

MODIFICACIÓN Nº 1

DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, EN SAN MARTÍN DE LA VEGA, PARA:

- FLEXIBILIZAR EL RÉGIMEN DE LOS USOS PORMENORIZADOS,
- REDISTRIBUIR LA SUPERFICIE EDIFICABLE DE USO LUCRATIVO,
- RECOGER EL TRAZADO DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA DE TRANSPORTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, Y
- CALIFICAR DOS NUEVAS CALLES PERTENECIENTES A LA RED PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES LOCALES

TOMO II.2

DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU D, ANTES Y DESPUÉS DE INTRODUCIR LA MODIFICACIÓN nº 1

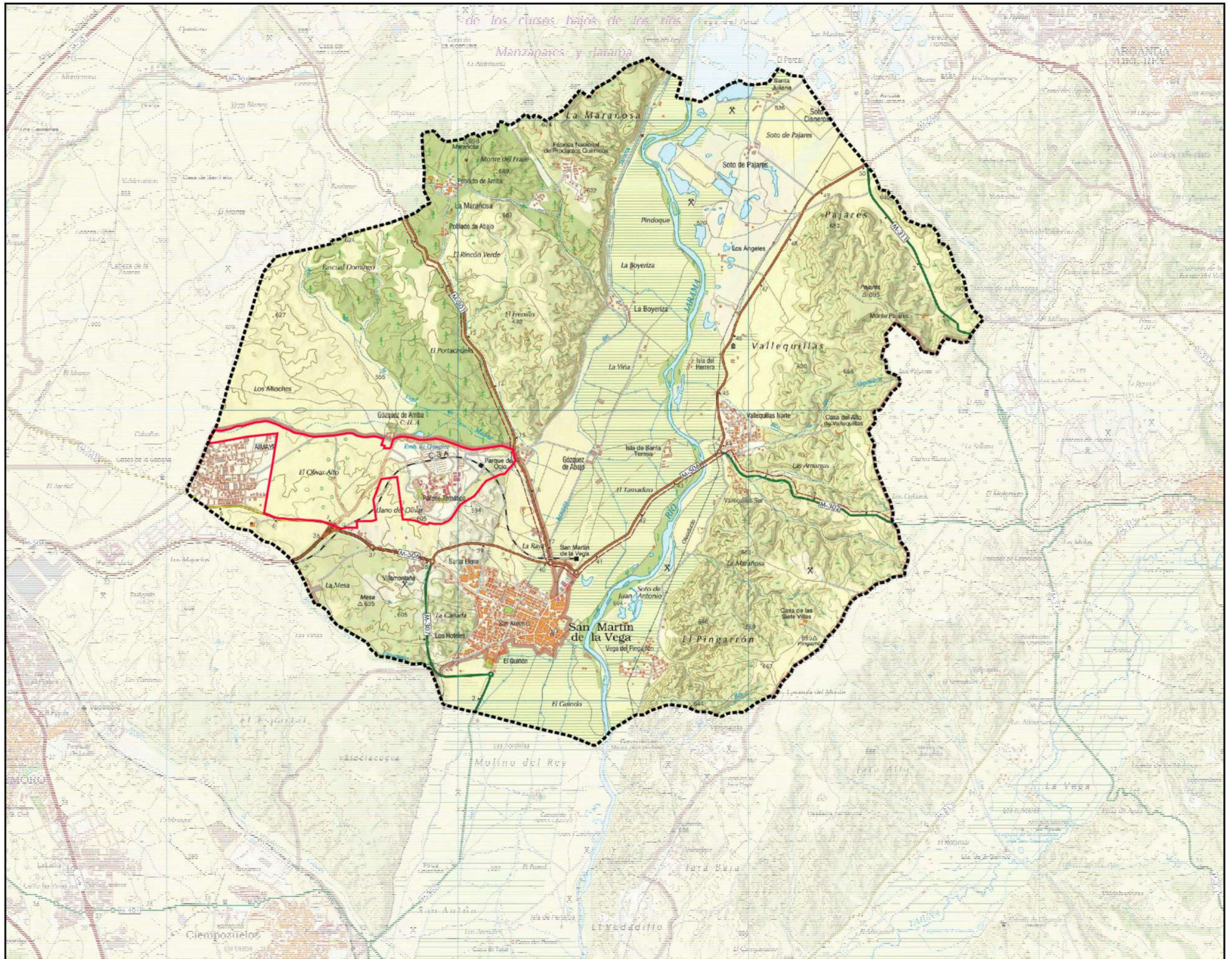
PROMOTOR: ESPACIA AVANTE, S.L.
PARQUE TEMÁTICO DE MADRID, S.A.

Febrero de 2021



Estudio ARCA, Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, S.L.P.

Director del equipo redactor,
Alejandro Arca Naveiro
Arquitecto y Urbanista



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU D “PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID”

TOMO I:

0. RESUMEN EJECUTIVO

TOMO II.1:

- 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**
- 2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**
- 3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**
- 4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- 5. INFORME DE IMPACTO NORMATIVO**
- 6. INFORME EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD**
- 7. MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU D “PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID”**

TOMO II.2:

DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU D, ANTES Y DESPUÉS DE INTRODUCIR LA MODIFICACIÓN nº 1

TOMO III.1:

ANEXOS A LA MEMORIA (1)

TOMO III.2:

ANEXOS A LA MEMORIA (2)

TOMO IV:

PLANOS

TOMO V:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

INFORME URÍA MENÉNDEZ

SUMARIO TOMO II.2

1. <u>DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU D</u>	
<u>“PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID”, QUE</u>	
<u>RESULTAN MODIFICADOS, ANTES Y DESPUÉS DE INTRODUCIR</u>	
<u>LA MODIFICACIÓN nº 1</u>	--7
1.1 I. MEMORIA INFORMATIVA	--7
1.2 II. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA	--11
1.3 ANEXO 1. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS	--44
1.4 III. NORMAS	--57
1.5 IV. PLAN DE ETAPAS	--138
1.6 V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	--143
1.7 PLANOS DE LA MODIFICACIÓN Nº 1	--149
1.8 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA	
MODIFICACIÓN Nº 1	--150
1.9 INFORME DE IMPACTO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN Nº 1	--154
1.10 INFORME EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	--156

1. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU D “PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID” QUE RESULTAN MODIFICADOS, ANTES Y DESPUÉS DE INTRODUCIR LA MODIFICACIÓN nº 1

Se introducen a continuación los documentos del Plan Parcial de 1998 que resultan modificados por la Modificación nº 1 (1.1 a 1.7), más aquellos otros añadidos al contenido del proyecto (1.8 a 1.10). Se introducen únicamente los epígrafes de la memoria del Plan Parcial de 1998 sobre los que incide la Modificación nº 1.

Cuando no se modifica el texto del Plan Parcial de 1998, sino solo se completa o complementa, el nuevo texto se introduce anteponiendo el código (...)

Se recoge, en primer lugar, el texto aprobado en 1998, en copia digitalizada de la publicación que ofrece la Comunidad de Madrid, e inmediato a continuación el texto que resulta de la Modificación nº 1, que modifica y o complementa el texto original.

1.1 I. MEMORIA INFORMATIVA

5. PLANEAMIENTO VIGENTE

De manera simultánea a este Plan Parcial se tramita una Modificación de las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega, estando por lo tanto subordinado a la aprobación previa de ese expediente, que es el que habilita la formulación del Plan Parcial y establece sus condiciones. Por ello, se expone a continuación el contenido básico de la Modificación, pues será el planeamiento que esté vigente al aprobar el Plan Parcial.

Se establece un Área de Reparto D, en la que se incluye un ámbito de 450 Ha de suelo apto para urbanizar, denominado SAU D, a desarrollar por este Plan Parcial, y una superficie de 77 Ha de sistemas generales, adscritos para su obtención al Plan Parcial anterior y a ordenar o bien por el Plan Parcial o bien por Planes Especiales posteriores. El aprovechamiento lucrativo del sector son 825.000 m² edificables, por lo que al ser la superficie total que ostenta derechos edificatorios sobre el ámbito de 527,00 Ha, suma del Plan Parcial y de los sistemas generales adscritos, el aprovechamiento tipo resultante para el Área de Reparto es de 0,1565 m²/m².

La ficha de desarrollo que las Normas establecen para el Área de Reparto D, contiene las determinaciones que debe cumplir este Plan Parcial y su gestión posterior, por lo que se incluye íntegra en un plano de información.

5. PLANEAMIENTO VIGENTE, Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y COMPENSACIÓN

Las vigentes Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega

San Martín de la Vega dispone para la ordenación urbana de su territorio de unas Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada con fecha 29 de octubre de 1996, publicado en el BOCM nº 18, de 22 de enero de 1997.

Posteriormente, se tramitó la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega en el ámbito del área de reparto D y su entorno inmediato, que fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada en fecha 22 de septiembre de 1998, publicado en el BOCM nº 272, de 16 de noviembre de 1998.

Por ello, se expone a continuación el contenido básico de la Modificación, pues será el planeamiento que esté vigente al aprobar el Plan Parcial.

Se establece un área de reparto D, en la que se incluye un ámbito de 450 ha de suelo urbanizable, denominado SAU-D, a desarrollar por este Plan Parcial, y una superficie de 77 ha de sistemas generales, adscritos para su obtención al Plan Parcial anterior y a ordenar, o bien por el Plan Parcial, o bien por Planes Especiales posteriores. El aprovechamiento lucrativo del sector son 825.000 m² edificables, por lo que al ser la superficie total que ostenta derechos edificatorios sobre el ámbito de 527 ha, suma del Plan Parcial y de los sistemas generales adscritos, el aprovechamiento tipo resultante para el área de reparto es de 0,1565 m²/m².

La ficha de desarrollo que las Normas establecen para el área de reparto D, contiene las determinaciones que debe cumplir este Plan Parcial y su gestión posterior, por lo que se incluye íntegra en el plano de información.

Simultáneamente a la Modificación nº 2, se tramitó y aprobó el correspondiente Plan Parcial del sector único SAU-D, “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”, delimitado en el Área de Reparto.

Dicha Modificación se basó, principalmente, en el tratamiento de los siguientes aspectos,

- *Redefinición del ámbito del área de reparto D, que pasó a tener 527 ha en vez de las 544 ha que se habían previsto,*
- *Disminución de la edificabilidad, que pasó de 1.632.000 m²e a 1.110.000 m²e, lo que supuso una reducción de coeficiente de 0,3 m²e/m²s a 0,2 m²e/m²s,*
- *Definición del uso de ocio.*

La Modificación cambió la calificación del suelo en la Zona del Parque de Ocio, que pasó de sistema general, integrante de la estructura municipal, a un suelo urbanizable o apto para urbanizar para uso dotacional, de ocio y terciario.

Tanto las Normas Subsidiarias, como la 2ª Modificación no están adaptadas a la vigente LSCM.

El Plan Parcial de 1998 del sector SAU D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”

El Plan Parcial del sector SAU-D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid” fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en fecha 22 de septiembre de 1998 y publicado en el BOCM nº 276, de 20 de noviembre de 1998.

El proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector SAU D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”

Para la ejecución y gestión del sector SAU-D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”, el Plan Parcial delimitó una única Unidad de Ejecución, cuyo ámbito territorial coincide con la totalidad del suelo del sector.

A esta Unidad de Ejecución se adscribió el suelo de los sistemas generales exteriores al sector, pero únicamente a los efectos de su obtención por parte de la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, para el dominio y uso públicos.

El proyecto de Compensación introdujo algunos ajustes y precisiones en la superficie de las zonas de uso homogéneo definidas en el Plan Parcial, de dimensión menor, que dan como resultado un incremento de la superficie del sector de 5.727 m², inferior al 1%.

El Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución fue aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de 18 de junio de 1999.

El proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución única del sector SAU D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”

En febrero de 1999 se redactó el proyecto de Urbanización, que fue aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de 25 de junio de 1999.

En esta fecha no se ha culminado el proceso de ejecución del planeamiento, toda vez que una parte de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución única del sector SAU-D no está ejecutada.

Las obras de Urbanización y conexiones exteriores están terminadas y recepcionadas casi en su totalidad por el Ayuntamiento, mediante acuerdo de 20 de diciembre de 2006, cedidas las que corresponden a las Compañías suministradoras de los servicios, y las infraestructuras en normal funcionamiento para dar servicio a las distintas Zonas de uso homogéneo calificadas en el Plan Parcial de 1998.

Mediante aval por importe 2.956.326,16 €, OBRAS DE MADRID GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., tiene garantizado ante el Ayuntamiento el importe de ejecución de las obras de urbanización y demás obligaciones derivadas del proyecto de Urbanización, todavía pendientes en esta fecha:

- a) Reposición de caminos, 93.654,16 €*
- b) Ejecución de zonas verdes, 1.977.329,00 €*
- c) Laminador y demolición depuradora, 290.642,00 €*
- d) Soterramiento línea eléctrica, 594.701,00 €*

El citado aval fue presentado en el Ayuntamiento con fecha 15 de diciembre de 2006, registro de entrada 13.963, y aceptado por el Pleno municipal en el Acuerdo de recepción de las obras de urbanización.

El importe de ejecución por contrata de las obras de urbanización del sector SAU-D, de acuerdo con el presupuesto incluido en la documentación final de obra de enero de 2002, incluyendo el capítulo de Seguridad y Salud, sin IVA, ascendió a 45.026.109,26 €.

El importe de las obras que restan por ejecutar equivale, por tanto, al 6,56% respecto del presupuesto de ejecución.

Las edificaciones de usos lucrativos que se habían previsto en el Plan Parcial de 1998 se desarrollaron únicamente las correspondientes del Parque de Atracciones, pero ninguna de las demás de actividades económicas, sean comerciales, hoteleras y o industriales.

Por su parte, las edificaciones de usos públicos dotacionales no se ejecutaron ninguna de ellas.

1.2 II. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

2.1 GENERALES

El fin último de la ordenación es hacer posible la implantación de un Parque Temático de carácter regional, permitiendo todas aquellas actividades que en su conjunto hagan más completa la oferta de ocio para los ciudadanos de Madrid y las Comunidades vecinas.

Los criterios que se han seguido en la ordenación del Plan Parcial, pueden resumirse de la siguiente manera.

- Cumplimiento de las determinaciones que sobre el sector establecen las Normas Subsidiarias.
- Localización del Parque Temático en la zona más baja del ámbito, de manera que su impacto visual sea minorizado. Como esto supone una aproximación a los espacios protegidos junto a la Casa de Gózquez, se establecerán las correspondientes franjas de protección.
- Acceso principal directo al Parque Temático, mediante una vía que se adapte en lo posible a la topografía, partiendo de la carretera M-506, donde se ubicará el nudo de entrada al conjunto.
- Conservación de la mayor parte posible de olivar, siempre que esto permita la adecuación de las funciones de las distintas actividades previstas, sobre todo en la etapa correspondiente al desarrollo del Parque Temático.
- Posibilitar la gestión posterior mediante unidades de tamaño suficiente, en la forma prevista en las Normas Subsidiarias y en este Plan.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

2.1 GENERALES

El fin último de la ordenación es hacer posible la implantación de un Parque Temático de carácter regional, permitiendo todas aquellas actividades que, en su conjunto, hagan más completa la oferta de ocio y otras actividades de carácter terciario para los ciudadanos de Madrid y las Comunidades vecinas.

Los criterios que se han seguido en la ordenación del Plan Parcial, pueden resumirse de la siguiente manera.

- Cumplimiento de las determinaciones que sobre el sector establecen las Normas Subsidiarias.*
- Localización del Parque Temático en la zona más baja del ámbito, de manera que su impacto visual sea minorado. Como esto supone una aproximación a los espacios protegidos junto a la Casa de Gótzquez, se establecerán las correspondientes franjas de protección.*
- Acceso principal directo al Parque Temático, mediante una vía que se adapte en lo posible a la topografía, partiendo de la carretera M-506, donde se ubicará el nudo de entrada al conjunto.*
- Conservación de la mayor parte posible del olivar, siempre que esto permita la adecuación de las funciones de las distintas actividades previstas, sobre todo en la etapa correspondiente al desarrollo del Parque Temático.*
- Posibilitar la gestión posterior mediante unidades de tamaño suficiente, en la forma prevista en las Normas Subsidiarias y en este Plan.*

2.2 PARTICULARIZADOS PARA LAS ZONAS 1, 2 Y 3

10 OCT 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO

La ordenación planteada en las zonas 1, 2 y 3 atiende a las necesidades y oportunidades más directamente derivadas de la creación del Parque Temático, a cuya finalidad se supedita el conjunto del Plan Parcial.

Se trata de definir una ordenación urbanística adecuada para acometer el desarrollo de un Parque Temático de nueva generación, inspirado en el Mundo del Cine, adaptado a las especificidades económicas y demográficas del país y la región metropolitana madrileña, y de manera especial a las peculiaridades orográficas y topográficas del área. Esta meta genérica, fundamento de la ordenación, se traduce en los siguientes objetivos concretos:

- Facilitar con la ordenación el mejor aprovechamiento del terreno para el desarrollo de un parque recreativo que estará integrado por varios ámbitos de "tema diferenciado" y un parque acuático.
- Cada ámbito deberá poder integrar una equilibrada mezcla de atracciones y actividades recreativas propiamente dichas, con espectáculos diversos, pequeños comercios y establecimientos de hostelería.
- Facilitar un acceso cómodo, fluido y atrayente para el visitante. Para ello tanto los aspectos funcionales relacionados con el tráfico de vehículos, su estacionamiento, control de colas en puertas de acceso, etc, como los paisajísticos, deberán ser atendidos.
- Permitir la adaptación del parque a la evolución de la demanda, con lo que ello pueda implicar en cuanto a sustitución de unas actividades permitidas por otras, introducción de nuevas atracciones o reestructuración espacial.
- Facilitar el alojamiento de los visitantes en las inmediaciones del parque, fomentando con ello la mayor permanencia en el recinto y mayor uso de sus instalaciones.
- Permitir el desarrollo de instalaciones hoteleras de diversa categoría, en correspondencia con los niveles económicos de la demanda; así como su posible orientación a la celebración de congresos, conferencias, reuniones de empresas, etc.
- Complementar la oferta recreativa y de alojamiento con otra de carácter propiamente comercial que refuerce el atractivo del desarrollo global, permitiendo a la vez la

reducción de desplazamientos al concentrar espacialmente dos de los destinos que generan mayores flujos: realización de compras y actividades recreativas.

- Considerar la proximidad del Parque Regional del Sureste al recinto, garantizando el armónico complemento entre ambos espacios, orientados al recreo y esparcimiento de la población.

Para procurar el logro de los objetivos anteriores, la ordenación urbanística planteada ha seguido los siguientes criterios:

- Seleccionar para la ubicación de las distintas subzonas, aquellos emplazamientos más adecuados por sus condiciones topográficas, procurando adaptar la ordenación a la configuración del terreno y sacar partido de la misma.
- Plantear para cada subzona, junto con el uso cualificado, una gama de usos compatibles complementarios del primero, que faciliten en cada momento la adaptación del programa de actividades a las nuevas demandas y oportunidades. Así como la aplicación las fórmulas de promoción y/o explotación que se consideren más adecuadas para el éxito del desarrollo.
- Definir una normativa reguladora simple, que facilite la acomodación futura de desarrollo deseables, hoy difíciles de prever, así como los reajustes o reestructuraciones rápidas de los elementos hoy contemplados.
- Introducir en la ordenación, un pasillo de separación o amortiguación, no edificable, entre el borde del Parque Regional y los terrenos a desarrollar mediante el Plan Parcial.
- Atender en la definición de áreas zonales a los aspectos paisajísticos, teniendo en cuenta la percepción visual de las mismas por los visitantes, en su aproximación y entrada al recinto. Introducir a este efecto apantallamientos vegetales, subrayando bordes naturales, o delimitando subzonas, así como acompañando al trazado viario.
- Procurar no alterar la disposición de la vegetación existente e introducir plantaciones nuevas que mejoren las condiciones ambientales y COMUNITAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORT

2.2 PARTICULARIZADOS PARA LAS ZONAS 1, AC.1 Y AC.2

La ordenación planteada en las Zonas 1, 2 y 3 atiende a las necesidades y oportunidades más directamente derivadas de la creación del Parque Temático.

La Modificación nº 1 del Plan Parcial de 1998 incorpora al planeamiento las determinaciones normativas que permitan su adecuado desarrollo, limitado y condicionado durante los veinte años transcurridos desde su aprobación, por el exceso de rigidez de algunas de las ordenanzas.

Además, se resuelve la incidencia de la ejecución del tren de la Comunidad de Madrid, que produjo “una herida” en el territorio, una zanja de hasta siete u ocho metros de profundidad, que segrega los usos e impide el normal acceso a determinadas zonas, importantes, del sector.

Finalmente, se trasladan a las normas urbanísticas criterios sostenibles de aplicación, en el marco de una actuación socialmente responsable y comprometida con el medio ambiente.

Se trata de definir una ordenación urbanística adecuada para acometer el desarrollo de un Parque Temático de nueva generación, inspirado en el mundo del cine, adaptado a las especificaciones económicas y demográficas del país y la región metropolitana madrileña, y, de manera especial, a las peculiaridades orográficas y topográficas del área. Esta meta genérica, fundamento de la ordenación, se traduce en los siguientes objetivos concretos:

- *Facilitar con la ordenación el mejor aprovechamiento del terreno para el desarrollo de un parque recreativo que estará integrado por varios ámbitos de “tema diferenciado” y un parque acuático.*
- *Cada ámbito deberá poder integrar una equilibrada mezcla de atracciones y actividades recreativas propiamente dichas, con espectáculos diversos, pequeños comercios y establecimientos de hostelería.*
- *Facilitar un acceso cómodo, fluido y atrayente para el visitante. Para ello, tanto los aspectos funcionales relacionados con el tráfico de vehículos, su estacionamiento, control de colas de acceso, etc., como los paisajísticos, deberán ser atendidos.*
- *Permitir la adaptación del Parque a la evolución de la demanda, con lo que ello pueda implicar en cuanto a sustitución de unas actividades permitidas por otras, introducción de nuevas atracciones o reestructuración espacial.*
- *Facilitar el alojamiento de los visitantes en las inmediaciones del Parque, fomentando con ello la mayor permanencia en el recinto y mayor uso de sus instalaciones.*
- *Complementar la oferta recreativa y de alojamiento con otra de carácter propiamente comercial que refuerce el atractivo del desarrollo global, permitiendo a la vez la reducción de desplazamientos al concentrar espacialmente dos de los destinos que generan mayores flujos: realización de compras y actividades terciarias.*

- *Considerar la proximidad del Parque Regional del Sureste al recinto, garantizando el armónico complemento entre ambos espacios, orientados al recreo y esparcimiento de la población.*

Complementariamente, la Modificación nº 1 del Plan Parcial introduce los siguientes objetivos para el desarrollo del planeamiento del sector:

- *Delimitar el suelo y establecer la superficie edificable asignados de forma exclusiva al Parque de Atracciones, de forma que pueda asumir sus necesidades de expansión con un amplio margen temporal, no inferior a veinticinco años,*
- *Adaptar, concretar con mayor precisión y flexibilizar el régimen de los usos pormenorizados de forma que se pueda dar cabida y atender el desarrollo de iniciativas novedosas surgidas desde la aprobación del Plan en 1998, hace casi 20 años, en la localización que más pueda convenir, sin desvirtuar o comprometer el equilibrio urbano definido en el Plan Parcial que se modifica,*
- *Redistribuir la superficie edificable entre alguna de estas Zonas, sin aumentarla, para trasladar una mayor intensidad de uso en aquellas cuya localización en el territorio es más adecuada en relación con las infraestructuras de comunicación y el acceso al sector, y así lo demanda,*
- *Incorporar en las ordenanzas, que regulan la edificación y los usos, criterios de edificación, urbanización y usos: condiciones de protección para determinados colectivos, la dotación obligatoria para guarda de bicicletas, normas de aplicación de criterios sostenibles, condiciones de protección arqueológica y condiciones derivadas de los informes sectoriales recibidos durante la tramitación del proyecto, y el informe ambiental estratégico, y*
- *Como resultado de la tramitación del proyecto, se incorporarán al proyecto las nuevas determinaciones que se exigen en los informes de alcance sectorial recibidos, y las alegaciones aceptadas.*

Y, además,

- *Se recoge, en sus justos términos, el suelo de la infraestructura de transporte ferroviario que atraviesa el sector, de la Comunidad de Madrid, en cuanto a su afección e incidencia sobre determinadas Zonas, cuya ejecución fue posterior al Plan Parcial de 1998, y a los proyectos de Compensación y Urbanización.*

- *Se califica el suelo de dos nuevas calles que pasan a integrarse en la red local de infraestructuras de comunicación viaria, complementando la red viaria existente, para un mejor y más adecuado servicio a los usos del sector y la movilidad general del área.*
- *Se recoge el suelo de la infraestructura Subestación Eléctrica, sin asignación de superficie edificable lucrativa, en los justos términos de su realidad de hecho. La necesidad de la Subestación resulta del proyecto de Urbanización del sector, y la correspondiente parcela que ocupa ya se tuvo en cuenta en el proyecto de Compensación.*

Para procurar el logro de los objetivos anteriores, la ordenación urbanística planteada ha seguido los siguientes criterios

- *Seleccionar el suelo para la ubicación de las distintas subzonas, aquellos emplazamientos más adecuados por sus condiciones topográficas, procurando adaptar la ordenación a la configuración del terreno y sacar partido de la misma.*
- *Plantear para cada subzona, junto con el uso cualificado, una gama de usos compatibles complementarios del primero que faciliten en cada momento la adaptación del programa de actividades a las nuevas demandas y oportunidades. Así como la aplicación de las fórmulas de promoción y o explotación que se consideren más adecuadas para el éxito del desarrollo.*
- *Definir una normativa reguladora simple, que facilite la acomodación futura de desarrollo deseables, hoy difíciles de prever, así como los reajustes o reestructuraciones rápidas de los elementos hoy contemplados.*
- *Introducir en la ordenación un pasillo de separación o amortiguación no edificable entre el borde del Parque Regional y los terrenos a desarrollar mediante el Plan Parcial.*
- *Atender en la definición de áreas zonales a los aspectos paisajísticos, teniendo en cuenta la percepción visual de las mismas por los visitantes, en su aproximación y entrada al recinto. Introducir, a este efecto, apantallamientos vegetales, subrayando bordes naturales, o delimitando subzonas, así como acompañando el trazado viario.*
- *Procurar no alterar la disposición de la vegetación existente e introducir plantaciones nuevas que mejoren las condiciones ambientales actuales.*

3. ANALISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A lo largo de todo el proceso previo a la preparación de la Modificación de las Normas Subsidiarias, se han ido estudiando muchas alternativas de ordenación para el conjunto de la actuación. Sin embargo el avance en la definición de las condiciones de las que debe disponer la unidad a desarrollar, ha ido ajustando la ordenación con relación a las prioridades y requerimientos funcionales del Parque Temático.

Por otra parte, dada la magnitud del área a ordenar, el Plan Parcial no preddefine la ordenación de una serie de zonas o áreas de actividad, pudiendo desarrollarse éstas en su momento mediante la formulación de un Plan Especial que fije su ordenación. Ello hace que el Plan Parcial presente unas características muy flexibles, que en su gestión y desarrollo posterior se irán paulatinamente acordando.

3. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A lo largo de todo el proceso previo de preparación de la Modificación de las Normas Subsidiarias, se han ido estudiando muchas alternativas de ordenación para el conjunto de la actuación. Sin embargo, el avance en la definición de las condiciones de las que debe disponer la unidad a desarrollar, ha ido ajustando la ordenación con relación a las prioridades y requerimientos funcionales del Parque Temático.

Por otra parte, dada la magnitud del área a ordenar, el Plan Parcial no preddefine la ordenación de una serie de zonas o áreas de actividad, pudiendo desarrollarse estas en su momento mediante la formulación de un Plan Especial que fije su ordenación. Ello hace que el Plan parcial presente unas características muy flexibles, que en su gestión y desarrollo posterior se irán paulatinamente acordando.

El proyecto de Modificación nº 1 del Plan parcial de 1998 introdujo el siguiente análisis de las alternativas consideradas para el desarrollo y consecución de sus objetivos.

Las distintas propuestas alternativas de este proyecto de Modificación nº1 deben referirse a diferentes fórmulas de utilización del espacio físico predeterminado en el Plan Parcial aprobado en el año 1998 y cuyas obras de urbanización y conexiones exteriores están ejecutadas.

Es importante destacar también que la Modificación nº 1 se limita a la introducción de determinadas variaciones en el contenido de carácter pormenorizado de la ordenación urbanística, pero sin alterar las determinaciones estructurantes definidas en las Normas Subsidiarias.

Dentro de este contexto, a partir de las directrices básicas y de los objetivos generales que definen el nuevo marco normativo propuesto y de los condicionantes ambientales del territorio, se formularon diferentes posibles escenarios de futuro cuya síntesis se materializa de forma conceptual a través de las siguientes tres alternativas:

Alternativa Cero o de no actuación, que supondría mantener los condicionantes establecidos en el Plan Parcial de 1998, vigente. Es “la foto” de la situación actual.

La aplicación de este condicionado en los términos en los que fue redactado, a pesar de que contempla una cierta flexibilidad en el régimen de usos, se ha demostrado insuficiente para favorecer el desarrollo del suelo y genera un amplio rechazo para el desarrollo de actividades económicas y dotacionales, como pone de manifiesto el hecho de que solo está edificado el Parque de Atracciones Warner, no así el resto de los usos que se habían previsto, transcurridos más de veinte años desde la aprobación del sector, y aun cuando se ejecutó una autovía para facilitar un acceso rápido y de gran capacidad, y una infraestructura de tren hasta el mismo sector, con apeadero en el propio sector.

Se da la circunstancia de que el Plan Parcial prohíbe taxativamente la implantación de los usos y actividades que no están admitidos de forma expresa en las ordenanzas de cada Zona de uso pormenorizado homogéneo definida en el Plan Parcial, de forma que, aun manteniendo el carácter terciario y dotacional establecido globalmente en el sector por las Normas Subsidiarias, esto impide la localización de los usos comerciales y hoteleros fuera de las Zonas habilitadas para ello, que contradicen las necesidades de los operadores. Muy especialmente en estas fechas, del Parque de Atracciones que se ve imposibilitado de complementar su actividad con usos que no estén estrictamente vinculados a las atracciones y su mantenimiento.

Y también en relación con la intensidad edificatoria asignada a cada Zona,

- *Parque Temático: 0,08 m²e/m²s*
- *Hotelero grado 1: 0,47 m²e/m²s*

- *Hotelero grado 2: 0,31 m²e/m²s*
- *Hotelero grado 3: 0,32 m²e/m²s*
- *Comercial y recreativo: 0,28 m²e/m²s*
- *Actividades complementarias grado 1: 0,27 m²e/m²s*
- *Actividades complementarias grado 2: 0,29 m²e/m²s*
- *Actividades: 0,32 m²e/m²s*

Asignada esta intensidad, si bien en un intervalo no excesivamente amplio, pero de forma casi aleatoria, y sin que se hubiese podido tener en cuenta en aquella fecha la incidencia del tren que produjo una grave alteración superficial y de utilización en alguna de las Zonas.

Pensemos, por ejemplo, en la capacidad hotelera asignada al sector, de entre 4.500 y 2.800 habitaciones en función de la tipología que pueda desarrollarse, con una capacidad anual de entre 3.285.000 y 2.044.000 plazas hoteleras, y un mínimo obligatorio del 50% de estas cantidades, cuando el Parque de Atracciones está en esta fecha generando una demanda que no supera las 50.000 plazas anuales y este exige su implantación formando parte del complejo de ocio, pero no alejado como ahora está previsto, a distancia desde en Parque que se pueda recorrer a pie por un niño, con el límite de 500 m, o diez minutos andando.

Definitivamente, el Plan Parcial de 1998 requiere alguna mejora, actualización y reajuste en sus determinaciones, y esto elimina la viabilidad de mantener la Alternativa Cero como la más adecuada para el desarrollo del sector.

Alternativa 1 *o de flexibilización acotada, que supondría adaptar y concretar el régimen de los usos pormenorizados en Zonas concretas, de forma que se pueda dar cabida y atender el desarrollo de iniciativas novedosas con potencial demanda de futuro, redistribuyendo la superficie edificable, sin aumentarla, y aplicando el criterio de máxima eficiencia en relación con la localización de la mayor intensidad de uso en el sector y respecto de su entorno urbano y natural.*

Esta Alternativa se identifica como la más favorable de entre las posibles, toda vez que satisface en mayor medida el interés general del desarrollo del sector, va a corregir los déficits derivados de la aplicación del Plan Parcial de 1998 que lo han dificultado o impedido –al extremo de que está prácticamente vacío de edificaciones–, y servirá para mejorar, reajustar

y completar la ordenación pormenorizada que facilite la definitiva ejecución de los usos y actividades a que está destinado y el uso más racional de los servicios públicos.

Esta Alternativa 1 se selecciona, y se desarrolla, describe y justifica en el proyecto, y, además,

- (i) Su idoneidad ambiental, por encima de las restantes Alternativas, se justifica en el Documento Ambiental Estratégico que forma parte inseparable del proyecto de Modificación nº 1,*
- (ii) Se confirmó anticipadamente en el informe externo al que vamos a referirnos en este mismo epígrafe, como la más idónea para la consecución de los objetivos que se necesita alcanzar con la puesta en marcha del proyecto,*

Alternativa 2 o de flexibilización restringida, que supondría, en términos similares a la Alternativa 1, adaptar y concretar el régimen de los usos pormenorizados en Zonas concretas, pero solo considerando aquellas iniciativas que expresamente se hayan puesto de manifiesto. Sirvan para ello como ejemplos la necesidad de una dotación hotelera en el Parque de Atracciones, o una mayor intensidad edificatoria en la Zona 3 prevista en el plan vigente para uso comercial.

Esta Alternativa, incluso justificada con el rigor exigible, vincularía la Modificación del planeamiento a una demanda particular y concreta, e introduciría en la calificación del suelo un criterio de oportunidad que ya fracasó en el Plan Parcial de 1998, al anticipar un desarrollo igualmente determinista que entonces, que condicionaría el uso, la actividad y las iniciativas que pudiesen concurrir, aun cuando estas fuesen totalmente compatibles con la estructura del sector y los objetivos de la planificación, y sin que exista una razón positiva que aconseje su prohibición o limitación.

Esta Alternativa, que no satisface las necesidades del sector ni del municipio, que deben entenderse referidas a un ámbito global de funcionamiento equilibrado, se va a rechazar.

Alternativa 3 o de flexibilización generalizada, que supondría adaptar y concretar el régimen de los usos pormenorizados de forma flexible, pero trasladando la concreción de la superficie edificable de cada Zona a su desarrollo posterior.

Es decir, en este escenario sería la iniciativa de la demanda, pública o privada, con ocasión de la solicitud de la licencia urbanística de obras y actividades, la que decidiría la concreción

de la intensidad de los distintos usos, trasladando una mayor o menor intensidad de uso a aquellos espacios cuya ocupación del territorio así lo demandase, hasta agotar la superficie edificable asignada por las Normas Subsidiarias al sector.

Esta Alternativa, que podría ser deseable desde el punto de vista de los operadores y agentes intervinientes en el desarrollo del sector, sustrae de la acción planificadora el destino del suelo, trasladándolo casi por completo a la licencia urbanística, a la que no le corresponde. Encierra además un grave riesgo ambiental que se descarta totalmente en el Documento Ambiental Estratégico.

La Alternativa 3 se desestima su aplicación.

Para completar este análisis se reproducen las conclusiones del informe externo realizado por la empresa consultora SAVILLS AGUIRRE NEWMAN, actualizado durante la tramitación de este proyecto hasta su edición definitiva en esta fecha de febrero de 2020, en el que analiza la situación del mercado inmobiliario del entorno de la actuación, con la extensión territorial y alcance necesario, en relación con los usos calificados en el sector “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”. Se analiza,

- (i) Por qué los usos calificados en 1998, de forma determinista y con severas limitaciones en su aplicación, y la intensidad edificatoria, no han respondido a las necesidades del mercado y de los operadores que en él intervienen, y*
- (ii) Por qué, de entre las posibles alternativas de modificación, la que se desarrolla en este proyecto satisface en mayor medida las necesidades que se han puesto de manifiesto, compatibles con el interés público municipal.*

En síntesis, en el informe se concluye:

- Se excluye la opción de desarrollar un mercado de oficinas en los suelos objeto de estudio. El riesgo de desocupación sería extremo, dado el bajo interés que existiría por parte de la demanda por establecerse en esta zona. Esta tendría alternativas claramente mejores, desde el punto de vista del transporte público, accesos, visibilidad y servicios en áreas de oficinas ya consolidadas y más cercanas a los centros de actividad económica de la región.*
- Se recomienda destinar edificabilidad al uso industrial-logístico. La localización del suelo objeto de estudio muestra un elevado atractivo desde el punto de vista del mercado logístico. Forma parte de uno de los dos grandes mercados logísticos de Madrid, Zona sur, y está muy próximo a municipios con elevada demanda, Getafe y Pinto. Durante los últimos*

años la demanda logística se ha situado en niveles máximos históricos. Las previsiones son de continuidad como consecuencia de la mayor necesidad de almacenaje y distribución generada por los nuevos hábitos de consumo y por la creciente demanda de espacios logísticos modernos y adaptados a las últimas características técnicas.

- Hay un elevado interés por parte de promotores/inversores especialistas en el sector logístico por la adquisición de suelos para el desarrollo de proyectos en localizaciones a lo largo de la Zona Sur y Corredor del Henares (A2).
- Se descarta el desarrollo de un espacio comercial pequeño o mediano al no ser lo suficientemente competitivos para generar el necesario tráfico de clientes. Estos preferirán acudir a la elevada oferta de centros comerciales ya existente en el entorno, más cercanos a sus lugares de residencia y con una oferta similar a la que podría ofrecer un centro comercial de pequeño o mediano en el suelo objeto de estudio.
- Se plantea la opción de analizar el desarrollo de un proyecto de centro comercial de gran tamaño (mega centro comercial), con una oferta comercial y de ocio amplia, variada y competitiva, que genere suficiente atracción como para atraer a la población del entorno (+/-30 minutos) e incluso convertirse en un centro de destino a nivel regional. El inconveniente es la escasa muestra de promotores que desarrollen esta tipología de centros comerciales, siendo también un inconveniente la escasa población residente a 15 minutos del proyecto.
- Opción de desarrollar un complejo hotelero, en el suelo objeto de estudio, aprovechando la demanda cautiva que genera el Parque Warner y que actualmente no se aprovecha por la falta de oferta hotelera teniendo que desplazarse a mercados cercanos. Resulta evidente que la localización de la edificabilidad hotelera deberá estar integrada o muy próxima (distancia a pie para un niño) de la zona de atracciones y de restauración del Parque Warner. No tendría ningún sentido localizar dicha edificabilidad en una zona del ámbito alejada del Parque Warner y para la que hubiese que utilizar algún tipo de transporte para llegar.

El informe a que nos referimos se introduce como Anexo a la memoria, y orienta la demanda de usos de carácter terciario en el sector, e incluso de aquellos otros más propiamente industriales, que en este sector están limitados por el régimen de usos compatibles con los principales o característicos.

Las Normas Subsidiarias incluyen el uso de almacén entre los usos industriales, sin hacer distinción entre (i) los almacenes propiamente dichos, (ii) la logística de servicios empresariales y comerciales que, necesariamente, tiene este mismo carácter y forma parte

inseparable de sus instalaciones, aunque pueda estar deslocalizada, y (ii) la logística vinculada a la industria de transformación, producción o manufactura.

5. ZONIFICACIÓN, USOS Y PARCELACIÓN

5. 1 ZONIFICACIÓN

La zonificación se apoya en el viario principal definido por el Plan Parcial, en la localización que las Normas Subsidiarias establecen para los sistemas generales y en la que el Ayuntamiento demanda para los equipamientos y dotaciones locales. Las distintas Zonas de Ordenanza que el Plan prevé en su normativa, son las siguientes:

- Zona 1. Parque Temático
- Zona 2. Hotelero
- Zona 3. Comercial y Recreativo
- Zona 4. Actividades Complementarias
- Zona 5. Actividades
- Servicios de Interés Público y Social
- Zona Verde
- Viario



El presente documento, ha sido aprobado PROVISORIAMENTE por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, en sesión celebrada con fecha 14 SEP 1998. San M. Vega, a 14 SEP de 1998.

El Secretario,

Las anteriores zonas, cubren la totalidad de los suelos a desarrollar por el Plan Parcial. Además, se aprovecha el Plan Parcial para ordenar parte de los suelos de sistemas generales adscritos a su gestión, pues las Normas Subsidiarias habilitan para ello, dejando el resto para un desarrollo posterior mediante un Plan Especial.

5. ZONIFICACIÓN, USOS Y PARCELACIÓN

5.1 ZONIFICACIÓN

La zonificación se apoya en el viario principal definido por el Plan Parcial, en la localización que las Normas Subsidiarias establecen para los sistemas generales y en la que el Ayuntamiento demanda para los equipamientos y las dotaciones locales. Las distintas Zonas de ordenanza que el Plan prevé en su normativa, son las siguientes:

- Zona 1. Parque Temático
- Zona AC. Actividades Complementarias
- Zona 5. Actividades
- Servicios de Interés Público y Social

Zona Verde

Viario

Infraestructura de Transporte Ferroviario

Subestación Eléctrica

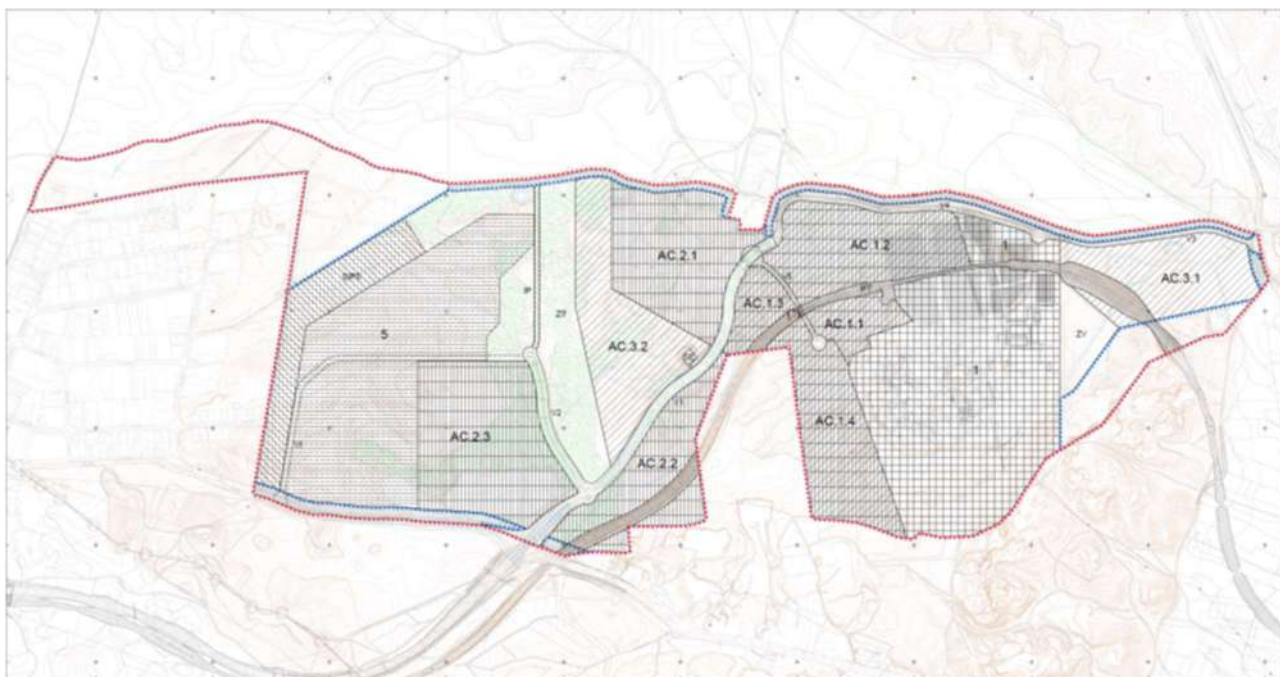
Las anteriores Zonas cubren la totalidad de los suelos a desarrollar por el Plan Parcial. Además, se aprovecha el Plan Parcial para ordenar parte de los suelos de sistemas generales adscritos a su gestión, pues las Normas Subsidiarias habilitan para ello, dejando el resto para un desarrollo posterior mediante un Plan Especial.

La zonificación introducida por el proyecto de Modificación nº 1 se explicita en el plano esquemático, sin escala, que se intercala en este epígrafe y, con toda precisión, en los planos de proyecto.

El proyecto de Modificación nº 1,

- (i) Completa, mejora y reajusta las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en el Plan Parcial de 1998, incidiendo para ello en la calificación del suelo, el régimen de los usos pormenorizados y la superficie edificable asignada a cada Zona de uso homogéneo en que se divide el territorio del sector.*
- (ii) No modifica la calificación del suelo calificado para zona verde ni el correspondiente de equipamientos públicos (servicios de interés público y social, SIPS).*
- (iii) No modifica la calificación del suelo de los sistemas generales exteriores, con la excepción de la incidencia del tren de la Comunidad de Madrid, en la parcela situada más al Este.*
- (iv) No modifica la calificación del suelo de los sistemas generales interiores, con la excepción de la incidencia del tren de la Comunidad de Madrid, en la parcela inmediata al acceso al ámbito desde la carretera M-506.*
- (v) No se modifica la calificación del suelo de las Zonas 4.1, 4.2 y 5, con la excepción de la incidencia del tren de la Comunidad de Madrid en la Zona 4.1, y la correspondiente de la Subestación en la Zona 4.2.*
- (vi) Se limita la calificación del suelo de la Zona Parque Temático, con dimensión suficiente para sus necesidades de expansión en un plazo largo: superficie de*

suelo 866.597 m²s, y superficie edificable 69.400 m²e. Esta calificación garantiza el normal funcionamiento del Parque y su aparcamiento en iguales condiciones de la licencia concedida (7.374 plazas, más otras 1.000 de reserva).



- (vii) Se califica una dotación hotelera mínima en el sector, en la Zona AC.1 en torno al Parque de Atracciones.
- (viii) Se extiende la aplicación de la ordenanza AC Actividades Complementarias, que antes regulaba únicamente la Zona 4, en sus grados 4.1 y 4.2, al resto de la anterior Zona 1 y Zonas 2 y 3, también en todos sus grados, sin añadir en el sector cualquier otro uso que antes no se hubiese previsto. Esta ordenanza se desagrega en este proyecto en tres grados que particularizan la ordenación pormenorizada en las distintas áreas del sector:
 - ✓ AC. Grado 1, sobre el suelo de la anterior Zona 1 no calificado para Parque Temático y la Zona 2.1.
 - ✓ AC. Grado 2, sobre el suelo de las anteriores Zonas 2.2, 2.3 y 3.
 - ✓ AC. Grado 3, sobre el suelo de las anteriores Zonas 4.1 y 4.2.
- (ix) Se particulariza y concreta la dotación hotelera en la Zona AC.1 en un mínimo del 30% respecto de la superficie edificable asignada a la Zona, cumpliendo

simultáneamente que en el suelo calificado con los grados 1 y 3, este porcentaje mínimo es el 50%. En total es, como mínimo, 30% s/110.600 m²e = 33.180 m²e, con una capacidad aproximada de entre 300.000 y 450.000 plazas hoteleras al año, variable en función de la tipología de que se trate.

- (x) Se elimina la limitación de un porcentaje máximo de la superficie edificable con destino al uso comercial, que se había establecido la Zona 4 en el Plan Parcial de 1998, una vez comprobada su compatibilidad con el resto de los usos y su nula incidencia en las infraestructuras de los servicios, en la movilidad del sector y en relación con el entorno.*
- (xi) Se recoge formalmente en el Plan Parcial la infraestructura ferroviaria que atraviesa el ámbito, que resultó del proyecto “Nuevo acceso por ferrocarril al Parque Temático y a San Martín de la Vega”, aprobado por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, con fecha 8 de septiembre de 2000.*
- (xii) No se recoge en el proyecto de Modificación la incidencia de esta infraestructura fuera del sector. Téngase en cuenta que la ordenación del suelo de la infraestructura pública se superpone al Plan Parcial de 1998 que es anterior, y ya está ejecutada, aunque temporalmente fuera de servicio. Esta circunstancia figura ya en el Catastro, pero no en el Registro de la Propiedad, y ahora se incorpora también al Plan Parcial, afectando a las antiguas Zonas 1, 2.1, 2.3 y 4.1.*
- (xiii) No se modifica la calificación del suelo de la red viaria local existente y ejecutada. Se añaden dos nuevos elementos que mejoran la funcionalidad de la red respecto del entorno y en su relación con el territorio municipal:*
 - ✓ La calle V4 del borde Norte, que permite mejorar la movilidad general del sector, dando continuidad a la avenida central principal hasta la carretera M-301, y*
 - ✓ La glorieta intercalada en la avenida principal y la calle V5 que discurre hacia el SurEste cruzando en paso elevado la vía del tren, que facilita un nuevo acceso al Parque de Atracciones y al suelo situado inmediato a partir de su borde Oeste hasta el límite del sector, que resultó dividido y totalmente condicionado por la ejecución del tren.*

- ✓ *La nueva calle V5 se superpone en su trazado sobre el tren, en una superficie de 572 m²s.*
- (xiv) *Se recoge formalmente en el Plan Parcial la infraestructura Subestación Eléctrica, ejecutada en el suelo calificado en el Plan Parcial de 1998 como Zona 4.2, de acuerdo con las previsiones del correspondiente proyecto de Urbanización, y atendiendo a la autorización que resulta del régimen de usos compatibles de la ordenanza de aplicación.*

La superficie total de la actuación es,

- *Sector SAU-D: 450,5727 ha.*

En esta cantidad se ha sumado dos veces la superficie superpuesta entre la calle V5 y el tren, 572 m²s.

- *Sistemas generales exteriores (con ordenación posterior por Plan Especial y con ordenación vinculada al Plan Parcial): 77 hectáreas*

Total, sector más sistemas generales exteriores, 527,5727 hectáreas.

5. 2 Usos

El uso cualificado característico que las Normas Subsidiarias asignan al Plan Parcial, es el de Dotacional-Ocio y Terciario. Este es por lo tanto el uso global del Plan.

De acuerdo con el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento, se asignan usos pormenorizados a la totalidad de los terrenos del Plan, los cuales constituyen las distintas Zonas de Ordenanza, que las Normas desarrollan y que el epigrafe anterior enumera.

Como en el capítulo de Normas se expresará, el Plan asigna como coeficiente de homogeneización de cualquiera de los usos pormenorizados, la unidad, por considerarse que al ser el promotor un único propietario y al estar de acuerdo la administración actuante, no es necesario realizar una diferenciación de los mismos.

El Plan Parcial permite los usos que se indican a continuación. Posteriormente, a través de la ordenanza de cada zona, podrá matizar la definición que de ellos realizan las Normas Subsidiarias, adaptando los usos permitidos a lo deseable para la actuación. Además, cada ordenanza determinará el régimen en que pueden asociarse, su compatibilidad, prohibición, etc, según convenga para el funcionamiento general del conjunto. La totalidad de usos previstos, en una u otra condición, según su naturaleza, son los siguientes:

- **Servicios Terciarios**
 - Hostelería
 - Hospedaje
 - Otros usos de hostelería
 - Comercio
 - Oficinas
 - Salas de reunión y espectáculos
 - Garajes-aparcamientos
- **Dotacional**
 - Equipamientos



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

- Zonas verdes
- Educacional
- Cultural
- Sanitario
- Bienestar social
- Deportivo
- Ocio
- Servicios
 - Administrativos
 - Infraestructurales
- Residencial
- Industrial
 - Almacenaje
 - Talleres industriales
 - Industria limpia



El presente documento, ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento de Madrid, en sesión celebrada con fecha 14 SEP 19

5.2 USOS

El uso cualificado característico que las Normas Subsidiarias asignan al Plan Parcial, es el Dotacional-Ocio-Terciario. Este es, por tanto, el uso global del Plan.

De acuerdo con el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento y artículo 48 de la LSCM, se asignan usos pormenorizados a la totalidad de los terrenos del Plan, los cuales constituyen las distintas Zonas de ordenanza, que las normas desarrollan y que el epígrafe anterior enumera.

Como en el capítulo de normas se expresa, el Plan asigna como coeficiente de homogeneización de cualquiera de los usos pormenorizados, la unidad, dado el valor coincidente entre las construcciones de los usos pormenorizados definidos en el Plan Parcial.

El Plan Parcial permite los usos que se indican a continuación. Posteriormente, a través de la Ordenanza de cada Zona, se podrá matizar la definición que de ellos realizan las Normas Subsidiarias, adaptando los usos permitidos a lo deseable para la actuación. Además, cada ordenanza determinará el régimen en que pueda asociarse su compatibilidad, prohibición, etc., según convenga para el funcionamiento general del conjunto. La totalidad de usos previstos, en una u otra condición, según su naturaleza, son los siguientes:

- Servicios Terciarios
 - ✓ Hostelería,

- *Hospedaje*
- *Otros usos de hostelería*
- ✓ *Comercio,*
- ✓ *Oficinas,*
- ✓ *Salas de reunión y espectáculos,*
- ✓ *Garaje-aparcamiento,*
- ✓ *e-commerce o comercio electrónico,*
- ✓ *Servicios empresariales,*
- ✓ *Centros tecnológicos y de empresas,*
- ✓ *Investigación y desarrollo, y*
- ✓ *Recintos feriales*
- *Dotacional*
 - ✓ *Equipamientos*
 - *Zonas verdes*
 - *Educacional*
 - *Cultural*
 - *Sanitario*
 - *Bienestar social*
 - *Deportivo*
 - *Ocio*
- *Servicios*
 - ✓ *Administrativos*
 - ✓ *Infraestructurales*
 - ✓ *Infraestructuras del transporte*
- *Industrial*
 - ✓ *Logística y almacenaje*
 - ✓ *Talleres industriales*
 - ✓ *Industria limpia*
- *Residencial, como guardería y custodia de instalaciones y actividades*
- *Estaciones de servicio y servicios del automóvil, cumpliendo con la regulación establecida en la Ordenanza municipal que es de aplicación.*

5.3 PARCELACIÓN

El Plan Parcial prevé una parcelación inicial, sin carácter vinculante, que coincide con las distintas ordenanzas. El Proyecto de Compensación podrá, por lo tanto y si la considera oportuna, inscribir cada una de estas zonas como parcelas independientes en el Registro de la Propiedad.

En algunas zonas de ordenanza se permite la subdivisión en parcelas de menor tamaño. Esta parcelación más pormenorizada podrá incluirse también en el Proyecto de Compensación, si estuviera definida, o realizarse posteriormente mediante un Proyecto de Parcelación. La parcelación que define por lo tanto el Plan Parcial es la siguiente:

Ordenanza	Superficie Ha	%
1	148,767	33,06
2 °1	12,670	2,82
2 °2	28,875	6,42
2 °3	22,907	5,09
3	36,799	8,18
4 °1	25,722	5,72
4 °2	29,135	6,47
5	68,622	15,25
SIPS	18,000	4,00
ZV 1	37,959	8,43
ZV 2	7,041	1,56
Viario 1	12,259	2,72
Viario 2	1,244	0,28
TOTAL	450,000	100,00

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1988

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

San M. Vega

8 JUL

5.3 PARCELACIÓN

El Plan Parcial prevé una parcelación inicial, sin carácter vinculante, que coincide con los distintos ámbitos delimitados en cada grado de ordenanza. El proyecto de Compensación podrá, por lo tanto y si lo considera oportuno, inscribir cada una de estas parcelas en el Registro de la Propiedad.

En algunas zonas de ordenanza se permite la subdivisión en parcelas de menor tamaño. Esta parcelación más pormenorizada podrá incluirse también en el proyecto de Compensación, si estuviera definida, o realizarse posteriormente mediante un proyecto de Parcelación. La parcelación que define, por tanto, el Plan Parcial, una vez que se ha considerado lo

establecido en el proyecto de Modificación nº 1 y los mínimos reajustes de detalle introducidos en el proyecto de Compensación, es la siguiente:

ORDENANZA	SUPERFICIE -ha-	%
Sistemas generales con ordenación posterior por Plan Especial	57,9819	10,99
Sistemas generales con ordenación vinculada al Plan Parcial	17,8718	3,39
1	86,6597	16,43
AC.1.1	7,0000	1,33
AC.1.2	25,7070	4,87
AC.1.3	6,3341	1,20
AC.1.4	24,3021	4,61
AC.2.1	28,6528	5,43
AC.2.2	19,0664	3,61
AC.2.3	37,0537	7,02
AC.3.1	20,4274	3,87
AC.3.2	28,7777	5,46
5	69,3613	13,15
SIPS	18,000	3,41
ZV	45,000	8,53
VIARIO	21,2222	4,02
IFT	13,9046	2,63
Subestación Eléctrica	0,2500	0,05
TOTAL	527,5727	100,00

El Plan Parcial de 1998 no incluyó el tren (IFT) ni la Subestación Eléctrica.

La calle local V5 y el tren se superponen en una superficie de 572 m²s, de ahí el incremento, que es solo aparente, de la superficie total del sector más los sistemas generales exteriores respecto a la establecida en las Normas Subsidiarias y en el Plan Parcial de 1998, una vez que se ha tenido en cuenta el reajuste de la superficie del sector establecido en el proyecto de Compensación al que ya nos hemos referido, aprobado en 1999 e inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Pinto.

6. RESERVAS DE SUELO. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

6. 1 RESERVAS DE SUELO

La aplicación de lo previsto en el Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales de uso terciario, da como resultado las siguientes reservas de metros cuadrados:

Reserva	%	Rto. Planeamiento	P. Parcial
Espacios libres	10	450.000	450.000
SIPS	4	180.000	180.000

En lo relativo al número de plazas de aparcamiento previstas, el Reglamento establece la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, pudiendo disponer la mitad de ellas en la vía pública.

Dado que la superficie edificada que resulta de la aplicación de las ordenanzas es 879.000 m² y que estas imponen mayores obligaciones de dotaciones de aparcamiento, el resultado es el siguiente:

Zona	m ² /1pza	Edificabilidad	Rto. Planeamiento	P. Parcial
1	25	120.000	1.200	4.800
2	70	225.000	2.250	4.500
3	50	105.000	1.050	3.214
4	50	155.000	1.550	3.100
5	100	220.000	2.200	2.200
SIPS	50	54.000	540	1.080
TOTAL		879.000	8.790	16.494

Al desarrollarse cada una de las zonas, en la forma en que se haga, deberán localizarse las correspondientes superficies de aparcamiento.

La última reserva a disponer es la relativa a la cesión del 10% de los suelos lucrativos. Sin embargo, ésta no es obligatorio dejarla localizada en el Plan Parcial, pudiendo demorarse hasta el Proyecto de Compensación, por lo que no se concede aún a su definición, aunque se alojará preferentemente en la Zona 5.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE

6. RESERVAS DE SUELO, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO

6.1 RESERVAS DE SUELO

La aplicación de lo previsto en el Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales de uso terciario, compatible con las reservas de suelo establecidas en el artículo 36.5 y 6 de la LSCM, da como resultado las siguientes reservas:

RESERVA	% DEL SECTOR	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO -m²-	PLAN PARCIAL -m²-
Espacios libres	10	450.000	450.000
Servicios de interés público y social	4	180.000	180.000

En lo relativo al número de plazas de aparcamiento previstas, el Reglamento de Planeamiento establece la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, pudiendo disponer la mitad de ellas en la vía pública.

Dado que la superficie edificada que resulta de la aplicación de las ordenanzas es 879.000 m² y que estas imponen mayores obligaciones de dotaciones de aparcamiento, al desarrollarse cada una de las Zonas, en la forma que se haga, deberán localizarse las correspondientes superficies de aparcamiento. El resultado es el siguiente:

ZONA	m²/1 PLAZA	EDIFICABILIDAD	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
1	25	69.400	694	4.800
AC	50	535.600	5.356	10.712
5	66,67	220.000	2.200	3.300
SIPS	50	54.000	540	1.080
TOTAL	--	879.000	8.790	19.892

El número de plazas de aparcamiento que se ha previsto en el conjunto del sector supera ampliamente el estándar establecido en el artículo 36.6,c) de la LSCM, en el que se prevé una

dotación mínima de 1,50 plazas por cada 100 m²e o fracción de cualquier uso, o 1 plaza por cada 66,67 m²e, que equivaldría en el sector a:

Dotación mínima: 1,50 plazas * (879.000/100) m²e = 13.185 plazas

La última reserva a disponer es la relativa a la cesión del 10% de los suelos lucrativos. Sin embargo, esta no es obligatorio dejarla localizada en el Plan Parcial, pudiendo demorarse hasta el proyecto de Compensación, por lo que no se procede aun a su definición, aunque se alojará preferentemente en la Zona 5.

6.2 SUPERFICIES POR ZONAS Y APROVECHAMIENTOS

Las superficies que resultan de la ordenación propuesta y los aprovechamientos asignados a las mismas por sus correspondientes ordenanzas, son los siguientes:

Ordenanza	Superficie Ha	%	Edificabilidad m ²
1	148,767	33,06	120.000
2 °1	12,670	2,82	60.000
2 °2	28,875	6,42	90.000
2 °3	22,907	5,09	75.000
3	36,799	8,18	105.000
4 °1	25,722	5,72	70.000
4 °2	29,135	6,47	85.000
5	68,622	15,25	220.000
SIPS	18,000	4,00	54.000
ZV 1	37,959	8,43	
ZV 2	7,041	1,56	
Viario 1	12,259	2,72	
Viario 2	1,244	0,28	
TOTAL	450,000	100,00	879.000

6.2 SUPERFICIES POR ZONAS Y APROVECHAMIENTOS

Las superficies que resultan de la ordenación propuesta y los aprovechamientos asignados a las mismas por sus correspondientes ordenanzas, son los siguientes:

ORDENANZA	SUPERFICIE -ha-	%	EDIFICABILIDAD -m²-
Sistemas generales con ordenación posterior por Plan Especial	57,9819	10,99	--
Sistemas generales con ordenación vinculada al Plan Parcial	17,8718	3,39	--
1	86,6597	16,43	69.400
AC.1.1	7,0000	1,33	12.200
AC.1.2	25,7070	4,87	45.000
AC.1.3	6,3341	1,20	11.000
AC.1.4	24,3021	4,61	42.400
AC.2.1	28,6528	5,43	77.765
AC.2.2	19,0664	3,61	40.650
AC.2.3	37,0537	7,02	151.585
AC.3.1	20,4274	3,87	70.000
AC.3.2	28,7777	5,46	85.000
5	69,3613	13,15	220.000
SIPS	18,000	3,41	54.000
ZV	45,000	8,53	--
VIARIO	43,503 21,2222	4,02	--
IFT	13,9046	2,63	--
Subestación Eléctrica	0,2500	0,05	--
TOTAL	527,5727	100,00	879.000

De estos 879.000 m², tienen carácter lucrativo 825.000 m², que es el aprovechamiento asignado por las Normas Subsidiarias al área de reparto y, por lo tanto, al sector, por ser donde se materializan, siendo los 54.000 m² restantes para usos dotacionales públicos a desarrollar en los suelos calificados como SIPS.

7. REDES E INFRAESTRUCTURAS

7.1 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

El presente documento, ha
aprobado por el Ayuntamiento
celebrada con

14 SEP 19
14 SEP 19

7.1.3 Descripción de la red interior propuesta

7. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

7.1 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

7.1.3 Descripción de la red interior propuesta

(...)

La red de abastecimiento de agua potable está dimensionada y ejecutada con capacidad suficiente para atender la demanda del sector, que no se modifica. Para el suministro reforzado de la Zona AC.1, se derivará desde la red existente en la calle actual a la que dan frente, que cuenta con capacidad suficiente para garantizar el suministro, siguiendo la normativa de Canal de Isabel II para la ejecución de dichas acometidas. Téngase en cuenta que esta Zona ocupa una parte de la antigua Zona 1 del Parque de Atracciones, que ya cuenta con suministro de todos los servicios.

La demanda de las Zonas AC.1.1, AC.1.2 y AC.1.4 se resuelve a partir de la red existente en la avenida principal V1 y en el ramal que discurre por el borde Norte del sector, cuyo nivel de servicio no se ve modificado.

La mayor demanda de la nueva Zona AC.2.3 no incide ni en la capacidad de la red existente ni en la dimensión de los ramales, toda vez que el suministro a la actual Zona 3 se resuelve desde un ramal de diámetro 200 mm que discurre por la avenida V2, pero la misma Zona dispone además de un ramal de 350 mm en todo su frente SurEste a la avenida principal V1.

7.2 RED DE SANEAMIENTO



celebrada con

14 SEP 2020

7.2.3 Descripción de la red propuesta

7.2 RED DE SANEAMIENTO

7.2.3 Descripción de la red propuesta

(...)

Para la evacuación de las aguas residuales, cuyo caudal total no se ve modificado, la red de saneamiento actual posee capacidad suficiente para garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales generadas, contando las parcelas con las acometidas necesarias.

La conexión de aguas residuales de las Zonas AC.1.1, AC.1.2 y AC.1.4 se resuelve entroncando en la red existente que discurre por el borde Norte del sector, cuyo nivel de servicio no se ve modificado.

El incremento de superficie edificable en la nueva Zona AC.2.3, que pasa de 105.000 m²e a 151.585 m²e, y la correspondiente reducción en la misma cuantía en las Zonas AC.2.1 y AC.2.2, no modifica el régimen de funcionamiento de los colectores.

En efecto, las Zonas AC.2.1 y AC.2.2 evacúan al “colector 2” de $\Phi 300$ mm, que no va a presentar problemas de capacidad dado que los nuevos caudales a evacuar son menores que los utilizados para su diseño.

Por su parte, el “colector 1” incorporará el caudal completo generado por la Zona AC.2.3, en la que se aumenta su edificabilidad. Este caudal punta corresponde a 24,74 l/s. Este colector, que se trata de un tubular $\Phi 300$ mm con pendiente del 1%, tiene una capacidad de evacuación de 139,68 l/s, por lo que el caudal generado por la Zona AC.2.3 es evacuado dejando libre un 71,50% de la capacidad del tubo.

La Zona 5 incorporará un caudal punta de 34,54 l/s, por lo que el caudal circulante total del colector $\Phi 300$ mm entre el punto “B” y la conexión al “colector 3” será de $(24,74 + 34,54)$ l/s = 59,28 l/s, siendo la capacidad de evacuación del colector de 139,68 l/s, por lo que se deja libre en este tramo un 52,40% de la capacidad del tubo.

Por tanto, se puede concluir que los caudales generados por el incremento de edificabilidad de la AC.2.3 que podían comprometer la capacidad del “colector 1”, son evacuados con normalidad de funcionamiento, y no se llega a alcanzar ni el 50% de la capacidad del colector de $\Phi 300$ mm existente.

7.3 DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES

7.3.3 Descripción de la red propuesta

7.3 DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES

7.3.3 Descripción de la red propuesta

(...)

Como resultado de la Modificación nº 1, lo único que varía es la superficie edificable redistribuida en la Zona AC.2, entre sus tres grados, pero la superficie bruta de la cuenca de estudio y la escorrentía de esa superficie no se ha variado, por lo que los caudales de aguas pluviales son exactamente iguales a los empleados para el cálculo de las infraestructuras de evacuación de pluviales existentes, y por tanto dichas infraestructuras garantizan la evacuación de las aguas pluviales sin necesidad de acometer ninguna modificación y o refuerzo. Téngase en cuenta que el proyecto de Modificación nº 1 no incide de cualquier forma en la permeabilidad del terreno y escorrentía.

7.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

16 SET. 1998
DOCUMENTO INFORMATIVO

7.5.4 Descripción de la red propuesta

La Compañía eléctrica encargada del suministro es Gas Natural Fenosa, hoy Naturgy. La red de energía eléctrica del sector se representa en los planos de proyecto.

Entre las obras llevadas a cabo se encuentran ejecutados los soterramientos de las líneas de Naturgy de media y alta tensión que afectaban al sector.

Las líneas cuyo soterramiento se ha llevado a cabo son:

- *Circuito simple de 45 kV desde el doble circuito de 45 kV que discurría al Norte de la actuación hasta la Subestación de San Martín II, atravesando el sector en la zona NorOeste calificada como sistema general.*
- *Línea de 15 kV que atravesaba el sector de Este a Oeste en la zona situada más al Norte, en su límite con la finca Gózquez de Arriba.*

Las infraestructuras eléctricas existentes se componen de:

- *Red eléctrica subterránea consistente en tubos de polipropileno de diámetro 160 mm de color rojo para alojar los conductores de media tensión y tubos de polipropileno de 90 mm de diámetro de color verde para cable de telecomunicaciones, según normas de Naturgy.*

- *Tendido de conductor unipolar de aluminio y aislamiento de polietileno reticulado tipo (XLPE) tipo RHZ1 12/20 kV, 3*(1 x 240 mm²) Al + H-16 para la red de media tensión y soterramiento de línea de 15 kV anteriormente descrita que pasa a ser Cable 0.*
- *Tendido de conductor unipolar de aluminio XLPE RHZ1 26/45 kV Al+ H70 de sección 3(1 x 800 mm²) para alimentar la Subestación 2 x 25 MVA 45/25 kV desde el soterramiento del doble circuito de 45 kV y para el soterramiento del circuito simple de 45 kV anteriormente descrito.*
- *Nueva Subestación Eléctrica de Naturgy prevista para dar suministro al sector.*
- *Obra civil y eléctrica de cuatro Centros de Reflexión.*
- *Seis centros de transformación pertenecientes a Naturgy y un centro de transformación para la red de Red de Riego Interior. Los centros CT2, CT3 y CT4 garantizan el suministro en baja tensión para la red de alumbrado público. Estos tres centros son subterráneos prefabricados de 1x400 kVA, todos ellos normalizados por la Compañía suministradora con equipamiento eléctrico de los mismos, celdas de línea entrada y salida SF6 (Hexa fluoruro), celda de protección de transformador, transformadores 15-20 KV/380 y sus conexiones, así como un cuadro de BT 8 salidas para cada transformador.*
- *Además, se encuentra ejecutada la obra civil y eléctrica de otros tres centros de transformación CT5, CT6 y CT7 para mantener el servicio de los centros existentes R11296 (en el polígono AYMAIR), R11298 y P19560 (centro abonado con contratación en media tensión) alimentados actualmente desde la línea de 15 kV del soterramiento.*
- *Para sustituir a los centros R11296 y R11298, que son de la Compañía, se encuentran contruidos los centros de transformación compactos exteriores (CT6 y CT7).*
Para sustituir el centro P19560 se encuentra construido un centro prefabricado subterráneo Ormabloc CGM-24 de ventilación vertical con celda de medida.
- *Por parte de Naturgy se ha construido asimismo una Subestación 132/45/15 kV instalada dentro de sector, saliendo 8 líneas de media tensión. De estas líneas, 4 van directamente a alimentar al Parque de Atracciones.*
- *Desde la Subestación parte un Cable 0 hasta cada uno de los Centros de Reflexión 1 y 2, pertenecientes también a Gas Natural Fenosa. Este Cable 0 corresponde al*

soterramiento de una línea de 15 kV que atraviesa la actuación y se acaba incorporando a la red general de media, pasando a ser el citado Cable 0.

- En el Centro de Reflexión 1 entra una línea más de media tensión que viene desde una línea de media tensión de 15 kV que se desmantela en un tramo interior a la actuación y se incorpora a la red de media tensión general.

Las líneas de media tensión van cosiendo los distintos Centros de Transformación ejecutados cerrando anillos.

La red de energía eléctrica existente en el sector está dimensionada y ejecutada con capacidad suficiente para garantizar el correcto suministro eléctrico del sector en su conjunto, y de todas las Zonas de uso pormenorizado. El proyecto de Modificación nº1 no introduce ninguna determinación que suponga una mayor demanda global, ni siquiera la necesidad de refuerzo de las conexiones con la Subestación, toda vez que el anillo de media tensión pasa por el frente de todas las Zonas.

7.7 RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

16 SET. 1990

7.7.3 Descripción de la red propuesta

7.7.3 Descripción de la red propuesta

(...)

La red de distribución de gas existente en el sector garantiza el suministro en todos los puntos de consumo. La red de suministro de gas natural en el sector se representa en los planos de proyecto.

La red de distribución actual conecta exteriormente con el gaseoducto existente en alta presión (16 bar acero), que discurre paralelo a la carretera M-841, conduciendo el gas hasta la estación de regulación y medida (RM) existente. Desde esta estación de regulación y medida, hasta los ramales que suministran el sector, se transporta el gas mediante tubería de polietileno de 200 mm de diámetro, la cual se bifurca en dos ramales, a partir de los cuales se distribuye el caudal demandado en MPB mediante tuberías de polietileno de diámetro 160 mm, 90 mm, y 63mm.

La red de telecomunicaciones existente en sector está dimensionada y ejecutada, y posee las canalizaciones e infraestructuras suficientes para garantizar el servicio de fibra y telefonía en el sector en su conjunto, y de todas las Zonas de uso pormenorizado.

El proyecto de Modificación nº1 no introduce ninguna determinación que suponga una mayor demanda global, ni la necesidad de refuerzo de la red existente.

1.3 ANEXO 1. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. SUPERFICIE

El ámbito de actuación se sitúa en el municipio de San Martín de la Vega, en el sureste de Madrid, a unos veinticinco kilómetros del centro de la capital. Dentro del término, los suelos se localizan en el entorno del la Casa de Gótzquez de Arriba, entre la carretera M506, la vereda Larga de los Cerros, por donde discurre la carretera M 301, el camino de Gótzquez y el polígono industrial Aimayr. Respecto al lindero correspondiente a la vereda, antes del inicio de las obras de urbanización se solicitará su delimitación al organismo correspondiente de la Comunidad de Madrid.

Todo su borde norte está en contacto con el Parque Regional del Sureste y el suroriental con extracciones y fábricas de yesos de la zona. El área ha sido siempre destinada a usos agrícolas, no encontrando en su interior otro tipo de actividades. La superficie total del Área de Reparto definida por las Normas Subsidiarias es de 527 Ha, de las que 450 Ha son el sector de Plan Parcial que ahora se formula y las 77 Ha restantes son sistemas generales.

En estos últimos, las Normas Subsidiarias determinan que su desarrollo será a través del propio Plan Parcial, o bien posteriormente por Planes Especiales específicos. De acuerdo con esto, el Plan Parcial establece unas normas de actuación para la parte de ellos que se configura como protección del contorno que asciende a 18,389 Ha.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

De manera simultanea a este Plan Parcial se tramita una Modificación de las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega, estando por lo tanto subordinado a la aprobación previa de ese expediente, que es el que habilita la formulación del Plan Parcial y establece sus condiciones.

Se establece un Área de Reparto D, en la que se incluye un ámbito de 450 Ha de suelo apto para urbanizar, denominado SAU D, a desarrollar por este Plan Parcial, y una superficie de 77 Ha de sistemas generales, adscritos para su obtención al Plan Parcial anterior y a ordenar o bien por el Plan Parcial o bien por Planes Especiales posteriores. El aprovechamiento lucrativo del sector son 825.000 m² edificables, por lo que al ser la superficie total que ostenta derechos edificatorios sobre el ámbito de 527,00 Ha, suma del Plan Parcial y de los sistemas generales adscritos, el aprovechamiento tipo resultante para el Área de Reparto es de 0,1566 m²/m².

3. ZONIFICACIÓN, USOS Y PARCELACIÓN

3.1 ZONIFICACIÓN

La zonificación se apoya en el viario principal definido por el Plan Parcial, en la localización que las Normas Subsidiarias establecen para los sistemas generales y en la que el Ayuntamiento demanda para los equipamientos y dotaciones locales. Las distintas Zonas de Ordenanza que el Plan prevé en su normativa, son las siguientes:

- Zona 1. Parque Temático
- Zona 2. Hotelero
- Zona 3. Comercial y Recreativo
- Zona 4. Actividades Complementarias
- Zona 5. Actividades
- Servicios de Interés Público y Social
- Zona Verde
- Viario

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

Las anteriores zonas, cubren la totalidad de los suelos a desarrollar por el Plan Parcial. Además, se aprovecha el Plan Parcial para ordenar parte de los suelos de sistemas generales adscritos a su gestión, pues la Normas Subsidiarias habilitan para ello, dejando el resto para un desarrollo posterior mediante un Plan Especial.

3.2 Usos

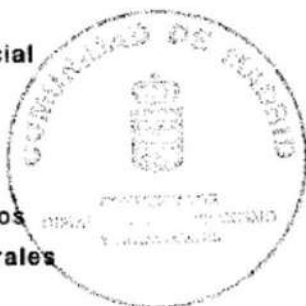
El uso cualificado característico que las Normas Subsidiarias asignan al Plan Parcial, es el de Dotacional-Ocio y Terciario. Este es por lo tanto el uso global del Plan.

De acuerdo con el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento, se asignan usos pormenorizados a la totalidad de los terrenos del Plan, los cuales constituyen las distintas Zonas de Ordenanza, que las Normas desarrollan y que el epígrafe anterior enumera.

Como en el capítulo de Normas se expresará, el Plan asigna como coeficiente de homogeneización de cualquiera de los usos pormenorizados, la unidad, por considerarse que al ser el promotor un único propietario y al estar de acuerdo la administración actuante, no es necesario realizar una diferenciación de los mismos.

El Plan Parcial permite los usos que se indican a continuación. Posteriormente, a través de la ordenanza de cada zona, podrá matizar la definición que de ellos realizan las Normas Subsidiarias, adaptando los usos permitidos a lo deseable para la actuación. Además, cada ordenanza determinará el régimen en que pueden asociarse, su compatibilidad, prohibición, etc, según convenga para el funcionamiento general del conjunto. La totalidad de usos previstos, en una u otra condición, según su naturaleza, son los siguientes:

- **Servicios Terciarios**
 - Hostelería
 - Hospedaje
 - Otros usos de hostelería
 - Comercio
 - Oficinas
 - Salas de reunión y espectáculos
 - Garajes-aparcamientos
- **Dotacional**
 - Equipamientos
 - Zonas verdes
 - Educacional
 - Cultural
 - Sanitario
 - Bienestar social
 - Deportivo
 - Ocio
 - Servicios
 - Administrativos
 - Infraestructurales
- **Industrial**
 - Almacenaje
 - Talleres industriales
 - Industria limpia
- **Residencial, como guardería y custodia de instalaciones y actividades**



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



El presente documento, ha sido
aprobado por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, en sesión
celebrada el 14 SEP 1998
San M. Vega, a 14 SEP 1998 de 1998

El Secretario,

(L. A.)

3.3 PARCELACIÓN

El Plan Parcial prevé una parcelación inicial, sin carácter vinculante, que coincide con las distintas ordenanzas. El Proyecto de Compensación podrá, por lo tanto y si la considera

oportuna, inscribir cada una de estas zonas como parcelas independientes en el Registro de la Propiedad.

4. RESERVAS DE SUELO. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1988

DOCUMENTO INFORMACIÓN

EL TÉCNICO
AUTORIZANTE

4.1 RESERVAS DE SUELO

La aplicación de lo previsto en el Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales de uso terciario, da como resultado las siguientes reservas

Reserva	% del sector	m ² Rto. Planeamiento	m ² Plan Parcial
Espacios libres	10	450.000	450.000
Servicios interés público y social	4	180.000	180.000

En lo relativo al número de plazas de aparcamiento previstas, el Reglamento establece la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, pudiendo disponer la mitad de ellas en la vía pública.

Dado que la superficie edificada que resulta de la aplicación de las ordenanzas es 879.000 m² y que estas imponen mayores obligaciones de dotaciones de aparcamiento, el resultado es el siguiente:

Zona	m ² /1pza	Edificabilidad	Rto. Planeamiento	Plan Parcial
1	25	120.000	1.200	4.800
2	70	225.000	2.250	4.500
3	50	105.000	1.050	3.214
4	50	155.000	1.550	3.100
5	100	220.000	2.200	2.200
SIPS	50	54.000	540	1.080
TOTAL		879.000	8.790	16.494

Al desarrollarse cada una de las zonas, en la forma en que se haga, deberán localizarse las correspondientes superficies de aparcamiento.

La última reserva a disponer es la relativa a la cesión del 10% de los suelos lucrativos. Sin embargo, ésta no es obligatorio dejarla localizada en el Plan Parcial, pudiendo demorarse hasta el Proyecto de Compensación, por lo que no se procede aún a su definición, aunque se alojará preferentemente en la Zona 5.

4.2 SUPERFICIES POR ZONAS Y APROVECHAMIENTOS

Las superficies que resultan de la ordenación propuesta y los aprovechamientos asignados a las mismas por sus correspondientes ordenanzas, son los siguientes:

Ordenanza	Superficie Ha	%	Edificabilidad m ²
1	148,767	33,06	120.000
2 °1	12,670	2,82	60.000
2 °2	28,875	6,42	90.000
2 °3	22,907	5,09	75.000
3	36,799	8,18	105.000
4 °1	25,722	5,72	70.000
4 °2	29,135	6,47	85.000
5	68,622	15,25	220.000
SIPS	18,000	4,00	54.000
ZV 1	37,959	8,43	
ZV 2	7,041	1,56	
Viario 1	12,259	2,72	
Viario 2	1,244	0,28	
TOTAL	450,000	100,00	879.000

De estos 879.000 m², tienen carácter lucrativo 825.000 m², que es el aprovechamiento asignado por las Normas Subsidiarias al Área de Reparto y por lo tanto al sector, por ser donde se materializan, siendo los 54.000 m² restantes, para usos dotacionales públicos, a desarrollar en los suelos calificados como SIPS.

5 PLAN DE ETAPAS

En cumplimiento de lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico se define un Plan de Etapas, en el que se establece una Etapa Única para la realización de las obras de urbanización del SAU D en San Martín de la Vega.

El Plan Parcial establece, con carácter orientativo, no vinculante ni en el ámbito ni en el orden de prioridades, tres fases sucesivas para la ejecución de las obras de Urbanización. Se entiende como tales, todas las labores necesarias para el suministro las dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Se establece un plazo, con carácter indicativo de máximo, para el cumplimiento de los deberes de ejecución de la urbanización de la primera fase del Plan Parcial de dos (2)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1990

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

años desde la publicación en el B.O.C.M. del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, no computándose en el plazo indicado, el tiempo para la realización de aquellos actos que dependen de la administración, y siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

En el caso de las fases 2 y 3 se considera, en los mismos términos de la fase 1, un plazo máximo de cuatro (4) años, contados desde la publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, para llevar a cabo los deberes de ejecución de la urbanización.

La duración total de la Etapa Unica en la que se desarrollará el Proyecto, referida a la fecha de la aprobación definitiva del Plan será de seis (6) años.

Tal y como establece el Reglamento de Gestión Urbanística, la cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el promotor dentro de un plazo no superior a tres meses, contando desde la recepción definitiva de las obras por parte del promotor.

En cuanto a la Etapa Edificatoria se adecuará a la Etapa de Urbanización con la posibilidad de edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización según lo determinado en el artículo IV.4.2. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

ANEXO 1 RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

1 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. SUPERFICIE

El ámbito de actuación se sitúa en el municipio de San Martín de la Vega, en el Sureste de Madrid, a unos veinticinco kilómetros del centro de la Capital. Dentro del término, los suelos se localizan en el entorno de la Casa de Gózquez de Arriba, entre la carretera M-506, la vía pecuaria vereda Larga de los Cerros, por donde discurre la carretera M-301, el camino de Gózquez y el polígono industrial Aymair. Respecto al lindero correspondiente a la vereda, antes del inicio de las obras de urbanización se solicitará su delimitación al Organismo correspondiente de la Comunidad de Madrid.

Todo su borde Norte está en contacto con el Parque Regional del Sureste, y el SurOriental con extracciones y fábricas de yesos de la zona. El área ha sido siempre destinada a usos agrícolas, no encontrando en su interior otro tipo de actividades. La superficie total del área de reparto definida por las Normas Subsidiarias es de 527,5155 ha, de las cuales 450,5155

ha son el sector del Plan Parcial que ahora se formula y las 77 ha restantes son sistemas generales exteriores.

En estos últimos, las Normas Subsidiarias determinan que su desarrollo será a través del propio Plan Parcial, o bien posteriormente por Planes Especiales específicos. De acuerdo con esto, el Plan Parcial establece unas normas de actuación para la parte que se configura como protección del contorno, que asciende a 17,8718 ha. A esta superficie se debe sumar la correspondiente del tren de la Comunidad de Madrid que incide sobre los sistemas generales exteriores, de uno coma mil cuatrocientos sesenta y tres (1,1463) hectáreas.

2 PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el sector SAU-D está integrado por las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega, en su versión resultante de la Modificación puntual nº 2 en el ámbito del área de reparto D y su entorno inmediato, que fue aprobada en septiembre de 1998. Las Normas Subsidiarias se desarrollaron por el Plan Parcial del sector SAU-D aprobado en 1998, y su ejecución se llevó a cabo por los proyectos de Urbanización y Compensación, ambos aprobados definitivamente, respectivamente, en febrero y junio de 1999.

3 ZONIFICACIÓN, USOS Y PARCELACIÓN

3.1 ZONIFICACIÓN

La zonificación se apoya en el viario principal definido por el Plan Parcial, en la localización que las Normas Subsidiarias establecen para los sistemas generales y en la que el Ayuntamiento demanda para los equipamientos y las dotaciones locales. Las distintas Zonas de ordenanza que el Plan prevé en su normativa, son las siguientes:

Zona 1. Parque Temático

Zona AC. Actividades Complementarias

Zona 5. Actividades

Servicios de Interés Público y Social

Zona Verde

Viario

Infraestructura de Transporte Ferroviario

Subestación Eléctrica

Las anteriores Zonas cubren la totalidad de los suelos a desarrollar por el Plan Parcial. Además, se aprovecha el Plan Parcial para ordenar parte de los suelos de sistemas generales adscritos a su gestión, pues las Normas Subsidiarias habilitan para ello, dejando el resto para un desarrollo posterior mediante un Plan Especial.

3.2 USOS

El uso cualificado característico que las Normas Subsidiarias asignan al Plan Parcial, es el Dotacional-Ocio-Terciario. Este es, por tanto, el uso global del Plan.

De acuerdo con el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento y artículo 48 de la LSCM, se asignan usos pormenorizados a la totalidad de los terrenos del Plan, los cuales constituyen las distintas Zonas de ordenanza, que las normas desarrollan y que el epígrafe anterior enumera.

Como en el capítulo de normas se expresa, el Plan asigna como coeficiente de homogeneización de cualquiera de los usos pormenorizados, la unidad, dado el valor coincidente entre las construcciones de los usos pormenorizados definidos en el Plan Parcial.

El Plan Parcial permite los usos que se indican a continuación. Posteriormente, a través de la Ordenanza de cada Zona, se podrá matizar la definición que de ellos realizan las Normas Subsidiarias, adaptando los usos permitidos a lo deseable para la actuación. Además, cada ordenanza determinará el régimen en que pueda asociarse su compatibilidad, prohibición, etc., según convenga para el funcionamiento general del conjunto. La totalidad de usos previstos, en una u otra condición, según su naturaleza, son los siguientes:

- *Servicios Terciarios*
 - ✓ *Hostelería,*
 - *Hospedaje*
 - *Otros usos de hostelería*
 - ✓ *Comercio,*
 - ✓ *Oficinas,*
 - ✓ *Salas de reunión y espectáculos,*
 - ✓ *Garaje-aparcamiento,*
 - ✓ *e-commerce o comercio electrónico,*
 - ✓ *Servicios empresariales,*
 - ✓ *Centros tecnológicos y de empresas,*

- ✓ *Investigación y desarrollo, y*
- ✓ *Recintos feriales*
- *Dotacional*
 - ✓ *Equipamientos*
 - *Zonas verdes*
 - *Educacional*
 - *Cultural*
 - *Sanitario*
 - *Bienestar social*
 - *Deportivo*
 - *Ocio*
- *Servicios*
 - ✓ *Administrativos*
 - ✓ *Infraestructurales*
 - ✓ *Infraestructuras del transporte*
- *Industrial*
 - ✓ *Logística y almacenaje*
 - ✓ *Talleres industriales*
 - ✓ *Industria limpia*
- *Residencial, como guardería y custodia de instalaciones y actividades*
- *Estaciones de servicio y servicios del automóvil, cumpliendo con la regulación establecida en la Ordenanza municipal que es de aplicación.*

3.3 PARCELACIÓN

El Plan Parcial prevé una parcelación inicial, sin carácter vinculante, que coincide con los distintos ámbitos delimitados en cada grado de ordenanza. El proyecto de Compensación podrá, por lo tanto y si lo considera oportuno, inscribir cada una de estas parcelas en el Registro de la Propiedad.

4 RESERVAS DE SUELO. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

4.1 RESERVAS DE SUELO

La aplicación de lo previsto en el Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales de uso terciario, compatible con las reservas de suelo establecidas en el artículo 36.5 y 6 de la LSCM, da como resultado las siguientes reservas:

RESERVA	% DEL SECTOR	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO -m²-	PLAN PARCIAL -m²-
Espacios libres	10	450.000	450.000
Servicios de interés público y social	4	180.000	180.000

En lo relativo al número de plazas de aparcamiento previstas, el Reglamento de Planeamiento establece la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, pudiendo disponer la mitad de ellas en la vía pública.

Dado que la superficie edificada que resulta de la aplicación de las ordenanzas es 879.000 m² y que estas imponen mayores obligaciones de dotaciones de aparcamiento, al desarrollarse cada una de las Zonas, en la forma que se haga, deberán localizarse las correspondientes superficies de aparcamiento. El resultado es el siguiente:

ZONA	m²/1 PLAZA	EDIFICABILIDAD	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
1	25	69.400	694	4.800
AC	50	535.600	5.356	10.712
5	66,67	220.000	2.200	3.300
SIPS	50	54.000	540	1.080
TOTAL	--	879.000	8.790	19.892

El número de plazas de aparcamiento que se ha previsto en el conjunto del sector supera ampliamente el estándar establecido en el artículo 36.6,c) de la LSCM, en el que se prevé una dotación mínima de 1,50 plazas por cada 100 m²e o fracción de cualquier uso, o 1 plaza por cada 66,67 m²e, que equivaldría en el sector a:

Dotación mínima: 1,50 plazas * (879.000/100) m²e = 13.185 plazas

La última reserva a disponer es la relativa a la cesión del 10% de los suelos lucrativos. Sin embargo, esta no es obligatorio dejarla localizada en el Plan Parcial, pudiendo demorarse hasta el proyecto de Compensación, por lo que no se procede aun a su definición, aunque se alojará preferentemente en la Zona 5.

4.2 SUPERFICIES POR ZONAS Y APROVECHAMIENTOS

Las superficies que resultan de la ordenación propuesta y los aprovechamientos asignados a las mismas por sus correspondientes ordenanzas, son los siguientes:

ORDENANZA	SUPERFICIE -ha-	%	EDIFICABILIDAD -m²-
Sistemas generales con ordenación posterior por Plan Especial	57,9819	10,99	--
Sistemas generales con ordenación vinculada al Plan Parcial	17,8718	3,39	--
1	86,6597	16,43	69.400
AC.1.1	7,0000	1,33	12.200
AC.1.2	25,7070	4,87	45.000
AC.1.3	6,3341	1,20	11.000
AC.1.4	24,3021	4,61	42.400
AC.2.1	28,6528	5,43	77.765
AC.2.2	19,0664	3,61	40.650
AC.2.3	37,0537	7,02	151.585
AC.3.1	20,4274	3,87	70.000
AC.3.2	29,135 28,7777	5,46	85.000
5	68,622 69,3613	13,15	220.000
SIPS	18,000	3,41	54.000
ZV	45,000	8,53	--
VIARIO	13,503 21,2222	4,02	--
IFT	13,9046	2,63	--
Subestación Eléctrica	0,2500	0,05	--
TOTAL	527,5727	100,00	879.000

La calle local V5 y el tren se superponen en una superficie de 572 m²s, de ahí el incremento, que es solo aparente, de la superficie total del sector más los sistemas generales exteriores

respecto a la establecida en las Normas Subsidiarias y en el Plan Parcial de 1998, una vez que se ha tenido en cuenta el reajuste de la superficie del sector establecido en el proyecto de Compensación aprobado en 1999 e inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Pinto.

De estos 879.000 m², tienen carácter lucrativo 825.000 m², que es el aprovechamiento asignado por las Normas Subsidiarias al área de reparto y, por lo tanto, al sector, por ser donde se materializan, siendo los 54.000 m² restantes para usos dotacionales públicos a desarrollar en los suelos calificados como SIPS.

5 PLAN DE ETAPAS

En cumplimiento de lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y la LSCM, se define un Plan de Etapas, en el que se establece una etapa única para la realización de las obras de urbanización del SAU D en San Martín de la Vega.

El Plan Parcial establece, con carácter orientativo, no vinculante ni en el ámbito ni en el orden de prioridades, tres fases sucesivas para la ejecución de las obras de urbanización. Se entiende como tales, todas las labores necesarias para el suministro de las dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Se establece un plazo, con carácter indicativo de máximo, para el cumplimiento de los deberes de ejecución de la urbanización de la primera fase del Plan Parcial, de dos años desde la publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Urbanización, no computándose en el plazo indicado el tiempo para la realización de aquellos actos que dependen de la Administración, y siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

En el caso de las fases dos y tres se considera, en los mismos términos de la fase uno, un plazo máximo de cuatro años, contados desde la publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de Urbanización, para llevar a cabo los deberes de ejecución de la urbanización.

La duración total de la etapa única en que se desarrollará el proyecto, referida a la fecha de la aprobación definitiva del Plan será de seis años.

Tal y como establece el Reglamento de Gestión, la cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, se efectuará por el Promotor dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva de las obras por parte del Promotor.

En cuanto a la etapa edificatoria, se adecuará a la etapa de urbanización con la posibilidad de edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización según lo determinado en el artículo IV.4.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

La ejecución de las obras de urbanización que resultan de la Modificación nº 1 se adecuará a la programación de etapas que se establece en el correspondiente proyecto, en los siguientes plazos a partir de la aprobación definitiva del proyecto de Modificación nº 1 y su efectividad:

- *Presentación de la **modificación del proyecto de Compensación de 1999**, mediante una operación jurídica complementaria o el documento que pueda resultar más adecuado, **dos (2) meses**.*
- *Presentación de la **modificación del proyecto de Urbanización** para la ejecución del suelo que resulta calificado para un uso público: calles V4 y V5, **tres (3) meses** desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Modificación y su contenido normativo.*
- *Aprobada definitivamente la modificación del proyecto de Urbanización, con la formalidad que se requiere, e inscritas en el Registro de la Propiedad las modificaciones que corresponden, **se iniciará la ejecución de las obras de las nuevas calles públicas** antes de haber transcurrido **dos (2) meses** desde la aprobación del proyecto e inscripción, y se desarrollará de acuerdo con la programación que en él se establezca. Las obras se completarán con la ejecución de **las obras pendientes del proyecto de Urbanización aprobado en 1999**.*
- *Se solicitará **licencia urbanística de obra y actividad para la construcción del primer edificio de uso hotelero**, antes de haber transcurrido **seis (6) meses** desde la inscripción en el Registro de la Propiedad las modificaciones que corresponden. **Las obras darán comienzo** antes de transcurridos **seis (6) meses** desde la obtención de la licencia y su duración se prevé de treinta (30) meses.*
- *Antes de transcurridos **dos (2) meses** desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Modificación y su contenido normativo, se presentará a trámite el **Plan Especial para la definición de las actuaciones en la M-301**.*

- **Las obras darán comienzo antes de haber transcurrido dos (2) meses desde la aprobación del Plan Especial y el proyecto constructivo, y se desarrollarán de acuerdo con la programación que en ellos se establezca.**
- **La licencia urbanística de primera ocupación y puesta en servicio de cualquier edificio que se desarrolle en el sector en la nueva Zona AC.1, en los ámbitos 1, 2 y 4, como resultado de las previsiones del proyecto de Modificación nº 1, requiere que, con carácter previo, se recepcionen las actuaciones en la M-301.**

A los efectos de lo prevenido en los artículos 99.3 y 135.7 de la LSCM, se establecen tres fases para la ejecución de las obras que resultan del proyecto de Modificación del Plan Parcial, más las obras pendientes del proyecto de Urbanización de 1999:

- FASE 1: ejecución de la calle V4 y las infraestructuras asociadas.
- FASE 2: ejecución de la calle V5 y las infraestructuras asociadas.
- FASE 3: ejecución de las obras pendientes del proyecto de Urbanización de 1999, avaladas ante el Ayuntamiento.
- La duplicación del carril de acceso desde el Norte a la glorieta existente en la carretera M-301 se ejecutará junto con la primera fase que se ponga en marcha.

No se establece prelación entre las tres FASES, que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permiten la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente, y podrán ejecutarse sucesiva o simultáneamente, y en el orden que se determine más conveniente.

1.4 III. NORMAS

1. GENERALIDADES

1.1 NATURALEZA

Las presentes Normas complementan y desarrollan las establecidas en las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega, en el ámbito de este Plan Parcial.

1.2 OBJETO

El objeto de estas Normas es el de regular el régimen urbanístico del suelo, el uso y las condiciones de utilización de los terrenos y de la edificación, tanto pública como privada, dentro de su ámbito de aplicación.

ORDENACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL
EL TÉCNICO
APROBANTE



1.3 AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de estas Normas son las 450 Ha delimitadas por las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega como Plan Parcial.

De las 77 Ha restantes del Área de Reparto D, destinadas a sistemas generales, el Plan Parcial regula directamente las actuaciones en las que se configuran como bandas de protección, de acuerdo con las Normas Subsidiarias que permiten que estos sistemas se desarrollen por Planes Especiales específicos o directamente por el Plan Parcial. La superficie de sistemas generales normados a través del Plan Parcial asciende a 18,389 Ha.

1.4 RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR

En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas, será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega de rango superior en su caso.

1.5 VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD

1.5.1 Vigencia

Este Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y mantendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no sea modificado por un plan de igual o superior rango.

1.5.2 Obligatoriedad

Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares. Los efectos de la aprobación del Plan son los contenidos en el Capítulo III de la Ley del Suelo.

1.5.3 Usos y obras provisionales

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el art. 58 de la Ley del Suelo siempre que, cumplimentadas las determinaciones del citado artículo, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que por ningún concepto puedan suponer menoscabo para la misma.

1.6 DOCUMENTACIÓN

La documentación del Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el art. 13 de la Ley del Suelo, art. 43 a 63 del Reglamento de Planeamiento y las especificaciones de las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega. Consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa y Descriptiva
- Normas
- Plan de Etapas
- Estudio Económico Financiero
- Planos de Información
- Planos de Proyecto
- Anexos
 - 1 Resumen de características
 - 2 Informes Arqueológicos
 - 3 Certificado del Registro de la Propiedad



COMUNIDAD DE MADRID

2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

2.1 CALIFICACIÓN. USOS PREVISTOS.

El uso global del ámbito es el de Dotacional y Terciario. Manteniendo este carácter general, el Plan establece en su interior las siguientes Zonas de Ordenanza, que se desarrollan mediante las correspondientes condiciones particulares, en las que se establece su régimen de usos compatibles. En las Zonas Verdes y en el Viario, el Plan Parcial no establece condiciones particulares, siendo de aplicación las generales de las Normas Subsidiarias.

Zona 1. Parque Temático

Parcela única dedicada al desarrollo del Parque Temático. Su destino es el ocio, en cualquiera de sus modos, unido a las actividades necesarias para poder llevarse a cabo como una oferta completa. Su desarrollo puede ser como actuación directa por un proyecto de edificación, o bien, si quisieran ajustarse o alterarse ciertas determinaciones, a través de Estudios de Detalle o de Planes Especiales.

Zona 2. Hotelero

Suelo destinado principalmente a instalaciones hoteleras que admite también otros usos terciarios y dotacionales, tanto ligados al ocio como de otro tipo. La ordenanza prevé tres grados, con ligeras variaciones entre ellos. Su desarrollo puede ser como actuación directa por un proyecto de edificación, o bien, si quisieran ajustarse o alterarse ciertas determinaciones, a través de Estudios de Detalle o de Planes Especiales.

Zona 3. Comercial y Recreativo

Parcela destinada a usos comerciales y también de ocio y otros servicios terciarios. Su desarrollo puede ser como actuación directa por un proyecto de edificación, o bien, si quisieran ajustarse o alterarse ciertas determinaciones, a través de Estudios de Detalle o de Planes Especiales.

Zona 4. Actividades Complementarias

Suelos destinados a usos dotacionales y terciarios compatibles con los usos y actividades de las zonas de ordenación colindantes. Su desarrollo puede ser como actuación directa por un proyecto de edificación, o bien, si quisieran ajustarse o alterarse ciertas determinaciones, a través de Estudios de Detalle o de Planes Especiales.

Zona 5. Actividades

Suelos destinados a usos dotacionales, terciarios y empresariales con industria limpia compatible. Su desarrollo está sujeto a un Plan Especial que complete las determinaciones del Plan Parcial y defina la estructura secundaria necesaria.

Servicios de Interés Público y Social

Suelos destinados a acoger las dotaciones previstas por la legislación para usos dotacionales públicos. Su desarrollo puede ser como actuación directa por un proyecto de edificación, o bien, si quisieran ajustarse o alterarse ciertas determinaciones, a través de Estudios de Detalle o de Planes Especiales. Si se desarrolla antes de la Zona 5, y con independencia de ésta, el acceso se realizará directamente desde la carretera M 506.

Zonas Verdes

Parcelas en las que desarrollan las dotaciones de parques y jardines exigidas. En ellas se pretenden 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 y repoblando las superficies vacías con especies adecuadas.

Viarío

Suelo destinado a satisfacer las comunicaciones peatonales y mecanizadas del sector, y desde el que se accede a todas las parcelas. El Plan incluye una red viaria principal de carácter vinculante y una red secundaria indicativa.

2.2 REMISIÓN A FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Según la Modificación de las Normas Subsidiarias, el Plan Parcial del Área de reparto D podrá desarrollarse conforme a lo siguiente:

- *Directamente, sin necesidad de planeamiento de desarrollo posterior, en relación a las determinaciones contenidas en el Plan Parcial (Normas y Ordenanzas).*
- *Por Estudios de Detalle, en los ámbitos que defina el propio Plan Parcial con las finalidades y objetivos establecidos en la legislación vigente.*
- *Por Planes Especiales en desarrollo del artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Dichos Planes Especiales tendrán con finalidad la ordenación y/o reordenación en los ámbitos fijados por el Plan Parcial con las siguientes características:*
 - *Los Planes Especiales tendrán la facultad de ordenar las edificabilidades y usos en sus ámbitos, sin que ello suponga un incremento de las edificabilidades totales asignadas por el Plan Parcial.*

El presente documento, ha sido

- Los Planes Especiales deberán determinar las infraestructuras y servicios necesarios para su desarrollo, pudiendo establecer vías e infraestructuras, públicas o privadas, que complementen o modifiquen las definidas en el Plan Parcial.
- La documentación de los Planes Especiales se asimilará a la de los Planes Parciales tal y como viene definido en el artículo 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento
- Las Ordenanzas que definan los Planes Especiales podrán ampliar y reformar el contenido de las normas y ordenanzas del Plan Parcial, pero respetando su criterio y terminología para facilitar la compatibilización normativa de los anteriores documentos de planeamiento

2.2.1 Zonas de actuación directa

El Plan Parcial establece unas zonas en las que incluyen todas aquellas determinaciones necesarias para su desarrollo directo, mediante los correspondientes proyectos de edificación, sin necesidad de formular figuras de planeamiento intermedio, como Planes Especiales o Estudios de Detalle. Estas zonas constituyen, en realidad, la totalidad del ámbito del Plan a excepción de la Zona 5, de Actividades.

No obstante, en las zonas de actuación directa, se podrán también redactar Estudios de Detalle y Planes Especiales, si se considerase oportuno para el desarrollo del Plan, por querer introducir variaciones respecto lo previsto para ellas y de acuerdo con lo establecido en el apartado siguiente se indica.

2.2.2 Planes Especiales y actuaciones diferidas.

La Zona 5, de Actividades, deberá ser desarrollada a través de un Plan Especial que complete las determinaciones y estructura que actualmente no se definen. Este Plan, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, podrá incluir en su ordenación los suelos destinados a servicios de interés público y social para su reordenamiento en el conjunto.

Sin perjuicio de esta remisión a planeamiento posterior, el Plan Parcial prevé dentro de sus costes de urbanización los correspondientes a esta Zona 5, obtenidos en base a datos actuales de actuaciones similares.

De acuerdo con lo establecido por las Normas Subsidiarias, los Planes Especiales, por tener el mismo rango y tramitación que el Plan Parcial, podrán realizar justificadamente ajustes en los límites definidos para los suelos de reservas y dotaciones, incluidas las zonas verdes, siempre que se mantengan las superficies que figuran en este documento.



EL TÉCNICO
AFIRMANTE

Podrán también establecer conexiones viarias a través de la reserva de espacios libres, debiendo compensar la superficie que se ocupe de ésta, con un área equivalente de verde.

En cualquiera de los ámbitos, justificadamente se podrán redactar Estudios de Detalle en el sentido que establece el art. 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento.

2.3 PARCELACIONES

El Plan Parcial propone como parcelación inicial la coincidente con las distintas parcelas que configuran las Zonas de Ordenanza, al efecto de poder inscribirse independientemente en el Registro mediante el Proyecto de Compensación. No obstante, debe considerarse como previa, pues este Proyecto podrá contener otras divisiones, además de la relativa a los suelos lucrativos de cesión municipal, siempre que coincidan con las normas específicas de las distintas zonas.

No se permitirá establecer subdivisiones de las que resulten parcelas de tamaño inferior a los mínimos establecidos en cada zona, o no cumplan las condiciones de fachada, proporción etc, impuestas en las condiciones específicas de la zona a la que pertenezcan, salvo las que como resultado del Proyecto de Urbanización puedan ser necesarias para la instalación de cualquier tipo de servicio infraestructural.

2.4 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de la totalidad de las obras de infraestructuras previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización en el caso de afectar al interior y de un Plan Especial previo en el caso de tratarse de conexiones exteriores a los sistemas generales que discurran por suelos de propiedad privada.

No obstante lo anterior, y de acuerdo con el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento, con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarios que no desarrollen integralmente el conjunto.

El Proyecto de Urbanización será único para toda la actuación en cuanto a sus previsiones económicas y previsión de los niveles de servicios globales del Plan Parcial, incluidas las oportunas conexiones a los sistemas generales. El Proyecto desarrollará todas las obras necesarias para que los suelos de actuación directa adquieran la condición de solar. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta y desarrollará las características señaladas para las redes y servicios en las Normas Subsidiarias. No obstante podrá, de manera



justificada, proponer cambios a lo allí determinado si la profundidad del estudio que en él se realiza los presentase como convenientes.

Aún cuando el Proyecto de Urbanización no contemplara los suelos de la Zona 5, por ser de desarrollo diferido mediante Plan Especial previo, deberá contener en sus previsiones las conexiones a la zona, asegurando plenamente los estándares de servicios que señalan las distintas normativas. Asimismo, contemplará los costes que se consideren adecuados para ejecutar la urbanización interna de dicha zona.

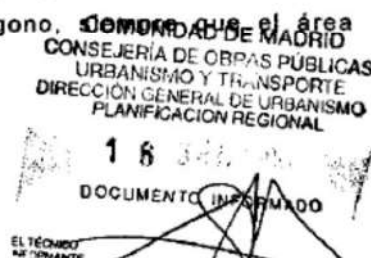
De acuerdo con el art. 68 del Reglamento de Planeamiento el Proyecto de Urbanización podrá efectuar adaptaciones de detalle de las previsiones y determinaciones del Plan Parcial. Asimismo, podrá establecer servidumbres de paso sobre las parcelas, si el trazado de los servicios lo requiriese por no ser posible discurrir por suelos públicos. Los Proyectos de Urbanización que se formulen, podrán establecer fases de ejecución dentro de su perímetro siempre que se cumpla lo siguiente:

- Cada fase preverá, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.
- La conclusión de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a los efectos del otorgamiento de licencias.
- De acuerdo con el artículo 180 del Reglamento de Gestión, la cesión de las obras de urbanización podrá referirse a una parte del polígono, ~~siempre que el área~~ urbanizada constituya una unidad funcional.

2.5 LICENCIAS

Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en el art. 178 y siguientes de la Ley del Suelo.

Será necesaria la obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. En este sentido será tenido especialmente en cuenta el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cuanto a la solicitud de licencia de actividad, así como la legislación medioambiental.



3 GESTION

3.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previsto para la ejecución del sector es el de Compensación, definiendo el Plan Parcial un único polígono a los efectos de gestión por lo que sólo se formulará un Proyecto de Compensación que afectará a la totalidad del ámbito. Dentro de éste se consideran incluidos los suelos de sistemas generales adscritos al sector, al efecto de inscribirlos a nombre de la Administración que corresponda.

Dado que la totalidad de los terrenos pertenecen a un propietario, no será necesaria la constitución de una Junta de Compensación, siendo suficiente con la tramitación del Proyecto. En él quedarán definidos, además de las distintas parcelas de reservas y dotaciones, las correspondientes a la cesión del aprovechamiento lucrativo, que se localizarán preferentemente en la Zona 5.

3.1.1 Coeficientes de homogeneización

Por el mismo motivo de pertenecer el suelo a un solo propietario, y estando de acuerdo el Ayuntamiento a los efectos de la futura cesión de los suelos con aprovechamiento, el Plan Parcial define como coeficiente de homogeneización de los distintos usos que se permiten, la unidad, siendo por lo tanto iguales a los efectos de valoración en el Proyecto de Compensación.

3.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo a lo previsto en los artículos 25 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística, el propietario de los terrenos incluidos en este sector, queda sujeto a la obligación de conservación de las obras de urbanización, subrogándose en ello los futuros adquirentes de las parcelas. A tal efecto, se constituirá una Entidad Urbanística para la conservación de las obras de urbanización.

4 NORMAS DE EDIFICACION

En el ámbito de Plan Parcial regirán las siguientes condiciones y definiciones, adicionales a las que figuran en las Normas Subsidiarias:

El presente documento ha sido

4.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

El Plan Parcial establece para cada una de las Zonas de Ordenanza las condiciones relativas a los siguientes apartados:

- Parcelación
- Posición de la edificación
- Ocupación
- Edificabilidad
- Alturas
- Imagen urbana

Respecto al resto de condiciones que deberán cumplir las edificaciones, se establece lo siguiente

4.1.1 Calidad e higiene

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y cumplirán expresamente las normativas vigentes sobre ahorro de energía y aislamientos térmicos y acústicos.

Las construcciones garantizarán una adecuada ventilación, de todos los espacios dedicados a actividades, bien por sistemas naturales o forzados. Los huecos de iluminación de los locales vivideros, no será inferiores a un décimo de su superficie.

En el caso de realizarse patios, ninguno de sus lados será inferior a un tercio de la longitud del patio, con un mínimo de 250 centímetros.

4.1.2 Dotaciones y servicios de los edificios

Las dotaciones y servicios de los edificios cumplirán lo previsto en las Normas Tecnológicas de la Edificación, así como en las normativas sectoriales que les afecten, tanto administrativas como de las distintas compañías suministradoras.

Los aparcamientos podrán situarse en la superficie de la parcela correspondiente, en plantas bajas y sótanos de edificios dedicados a otros usos, o bien en edificios exclusivos. Los garajes cubiertos tendrán una altura libre mínima de 210 centímetros y dispondrán previamente a su conexión con el espacio público de una plataforma horizontal de tres metros de ancho por cinco de largo.

El presente documento ha sido



4.1.3 Seguridad de los edificios

No se establecen normas específicas sobre seguridad, debiendo cumplirse las previstas en las distintas normativas, y en especial las contenidas en las normas contra incendios.

4.2 CONDICIONES DE LOS USOS

4.2.1 Tipos de usos

En razón de su tolerancia, en cada zona se establecen los siguientes tipos de usos:

4.2.1.1 USO CARACTERÍSTICO: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o Zona de Ordenanza, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área que se considera.

4.2.1.2 USOS COMPATIBLES O SECUNDARIOS: Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial en coexistencia con el uso principal, sin que la zona pierda el carácter dado por este último. La compatibilidad de un uso respecto al principal no implica su libre implantación dentro del ámbito, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea en un cierto grado de intensidad.

4.2.1.3 USOS PROHIBIDOS: Dentro de este grupo se consideran los usos no expresados referidos en las condiciones particulares de las zonas.

4.2.2 Usos previstos

Los usos previstos en el sector y sus condiciones de implantación son los que a continuación quedan expresados. Su carácter de característico o compatible dentro de un determinado ámbito, queda definido en las ordenanzas específicas de cada zona.

4.2.2.1 USO DE SERVICIOS TERCIARIOS: se permite la hostelería en las dos clases previstas en las Normas Subsidiarias, de hospedaje y otros usos de hostelería. El comercio se permite sin definición de clases, siendo su porcentaje de intensidad el que defina su carácter. Las oficinas y las salas de reunión y de espectáculos se permiten en cualquiera de las formas previstas en las Normas Subsidiarias. Se permiten los garajes como dotación al servicio de las actividades a las que van vinculados.

4.2.2.2 USO DOTACIONAL: se permiten los equipamientos, tanto públicos como privados, destinados a zonas verdes, actividades educativas, culturales, sanitarias de bienestar,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1988

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

BD

social, deportivas y de ocio, entendiéndose incluida en esta última cualquier actividad destinada a ocupaciones de tiempo libre, diversión y relación, no estableciendo dentro de ellas ningún tipo de limitación. Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación, entre esas actividades se incluyen los parques recreativos con instalaciones estables de ocio, establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada de espectáculos tales como cafés conciertos, discotecas, salas de fiesta y de baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales, cines, circos estables, teatros o actividades similares.

4.2.2.3 USO DE SERVICIOS: se permiten las actividades administrativas y la localización de los servicios infraestructurales y del transporte necesarios para el desarrollo de la actuación. Dentro de este uso, se considera permitido el uso de helipuerto en parcela privada, siempre que cumpla las condiciones y permisos específicos para este modo de transporte.

4.2.2.4 USO INDUSTRIAL: se permite en las clases de almacenaje, de talleres industriales y de industria limpia, definiendo esta última como aquella que no genera cantidades importantes de residuos ni contaminación excesiva y por lo tanto puede coexistir con otras actividades no industriales, siendo preferentes las actividades de producción audiovisual y de investigación con desarrollo.

4.2.2.5 USO RESIDENCIAL COMO GUARDERÍA Y CUSTODIA DE LAS INSTALACIONES Y ACTIVIDADES: se permite una vivienda para guardería de la actividad principal, siempre y cuando ésta disponga de más de 10.000 m² construidos, pudiendo situarse en el edificio principal o en edificio independiente, siendo su suelo no segregable de la parcela de la actividad principal.



El presente documento, ha s

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1

"PARQUE TEMÁTICO"

Art. 1-Ámbito y características

1. Pertenece a esta zona el ámbito grafiado en el plano de zonificación con el código 1.
2. La tipología edificatoria es libre.
3. Su uso característico es el de ocio (parque recreativo).

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 2-Obras admisibles

Se permiten los siguientes tipos de obras, individualmente o asociadas entre sí

1. Obras en los edificios:
 - a) Obras de restauración
 - b) Obras de conservación
 - c) Obras de consolidación
 - d) Obras de acondicionamiento
 - e) Obras de reestructuración
 - f) Obras exteriores
 - g) Obras de demolición
2. Obras de nueva edificación:
 - a) Obras de reconstrucción
 - b) Obras de sustitución
 - c) Obras de nueva planta
 - d) Obras de ampliación



EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISIÓN
DE URBANISMO EN SU 1.ª REUNIÓN
FECHA: 22-9-98
9-10-98
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVIDOR DE
ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS
Y DESARROLLO NORMATIVO
(J.D. Resolución de 18-4-
1999, de 11-11-98)

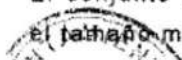
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL
16 SET. 1998
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 3-Parcela mínima

El conjunto del ámbito constituye una parcela única e indivisible. En consecuencia
el tamaño mínimo permitido es de 148,767 Ha.



3D

Art. 4-Posición de la edificación

1. La posición de la edificación se establece con relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja o basamento
2. Separación a los linderos.
 - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $1/2$ de su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 10 m
 - b) Se exceptúan de esta norma aquellas construcciones, no habitadas, que integran o sirven de apoyatura al conjunto de instalaciones recreativas características del parque, para las cuales se establece una separación igual o $1/3$ de su altura de coronación.

Art.5-Ocupación.

La ocupación de la parcela por edificios, construcciones integrantes o soportes de instalaciones mecánicas recreativas, zonas de aparcamiento y pavimentaciones no permeables no podrá superar el 60% de su superficie.

Art. 6-Superficie edificable

1. Se establece una superficie edificable máxima de 120.000 m².
2. Cómputo de superficie edificable.

Al efecto de computar la superficie edificable se considerará únicamente la consumida por locales vivideros o estanciales. No computarán por tanto superficie edificable la que pudiera corresponder a las construcciones integrantes o soporte de las instalaciones mecánicas recreativas, ni a las de espera o acceso a dichas instalaciones.

Art. 7-Altura de las construcciones

1. Instalaciones y elementos singulares o temáticos del parque.

Las construcciones correspondientes a instalaciones y elementos singulares o temáticos del parque no están sujetas a limitación de altura, en general.

De lo anterior se exceptúan las siguientes zonas:

- a) Una primera franja de terreno, de 100 m de ancha, paralela, por el lindero correspondiente del ámbito regulado por esta norma, a la línea de protección del Parque Regional del Sureste.

Dentro de esta franja se establece una altura máxima edificable de 12 m.

- b) Una segunda franja de 100 m de ancha, colindante con la anterior por su lado interno.

El presente documento ha sido



En esta franja se establece una altura máxima edificable de 25 m.

2. Resto de construcciones complementarias o edificios vivideros o estanciales.

La altura máxima de las demás construcciones complementarias de los elementos temáticos, o edificios vivideros o estanciales no superará los 35 m u 8 plantas, en general.

De lo anterior se exceptúan las mismas zonas definidas en los apartados a) y b) del punto 1, en las cuales se establecen las mismas limitaciones de altura.

Art. 8-Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja o basamento de la construcción.

Art. 9-Condiciones de imagen urbana

La composición de la edificación, materiales, disposición de salientes, cornisas y aleros, color y tratamiento del diseño en general, son libres en el ambiente de esta zona. Asimismo es libre la disposición de marquesinas, rótulos y banderines.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art. 10-Usos característicos

La suma de superficies construidas computables dedicadas al uso de ocio será como mínimo igual al 50% del total.

Art. 11-Usos compatibles

1. Comercial: vinculado al parque temático
2. Industrial: talleres de mantenimiento de las instalaciones
3. Almacenaje: de maquinaria, materiales etc. relacionados con el funcionamiento y mantenimiento del parque
4. Oficinas: vinculadas a la administración y gerencia del parque o la prestación de servicios a los visitantes, tales como mostradores bancarios, cambio de moneda y similares
5. Otros equipamientos y servicios vinculados al funcionamiento del parque tales como el sanitario de emergencia y similares. Dentro de éstos se considera el uso de helipuerto como transporte ligado a la actividad de ocio.
6. Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades.
7. Dotacional.

La suma de las superficies construidas computables, dedicadas a usos compatibles será como máximo igual al 50% del total.

El presente documento, ha :

Art. 11- Aparcamientos

Los aparcamientos deberán incluir en su ordenación plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

Dotaciones: en la zona 1: se dispondrá una plaza como mínimo por cada 25 m² de superficie edificada.

Art. 12 Niveles sonoros

Se establece un nivel sonoro máximo admisible al exterior de la zona 1 de 65 dB entre las 8 horas y las 24 horas, en días laborables, y entre las 8 horas y las 2 horas en festivos y vísperas de festivos.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2

HOTELERA

Art. 1-Ambito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación con el código 2.
2. La tipología edificatoria es libre.
3. Su uso característico es de hostelería.

EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISION
DE URBANISMO Y TRANSPORTES
FECHA: 22-9-98
MADRID 9-10-98

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 2-Obras admisibles

Se permiten los siguientes tipos de obras, individualmente o asociadas entre sí

1. Obras en los edificios:
 - a) Obras de restauración
 - b) Obras de conservación
 - c) Obras de consolidación
 - d) Obras de acondicionamiento
 - e) Obras de reestructuración
 - f) Obras exteriores
 - g) Obras de demolición
2. Obras de nueva edificación:
 - a) Obras de reconstrucción
 - b) Obras de sustitución
 - c) Obras de nueva planta
 - d) Obras de ampliación



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE



El presente documento, ha
aprobado PROVISIONALMENTE
el Ayuntamiento Pleno, en su
celebrada con fecha 14 SET
San M. Vega, a 14 de SET de

El Secretario,

Lu. R.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

BC

Art. 3-Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos

señalados en el plano de zonificación con los códigos 2.1, 2.2 y 2.3 respectivamente.

Art. 4-Parcela mínima. Condiciones de la parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece una superficie mínima de parcela de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Art. 5-Posición de la edificación

1. La edificación podrá situarse según alineación a vial o retallada.
2. La posición de la edificación se establece con relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja o basamento
3. Separación a los linderos
 - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $1/2$ de su altura de coronación (H:2) respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 10 m
 - b) Se exceptúan de esta norma aquellas construcciones, no habitadas, que integran o sirven de apoyatura a instalaciones recreativas, para las cuales se establece una separación igual a $1/3$ de su altura de coronación (H:3)
4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela
 - a) Cuando varios edificios situados en la misma parcela no guarden continuidad física, deberán mantener una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas, con mínimo de 6 m
 - b) Podrá reducirse la magnitud la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con mínimo de 6 m, en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas sean paramentos ciegos
 - Cuando todos los huecos de al menos una fachada correspondan a piezas no habitables o estancias
 - c) La separación entre edificios habitables o estancias y construcciones integrantes o soporte de instalaciones recreativas será superior a $1/3$ de la mayor de sus alturas (H:3), con un mínimo de 6 m

Art. 6-Ocupación

La ocupación de la parcela por edificios, construcciones integrantes o soportes de instalaciones mecánicas recreativas, zonas de aparcamiento y pavimentaciones no permeables no podrá superar:

- a) En el grado 1 (ámbito 2.1) el 80% de su superficie
- b) En el grado 2 (ámbito 2.2) el 70% de su superficie
- c) En el grado 3 (ámbito 2.3) el 70% de su superficie

Art. 7-Superficie edificable

1. Se establece una superficie edificable máxima de:

- a) En el grado 1: 60.000 m²
- b) En el grado 2: 90.000 m²
- c) En el grado 3: 75.000 m²

2. Cómputo de superficie edificable

Al efecto de computar la superficie edificable se considerará únicamente la consumida por locales vivideros o estanciales. No computarán por tanto superficie edificable la que pudiera corresponder a las construcciones integrantes o soporte de las instalaciones mecánicas recreativas, o a las de espera o acceso a dichas instalaciones.

Art. 8-Altura de la edificación

Con carácter general se establece una altura máxima de 35 m ó 8 plantas.

De lo anterior se exceptúan, en los ámbitos 2.1 y 2.2 las siguientes zonas:

- 1. En el interior de una primera franja de terreno de 100 m de anchura, paralela a la línea de protección del Parque Regional, se establece una altura máxima de 12 m
- 2. En el interior de una segunda franja de 70 m de anchura, colindante con la anterior, por su lado interno, se establece una altura máxima de 25 m

Art. 9-Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta o basamento de la construcción.

Art. 10-Altura de pisos

La altura mínima de pisos será:

- 1. Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja
- 2. Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso

Art. 11-Condiciones de imagen urbana

La composición de la edificación, materiales, disposición de salientes, cornisas y aleros, color y tratamiento del diseño en general, son libres en el ambiente de esta zona. Asimismo es libre la disposición de marquesinas, rótulos y banderines.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1980

DOCUMENTO RECORRIDO

EL TÉCNICO
AUTORIZADO



SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art. 12-Uso característico

La suma de superficies construidas computables dedicadas al uso característico hotelero, será como mínimo igual al 50% del total.

Art. 13-Usos compatibles

1. Ocio
2. Servicios terciarios en todas sus clases. En la clase de comercio, sólo se incluye el comercio al por menor
3. Dotacional
4. Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades.

La suma de las superficies construidas computables, dedicadas a usos compatibles será como máximo

- En los grados 1º y 2º (ámbitos 2.1 y 2.2), el 25% del total
- En el grado 3º (ámbito 2.3) el 50% del total

Art. 14-Aparcamientos

Los aparcamientos deberán incluir en su ordenación plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

Dotaciones: se dispondrá una plaza de aparcamiento como mínimo por cada 2 habitaciones o 70 metros cuadrados de superficie edificada

EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE ADOPTADO POR LA COMISIÓN
DE URBANISMO EN SU PLAZA
FECHA: 22-9-98
MADRID: 9-10-98
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
CON 4-
1998 B.O.C.M. 21-10-1998

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3

CENTRO COMERCIAL Y RECREATIVO

Art. 1-Ambito y características

1. Pertenece a esta zona el área grafiada en el plano de zonificación con el código
3. Zona 3: Centro Comercial y Recreativo.
2. La tipología edificatoria es libre.
3. Son usos característicos el comercial y el de ocio.

EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISION
DE URBANISMO EN SESION DE
FECHA: 22-9-98
MADRID, 9-10-98

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 2-Obras admisibles

Se permiten los siguientes tipos de obras, individualmente o asociadas entre si

1. Obras en los edificios.
 - a) Obras de restauración
 - b) Obras de conservación
 - c) Obras de consolidación
 - d) Obras de acondicionamiento
 - e) Obras de reestructuración
 - f) Obras exteriores
 - g) Obras de demolición
2. Obras de nueva edificación.
 - a) Obras de reconstrucción
 - b) Obras de sustitución
 - c) Obras de nueva planta
 - d) Obras de ampliación



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE



El presente documento, ha sido
aprobado por
el Ayuntamiento
celebrada en
San M. Vega, a

14 SEP 1998
14 SEP 1998
de 1.9.

El Secretario,

Lu AB

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 3-Parcela mínima. Condiciones de la parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece una
superficie mínima de parcela de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Art. 4-Posición de la edificación

1. La edificación podrá situarse según alineación a vial o retranqueada.
2. La posición de la edificación se establece con relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja o basamento
3. Separación a los linderos
 - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $1/2$ de su altura de coronación (H:2) respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 10 m
 - b) Se exceptúan de esta norma aquellas construcciones, no habitadas, que integran o sirven de apoyatura a instalaciones recreativas, para las cuales se establece una separación igual a $1/3$ de su altura de coronación (H:3)
4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela
 - a) Cuando varios edificios situados en la misma parcela no guarden continuidad física, deberán mantener una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas, con mínimo de 6 m
 - b) Podrá reducirse la magnitud la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con mínimo de 6 m, en los siguientes casos:
 - cuando las dos fachadas sean paramentos ciegos
 - Cuando todos los huecos de al menos una fachada correspondan a piezas no habitables o estanciales
 - c) La separación entre edificios habitables o estanciales y construcciones integrantes o soporte de instalaciones recreativas será superior a $1/3$ de la mayor de sus alturas (H:3), con un mínimo de 6 m

Art.5-Ocupación

La ocupación total de la parcela por edificios, construcciones integrantes o soportes de instalaciones mecánicas recreativas, zonas de aparcamiento y pavimentaciones no permeables, en conjunto podrá alcanzar el 95% de su superficie.

La ocupación estrictamente correspondiente a edificios, no podrá superar el 95% de la superficie de parcela.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1990

DOCUMENTO INFORMADO

Art. 6-Superficie edificable

1. Se establece una superficie edificable máxima de 105.000 m²
2. Cómputo de superficie edificable

Al efecto de computar la superficie edificable se considerará únicamente la consumida por locales vivideros o estanciales. No computarán por tanto superficie edificable la que pudiera corresponder a las construcciones integrantes o soporte de las instalaciones mecánicas recreativas, o a las de espera o acceso a dichas instalaciones.

El presente documento ha sido

Art. 7-Altura de la edificación

Con carácter general se establece una altura máxima de 25 m ó 5 plantas.

Art. 8-Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja o basamento de la construcción.

Art. 9-Altura de pisos

La altura mínima de pisos será:

1. Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja
2. Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso

Art. 10-Condiciones de imagen urbana

La composición de la edificación, materiales, disposición de salientes, cornisas y aleros, color y tratamiento del diseño en general, son libres en el ambiente de esta zona. Asimismo es libre la disposición de marquesinas, rótulos y banderines.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS**Art. 11-Usos característicos**

La suma de las superficies construidas computables dedicadas indistintamente a cualquiera de los usos característicos, comercial y de ocio, deberá ser como mínimo igual al 50% de la superficie total permitida, ~~consistiendo en una~~ ^{COMUNIDAD DE MADRID} ^{CONSEJO DE POLÍTICA} ^{URBANISMO Y TRANSPORTE} ^{DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO} ^{PLANIFICACIÓN REGIONAL} proporción de cada uno de estos dos usos.

Art. 12-Usos compatibles

1. Servicios terciarios
2. Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades.

La suma de las superficies construidas computables correspondientes a usos compatibles no superará el 50% de la superficie total permitida.



Art. 12- Aparcamientos

Los aparcamientos deberán incluir en su ordenación plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

Dotaciones: se dispondrá una plaza de aparcamiento como mínimo por cada 50 m² de superficie de venta no alimentaria y una plaza cada 25 m² de superficie de venta alimentaria.

Si la superficie de venta dedicada a la alimentación supera los 400 m², dicha superficie tendrá una dotación cuatro veces superior a la establecida con carácter general.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4

ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

Art. 1-Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación con el código 4.1 y 4.2.
2. La tipología edificatoria es libre.
3. Su uso característico son servicios terciarios y dotaciones.

EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISIÓN
DE URBANISMO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
FECHA: 22-9-98
MADRID: 9-10-98

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 2-Obras admisibles

Se permiten los siguientes tipos de obras, individualmente o asociadas:

1. Obras en los edificios:
 - a) Obras de restauración
 - b) Obras de conservación
 - c) Obras de consolidación
 - d) Obras de acondicionamiento
 - e) Obras de reestructuración
 - f) Obras exteriores
 - h) Obras de demolición
2. Obras de nueva edificación:
 - e) Obras de reconstrucción
 - f) Obras de sustitución
 - g) Obras de nueva planta
 - h) Obras de ampliación



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Y DESARROLLO NORMATIVO

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÍTULO
DE CEDENTE

[Firma]



El presente documento, h
aprobado por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, en sesión celebrada el 14 de Septiembre de 1998.
San M. Vega, 14 de Septiembre de 1998.

El Secretario,

[Firma]

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 3-Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de zonificación con los códigos 4.1 y 4.2.

BD

Art. 4-Parcela mínima. Condiciones de la parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece una superficie mínima de parcela de dos mil (2.000) metros cuadrados.

En la zona definida como grado 1, deberá resolverse previamente a la edificación el acceso público a la zona verde y a los sistemas generales colindantes. La solución preferente será el mantenimiento de una banda de separación, de ocho metros de anchura, en toda la zona de contacto con ambas, consiguiendo de esta manera que las infraestructuras discurran bajo suelo público. En cualquier caso este suelo deberá ser cedido al Ayuntamiento, bien a través del Proyecto de Compensación, si estuviera en ese momento definido su trazado final, o bien en otro caso, previo a la edificación de la parcela.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

Art. 5-Posición de la edificación

1. La edificación podrá situarse según alineación a vial o retranqueada.
2. La posición de la edificación se establece con relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja o basamento
3. Separación a los linderos
La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a 1/2 de su altura de coronación (H:2) respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 10m
4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela
 - a) Cuando varios edificios situados en la misma parcela no guarden continuidad física, deberán mantener una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas, con mínimo de 6m
 - b) Podrá reducirse la magnitud la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con mínimo de 6m, en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas sean paramentos ciegos
 - Cuando todos los huecos de al menos una fachada correspondan a piezas no habitables o estancias

Art.6-Ocupación

La ocupación de la parcela por edificios, zonas de aparcamiento y pavimentaciones no permeables no podrá superar el 70% de su superficie, en cualquier grado.

Art. 7-Superficie edificable

1. Se establece una superficie edificable máxima de:
 - a) En el grado 1: 70.000m²



El presente documento, ha
sido aprobado por el Ayuntamiento de Madrid, en su
sesión de 16 de Septiembre de 1998.

- b) En el grado 2: 85.000m²
2. Cómputo de superficie edificable
- Al efecto de computar la superficie edificable se considerará únicamente la consumida por locales viveros o estanciales.

Art. 8-Altura de la edificación

Con carácter general se establece una altura máxima de 25 m ó 6 plantas.

De lo anterior se exceptúa, en ambos grados, la franja de terreno de 100 m de anchura, paralela a la línea de protección del Parque Regional, en la que se establece una altura máxima de 12m

Art. 9-Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja o basamento de la construcción.

Art. 10-Altura de pisos

La altura mínima de pisos será:

1. Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja
2. Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso

Art. 11-Condiciones de imagen urbana

La composición de la edificación, materiales, disposición de salientes, cornisas y aleros, color y tratamiento del diseño en general, son libres en el ambiente de esta zona. Asimismo es libre la disposición de marquesinas, rótulos y banderines.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art. 12-Usos característicos

Dotacional y servicios terciarios en todas sus clases, con las siguientes limitaciones en el uso comercial:

1. En el grado 1º (ámbito 4.1), el 50% del total
2. En el grado 2º (ámbito 4.2) el 25% del total



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
#32344444

BD

El presente documento...

Art. 13-Usos compatibles

3. Industrial, con las siguientes limitaciones:
 - c) En el grado 1º: hasta el 50% del total.
 - d) En el grado 2º: hasta el 25 % del total.
4. Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades.

Art. 14-Aparcamientos

Los aparcamientos deberán incluir en su ordenación plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

Dotaciones: se dispondrá una plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada 50 metros cuadrados de superficie edificada

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5

ACTIVIDADES

Art. 1-Ambito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación con el código 5.
2. La tipología edificatoria es libre.
3. Su uso característicos son servicios terciarios y dotaciones.

EL PRESENTE DOCUMENTO
DE ZONIFICACIÓN URBANA
ADOPTADO POR LA COMISIÓN
DE URBANISMO DE LA CIUDAD DE
MADRID, EL 22-9-98
Y EL 9-10-98
EL SECRETARIO GENERAL DE URBANISMO
DE LA CIUDAD DE MADRID
CON ADMINISTRACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
(B.O. Madrid, 18-10-98)
L. 10-11-98 (L. 10-11-98)

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Art. 2-Parcela mínima. Condiciones de la parcela

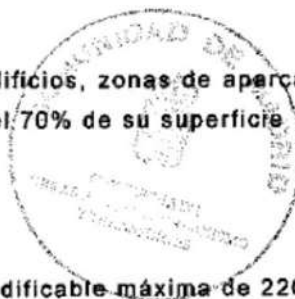
A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones el Plan Especial establecerá las condiciones que deberán cumplir las parcelas.

Art. 3-Ocupación

La ocupación de la parcela por edificios, zonas de aparcamiento y pavimentaciones no permeables no podrá superar el 70% de su superficie.

Art. 4-Superficie edificable

1. Se establece una superficie edificable máxima de 220.000 m².
 2. Cómputo de superficie edificable
- Al efecto de computar la superficie edificable se considerará únicamente la consumida por locales vivideros o estanciales.



CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

Art. 5-Altura de la edificación

Con carácter general se establece una altura máxima de 25m ó 6 plantas.

BD

Art. 6-Condiciones de imagen urbana

La composición de la edificación, materiales, disposición de salientes, cornisas y aleros, color y tratamiento del diseño en general, serán determinadas por el Plan Especial.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS**Art. 7-Usos característicos**

Dotacional y servicios terciarios, con un límite de superficie comercial ~~del 50% del~~ total.

Art. 8-Usos compatibles

1. Industrial, con un máximo del 50%.
2. Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades

EL PRESENTE DOCUMENTO
 ACEPTADO POR LA COMISION
 DE URBANISMO EN SESION DE
 FECHA 22-9-98
 MADRID 9-10-98
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL ALCAIDE DE MADRID
 ACOPIADO EN LA SECRETARIA
 DE URBANISMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Art. 1-Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación con el código SIPS.
2. La tipología edificatoria es libre.
3. Su uso característico son equipamientos y dotaciones.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 2-Obras admisibles

Se permiten los siguientes tipos de obras, individualmente o asociadas entre sí:

1. Obras en los edificios:
 - a) Obras de restauración
 - b) Obras de conservación
 - c) Obras de consolidación
 - d) Obras de acondicionamiento
 - e) Obras de reestructuración
 - f) Obras exteriores
 - i) Obras de demolición
2. Obras de nueva edificación:
 - i) Obras de reconstrucción
 - j) Obras de sustitución
 - k) Obras de nueva planta
 - l) Obras de ampliación

EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISIÓN
DE URBANISMO DE LA
FECHA: 22-9-98
9-10-98
MADRID:

EL SECRETARIO GENERAL DE
URBANISMO Y TRANSPORTE
ACTIVACION, ORDENACION
Y DESARROLLO URBANO
Y DESARROLLO URBANO
Y DESARROLLO URBANO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

El presente documento, ha

sido aprobado por el

Ayuntamiento de

celebrada el día

San M. Vega, a las

de

El Secretario,

Lu. Ab

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 3-Parcela mínima. Condiciones de la parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece una superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.

Art. 4-Posición de la edificación

1. La edificación podrá situarse según alineación a vial o retranqueada.
2. La posición de la edificación se establece con relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja o basamento
3. Separación a los linderos
La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $1/2$ de su altura de coronación (H:2) respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 10m
4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela
Cuando varios edificios situados en la misma parcela no guarden continuidad física, deberán mantener una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas, con mínimo de 6m
 - a) Podrá reducirse la magnitud la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con mínimo de 6m, en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas sean paramentos ciegos
 - Cuando todos los huecos de al menos una fachada correspondan a piezas no habitables o estancias

Art. 5-Ocupación

La ocupación de la parcela por edificios, zonas de aparcamiento y pavimentaciones no permeables no podrá superar el 50% de su superficie, en cualquier grado.

Art. 6-Superficie edificable

1. Se establece una superficie edificable máxima de 54.000m²
2. Cálculo de superficie edificable

Al efecto de computar la superficie edificable se considerará únicamente la consumida por locales estanciales.

Art. 7-Altura de la edificación

Con carácter general se establece una altura máxima de 25 m ó 6 plantas.

Art. 8-Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja o basamento de la construcción.



BD

Art. 9-Altura de pisos

La altura mínima de pisos será:

1. Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja
2. Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso

Art. 10-Condiciones de imagen urbana

La composición de la edificación, materiales, disposición de salientes, cornisas y aleros, color y tratamiento del diseño en general, son libres en el ambiente de esta zona. Asimismo son libres la disposición de marquesinas, rótulos y banderines.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS**Art. 11-Usos característicos**

Dotacional y equipamientos en todas sus clases.

Art. 12-Usos compatibles

Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades.

Art. 13-Aparcamientos

Los aparcamientos deberán incluir en su ordenación plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

Dotaciones: se dispondrá una plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada 50 metros cuadrados de superficie edificada

EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISION
DE URBANISMO Y ORDENACION DE
FECHA: 22-9-98
MADRID: 9-10-98
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
DE URBANISMO Y ORDENACION
ACTUACION URBANISTICA
Y DE ORDENACION URBANISTICA
(FOLIO 10 de 184)
FOLIO 10 de 184

CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL ORDENADO A

EL PRESENTE DOCUMENTO TRÁVÉS DEL PLAN PARCIAL

ADOPTADO POR LA COMISION
DE URBANISMO EN SESION DE
FECHA: 22-5-98
MADRID: 9-10-98
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
DE URBANISMO

De acuerdo con lo permitido por las Normas Subsidiarias, el Plan Parcial incluye la ordenación de una parte de los sistemas generales a él adscritos, dejando el resto para su desarrollo posterior por un Plan Especial.

Los suelos que se ordenan, por su forma y situación, presentan un carácter de protección o defensa de los bordes, tanto del Parque de Ocio respecto de su entorno, como del Parque Regional respecto a las futuras actividades de la zona. Manteniendo esa vocación, se dictan sobre ellos las siguientes normas:

1. Su capacidad de protección se reforzará, cuando se considere necesario, con vegetación e incluso alterando su topografía natural mediante caballones terrizos.
2. Manteniendo la función anterior, se pretende también que estos suelos, por su linealidad, constituyan itinerarios de borde, tanto peatonales como para bicicletas, pudiendo mallarse con las otras vías municipales de este tipo.
3. No se asigna ninguna edificabilidad a estos suelos, no siendo por lo tanto ocupables por construcciones.
4. Se permite discurrir bajo su superficie cualquier tipo de infraestructura o servicio que se considere necesario para el funcionamiento de las redes locales del Plan Parcial o generales del municipio.
5. Se permite atravesar estas bandas de protección por el viario que sea necesario para dar acceso a las distintas parcelas, en concreto en su unión con la carretera M-506, previa tramitación de las autorizaciones correspondientes de los organismos competentes.
6. Pese a no estar incluidos, en sentido estricto, en el ámbito del Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización comprenderá estos suelos, definiendo las obras necesarias para conseguir lo anterior y haciendo previsión económica para las mismas, como si de suelo del Plan Parcial se tratara.

El presente documento, ha sido

III. NORMAS

1. GENERALIDADES

1.1 NATURALEZA

Las presentes Normas complementan y desarrollan las establecidas en la Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega, en el ámbito de este Plan Parcial.

1.2 OBJETO

El objeto de estas Normas es el de regular el régimen urbanístico del suelo, el uso y las condiciones de utilización de los terrenos y de la edificación, tanto pública como privada, dentro de su ámbito de aplicación.

1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de estas Normas son las cuatrocientas cincuenta (450) hectáreas delimitadas por las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega como Plan Parcial, cuya superficie resultó ligeramente modificada por el proyecto de Compensación, aprobado en 1999 e inscrito en el registro de la Propiedad, hasta la cantidad de cuatrocientas cincuenta con cinco mil ciento cincuenta y cinco (450,5155) hectáreas.

De las setenta y siete (77) hectáreas restantes del Área de Reparto D, destinadas a sistemas generales, el Plan Parcial regula directamente las actuaciones en las que se configuran como bandas de protección, de acuerdo con las Normas Subsidiarias que permiten que estos sistemas se desarrollen por Planes Especiales específicos o directamente por el Plan Parcial.

La superficie de sistemas generales normados a través del Plan Parcial asciende a diecisiete con ocho mil setecientos dieciocho (17,8718) hectáreas. A esta superficie se debe sumar la correspondiente del tren de la Comunidad de Madrid que incide sobre los sistemas generales exteriores, de uno coma mil cuatrocientos sesenta y tres (1,1463) hectáreas.

1.2 RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR

En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas, será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega o normativa de rango superior en su caso.

1.3 VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD

1.3.1 Vigencia

Este Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación del Acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.

La efectividad del Plan Parcial requiere que se publique su contenido normativo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

1.3.2 Obligatoriedad

Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares. Los efectos de la aprobación del Plan son los contenidos en el artículo 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante en estas normas urbanísticas, LSCM)

1.3.3 Usos y obras provisionales

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.1,b) de la LSCM siempre que, cumplimentadas las determinaciones del citado artículo, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que por ningún concepto puedan suponer menoscabo para la misma.

1.4 DOCUMENTACIÓN

La documentación del Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en los artículos 43 a 63 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 el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante en estas normas urbanísticas, Reglamento de Planeamiento) y artículo 49 de la LSCM, y las especificaciones de las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega. Consta de los siguientes documentos:

- *Resumen ejecutivo*
- *Memoria Informativa*
- *Memoria Justificativa y Descriptiva*

- *Justificación de que no se incide en las infraestructuras de saneamiento ni en las demás infraestructuras que prestan servicio al sector*
- *Organización y gestión de la ejecución*
- *Estudio Económico-Financiero*
- *Memoria de sostenibilidad económica*
- *Informe de impacto normativo*
- *Informe en materia de accesibilidad*
- *Normas urbanísticas*
- *Planos de Información*
- *Planos de Proyecto*
- *Anexos*
 - 1 Resumen de características*
 - 2 Informes Arqueológicos*
 - 3 Certificado del Registro de la Propiedad*

La documentación de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de 1998 se completa con los documentos que resultan modificados, antes y después de su introducción.

2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1 CALIFICACIÓN. USOS PREVISTOS

El uso global del ámbito es el Dotacional y Terciario. Manteniendo este carácter general, el Plan establece en su interior las siguientes Zonas de ordenanza, que se desarrollan mediante las correspondientes condiciones particulares, en las que se establece su régimen de usos compatibles. En las Zonas Verdes y en el Viario, el Plan Parcial no establece condiciones particulares, siendo de aplicación las generales de las Normas Subsidiarias.

Zona 1. Parque Temático

Parcela única dedicada al desarrollo del Parque Temático. Su destino es el ocio, en cualquiera de sus modos, unido a las actividades necesarias para poder llevarse a cabo como una oferta completa. Su desarrollo puede ser como actuación directa por un proyecto de edificación, o bien, si quisieran ajustarse o alterarse ciertas determinaciones, a través de Estudios de Detalle o de Planes Especiales o mediante la modificación de este Plan Parcial.

Zona AC. Actividades Complementarias

Suelos destinados a usos dotacionales y terciarios compatibles con los usos y actividades de las Zonas de ordenación colindantes. Su desarrollo puede ser como actuación directa por un proyecto de edificación, o bien, si quisieran ajustarse o alterarse ciertas determinaciones, a través de Estudios de Detalle o de Planes Especiales o mediante la modificación de este Plan Parcial.

Zona 5. Actividades

Suelos destinados a usos dotacionales, terciarios y empresariales con industria limpia compatible. Su desarrollo está sujeto a un Plan Especial que complete las determinaciones del Plan Parcial y defina la estructura secundaria necesaria.

Servicios de Interés Público y social

Suelos destinados a acoger las dotaciones previstas por la legislación para usos dotacionales públicos. Su desarrollo puede ser como actuación directa por un proyecto de edificación, o bien, si quisieran ajustarse o alterarse ciertas determinaciones, a través de Estudios de Detalle o de Planes Especiales. Si se desarrolla antes de la Zona 5, y con independencia de ésta, el acceso se realizará directamente desde la carretera M-841, en los términos y condiciones que establezca su titular.

Zonas Verdes

Parcelas en las que desarrollan las dotaciones de parques y jardines exigidas. En ellas se pretenden 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 y repoblando las superficies vacías con especies adecuadas, sean autóctonas o alóctonas adaptadas al clima de San Martín de la Vega.

Viario

Suelo destinado a satisfacer las comunicaciones peatonales y mecanizadas del sector, y desde el que se accede a todas las parcelas. El Plan incluye una red viaria principal, de carácter vinculante y una red secundaria indicativa.

Infraestructura de Transporte ferroviario

Suelo integrante de la red pública de infraestructura de transporte ferroviario de la Comunidad de Madrid.

Subestación Eléctrica

Suelo adscrito a la infraestructura Subestación Eléctrica.

2.2 REMISIÓN A FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Según la Modificación de las Normas Subsidiarias, el Plan Parcial del sector SAU D, dentro del área de reparto D, podrá desarrollarse conforme a lo siguiente:

- *Directamente, sin necesidad de planeamiento de desarrollo posterior, en relación a las determinaciones contenidas en el Plan Parcial (normas y ordenanzas).*
- *Por Estudios de Detalle, en los ámbitos que defina el propio Plan Parcial con la función, límites, contenido y documentación establecidos en los artículos 53 y 54 de la LSCM.*
- *Por Planes Especiales en desarrollo del artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y con la función y contenidos sustantivo y formal establecidos en los artículos 50 y siguientes de la LSCM.*

Las ordenanzas que definan los Planes Especiales podrán ampliar y reformar el contenido de las normas y ordenanzas del Plan Parcial, pero respetando su criterio y terminología para facilitar la compatibilización normativa de los anteriores documentos de planeamiento.

- *Mediante la modificación de este Plan Parcial, de acuerdo con la función y contenidos sustantivo y formal establecidos en los artículos 47 y siguientes de la LSCM. Las ordenanzas que se definan en las modificaciones de este Plan Parcial podrán ampliar y reformar el contenido de estas normas y ordenanzas, pero respetando su criterio y terminología para facilitar la compatibilización normativa de los anteriores documentos de planeamiento.*

2.2.1 Zonas de actuación directa

El Plan Parcial establece unas Zonas en las que incluyen todas aquellas determinaciones necesarias para su desarrollo directo, mediante los correspondientes proyectos de edificación, sin necesidad de formular figuras de planeamiento intermedio, como Planes Especiales o Estudios de Detalle. Estas Zonas incluyen, en realidad, la totalidad del ámbito del Plan a excepción de la Zona 5, de Actividades.

No obstante, en las Zonas de actuación directa, se podrán también redactar Estudios de Detalle y Planes Especiales, o la modificación de este Plan Parcial, si se considerase oportuno para el desarrollo del Plan, por querer introducir variaciones respecto lo previsto para ellas y de acuerdo con lo que en el apartado siguiente se indica.

2.2.2 Planes Especiales y actuaciones diferidas

La Zona 5, de Actividades, deberá ser desarrollada a través de un Plan Especial que complete las determinaciones y estructura que actualmente no se definen. Este Plan, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, podrá incluir en su ordenación los suelos destinados a Servicios de Interés Público y Social para su reordenamiento en el conjunto.

Sin perjuicio de esta remisión a planeamiento posterior, el Plan Parcial prevé dentro de sus costes de urbanización los correspondientes a esta Zona 5, obtenidos en base a datos actuales de actuaciones similares.

De acuerdo con lo establecido por las Normas Subsidiarias, los Planes Especiales o Planes Parciales, por tener el mismo rango y tramitación que este Plan Parcial, podrán realizar justificadamente ajustes en los límites definidos para los suelos de reservas y dotaciones, incluidas las Zonas Verdes, siempre que se mantengan las superficies que figuran en este documento.

Podrán también establecer conexiones viarias a través de la reserva de espacios libres, debiendo compensar la superficie que se ocupe de esta, con un área equivalente de verde.

En cualquiera de los ámbitos, justificadamente, se podrán redactar Estudios de Detalle en el sentido que establece el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento y artículo 53 de la LSCM.

2.3 PARCELACIONES

El Plan Parcial propone como parcelación inicial la coincidente con las distintas parcelas que configuran las Zonas de ordenanza, al efecto de poder inscribirse independientemente en el Registro mediante el proyecto de Compensación. No obstante, debe considerarse como previa, pues este proyecto podrá contener otras divisiones, además de la relativa a los suelos lucrativos de cesión municipal, siempre que coincidan con las normas específicas de las distintas Zonas.

No se permitirá establecer subdivisiones de las que resulten parcelas de tamaño inferior a los mínimos establecidos en cada Zona, o no cumplan las condiciones de fachada, proporción etc., impuestas en las condiciones específicas de la Zona a la que pertenezcan, salvo las que como resultado del proyecto de Urbanización puedan ser necesarias para la instalación de cualquier tipo de servicio infraestructural.

2.4 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de la totalidad de las obras de infraestructuras previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente proyecto de Urbanización, en el caso de afectar al interior, y de un Plan Especial previo en el caso de tratarse de conexiones exteriores a los sistemas generales que discurran por suelos de propiedad privada.

No obstante, lo anterior, y de acuerdo con el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento y artículo 80 de la LSCM, con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarios que no desarrollen integralmente el conjunto.

El Proyecto de Urbanización será único para toda la actuación en cuanto a sus previsiones económicas y previsión de los niveles de servicios globales del Plan Parcial, incluidas las oportunas conexiones a los sistemas generales. El Proyecto desarrollará todas las obras necesarias para que los suelos de actuación directa adquieran la condición de solar. El proyecto de Urbanización tendrá en cuenta y desarrollará las características señaladas para las redes y servicios en las Normas Subsidiarias. No obstante, podrá, de manera justificada, proponer cambios a lo allí determinado si la profundidad del estudio que en él se realiza los presentase como convenientes.

Aun cuando el proyecto de Urbanización no contemplara los suelos de la Zona 5, por ser de desarrollo diferido mediante Plan Especial previo, deberá contener en sus previsiones las conexiones a la Zona, asegurando plenamente los estándares de servicios que señalan las distintas normativas. Asimismo, contemplará los costes que se consideren adecuados para ejecutar la urbanización interna de dicha zona.

De acuerdo con el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento y artículo 80 de la LSCM, el proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM. Asimismo, podrá establecer servidumbres de paso sobre las parcelas, si el trazado de los servicios lo requiriese por no ser posible discurrir por suelos públicos.

Los proyectos de Urbanización que se formulen, podrán establecer fases de ejecución dentro de su perímetro, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 99.3 y 135.7 de la LSCM, siempre que se cumpla lo siguiente:

- *Cada fase preverá, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.*
- *La conclusión de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos la posibilidad, en todo caso, de primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase.*
- *De acuerdo con el artículo 180 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación urbana (en adelante en estas normas urbanísticas, Reglamento de Gestión), la cesión de las obras de urbanización podrá referirse a una parte de la Unidad de Ejecución única delimitada en el sector, siempre que el área urbanizada constituya una unidad funcional.*

2.5 LICENCIAS

Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en los artículos 151 y siguientes de la LSCM.

Será necesaria la obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. En este sentido, será tenido especialmente en cuenta el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cuanto a la solicitud de licencia de actividad, así como la legislación medioambiental.

3. GESTIÓN

3.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previsto para la ejecución del sector es el de Compensación, definiendo el Plan Parcial una única Unidad de Ejecución a los efectos de gestión por lo que sólo se formulará un proyecto de Compensación que afectará a la totalidad del ámbito. Los sistemas generales exteriores al sector se adscriben a la Unidad de Ejecución única, al efecto de inscribirlo a nombre de la Administración que corresponda.

Dado que la totalidad de los terrenos pertenecen a un propietario, no será necesaria la constitución de una Junta de Compensación, siendo suficiente con la tramitación del proyecto. En él quedarán definidos, además de las distintas parcelas de reservas y dotaciones, las correspondientes a la cesión del aprovechamiento lucrativo, que se localizarán preferentemente en la Zona 5.

3.1.1 Coeficientes de homogeneización

El Plan Parcial define como coeficiente de homogeneización de los distintos usos que se permiten, la unidad, siendo por lo tanto iguales a los efectos de valoración en el proyecto de Compensación.

3.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo a lo previsto en los artículos 25 y 68 del Reglamento de Gestión, el propietario de los terrenos incluidos en este sector, queda sujeto a la obligación de conservación de las obras

de urbanización, subrogándose en ello los futuros adquirientes de las parcelas. A tal efecto, se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

4. NORMAS DE EDIFICACIÓN

En el ámbito de Plan Parcial regirán las siguientes condiciones y definiciones, adicionales a las que figuran en las Normas Subsidiarias:

4.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

El Plan Parcial establece para cada una de las Zonas de ordenanza las condiciones relativas a los siguientes apartados:

- *Parcelación*
- *Posición de la edificación*
- *Ocupación*
- *Edificabilidad*
- *Alturas*
- *Imagen urbana*

Respecto al resto de condiciones que deberán cumplir las edificaciones, se establece lo siguiente:

4.1.1 Calidad e higiene

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y cumplirán expresamente las normativas vigentes sobre ahorro de energía y aislamientos térmicos y acústicos.

Las construcciones garantizarán una adecuada ventilación, de todos los espacios dedicados a actividades, bien por sistemas naturales o forzados. Los huecos de iluminación de los locales vivideros, no serán inferiores a un décimo de su superficie.

En el caso de realizarse patios, ninguno de sus lados será inferior a un tercio (1/3) de la altura del patio, con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4.1.2 Dotaciones y servicios de los edificios

Las dotaciones y servicios de los edificios cumplirán lo previsto en el Código Técnico de la Edificación, así como en las normativas sectoriales que les afecten, tanto administrativas como de las distintas Compañías suministradoras.

Los aparcamientos podrán situarse en la superficie de la parcela correspondiente, en plantas bajas y sótanos de edificios dedicados a otros usos, o bien en edificios exclusivos.

Los garajes cubiertos tendrán una altura libre mínima de doscientos diez (210) centímetros y dispondrán previamente a su conexión con el espacio público de una plataforma horizontal de tres (3) metros de ancho por cinco (5) de largo.

4.1.3 Seguridad de los edificios

No se establecen normas específicas sobre seguridad, debiendo cumplirse las previstas en las distintas normativas, y en especial las contenidas en las normas contra incendios.

4.2 CONDICIONES DE LOS USOS

4.2.1 Tipos de usos

En razón de su tolerancia, en cada Zona se establecen los siguientes tipos de usos:

4.2.1.1 USO CARACTERÍSTICO: *Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o Zona de ordenanza, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área que se considera.*

4.2.1.2 USOS COMPATIBLES O SECUNDARIOS: *Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial en coexistencia con el uso principal, sin que la Zona pierda el carácter dado por este último. La compatibilidad de un uso respecto al principal no implica su libre implantación dentro del ámbito, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea en un cierto grado de intensidad.*

4.2.1.3 USOS PROHIBIDOS: *Dentro de este grupo se consideran los usos no expresamente referidos en las condiciones particulares de las Zonas.*

4.2.2 Usos previstos

Los usos previstos en el sector y sus condiciones de implantación son los que a continuación quedan expresados. Su carácter de característico o compatible dentro de un determinado ámbito, queda definido en las ordenanzas específicas de cada Zona.

- 4.2.2.1 USO DE SERVICIOS TERCIARIOS:** Se permite la hostelería en las dos clases previstas en las Normas Subsidiarias, de hospedaje y otros usos de hostelería. El comercio se permite sin definición de clases, siendo su porcentaje de intensidad el que defina su carácter. Las oficinas y las salas de reunión y de espectáculos se permiten en cualquiera de las formas previstas en las Normas Subsidiarias. Se permite el e-commerce o comercio electrónico, servicios empresariales, centros tecnológicos y de empresas, investigación y desarrollo y recintos feriales. Se permiten los garajes como dotación al servicio de las actividades a las que van vinculados.
- 4.2.2.2 USO DOTACIONAL:** Se permiten los equipamientos, tanto públicos como privados, destinados a zonas verdes, actividades educacionales, culturales, sanitarias, de bienestar social, deportivas y de ocio, entendiendo incluida en esta última cualquier actividad destinada a ocupaciones de tiempo libre, diversión y relación, no estableciendo dentro de ellas ningún tipo de limitación. Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación, entre esas actividades se incluyen los parques recreativos con instalaciones estables de ocio, establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada de espectáculos tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y de baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales, cines, circos estables, teatros o actividades similares.
- 4.2.2.3 USO DE SERVICIOS:** Se permiten las actividades administrativas y la localización de servicios infraestructurales y del transporte necesarios para el desarrollo de la actuación. Dentro de este uso, se considera permitido el uso de helipuerto en parcela privada, siempre que cumpla las condiciones y permisos específicos para este modo de transporte.
- 4.2.2.4 USO INDUSTRIAL:** Se permite en las clases de logística y almacenaje, de talleres industriales y de industria limpia, definiendo esta última como aquella que no genera cantidades importantes de residuos ni contaminación excesiva y por lo tanto puede

coexistir con otras actividades no industriales, siendo preferentes las actividades de producción audiovisual y de investigación y desarrollo.

4.2.2.5 USO RESIDENCIAL COMO GUARDERÍA Y CUSTODIA DE LAS INSTALACIONES Y ACTIVIDADES: *Se permite una vivienda para guardería de la actividad principal, siempre y cuando ésta disponga de más de diez mil (10.000) m² metros cuadrados construidos, pudiendo situarse en el edificio principal o en edificio independiente, siendo su suelo no segregable de la parcela de la actividad principal.*

4.3 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

4.3.1 Espacio libre interior

- 1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación semicerrada, la forma y condiciones de acceso de los espacios interiores delimitados por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios en las condiciones establecidas en el CTE y resto de normativa que le sea de aplicación.*
- 2. El espacio libre de las parcelas no ocupado por las edificaciones o plataformas de aparcamiento se deberá tratar con criterios de integración paisajística, entre los cuales prime el ajardinamiento con especies autóctonas o adaptadas al contexto regional.*

4.3.2 Condiciones de protección de determinados colectivos

El desarrollo edificatorio y de la urbanización de los espacios interiores, de acuerdo con las previsiones del proyecto del Plan parcial, garantizará (i) la accesibilidad universal, (ii) la igualdad entre hombres y mujeres, (iii) fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, así como (iv) la integración de las perspectivas de género y edad.

Se preverá en el interior de las edificaciones un local o locales, que podrán ser de uso multifuncional, de carácter social, para utilización por los trabajadores de acuerdo con las necesidades que puedan demandarse en cada momento. Sin ánimo de

exhaustividad, estos locales podrán servir, en la proporción que se requiera, para uso de guardería, atención médica, reunión y descanso, ocio, capilla, aulas de formación, asignación a colectivos, y otros de similar carácter.

La superficie mínima será de cinco (5) metros cuadrados por cada cinco mil (5.000) metros cuadrados edificables o fracción superior a dos mil quinientos (2.500).

4.3.3 Aparcamiento de bicicletas

Se preverá un local o área dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas y coches de personas de movilidad reducida. La superficie mínima será de cinco (5) metros cuadrados por cada cinco mil (5.000) metros cuadrados edificables o fracción superior a dos mil quinientos (2.500).

4.3.4 Normas de accesibilidad

Son de aplicación las siguientes:

1. Itinerarios peatonales.

Tienen un ancho mínimo, libre de obstáculos, de entre 2 y 7 metros y su altura libre de paso no es inferior a 2,20 metros. No presentan escalones aislados ni resaltes. La pendiente longitudinal máxima es del 6%, y la transversal del 2%.

En todo su desarrollo se dispone de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea que evita el deslumbramiento. Se dispone de una correcta señalización y comunicación.

Los itinerarios peatonales tienen garantizada su continuidad en el cruce con itinerarios de vehículos. Se garantiza, así mismo, que junto a los puntos de cruce no existe vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad por parte de los peatones.

2. Pavimentos.

El pavimento de los itinerarios peatonales se proyecta duro y estable, sin piezas sueltas. No presenta cejas, resaltes, bordes o huecos que hagan posible el tropiezo de personas, ni es deslizante en seco o mojado. Se utiliza la diferenciación de textura y color, para informar del encuentro con otros modos de transporte.

3. Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

Se colocan de manera que no invaden el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única.

Se colocan enrasadas con el pavimento circundante, y cumplen los siguientes requisitos:

- a) Cuando están ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tienen una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 centímetro de diámetro como máximo.*
- b) Cuando están ubicadas en la calzada, sus aberturas tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2,5 centímetros de diámetro como máximo.*
- c) Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, está formado por vacíos longitudinales se orientan en sentido transversal a la dirección de la marcha.*
- d) Los alcorques están cubiertos por rejillas que cumplen con las características de los enrejados, o bien se rellenan de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.*
- e) no se prevén rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 metros de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.*

4. Vados.

El diseño y trazado de los vados tiene en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.

Todos los vados de un itinerario peatonal son vados destinados a la supresión de barreras y se diseñan de forma que los dos niveles a comunicar se enlazan por planos inclinados cuyas pendientes longitudinal y transversal son, como máximo, ocho (8) por ciento y dos (2) por ciento, respectivamente.

Su anchura es, como mínimo, de uno con ochenta (1,80) metros y el pavimento se diferencia en textura y color del resto del pavimento del itinerario.

Sus condiciones de señalización, localización e iluminación son las adecuadas para facilitar su identificación. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos que forman parte de un itinerario peatonal, se solucionan de forma que

no se afecta a éste en su pendiente transversal, siendo la pendiente longitudinal máxima de ocho (8) por ciento.

5. Pasos de peatones.

Se tienen en cuenta los parámetros que se refieren al desnivel, longitud del recorrido, isletas y tipo de paso de que se trata.

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado son:

- a) Los pasos de peatones son parte, a todos los efectos, de los itinerarios peatonales que enlazan.*
- b) Su ancho mínimo es el de los vados que lo limitan.*
- c) Sus características de recorrido, señalización, iluminación, posición, tiempos de recorrido y encuentro con otros elementos son adecuados para facilitar su identificación y utilización mediante desplazamientos cortos.*

6. Vegetación.

Los árboles, arbustos, plantas ornamentales y o elementos vegetales nunca invaden el itinerario peatonal accesible.

El mantenimiento y poda de la vegetación se lleva a cabo de forma periódica con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores y rótulos, así como el correcto alumbrado público.

7. Escaleras y rampas.

No se prevén en los itinerarios peatonales.

8. Señales verticales.

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización se disponen y diseñan de forma que no entorpecen la circulación y pueden ser usados con la máxima comodidad.

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño son las siguientes:

- a) No invaden el volumen del itinerario peatonal, por lo que los elementos que representan vuelo tienen su borde inferior a una altura superior a dos con diez (2,10) metros.*
- b) Su diseño y emplazamiento se realiza teniendo en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de su uso, facilitando en ambos la calidad de información, seguridad y comodidad.*

- c) *Las características de localización, contraste, dimensión y posición, son las adecuadas para facilitar su identificación.*

9. Elementos urbanos varios.

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos y otros análogos, se diseñan y ubican de forma que pueden ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal.

Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplir serán:

- a) *No invaden el volumen del itinerario peatonal.*
- b) *No está permitida la construcción de salientes a alturas inferiores a dos con diez (2,10) metros.*
- c) *Su diseño y el emplazamiento tiene en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de uso de los elementos, para proporcionarles seguridad y comodidad.*
- d) *Las características de localización, contraste, dimensión y posición, son adecuadas para su identificación y uso.*

10. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.

No se prevén plazas de aparcamiento en las vías públicas. La necesaria dotación vinculada al uso de que se trata se dispondrá en el interior de las parcelas privadas, cumpliendo los requisitos establecidos en la Orden VIV/561.

11. Características de la señalización y comunicación sensorial.

Se prevén de acuerdo con lo establecido en el capítulo XI de la Orden VIV/561/2010.

4.3.5 Normas de edificación en relación con la aplicación de criterios de sostenibilidad

Se establece el siguiente código de buenas prácticas para el desarrollo de los proyectos de Urbanización, exterior e interior a las parcelas, y de Edificación, y en su ejecución.

1. En relación con las medidas de mitigación del cambio climático:

- a) *Se diseñará la configuración espacial y sus características constructivas para asumir los parámetros climáticos de la zona y fomentar la eficiencia energética y la implantación de energías renovables.*

- b) Se colocarán purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.*
 - c) Se observarán las recomendaciones establecidas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética” y en la “Guía para la Redacción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM -2011- 889 final.*
 - d) En caso afección al arbolado existente, los ejemplares comprometidos se trasladarán a otras zonas. Para los casos en los que sea ineludible la eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada y Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.*
 - e) En los espacios no ocupados por edificaciones o áreas de aparcamiento y o maniobra, se introducirán plantaciones vegetales con requerimientos hídricos adaptados al clima y condiciones de la ciudad de San Martín de la Vega, que permitan limitar la radiación solar en las épocas estivales.*
- 2. En relación con las medidas de adaptación al cambio climático:**
- a) Se considerará el posible impacto sobre el efecto de isla de calor.*
 - b) Se realizarán plantaciones lineales de arbolado de sombra o bulevares, que contribuyan a la creación de zonas de sombra.*
 - c) Se utilizarán materiales de alto albedo (claros) en el diseño y construcción de las edificaciones.*
 - d) Se recomienda la utilización de cubiertas verdes en los edificios, considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores y otros.*
- 3. En relación con la geomorfología:**
- Se procurará el equilibrio del movimiento de tierras en las propias áreas de actuación.*
- 4. En relación con la vegetación:**

En las Zonas 1 y AC.1.4 se elaborará un estudio que posibilite identificar y delimitar la presencia espacial del hábitat para que la superficie más representativa sea destinada a la implantación de un “Espacio temático de conservación de especies gipsícolas”.

5. En relación con el paisaje:

Se considerará en el diseño de la urbanización y la edificación la relación paisajística con el entorno. Se establecen las siguientes recomendaciones:

- a) Se recomienda la utilización de tonalidades naturales similares a las del terreno, con colores de baja saturación, y utilizando los contrastes con moderación.*
- b) Se cuidará el impacto visual de antenas de telefonía móvil, carteles de publicidad u otras instalaciones de elevada visibilidad, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.*
- c) La señalización de las Zonas debe ser diseñada y planificada de forma que responda a una imagen corporativa de calidad.*
- d) Se dispondrán, preferentemente, cerramientos diáfanos o utilizando vegetación para filtrar su visión.*

6. En relación con la gestión de residuos:

Se definirá su gestión, conteniendo la referencia a lo establecido en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, o la correspondiente que pudiera sustituirle.

7. Como norma general:

Los proyectos de Urbanización y Edificación serán sometidos a los procedimientos ambientales correspondientes que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y a la legislación estatal en la materia.

4.3.6 Eficiencia energética

Los edificios, o parte de los edificios, incluidos en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, deberán acreditar, al menos, la calificación de eficiencia energética B en los términos prescritos en la normativa vigente, o equivalente en normas internacionales.

4.3.7 Ciclo del agua

Se observarán las siguientes condiciones:

- a) Se dispondrá una red independiente para utilizar agua regenerada de procedencia municipal en el riego de zonas ajardinadas particulares de cada parcela y baldeo de calles y plataformas de aparcamiento.*
- b) Siempre que no haya criterios geotécnicos que lo desaconsejen, se dispondrá en zona no edificada, bajo rasante, de uno o varios depósitos de infiltración, cuya superficie total será igual o superior al dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela, o subparcela que se delimite para el desarrollo de un proyecto.*

El espacio libre no edificado se diseñará con pendiente hacia el o los depósitos para una mayor eficiencia de los mismos.

El diseño de los elementos de laminación e infiltración se integrará en el correspondiente del jardín o espacio libre en que se sitúe.

- c) Se analizará en los proyectos la viabilidad de reutilizar el agua de lluvia.*
- d) Se observará con el mayor esmero la aplicación de sistemas para el ahorro de agua como: sistemas economizadores de agua en los sistemas de fontanería en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en parques y jardines, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros.*
- e) En los casos que corresponda, se verificará el cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento en la Comunidad de Madrid.*

4.3.8 Condiciones de protección arqueológica

Cualquier afección en los yacimientos incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, como puede ser la remoción de terrenos, deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Los inmuebles bajo el régimen de protección de Bien de Interés Patrimonial, se deberán mantener, proteger y consolidar (CM/0132/033, CM/0132/091). La Dirección

General de Patrimonio Cultural deberá autorizar las obras e intervenciones en los supuestos establecidos en el artículo 18 de la Ley 3/2013¹.

Se establecen las siguientes condiciones, que deberán ser autorizadas previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural, y bajo la dirección de un Arqueólogo:

En el suelo delimitado como yacimiento, se realizará un desbroce mecánico y limpieza manual. En general,

- a) Seguimiento extensivo de las remociones de tierra.*
- b) Los criterios que han de regir el seguimiento arqueológico son:*
 - *Conocimiento del plan de obra. Definición de zonas de obra donde se ejecutarán seguimientos y carácter del mismo (profundidad de los rellenos a controlar, extensión y delimitación del seguimiento, etc.).*
 - *Comunicación a la Dirección de la Obra de las fechas en que se produce el seguimiento, con una hoja o ficha tipo donde se especifiquen las posibles incidencias.*
 - *Ante la localización de posibles restos arqueológicos:*
 - ✓ *Comunicación de tal eventualidad a la Dirección de la Obra y a la Dirección General de Patrimonio Cultural.*
 - ✓ *Señalización de la superficie afectada por los restos.*
 - ✓ *Propuesta de actuaciones para la documentación y registro de los restos documentados.*

4.3.9 Condiciones derivadas de los informes sectoriales

INFORME DE CANAL DE ISABEL II

Se observarán las siguientes:

- 1. Respecto a la red de abastecimiento existente, las infraestructuras resultan suficientes para garantizar el suministro de agua para consumo a la totalidad del desarrollo.*

El proyecto de las nuevas conducciones interiores al sector que se proponen en la Modificación nº 1 del Plan Parcial deberá ser redactado de acuerdo con las

¹ Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012) y remitirse a la ventanilla única para Promotores del Área de Planeamiento de Canal de Isabel II.

- 2. Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos, el Promotor deberá reponer las infraestructuras que en su día se construyeron (depósito y bombeo) y que no están en la actualidad en funcionamiento, así como completar y reparar, en caso necesario, la red de distribución de reutilización actualmente sin funcionamiento, para su puesta en servicio.*
- 3. Respecto a la depuración de aguas residuales, el caudal de vertido generado por las zonas pendientes de desarrollo podrá ser tratado en el Sistema General de Saneamiento y Depuración “Sotogutiérrez”, al haberse ejecutado la ampliación recogida en el Convenio de 1999.*
- 4. Respecto al vertido de aguas residuales a la red de saneamiento, no se produce un incremento de vertido.*

El proyecto de los nuevos colectores interiores al sector que se proponen en la Modificación del Plan Parcial deberá ser redactado de acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II (2016) y remitirse a la ventanilla única para Promotores del Área de Planeamiento de Canal de Isabel II.

El proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), ya sea en las parcelas públicas o privadas, con los que se evite y o lamine la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia.

- 5. Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., la arteria Parque Warner de $\Phi 600$ mm y la red de reutilizada, el suelo por el que discurren se califica como redes de infraestructuras sociales de abastecimiento, saneamiento y agua reutilizable. El suelo público por el que discurren estas infraestructuras incluye la calificación como uso pormenorizado de paso de infraestructuras, e incluye el régimen de protección de las conducciones.*

En relación con la arteria Parque Warner, que discurre por el suelo calificado como sistema general con ordenación vinculada al Plan Parcial, al Norte del sector, la

Banda de Infraestructura de Agua (BIA) tiene un ancho de cinco (5) metros, dos con cincuenta (2,50) metros a cada lado del eje de la infraestructura, y la Franja de Protección (FP), con ancho de diez (10) metros a cada lado de la BIA, con el régimen previsto en el apartado IV.5,1 de las Normas para Redes de Abastecimiento (2012) de Canal de Isabel II.

En cuanto a las conducciones de saneamiento, se garantiza la correcta prestación del servicio público al que se encuentran afectas, mediante su protección en el suelo público por el que discurren. Se prohíbe efectuar plantaciones arbóreas o arbustivas sobre la traza de las infraestructuras, así como instalar o construir cualquier tipo de estructura sobre las mismas.

Cualquier intervención o afección sobre las infraestructuras hidráulicas adscritas a Canal de Isabel II, S.A. deberá ser objeto de autorización previa, así como que cualquier retranqueo que fuera necesario para la ejecución del planeamiento deberá ser sufragado por los sujetos obligados al pago de las obras de urbanización.

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Se observarán las siguientes:

- 1. Se introduce la obligación de duplicar el carril de acceso desde el Norte a la glorieta existente en la carretera M-301, cuyo diseño se adaptará a las Recomendaciones de Glorietas, a las directrices de la Dirección General de Carreteras y a la normativa de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.*

La recepción de las correspondientes obras es condición previa para el otorgamiento de cualquier licencia de primera ocupación en la Zona AC.1, en sus grados 1, 2 y 4, resultante de las previsiones del proyecto de Modificación nº 1.

Se mantiene la continuidad del carril exclusivo bicicletas, existente, de ancho 3,00 m, separado de la calzada mediante barrera rígida de seguridad tipo new jersey.

- 2. Esta actuación en la M-301 deberá desarrollarse en un Plan Especial para la definición de los nuevos elementos de la infraestructura supramunicipal de*

carreteras, artículo 50.1,a) de la LSCM , y su correspondiente proyecto constructivo, con la formalidad y siguiendo el procedimiento establecido en la LSCM, Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

- 3. La ejecución de las obras que puedan afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección, no se comenzará sin la preceptiva autorización del Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras, una vez que se aprueben los correspondientes proyectos.*

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA

La implantación de las futuras actividades deberá garantizar que los niveles sonoros esperados están dentro de los límites establecidos en la normativa vigente.

Igualmente, las emisiones a la atmósfera de los nuevos desarrollos y principalmente del tráfico, en ningún caso deberán generar en el área de influencia valores de calidad del aire ambiente superiores a los objetivos vigentes en cada momento, ni provocar molestias ostensibles a la población usuaria del Parque Warner, principalmente niños, debiéndose hacer uso de las Mejores Técnicas Disponibles (MTD).

ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

INFORME DEL CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES

La ejecución de las paradas de autobús y solución de la movilidad ciclista y peatonal en el sector forma parte de las obras de urbanización y, por tanto, su abono corresponde a los propietarios proponentes del proyecto de Modificación nº 1.

4.3.10 Condiciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico

El informe ambiental estratégico al proyecto de Modificación nº 1 del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, EN SAN MARTÍN DE LA VEGA se publicó en el BOCM nº 294, de fecha 11 de diciembre de 2019.

El informe ambiental estratégico concluye,

- *No se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico.*
- *El SAU-D Parque de Ocio se localiza próximo al Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Jarama y Manzanares, concretamente a terrenos catalogados como zona B y D, así como a los espacios naturales Carrizal de Gózquez y Monte Consorciado de Casa Gózquez, y a la ZEPA nº ES0000142, Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares. El proyecto del Parque Temático de San Martín de la Vega, fue sometido a evaluación de impacto ambiental obteniendo Declaración favorable con condicionantes sobre las fases de proyecto, construcción, explotación, clausura y abandono de las instalaciones, emitida con fecha 15 de diciembre de 1998.*

La Dirección General no aprecia que la modificación nº 1 del Plan Parcial del SAU-D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

Se establecen determinadas consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación del Plan Parcial:

- *De acuerdo con la Dirección General de Salud Pública, en la implantación de las futuras actividades, se deberá garantizar que los niveles sonoros esperados estén dentro de los límites establecidos en la normativa vigente, de cara a la protección de la salud de la población. Igualmente, las emisiones a la atmósfera de los nuevos desarrollos y principalmente del tráfico, en ningún caso deberán generar en el área de influencia valores de calidad del aire superiores a los objetivos vigentes en cada momento, ni provocar molestias en la población usuaria del Parque Warner, principalmente niños, debiéndose hacer uso de las mejores técnicas disponibles.*
- *Se deberán tener en cuenta las consideraciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental emitida el 15 de diciembre de 1998, dado que el suelo objeto de la Modificación del Plan Parcial y las afecciones sobre el medio ambiente corresponden con lo ya evaluado. No obstante, en el caso de que las nuevas actividades a implantar por sus características requieran de una nueva evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental se deberá proceder a la misma.*
- *La Modificación del Plan Parcial no amplía la superficie edificable y no modifica el caudal total de vertido de aguas residuales a infraestructuras de la Comunidad de Madrid, por lo que no es necesaria la emisión de informe sobre el artículo 7 del Decreto 170/1998.*
- *Será necesario que el documento para aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial amplíe el contenido del estudio acústico conforme a los métodos de evaluación regulados en las normas de desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido. Y, en caso necesario determine las medidas preventivas y correctoras de la contaminación acústica en el ámbito.*

Se ha revisado el Estudio de Ruido de noviembre de 2018, dando respuesta e incorporando e integrando las consideraciones contenidas en el informe sanitario ambiental y en el Informe Ambiental Estratégico. Como resultado de los cálculos que aquí se llevan a cabo, de su análisis y su tratamiento posterior, se puede establecer que los niveles sonoros esperados a ambos lados de las vías de acceso, incluyendo

el trazado ferroviario, son inferiores tanto al límite legislativo para zonas de uso Recreativo/Espectáculo (73 dB(A) en los periodos día y tarde, y 63 dB(A) en el periodo noche) como para uso Terciario (70 dB(A) en los periodos día y tarde, y 60 dB(A) en el periodo noche.

La revisión del Estudio Acústico se incorpora como Anexo 5 al proyecto de Modificación nº 1 del Plan Parcial, en el Tomo III.1.

SIGNOS CONVENCIONALES



LÍMITE DEL ÁREA DE REPARTO D, COINCIDENTE CON EL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN Nº 1



LÍMITE DEL PLAN PARCIAL Y DEL POLÍGONO ÚNICO DE EJECUCIÓN

EN LOS CASOS EN QUE COINCIDEN AMBOS LÍMITES, SE REPRESENTA SOLO EL ÁREA DE REPARTO



SISTEMAS GENERALES CON ORDENACIÓN POSTERIOR POR PLAN ESPECIAL

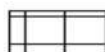
57,9819 ha

231.000 m2e



SISTEMAS GENERALES CON ORDENACIÓN VINCULADA AL PLAN PARCIAL

17,8718 ha



1 PARQUE TEMÁTICO

86,6597 ha

69.400 m2e



AC ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

197,3212 ha

535.600 m2e

AC.1 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS GRADO 1

AC.1.1 7,0000 ha 12.200 m2e

AC.1.2 25,7070 ha 45.000 m2e

AC.1.3 6,3341 ha 11.000 m2e

AC.1.4 24,3021 ha 42.400 m2e



AC.2 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS GRADO 2

AC.2.1 28,6528 ha 77.765 m2e

AC.2.2 19,0664 ha 40.650 m2e

AC.2.3 37,0537 ha 151.585 m2e



AC.3 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS GRADO 3

AC.3.1 20,4274 ha 70.000 m2e

AC.3.2 28,7777 ha 85.000 m2e



5 ACTIVIDADES

69,3613 ha

220.000 m2e



SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

18,0000 ha

54.000 m2e



ZONA VERDE

45,0000 ha



VIARIO PRINCIPAL V1, V2, V3, V4, V5

21,2222 ha



VIARIO INDICATIVO. VI

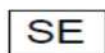


ITINERARIO PEATONAL. IP



INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO. IFT

13,9046 ha

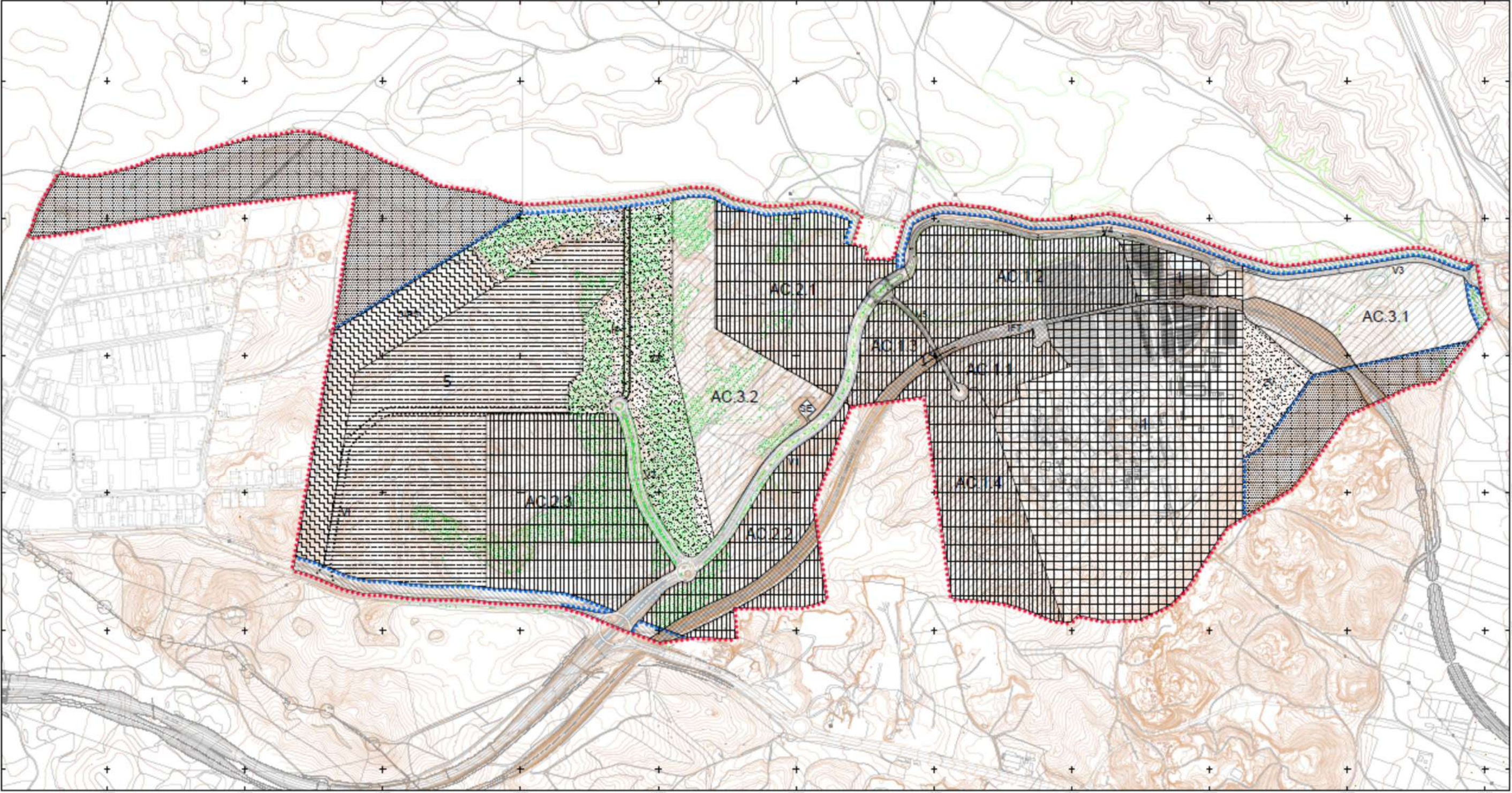


SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

0,2500 ha



CALIFICACIÓN SUPERPUESTA DE LA CALLE LOCAL Y EL TREN EN UNA SUPERFICIE DE 572,50 m2



CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1**“PARQUE TEMÁTICO”****Art.1 Ámbito y características**

1. *Pertenece a esta Zona el ámbito grafiado en el plano de zonificación con el código 1.*
2. *La tipología edificatoria es libre.*
3. *Su uso característico es el de ocio (parque recreativo)*

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS**Art.2 Obras admisibles**

Se permiten los siguientes tipos de obras, individualmente o asociadas entre sí:

1. *Obras en los edificios:*
 - a) *Obras de restauración*
 - b) *Obras de conservación*
 - c) *Obras de consolidación*
 - d) *Obras de acondicionamiento*
 - e) *Obras de reestructuración*
 - f) *Obras exteriores*
 - g) *Obras de demolición*
2. *Obras de nueva edificación:*
 - a) *Obras de reconstrucción*
 - b) *Obras de sustitución*
 - c) *Obras de nueva planta*
 - d) *Obras de ampliación*

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**Art.3 Parcela mínima**

El conjunto del ámbito constituye una parcela única e indivisible. En consecuencia, el tamaño mínimo permitido es de ochenta y seis con seis mil quinientas noventa y siete (86,6597) hectáreas.

Art.4 Posición de la edificación

- 1. La posición de la edificación se establece con relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja o basamento.*
- 2. Separación a los linderos.*
 - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a la mitad (1/2) de su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de diez (10) metros.*
 - b) Se exceptúan de esta norma aquellas construcciones, no habitadas, que integran o sirven de apoyatura al conjunto de instalaciones recreativas características del parque, para las cuales se establece una separación igual a un tercio (1/3) de su altura de coronación.*

Art.5 Ocupación

La ocupación de la parcela no podrá superar el sesenta por ciento (60%) de su superficie.

Art.6 Superficie edificable

- 1. Se establece una superficie edificable máxima de sesenta y nueve mil cuatrocientos (69.400) metros cuadrados.*
- 2. Cómputo de superficie edificable.*

Al efecto de computar la superficie edificable se considerará únicamente la consumida por locales vivideros o estanciales. No computarán por tanto superficie edificable la que pudiera corresponder a las construcciones integrantes o soporte de las instalaciones mecánicas recreativas o a las de espera o acceso a dichas instalaciones.

Art.7 Altura de las construcciones

- 1. Instalaciones y elementos singulares o temáticos del parque.*

Las construcciones correspondientes a instalaciones y elementos singulares o temáticos del parque no están sujetas a limitación de altura, en general.

De lo anterior se exceptúan las siguientes zonas:

- a) Una primera franja de terreno, de cien (100) metros de ancha, paralela, por el lindero correspondiente del ámbito regulado por esta norma, a la línea de protección del Parque Regional del Sureste.*

Dentro de esta franja se establece una altura máxima edificable de doce (12) metros.

- b) Una segunda franja de cien (100) metros de ancha, colindante con la anterior por su lado interno. En esta franja se establece una altura máxima edificable de veinticinco (25) metros.*

- 2. Resto de construcciones complementarias o edificios vivideros o estanciales.**

La altura máxima de las demás construcciones complementarias de los elementos temáticos, o edificios vivideros o estanciales no superará los treinta y cinco (35) metros u ocho (8) plantas, en general.

De lo anterior se exceptúan las mismas zonas definidas en los apartados a) y b) del punto 1, en las cuales se establecen las mismas limitaciones de altura.

Art.8 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja o basamento de la construcción.

Art.9 Condiciones de imagen urbana

La composición de la edificación, materiales, disposición de salientes, cornisas y aleros, color y tratamiento del diseño en general, son libres en el ámbito de esta Zona. Asimismo, es libre la disposición de marquesinas, rótulos y banderines.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art.10 Uso característico

La suma de superficies construidas computables dedicadas a uso de ocio será como mínimo igual al cincuenta por ciento (50%) del total.

Art.11 Usos compatibles

- 1. Comercial: vinculado al parque temático.*
- 2. Industrial: talleres de mantenimiento de las instalaciones.*
- 3. Almacenaje: de maquinaria, materiales etc., relacionados con el funcionamiento y mantenimiento del parque.*
- 4. Oficinas: vinculadas a la administración y gerencia del parque o la prestación de servicios a los visitantes, tales como mostradores bancarios, cambio de moneda y similares.*
- 5. Otros equipamientos y servicios vinculados al funcionamiento del parque tales como el sanitario de emergencia y similares. Dentro de éstos se considera el uso de helipuerto como transporte ligado a la actividad de ocio.*
- 6. Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades.*
- 7. Dotacional.*

La suma de las superficies construidas computables, dedicadas a usos compatibles será como máximo igual al cincuenta por ciento (50%) del total

Art. 12Aparcamientos

Los aparcamientos deberán incluir en su ordenación plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

Dotaciones: en la Zona 1 se dispondrá una (1) plaza como mínimo por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie edificada.

Art.13 Niveles sonoros

Se establece un nivel sonoro máximo admisible al exterior de la Zona 1 de sesenta y cinco (65) dB entre las ocho (8) horas y las veinticuatro (24) horas, en días laborables, y entre las ocho (8) horas y las dos (2) horas en festivos y vísperas de festivos.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA AC

“ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS”

Art.1 Ámbito y características

1. *Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación con el código AC.*
2. *La tipología edificatoria es libre.*
3. *Sus usos característicos son servicios terciarios y dotaciones.*

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art.2 Obras admisibles

Se permiten los siguientes tipos de obras, individualmente o asociadas entre sí:

1. *Obras en los edificios:*
 - a) *Obras de restauración*
 - b) *Obras de conservación*
 - c) *Obras de consolidación*
 - d) *Obras de acondicionamiento*
 - e) *Obras de reestructuración*
 - f) *Obras exteriores*
 - g) *Obras de demolición*
2. *Obras de nueva edificación:*
 - a) *Obras de reconstrucción*
 - b) *Obras de sustitución*
 - c) *Obras de nueva planta*
 - d) *Obras de ampliación*

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art.3 Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la Zona, se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de zonificación con los códigos AC.1, AC.2 Y AC.3.

A su vez, dentro de cada uno de los grados se diferencian ámbitos en los que se particulariza la asignación de superficie edificable y las alturas:

- *Grado AC.1, ámbitos AC.1.1, AC.1.2, AC.1.3 y AC.1.4*
- *Grado AC.2, ámbitos AC.2.1, AC.2.2 y AC.2.3*
- *Grado AC.3, ámbitos AC.3.1 y AC.3.2*

Art.4 Parcela mínima. Condiciones de la parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece una superficie mínima de parcela de dos mil (2.000) metros cuadrados.

En la zona definida como grado AC.3, deberá resolverse previamente a la edificación el acceso público a la zona verde y a los sistemas generales colindantes. La solución preferente será el mantenimiento de una banda de separación, de ocho (8) metros de anchura, en toda la zona de contacto con ambas, consiguiendo de esta manera que las infraestructuras discurran bajo suelo público. En cualquier caso, este suelo deberá ser cedido al Ayuntamiento, bien a través del proyecto de Compensación, si estuviera en ese momento definido su trazado final, o bien con carácter previo a la edificación de la parcela.

Art.5 Posición de la edificación

- 1. La edificación podrá situarse según alineación a vial o retranqueada.*
- 2. La posición de la edificación se establece con relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja o basamento.*
- 3. Separación a los linderos.*
 - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a la mitad (1/2) de su altura de coronación (H:2) respecto del lindero correspondiente, con mínimo de diez (10) metros.*
 - b) Se exceptúan de esta norma aquellas construcciones, no habitadas, que integran o sirven de apoyatura a instalaciones recreativas, para las cuales se establece una separación igual a un tercio (1/3) de su altura de coronación (H:3).*
 - c) En el espacio de separación a los linderos de fachada se podrán disponer centros de transformación y casetas de vigilancia, seguridad y control.*

4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela

- a) Cuando varios edificios situados en la misma parcela no guarden continuidad física, deberán mantener una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas, con mínimo de seis (6) metros.
- b) Podrá reducirse la magnitud la separación hasta la tercera parte de su altura ($H:3$), con mínimo de seis (6) metros, en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas sean paramentos ciegos.
 - Cuando todos los huecos de al menos una fachada correspondan a piezas no habitables o estanciales.
- c) La separación entre edificios habitables o estanciales y construcciones integrantes o soporte de instalaciones recreativas será superior a un tercio ($1/3$) de la mayor de sus alturas ($H:3$), con mínimo de seis (6) metros.
- d) En el espacio entre edificios se autoriza la disposición de elementos auxiliares de la edificación, tales como centros de transformación, caseta de seguridad, marquesinas y otras construcciones auxiliares de similar carácter.

Art.6 Ocupación

La ocupación de la parcela no podrá superar, en cada grado y ámbito:

GRADO	OCUPACIÓN -%-
AC.1.1	Setenta por ciento (70%) de la superficie
AC.1.2	
AC.1.3	
AC.1.4	
AC.2.1	
AC.2.2	
AC.2.3	Noventa y cinco por ciento (95%) de la superficie
AC.3.1	Setenta por ciento (70%) de la superficie
AC.3.2	

Art.7 Superficie edificable

1. Se establece una superficie edificable máxima, en cada grado y ámbito, de:

GRADO	SUPERFICIE EDIFICABLE	
	-m²e-	
AC.1.1	12.200	110.600
AC.1.2	45.000	
AC.1.3	11.000	
AC.1.4	42.400	
AC.2.1	77.765	270.000
AC.2.2	40.650	
AC.2.3	151.585	
AC.3.1	70.000	155.000
AC.3.2	85.000	
TOTAL	535.600	

2. Cómputo de superficie edificable.

Al efecto de computar la superficie edificable se considerará únicamente la consumida por locales vivideros o estanciales. No computará, por tanto, superficie edificable la que pudiera corresponder a las construcciones integrantes o soporte de las instalaciones mecánicas recreativas, o a las de espera o acceso a dichas instalaciones.

3. En la Zona AC.1 se destina al uso hotelero, al menos, el 30% de la superficie edificable asignada, equivalente a 33.180 m²e, cumpliendo simultáneamente que en los grados 1 y 3 es, al menos, el 50%.

Art.8 Altura de la edificación

Se expresa en el siguiente cuadro, en cada grado y ámbito:

GRADO	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN -m-
AC.1.1	<i>Treinta y cinco (35) metros u ocho (8) plantas</i>
AC.1.2	
AC.1.3	
AC.1.4	
AC.2.1	
AC.2.2	<i>Veinticinco (25) metros o cinco (5) plantas</i>
AC.2.3	
AC.3.1	<i>Veinticinco (25) metros o seis (6) plantas</i>
AC.3.2	

De lo anterior se exceptúan:

- 1. En las Zonas AC.1.2, 1.3, 2.1, 3.1 y 3.2, en el interior de una primera franja de terreno de cien (100) metros de anchura, paralela a la línea de protección del Parque Regional, se establece una altura máxima de doce (12) metros.*
- 2. En las Zonas AC.1.2, 1.3 y 2.1, el interior de una segunda franja de setenta (70) metros de anchura, colindante con la anterior, por su lado interno, se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros.*

Art.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja o basamento de la construcción.

Art.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos, medida entre el suelo y el techo acabados, será:

- 1. Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja*
- 2. Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.*

Art.11 Condiciones de imagen urbana

La composición de la edificación, materiales, disposición de salientes, cornisas y aleros, color y tratamiento del diseño en general, son libres en el ámbito de esta Zona. Asimismo, es libre la disposición de marquesinas, rótulos y banderines.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art.12 Usos característicos

Dotacional y servicios terciarios en todas sus clases.

La suma de las superficies construidas computables dedicadas a los usos característicos será, como mínimo, igual al cincuenta por ciento (50%) del total.

Art.13 Usos compatibles

- 1. Logística y almacenaje, talleres industriales e industria limpia.*
- 1. Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades.*
- 2. Estaciones de servicio y servicios del automóvil, cumpliendo con la regulación establecida en la Ordenanza municipal que es de aplicación.*
- 3. Infraestructuras del transporte,*
- 4. Servicios,*
- 5. Garaje-aparcamiento.*

Art.14 Aparcamientos

Los aparcamientos deberán incluir en su ordenación plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

Con carácter general se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada.

La dotación en el uso hotelero será, al menos, de una (1) plaza de aparcamiento por cada dos (2) habitaciones o setenta (70) metros cuadrados de superficie edificada.

En el uso comercial se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta no alimentaria y una (1) plaza cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta alimentaria. Si la superficie de venta dedicada a la alimentación supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, dicha superficie tendrá una dotación cuatro (4) veces superior a la establecida con carácter general.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5

“ACTIVIDADES”

Art.1 Ámbito y características

- 1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación con el código 5.*
- 2. La tipología edificatoria es libre.*
- 3. Su uso característico son servicios terciarios y dotaciones.*

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art.2 Parcela mínima. Condiciones de la parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones el Plan Especial establecerá las condiciones que deberán cumplir las parcelas.

Art.3 Ocupación

La ocupación de la parcela no podrá superar el setenta por ciento (70%) de su superficie.

Art.4 Superficie edificable

- 1. Se establece una superficie edificable máxima de doscientos veinte mil (220.000) metros cuadrados.*
- 2. Cómputo de superficie edificable.*
Al efecto de computar la superficie edificable se considerará únicamente la consumida por locales vivideros o estanciales.

Art.5 Altura de la edificación

Con carácter general se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros o seis (6) plantas.

Art.6 Condiciones de la imagen urbana

La composición de la edificación, materiales, disposición de salientes, cornisas y aleros, color, tratamiento del diseño en general, serán determinadas por el Plan Especial.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art.7 Usos característicos

Dotacional y servicios terciarios, con un límite de superficie comercial del cincuenta por ciento (50%) del total.

Art.8 Usos compatibles

- 1. Industrial, con un máximo del cincuenta por ciento (50%).*
- 2. Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades.*

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

“SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL”

Art.1 Ámbito y características

- 6 *Pertenecen a esta Zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación con el código SIPS.*
- 7 *La tipología edificatoria es libre.*
- 8 *Su uso característico son equipamientos y dotaciones.*

Art.2 Obras admisibles

Se permiten los siguientes tipos de obras, individualmente o asociadas entre sí:

1. *Obras en los edificios:*
 - a) *Obras de restauración*
 - b) *Obras de conservación*
 - c) *Obras de consolidación*
 - d) *Obras de acondicionamiento*
 - e) *Obras de reestructuración*
 - f) *Obras exteriores*
 - g) *Obras de demolición*
2. *Obras de nueva edificación:*
 - a) *Obras de reconstrucción*
 - b) *Obras de sustitución*
 - c) *Obras de nueva planta*
 - d) *Obras de ampliación*

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art.3 Parcela mínima. Condiciones de la parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece una superficie mínima de parcela de diez mil (10.000) metros cuadrados.

Art.4 Posición de la edificación

1. *La edificación podrá situarse según alineación a vial o retranqueada.*

2. La posición de la edificación se establece con relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja o basamento.

3. Separación a los linderos.

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a la mitad ($1/2$) de su altura de coronación ($H:2$) respecto del lindero correspondiente, con mínimo de diez (10) metros.

4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela

Cuando varios edificios situados en la misma parcela no guarden continuidad física, deberán mantener una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas, con mínimo de seis (6) metros.

Podrá reducirse la magnitud la separación hasta la tercera parte ($1/3$) de su altura ($H:3$), con mínimo de seis (6) metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos de al menos una fachada correspondan a piezas no habitables o estanciales.

Art.5 Ocupación

La ocupación de la parcela no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de su superficie, en cualquier grado.

Art.6 Superficie edificable

1. Se establece una superficie edificable máxima de cincuenta y cuatro mil (54.000) metros cuadrados.

2. Cómputo de superficie edificable.

Al efecto de computar la superficie edificable se considerará únicamente la consumida por locales estanciales.

Art.7 Altura de la edificación

Con carácter general se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros o seis (6) plantas.

Art.8 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja o basamento de la construcción.

Art.9 Altura de pisos

La altura mínima de pisos, medida entre el suelo y el techo acabados, será:

- 1. Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja*
- 2. Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.*

Art.10 Condiciones de imagen urbana

La composición de la edificación, materiales, disposición de salientes, cornisas y aleros, color y tratamiento del diseño en general, son libres en el ámbito de esta Zona. Asimismo, es libre la disposición de marquesinas, rótulos y banderines.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS**Art.11 Usos característicos**

Dotacional y equipamientos en todas sus clases.

Art.12 Usos compatibles

Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades.

Art.13 Aparcamientos

Los aparcamientos deberán incluir en su ordenación plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales. En la Zona SIPS se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

“INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO”

Art.1 *Ámbito y características*

- 1. Pertenecen a esta Zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación con el código IFT, integrantes de la red de infraestructuras de transporte ferroviario.*
- 2. Suelo de dominio y uso públicos de la Comunidad de Madrid.*

Art.2 *Condiciones particulares*

Sobre estos espacios opera la regulación sectorial del transporte ferroviario.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

“SUBESTACIÓN ELÉCTRICA”

Art.1 Ámbito y características

- 1. Pertenece a esta Zona el área grafiada en el plano de zonificación con el código SE, integrante de la red de infraestructuras eléctricas, Subestación Eléctrica.*
- 2. Suelo de dominio y uso privados.*

Art.2 Condiciones particulares

Sobre estos espacios opera la regulación sectorial del sector eléctrico y las normas de la Compañía titular de la infraestructura.

CONDICIONES PARTICULARES DEL

“SISTEMA GENERAL ORDENADO A TRAVÉS DEL PLAN PARCIAL”

De acuerdo con lo permitido por las Normas Subsidiarias, el Plan Parcial incluye la ordenación de una parte de los sistemas generales a él adscritos, dejando el resto para su desarrollo posterior por un Plan Especial.

Los suelos que se ordenan, por su forma y situación, presentan un carácter de protección o defensa de los bordes, tanto del Parque de Ocio respecto de su entorno, como del Parque Regional respecto a las futuras actividades de la zona. Manteniendo esa vocación, se dictan sobre ellos las siguientes normas:

- 1. Su capacidad de protección se reforzará, cuando se considere necesario, con vegetación e incluso alterando su topografía natural mediante caballones terrizos.*
- 2. Manteniendo la función anterior, se pretende también que estos suelos, por su linealidad, constituyan itinerarios de borde, tanto peatonales como para bicicletas, pudiendo mayarse con las otras vías municipales de este tipo.*
- 3. No se asigna ninguna edificabilidad a estos suelos, no siendo por tanto ocupables por edificaciones.*
- 4. Se permite discurrir bajo su superficie cualquier tipo de infraestructura o servicio que se considere necesario para el funcionamiento de las redes locales del Plan Parcial o generales del municipio.*
- 5. Se permite atravesar estas bandas de protección por el viario que sea necesario para dar acceso a las distintas parcelas, en concreto en su unión con la M-506, previa tramitación de las autorizaciones correspondientes de los Organismos competentes.*
- 6. Pese a no estar incluidos, en sentido estricto, en el ámbito del Plan Parcial, el proyecto de Urbanización comprenderá estos suelos, definiendo las obras necesarias para conseguir lo anterior y haciendo previsión económica para las mismas, como si de suelo del Plan Parcial se tratara.*

1.5 IV. PLAN DE ETAPAS

1 PLAN DE ETAPAS

MADRID 9-10-98
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

EL TÉCNICO
INICIANTE

En cumplimiento de lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico se define un Plan de Etapas, en el que se establece una Etapa Única para la realización de las obras de urbanización del SAU D en San Martín de la Vega.

Dicha Etapa Única tiene tres hitos de obligado cumplimiento:

- Presentación del Proyecto de Compensación: 12 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: 18 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial. El Proyecto de Urbanización establecerá el plazo de realización de las obras, así como sus fases definitivas.
- Presentación del Plan Especial de la Zona 5: 24 meses después de la aprobación definitiva del Plan Parcial. El Plan Especial de la Zona 5 fijará el plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización específico que lo desarrolle.

El Plan Parcial establece, con carácter orientativo, no vinculante ni en el ámbito ni en el orden de prioridades, tres fases sucesivas para la ejecución de las obras de Urbanización. Se entiende como tales, todas las labores necesarias para el suministro las dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

El nivel de suministro de los servicios correspondientes a cada fase o a cada reserva de suelo a ceder, será el necesario para que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable.

En cada una de las fases se prevé la ejecución y puesta en servicio de las siguientes zonas:

Fase 1:

- Ejecución del vial principal de acceso norte-sur, desde el enlace con la M-506 hasta el acceso a la Zona 1 (Parque Temático).
- Ejecución de la conexión con la M-301 y camino de acceso norte a la Zona 1.



- Ejecución de la urbanización completa para la puesta en servicio de la Zona 1.
- Ejecución de las Zonas Verdes situadas en los extremos este y oeste del ámbito.

El presente documento, ha sido Se establece un plazo, con carácter indicativo de máximo, para el cumplimiento de los deberes de ejecución de la urbanización de la primera fase del Plan Parcial de dos (2) años desde la publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, no computándose en el plazo indicado, el tiempo para la realización de aquellos actos que dependen de la administración, y siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

Fase 2:

- Ejecución del vial secundario que partiendo del ejecutado en la Fase 1 se desarrolla en dirección noroeste.

Ejecución de las labores de urbanización para la puesta en servicio de las siguientes zonas:

Zonas 2.1, 2.2 y 2.3: Servicios hoteleros, grados 1, 2 y 3.
Zona 3: Centro Comercial y Recreativo.
Zonas 4.1 y 4.2: Actividades complementarias, grados 1 y 2.

Fase 3:

- Ejecución de la urbanización del resto de las zonas del Plan Parcial, remitidas a Planeamiento Especial y Proyecto de Urbanización específico

En el caso de las fases 2 y 3 se considera, en los mismos términos de la fase 1, un plazo máximo de cuatro (4) años, contados desde la publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, para llevar a cabo los deberes de ejecución de la urbanización.

La duración total de la Etapa Unica en la que se desarrollará el Proyecto, referida a la fecha de la aprobación definitiva del Plan será de seis (6) años.

Tal y como establece el Reglamento de Gestión Urbanística, la cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el promotor dentro de un plazo no superior a tres meses, contando desde la recepción definitiva de las obras por parte del promotor.

En cuanto a la Etapa Edificatoria se adecuará a la Etapa de Urbanización con la posibilidad de edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización según lo determinado en el artículo IV.4.2. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

1 PLAN DE ETAPAS

(...)

Con objeto de definir el proceso de ejecución espacio-temporal de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de 1998, tanto en sus actos jurídicos preparatorios como en su desarrollo de ejecución material, se proponen los siguientes plazos para el desarrollo del procedimiento administrativo y la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

El artículo 49.d) de la LSCM contempla el contenido, organización y gestión de la ejecución, lo que se desarrolla en el artículo 78.2 de la misma Ley a propósito de la ordenación pormenorizada. Se refiere a los plazos máximos y mínimos para:

- *La ejecución de las previsiones del proyecto de Modificación,*
- *La edificación de los solares de usos lucrativos.*

Consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio del suelo calificado para un uso público, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios, a medida que avance la urbanización, y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos.

En el caso presente, el proyecto de Modificación nº 1 no incide en la organización y gestión de la ejecución de la Unidad de Ejecución única del sector establecida en el Plan Parcial de 1998.

En efecto, dado que la Modificación no incide ni en la programación de plazos que se había establecido en el Plan Parcial, ni incide en cualquier previsión económica de ejecución del sector, cuyas obras de urbanización, tal y como ya se ha introducido en este proyecto, están concluidas, recepcionadas y entregadas a su uso y servicio, salvo las obras que están garantizadas mediante aval depositado en el Ayuntamiento con fecha 15 de diciembre de 2006 que corresponden a reposición de caminos, ejecución de zonas verdes, laminador y demolición depuradora, y soterramiento de una línea eléctrica.

La incidencia de las actuaciones necesarias del proyecto de Modificación nº 1 no se extiende fuera de su ámbito territorial de aplicación, restringido y limitado sobre fincas de propiedad

privada, y en una parte de la red viaria existente, aquí solo a afectos de los necesarios ajustes con las nuevas calles que se califican.

Se establecen los siguientes plazos para el desarrollo total de las previsiones del proyecto, que son garantía y compromiso de la pronta ejecución de las previsiones de ordenación que aquí se desarrollan y permiten visualizar de forma anticipada su resultado final. Los plazos se establecen a partir de la aprobación definitiva del proyecto de Modificación nº 1 y su efectividad:

- *Presentación de la **modificación del proyecto de Compensación de 1999**, mediante una operación jurídica complementaria o el documento que pueda resultar más adecuado, **dos (2) meses** desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Modificación y su contenido normativo.*
- *Presentación de la **modificación del proyecto de Urbanización** para la ejecución del suelo que resulta calificado para un uso público: calles V4 y V5, **tres (3) meses** desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Modificación y su contenido normativo.*
- *Aprobada definitivamente la modificación del proyecto de Urbanización, con la formalidad que se requiere, e inscritas en el Registro de la Propiedad las modificaciones que corresponden, **se iniciará la ejecución de las obras de las nuevas calles públicas** antes de haber transcurrido **dos (2) meses** desde la aprobación del proyecto e inscripción, y se desarrollará de acuerdo con la programación que en él se establezca. Las obras se completarán con la ejecución de **las obras pendientes del proyecto de Urbanización aprobado en 1999.***
- *Se solicitará **licencia urbanística de obra y actividad para la construcción del primer edificio de uso hotelero**, antes de haber transcurrido **seis (6) meses** desde la inscripción en el Registro de la Propiedad las modificaciones que corresponden. **Las obras darán comienzo** antes de transcurridos **seis (6) meses** desde la obtención de la licencia y su duración se prevé de treinta (30) meses.*

De esta forma, suponiendo aprobado con carácter definitivo el proyecto de Modificación nº 1 del Plan Parcial de Ordenación del sector Parque de Ocio de la

Comunidad de Madrid, y publicadas sus disposiciones normativas, antes de finalizar el mes de marzo de 2021, podrán comenzar las obras del primer hotel en un (1) año, antes de marzo de 2022.

- *Antes de transcurridos **dos (2) meses** desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Modificación y su contenido normativo, se presentará a trámite el **Plan Especial para la definición de las actuaciones en la M-301.***
- ***Las obras darán comienzo** antes de haber transcurrido **dos (2) meses** desde la aprobación del Plan Especial y el proyecto constructivo, y se desarrollarán de acuerdo con la programación que en ellos se establezca.*
- *La licencia urbanística de **primera ocupación y puesta en servicio de cualquier edificio** que se desarrolle en el sector en la nueva Zona AC.1, en los ámbitos 1, 2 y 4, como resultado de las previsiones del proyecto de Modificación nº 1, requiere que, con carácter previo, se **receptionen las actuaciones en la M-301.***

A los efectos de lo prevenido en los artículos 99.3 y 135.7 de la LSCM, se establecen tres fases para la ejecución de las obras que resultan del proyecto de Modificación del Plan Parcial, más las obras pendientes del proyecto de Urbanización de 1999:

- *FASE 1: ejecución de la calle V4 y las infraestructuras asociadas.*
- *FASE 2: ejecución de la calle V5 y las infraestructuras asociadas.*
- *FASE 3: ejecución de las obras pendientes del proyecto de Urbanización de 1999, avaladas ante el Ayuntamiento.*
- *La duplicación del carril de acceso desde el Norte a la glorieta existente en la carretera M-301 se ejecutará junto con la primera fase que se ponga en marcha.*

No se establece prelación entre las tres FASES, que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permiten la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente, y podrán ejecutarse sucesiva o simultáneamente, y en el orden que se determine más conveniente.

1.6 V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

JUSTIFICACIÓN DE LA AVALUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SAU D:
 PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID EN SAN MARTÍN DE LA VEGA.
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL MADRID (*)

16 SET. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

1 CONEXIONES EXTERIORES

RED VIARIA

ENLACE CON LA M-506
 GLORIETA EN LA M-301

SUBTOTAL RED VIARIA

DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

DEPÓSITO PROVISIONAL
 CONDUCCIÓN PROVISIONAL 300 mm.
 DEPÓSITO PRINCIPAL
 CONDUCCIÓN PRINCIPAL 600 mm

SUBTOTAL AGUA POTABLE

SANEAMIENTO RED DE AGUAS NEGRAS

COLECTOR 500 mm
 AMPLIACIÓN E.D.A.R.
 COLECTOR 500 mm
 AMPLIACIÓN E.D.A.R.
 BOMBEO DE AGUAS NEGRAS Nº1
 BOMBEO DE AGUAS NEGRAS Nº2

SUBTOTAL AGUAS NEGRAS

SANEAMIENTO RED DE AGUAS PLUVIALES

COLECTOR 2.000 mm

SUBTOTAL AGUAS PLUVIALES

RED DE AGUA REUTILIZADA

TRATAMIENTO TERCIARIO
 DEPÓSITO Nº1
 ESTACIÓN DE BOMBEO
 CONDUCCIÓN 400 mm
 TRATAMIENTO TERCIARIO
 DEPÓSITO Nº1
 ESTACIÓN DE BOMBEO
 CONDUCCIÓN 400 mm

SUBTOTAL AGUA REUTILIZADA

ENERGÍA ELÉCTRICA

CIRCUITO 15 Kv DE 3 y 5 TUBOS
 OBRA PARA ALOJAMIENTO CABLES E.E.
 DOBLE CIRCUITO 15 Kv DE 3 TUBOS
 MÓDULO DE AMPLIACIÓN DE SUBESTACIÓN
 CIRCUITO 15 Kv
 MÓDULO DE AMPLIACIÓN DE SUBESTACIÓN

SUBTOTAL ENERGÍA ELÉCTRICA

DISTRIBUCIÓN DE GAS

CONDUCCIÓN 4" Y 16 bar
 ESTACIÓN REGULADORA DE PRESIÓN. APA-MPB.

SUBTOTAL GAS

LÍNEAS TELEFÓNICAS

TENDIDO DE FIBRA ÓPTICA

SUBTOTAL TELÉFONO

TOTAL CONEXIONES EXTERIORES

2 DESVÍO DE SERVICIOS

ENERGÍA ELÉCTRICA

SOTERRAMIENTO DOBLE CIRCUITO 45 Kv

MEDICIÓN	P.E.M. SIN IVA - MPTas.			
	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL
ENLACE CON LA M-506	891,25			891,25
GLORIETA EN LA M-301	104,00			104,00
SUBTOTAL RED VIARIA	995,25			995,25
DEPÓSITO PROVISIONAL	38,65			38,65
CONDUCCIÓN PROVISIONAL 300 mm.	24,83			24,83
DEPÓSITO PRINCIPAL	141,73			141,73
CONDUCCIÓN PRINCIPAL 600 mm	915,20			915,20
SUBTOTAL AGUA POTABLE	1.120,41	0,00		1.120,41
COLECTOR 500 mm	62,24			62,24
AMPLIACIÓN E.D.A.R.	44,67			44,67
COLECTOR 500 mm		148,11		148,11
AMPLIACIÓN E.D.A.R.		179,41		179,41
BOMBEO DE AGUAS NEGRAS Nº1		82,04		82,04
BOMBEO DE AGUAS NEGRAS Nº2		82,04		82,04
SUBTOTAL AGUAS NEGRAS	106,91	491,61		598,52
COLECTOR 2.000 mm	598,47			598,47
SUBTOTAL AGUAS PLUVIALES	598,47			598,47
TRATAMIENTO TERCIARIO	110,10			110,10
DEPÓSITO Nº1	23,06			23,06
ESTACIÓN DE BOMBEO	11,74			11,74
CONDUCCIÓN 400 mm	183,09			183,09
TRATAMIENTO TERCIARIO	110,10			110,10
DEPÓSITO Nº1	23,06			23,06
ESTACIÓN DE BOMBEO	11,74			11,74
CONDUCCIÓN 400 mm	183,09			183,09
SUBTOTAL AGUA REUTILIZADA	327,99	327,99		655,98
CIRCUITO 15 Kv DE 3 y 5 TUBOS	115,70			115,70
OBRA PARA ALOJAMIENTO CABLES E.E.	52,77			52,77
DOBLE CIRCUITO 15 Kv DE 3 TUBOS		95,03		95,03
MÓDULO DE AMPLIACIÓN DE SUBESTACIÓN		91,00		91,00
CIRCUITO 15 Kv		91,00		91,00
MÓDULO DE AMPLIACIÓN DE SUBESTACIÓN		91,00		91,00
SUBTOTAL ENERGÍA ELÉCTRICA	168,47	186,03	102,97	457,47
CONDUCCIÓN 4" Y 16 bar	26,00			26,00
ESTACIÓN REGULADORA DE PRESIÓN. APA-MPB.	52,00			52,00
SUBTOTAL GAS	78,00			78,00
TENDIDO DE FIBRA ÓPTICA	20,67			20,67
SUBTOTAL TELÉFONO	20,67			20,67
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES	3.416,17	1.005,63	102,97	4.524,77
SOTERRAMIENTO DOBLE CIRCUITO 45 Kv	328,89			328,89

JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SAU D:
PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID EN SAN MARTÍN DE LA VEGA.

16 SET. 1998

MADRID(*)

DOCUMENTO INFORMADO

E. TÉCNICO
S. PLANIFICACIÓN

SOTERRAMIENTO CIRCUITO AÉREO 15 Kv
SOTERRAMIENTO CIRCUITO AÉREO 15 Kv
SOTERRAMIENTO CIRCUITO AÉREO 45 Kv
SOTERRAMIENTO CIRCUITO AÉREO 45 Kv
TOTAL DESVÍO SERVICIOS

MEDICIÓN	P.E.M. SIN IVA - MPtas.			
	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL
4.150 m	54,30			54,30
900 m			14,90	14,90
1.050 m			56,52	56,52
400 m			24,75	24,75
	383,19	0,00	96,17	479,36

3 URBANIZACIÓN PRIMARIA

EXPLANACIONES

DESPEJE Y DESBROCE
TERRAPLÉN PRÉSTAMOS
DESPEJE Y DESBROCE
TERRAPLÉN PRÉSTAMOS
SUBTOTAL EXPLANACIONES

93.600 m3	12,17			12,17
45.800 m3	36,50			36,50
29.400 m3		3,82		3,82
14.700 m3		11,47		11,47
	48,67	15,29		63,96

PAVIMENTACIÓN

VIARIO PRINCIPAL 50 m
ACCESO NORTE
VIARIO PRINCIPAL 40 m
SUBTOTAL PAVIMENTACIÓN

1.800 m	511,08			511,08
900 m	89,27			89,27
700 m		144,05		144,05
	600,35	144,05		744,41

DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE

CONDUCCIÓN 300 mm
CONDUCCIÓN 600 mm
CONDUCCIÓN 300 mm
CONDUCCIÓN 300 mm
CONDUCCIÓN 300 mm
SUBTOTAL AGUA POTABLE

3.500 m	66,86			66,86
2.200 m		461,67		461,67
650 m		12,42		12,42
3.000 m			57,32	57,32
330 m			6,30	6,30
	66,86	474,08	63,62	604,56

SANEAMIENTO. RED DE AGUAS NEGRAS

COLECTOR 800 mm
COLECTOR 300 mm
COLECTOR 500 mm
COLECTOR 300 mm
COLECTOR 500 mm
COLECTOR 300 mm
CONEXIÓN POLÍGONO AYMAIR
SUBTOTAL AGUAS NEGRAS

2.000 m	225,47			225,47
1.400 m	17,89			17,89
800 m		17,17		17,17
1.300 m		16,61		16,61
1.100 m			23,61	23,61
330 m			4,22	4,22
100 m			3,00	3,00
	243,36	33,79	30,83	307,98

SANEAMIENTO. RED DE AGUAS PLUVIALES

TANQUE TORMENTAS PARQUE TEMÁTICO
COLECTOR 2.000 mm
COLECTOR 1.600 mm
ABSORBEDEROS VIAL 50 m
ABSORBEDEROS ACCESO NORTE
TANQUE TORMENTAS Nº3
TANQUE TORMENTAS Nº2
COLECTOR 2.000 mm
COLECTOR 1.600 mm
ABSORBEDEROS VIAL 40 m
TANQUE TORMENTAS Nº1
COLECTOR 2.000 mm
COLECTOR 1.000 mm
SUBTOTAL AGUAS PLUVIALES

10.000 m3	61,96			61,96
900 m	153,86			153,86
2.200 m	276,03			276,03
1.800 m	33,67			33,67
900 m	8,58			8,58
10.000 m3		61,96		61,96
11.000 m3		68,15		68,15
1.900 m		324,81		324,81
1.500 m		188,20		188,20
700 m		16,99		16,99
9.000 m3			55,76	55,76
1.000 m			170,95	170,95
330 m			18,89	18,89
	534,09	660,10	245,60	1.439,79

ENERGÍA ELÉCTRICA

CIRCUITO 15 Kv
CIRCUITO 15 Kv
CIRCUITO 15 Kv
SUBTOTAL ENERGÍA ELÉCTRICA

4.000 m	45,95			45,95
7.400 m		57,15		57,15
4.650 m			64,64	64,64
	45,95	57,15	64,64	167,73

**JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SAU D:
PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID EN SAN MARTÍN DE LA VEGA.
MADRID(*)**

		P.E.M. SIN IVA - MPTas.			
	MEDICIÓN	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL
DISTRIBUCIÓN DE GAS					
CONDUCCIÓN 4 bar	2.000 m	18,20			18,20
CONDUCCIÓN 4 bar	1.500 m		13,65		13,65
CONDUCCIÓN 4 bar	1.900 m			17,29	17,29
CONDUCCIÓN 4 bar	1.100 m			10,01	10,01
SUBTOTAL GAS		18,20	13,65	27,30	59,15
LÍNEAS TELEFÓNICAS					
TRITUBO 110 mm	2.000 m	10,34			10,34
TRITUBO 110 mm	1.500 m		7,75		7,75
TRITUBO 110 mm	1.900 m			9,82	9,82
TRITUBO 110 mm	1.100 m			5,68	5,68
SUBTOTAL TELÉFONO		10,34	7,75	15,50	33,58
ALUMBRADO PÚBLICO					
VIARIO PRINCIPAL 50 m	1.800 m	108,71			108,71
ACCESO NORTE	900 m	13,65			13,65
VIARIO PRINCIPAL 40 m	700 m		41,86		41,86
SUBTOTAL ALUMBRADO		122,36	41,86		164,22
JARDINERÍA DE ALINEACIÓN					
VIARIO PRINCIPAL 50 m	1.800 m	25,84			25,84
ACCESO NORTE	900 m	5,20			5,20
VIARIO PRINCIPAL 40 m	700 m		8,06		8,06
SUBTOTAL JARDINERÍA		31,04	8,06		39,10
TOTAL URBANIZACIÓN PRIMARIA		1.721,22	1.455,78	447,47	3.624,47
4 URBANIZACIÓN DEL ÁREA 5 PLAN ESPECIAL(**)					
TOTAL URBANIZACIÓN	686.340 m2			2.230,61	2.230,61
5 TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES					
	450.000 m2	390,00			390,00
6 TRATAMIENTO DE SISTEMA GENERAL DE PROTECCIÓN					
			29,73	20,27	50,00
TOTAL 1+2+3+4+5+6		5.910,58	2.491,14	2.897,49	11.299,20

(*) Esta valoración incluye los costes del Proyecto, así como los costes de las licencias y los correspondientes a las labores de Seguridad y Salud, Dirección de las Obras y Control de la Calidad.

(**) A determinar en función del Planeamiento Remitido

NOTA: Los proyectos de edificación incluirán los de urbanización secundaria que permitan cumplir los estándares de aparcamiento.

**RESUMEN DE LA VALORACIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SAU "D" PARQUE DE OCIO DE LA
COMUNIDAD DE MADRID EN SAN MARTÍN DE LA VEGA (MADRID)***

		INVERSIONES (P.E.C. SIN IVA) (MMPTAS.)			
		FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL
1. CONEXIONES EXTERIORES	RED VIARIA	995,25	---	---	995,25
	DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE	1120,41	0,00	---	1120,41
	SANEAMIENTO. RED DE AGUAS NEGRAS	106,91	491,61	---	598,52
	SANEAMIENTO. RED DE PLUVIALES	598,47	---	---	598,47
	RED DE AGUA REUTILIZADA	327,99	327,99	---	655,98
	ENERGÍA ELÉCTRICA	168,47	186,03	102,97	457,47
	DISTRIBUCIÓN DE GAS	78,00	---	---	78,00
	CANALIZACIONES TELEFÓNICAS	20,67	---	---	20,67
	SUBTOTAL CONEXIONES EXTERIORES	3.416,17	1.005,63	102,97	4.524,77
	ENERGÍA ELÉCTRICA	383,19	---	96,17	479,36
2. DESVIOS DE SERVICIOS	SUBTOTAL DESVIOS DE SERVICIOS	383,19	---	96,17	479,36
3. URBANIZACIÓN PRIMARIA	EXPLANACIÓN	48,67	15,29	---	63,96
	PAVIMENTACIÓN	600,35	144,05	---	744,40
	DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE	66,86	474,08	63,62	604,56
	SANEAMIENTO. RED DE AGUAS NEGRAS	243,36	33,79	30,83	307,98
	SANEAMIENTO. RED DE PLUVIALES	534,09	660,10	245,60	1.439,79
	ENERGÍA ELÉCTRICA	45,95	57,15	64,64	167,73
	DISTRIBUCIÓN DE GAS	18,20	13,65	27,30	59,15
	CANALIZACIONES TELEFÓNICAS	10,34	7,75	15,50	33,58
	ALUMBRADO PÚBLICO	122,36	41,86	---	164,22
	JARDINERÍA DE ALINEACIÓN	31,04	8,06	---	39,10
4. URBANIZACIÓN ÁREA 5: ACTIVIDADES (PLAN ESPECIAL)**	SUBTOTAL URBANIZACIÓN PRIMARIA	1.721,22	1.455,78	447,47	3.624,47
5. TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES	SUBTOTAL URBANIZACIÓN ÁREA 5	---	---	2.230,61	2.230,61
6. TRATAMIENTO DE SISTEMA GENERAL DE PROTECCIÓN	SUBTOTAL TRATAMIENTO ZONAS VERDES	390,00	---	---	390,00
	SUBTOTAL TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN	---	29,73	20,27	50,00
	TOTAL (1+2+3+4+5+6)	5.910,58	2.491,14	2.897,49	11.299,20

* Esta valoración incluye los costes del Proyecto, así como los costes de las licencias y los correspondientes a las labores de Seguridad y Salud, Dirección de las Obras y Control de la Calidad.

** A determinar en función de Planeamiento remitido

V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

(...)

En la Modificación nº 1 del Plan Parcial se contiene una evaluación económica estimada de todos los costes de realización de las nuevas calles que se califican y la actuación en la glorieta existente en la M-301, en valor constante de febrero de 2021, que permite imputar los costes al propietario de una parte del suelo y del aprovechamiento urbanístico del sector, proponente de la iniciativa, y dicha valoración se ajustará en la fase de ejecución del planeamiento.

Se desagregan a continuación las obras de urbanización en el sector resultantes de este proyecto de Modificación nº 1, más las obras pendientes de ejecución que se habían previsto en el proyecto de Urbanización del sector aprobado en junio de 1999. Son las siguientes, y su correspondiente presupuesto de ejecución por contrata, sin IVA, en valor constante de febrero de 2020:

OBRAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN Nº 1

- *Complemento de la ejecución de la calle V4, incluidas las nuevas instalaciones necesarias, 50 €/m²s, equivalente a 2.717.167,50 €*
- *Ejecución de la calle V5, incluidas las nuevas instalaciones necesarias, excepto el paso elevado sobre el tren, 150 €/m²s, equivalente a 1.799.400,00 €*
- *Paso elevado sobre el tren, 1.000 €/m²s, equivalente a 922.650 €*
- *Duplicación del acceso Norte en la glorieta existente en la M-301 y restitución del carril bici que pueda resultar afectado, 150 €/m²s, equivalente a 105.000,00 €*

En total, 5.544.217,50 €.

La financiación de estas obras corresponde a ESPACIA AVANTE, S.L. Y PARQUE TEMÁTICO DE MADRID, S.A.

OBRAS PENDIENTES DE EJECUCIÓN QUE SE HABÍAN PREVISTO EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO EN 1999

- *Reposición de caminos, 93.654,16 €*
- *Ejecución de zonas verdes, 1.977.329,00 €*

- Laminador y demolición depuradora, 290.642,00 €
- Soterramiento línea eléctrica, 594.701,00 €

En total, 2.956.326,16 €

Estas obras están garantizadas mediante aval depositado en el Ayuntamiento con fecha 15 de diciembre de 2006, registro de entrada 13963, por OBRAS DE MADRID GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.

Las obras que, en su caso, puedan resultar necesarias como resultado de la puesta en servicio de la Zona 5 se definirán en el correspondiente proyecto y permitirán completar y resolver definitivamente la movilidad del sector, su conexión y relación con el entorno consolidado y la solución del acceso a todas las parcelas, públicas y privadas.

El coste de ejecución de estas obras, los agentes que intervendrán en su desarrollo y financiación, el modo de ejecución, y los plazos para su entrada en funcionamiento, serán establecidos en el correspondiente proyecto, acordados entre el Promotor de la iniciativa, los Organismos públicos que deban intervenir y el Ayuntamiento de San Martín de la Vega.

Dado que la Modificación nº 1 es de iniciativa privada, además del cumplimiento de las garantías establecidas por el ordenamiento vigente, los propietarios proponentes de la Modificación nº 1 y titulares de un porcentaje mayoritario en el sector de su suelo y del aprovechamiento urbanístico: ESPACIA AVANTE, S.L. Y PARQUE TEMÁTICO DE MADRID, S.A., asumirán las obligaciones resultantes de la misma, asegurándose la financiación mediante fuentes privadas.

Se cumple con esto la doctrina del Tribunal Supremo respecto de los medios de financiación en los planes de iniciativa privada ya que, como dicen las Sentencias de 28 de diciembre de 1970, 29 de enero de 1971 y 26 de julio de 1993, “atento el legislador a que el planeamiento se asiente sobre reales posibilidades económicas, exige que el plan cuente con una memoria de los medios económicos disponibles afectos a la ejecución del mismo, lo que no significa que deba unirse a él un presupuesto detallado (como se exige para los proyectos de Urbanización), sino que se conozcan las fuentes de financiación del plan y a este respecto, cuando los medios económicos no son de la Administración sino directamente de los propietarios y titulares de aprovechamientos urbanísticos, se cumple el mandato legal con

referirse a esta fuente privada la financiación, pues no podrá decirse que se ha elaborado el plan sin pensar en un respaldo económico”.

Por tanto, sin perjuicio de las garantías que se presten formalmente ante la Administración por los distintos instrumentos de planeamiento y ejecución que se presenten, la ejecución de la urbanización derivada de esta Modificación se llevará a cabo, según se ha indicado, acudiendo a la financiación privada de los titulares de suelo y aprovechamientos urbanísticos, proponentes de la iniciativa: ESPACIA AVANTE, S.L. Y PARQUE TEMÁTICO DE MADRID, S.A.

En este sentido, los propietarios que asumen la financiación de la ejecución de las obras resultantes del proyecto de Modificación nº 1 del Plan Parcial, poseen recursos propios de bienes privados suficientes para hacer frente a los costos de las obras de urbanización, y de todas aquellas cargas que pudieran generarse en el transcurso de la gestión de la Modificación nº 1 del Plan Parcial. En su caso, se podrá recurrir a financiación externa con garantía del suelo y del aprovechamiento urbanístico en el sector.

1.7 PLANOS DE LA MODIFICACIÓN Nº 1

Se introducen en el TOMO IV de este proyecto, los planos antes y después de la Modificación nº 1. A ellos se añade el plano nº 5, en el que se grafían las alineaciones, rasantes y las secciones transversales de las nuevas calles que se califican, los planos de la serie nº 6 (1 a 6) que complementan los correspondientes de infraestructuras del Plan Parcial, y el plano nº 7 en el que se grafían los elementos asociados a la movilidad ciclista y peatonal y la localización de las paradas de autobús.

Son los siguientes:

Plano nº 1: *SITUACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL sobre el que opera el proyecto de Modificación nº 1, en relación con el término municipal de San Martín de la Vega y el área de reparto D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”, a escala 1/30.000*

Plano nº 2: *ZONAS DE ORDENANZA que se establecen en el Plan Parcial que se modifica, a escala 1/5.000*

- Plano nº 3:** *SUPERFICIES que se establecen en el Plan Parcial que se modifica, a escala 1/5.000*
- Plano nº 4:** *ZONAS DE ORDENANZA que se establecen en el proyecto de Modificación nº 1, a escala 1/5.000*
- Plano nº 5:** *ALINEACIONES, RASANTES Y SECCIONES TRANSVERSALES de las nuevas calles, a escalas 1/2.000, 1/200 y 1/150*
- Plano nº 6.1** *INFRAESTRUCTURAS DE LOS SERVICIOS: red de saneamiento de aguas pluviales, a escala 1/5.000*
- Plano nº 6.2** *INFRAESTRUCTURAS DE LOS SERVICIOS: red de saneamiento de aguas residuales, a escala 1/5.000*
- Plano nº 6.3** *INFRAESTRUCTURAS DE LOS SERVICIOS: red de abastecimiento de agua, a escala 1/5.000*
- Plano nº 6.4** *INFRAESTRUCTURAS DE LOS SERVICIOS: red de energía eléctrica, a escala 1/5.000*
- Plano nº 6.5** *INFRAESTRUCTURAS DE LOS SERVICIOS: red de gas natural, a escala 1/5.000*
- Plano nº 6.6** *INFRAESTRUCTURAS DE LOS SERVICIOS: red de telecomunicaciones, a escala 1/5.000*
- Plano nº 7** *MOVILIDAD CICLISTA Y PEATONAL. LOCALIZACIÓN DE LAS PARADAS DE AUTOBÚS, a escala 1/5.000.*

1.8 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN Nº 1

Establece el del RDL 7/2015, artículo 22 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”, en sus números 4 y 5:

- 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las*

Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. *La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.*

El ámbito de aplicación es el planeamiento urbanístico, incluidas revisiones, adaptaciones y modificaciones, si afecta a suelos urbano y urbanizable, circunstancias que se verifican en esta actuación del proyecto de Modificación nº 1.

La exigencia del Informe o Memoria de sostenibilidad económica del planeamiento supone completar la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo.

Ahora se añade:

- *La necesidad de estudiar el impacto de la actuación en las Haciendas de las Administraciones públicas afectadas por la ejecución del instrumento de ordenación y la puesta en carga y mantenimiento de las nuevas infraestructuras y también la prestación de los nuevos servicios, en aras de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.*
- *Prueba de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

De forma general, el texto que aquí se incorpora, trata de garantizar que la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado por el Plan Parcial de 1998 y su viabilidad está asegurada, incluso con la realización efectiva de lo que la transformación urbanística pretende, desde el punto de vista de las posibilidades económicas y financieras que intervienen en la actuación.

Se recoge a continuación.

1.8.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Una vez finalizada la ejecución del proyecto de Modificación nº 1 se cede al Ayuntamiento de San Martín de la Vega el suelo correspondiente a las nuevas calles V4 y V5, libre de cargas, y a las Compañías de servicios las respectivas redes de las infraestructuras ejecutadas conforme a sus normas y criterios.

Ello supone que el desarrollo previsto en el proyecto de Modificación nº 1, que adapta y reajusta la ordenación del sector establecida en el vigente Plan parcial de 1998, se integra en la estructura urbanística de San Martín de la Vega sin coste alguno para las Haciendas públicas.

Por su parte, la prestación de los servicios de:

- a) suministro de energía eléctrica,*
- b) abastecimiento de agua,*
- c) saneamiento y depuración de aguas residuales,*
- d) saneamiento de aguas pluviales,*
- e) agua reciclada para el riego,*
- f) gas natural,*
- g) telefonía y tratamiento de datos, y*
- h) la recogida de residuos urbanos,*

se facturan directamente a los usuarios, y no suponen carga de cualquier tipo para las Haciendas públicas.

Por tanto, y en relación con la aplicación del artículo 22.5 del RDL 7/2015,

- Dado que no se introducen nuevos usos en el sector, sino solo se flexibiliza su implantación a través de la aplicación del uso más genérico AC. Actividades Complementarias, el proyecto de Modificación nº 1 no incide en las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico.*
- No se comprometen ayudas públicas, ni se requieren indemnizaciones, y la ejecución y financiación de las nuevas redes públicas, en todo caso, corresponden a los propietarios del suelo.*

- *Tampoco se incide sobre el patrimonio personal de los particulares, ni compromete inversiones para las empresas prestadoras de servicios de energía, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y telecomunicaciones.*
- *El proyecto no incide de cualquier forma sobre las Haciendas Públicas.*

Téngase en cuenta que el mantenimiento de los espacios públicos: calles y zonas verdes, por aplicación del artículo 136.2 de la LSCM, está encomendado en el sector SAU D Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid a una Entidad Urbanística de Conservación en la que participan los propietarios privados del sector, de acuerdo con los pactos suscritos entre ellos.

En adecuada correspondencia, el mantenimiento de los espacios públicos resultantes de este proyecto: nuevas calles V4 y V5 se llevará a cabo por la Entidad Urbanística de Conservación del sector, de forma que no se compromete cualquier recurso público.

1.8.2 VIABILIDAD ECONÓMICA

La repercusión de las nuevas inversiones necesarias para la ejecución de las previsiones de este proyecto es la siguiente:

- *Presupuesto de ejecución por contrata, sin IVA, 5.544.217,50 €*
- *Repercusión sobre la superficie edificable, de los propietarios que asumen su financiación,*

$$5.544.217,50 \text{ €} \div 450.000 \text{ m}^2\text{e} = 12,32 \text{ €/m}^2\text{e}$$
- *Repercusión sobre la superficie del suelo del sector calificado para usos lucrativos, de los propietarios que asumen su financiación,*

$$5.544.217,50 \text{ €} \div 2.347.758 \text{ m}^2\text{s} = 2,36 \text{ €/m}^2\text{s}$$

La consulta en esta fecha de los portales inmobiliarios: HABITACLIA, IDEALISTA, TROVIT, BELBEX y otros, indica un valor del suelo para uso de actividades económicas, en el entorno de San Martín de la Vega que analiza Savills Aguirre Newman en su informe (Anexo 1), a partir de 200 €/m²s, de lo que resulta un incremento porcentual ligeramente superior al 1% respecto del escalón inferior del rango de precios.

La repercusión calculada determina una reducida inversión en relación con la superficie edificable y el suelo de uso lucrativo de los propietarios proponentes de la Modificación nº 1, que asumen su financiación, en relación con el precio actual del mercado inmobiliario para los

usos calificados en el sector, lo que determina la viabilidad del proyecto en términos de rentabilidad.

1.8.3 SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El suelo del sector SAU D Parque de Ocio de la Comunidad está destinado en su totalidad al uso global Dotacional-Ocio y Terciario, que tiene carácter productivo.

El proyecto de Modificación nº 1 no incide ni altera esta determinación.

1.9 INFORME DE IMPACTO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN Nº 1

Se analiza en este informe el impacto normativo que la nueva ordenación prevista en el proyecto de Modificación nº 1 puede provocar en,

- *La igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres,*
- *La identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual,*
- *Que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y*
- *El impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia.*

El proyecto de Modificación nº 1 introduce como principios rectores y objetivos de la ordenación urbanística que se establece, adaptada y reajustada respecto del Plan Parcial de 1998, que a su vez se trasladan a las normas urbanísticas modificadas, (i) la accesibilidad universal, (ii) la igualdad entre hombres y mujeres, (iii) fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, así como (iv) la integración de las perspectivas de género y edad en el proceso urbanístico.

Así mismo se establece como objetivo de la actuación urbanística del proyecto de Modificación nº 1, también trasladado al contenido normativo del proyecto, favorecer la satisfacción del Derecho Constitucional a disfrutar de un medio ambiente y paisaje adecuado, libre de ruidos e inmisiones contaminantes, energéticamente eficientes y dotados de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio razonable.

En efecto,

- *Se introducen las medidas necesarias que garantizan la accesibilidad en los espacios públicos por personas con dificultad de movilidad o sensorial, tal y como se justifica en esta memoria en el siguiente epígrafe, atendiendo a las normas de obligado cumplimiento y los parámetros de diseño de utilización general, sin obstáculos y correctamente señalizados con códigos reconocibles.*
- *La calificación del suelo de los espacios públicos evita la formación de corredores de difícil acceso o gran longitud que pudiesen propiciar situaciones de dificultad para los colectivos más vulnerables.*
- *La configuración de las nuevas calles es accesible para todas las edades, permeable para los recorridos y garantiza el control visual de todas las zonas.*
- *La garantía de comportamiento energético eficiente y consumo racional de recursos naturales del diseño urbano y de las edificaciones está incorporada en el contenido normativo del proyecto, que permite su exigencia y la verificación de los resultados que se obtienen.*
- *Se ha comprobado la ausencia de contaminantes, sea en el suelo, emisiones a la atmósfera o vertidos.*

Conforme a estos principios y objetivos del proyecto, el impacto de la actuación desde la perspectiva de género, la familia y la infancia será positivo.

El proyecto de Modificación nº 1 no produce cualquier impacto, es por tanto neutro, en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto no conteniendo disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación. Se respetan, de este modo, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

1.10 INFORME EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

Se analiza el cumplimiento de la legislación² sectorial estatal y autonómica.

La ordenación del sector por el Plan Parcial de 1998, y su ejecución, son posteriores a la aprobación de la Ley 8/1993. De aquí resulta que su cumplimiento ya fue tenido en cuenta, analizado y comprobada su adecuación a la Ley en el procedimiento de su aprobación, aunque solo a efectos de la ejecución de los espacios públicos: accesibilidad, itinerarios, pavimentos vados, pasos de peatones, y los demás que corresponde.

En el resto del sector, en las parcelas privadas, el cumplimiento de la Ley se trasladó al desarrollo de las distintas Zonas de uso homogéneo que se allí se calificaron.

El proyecto de Modificación nº 1 garantiza el cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en el desarrollo de sus previsiones, y en las actuaciones que se lleven a cabo por Entidades públicas o privadas, así como por personas físicas, en las Zonas sobre las que opera.

El proyecto de Modificación nº 1 resuelve la accesibilidad y garantiza el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promueve la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas.

² (i) **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, (ii) **Real Decreto 505/2007**, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, (iii) **Orden VIV/561/2010**, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, (iv) **Ley 8/1993**, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y (v) **Decreto 13/2007**, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, también de la Comunidad de Madrid.

El marco legal de la Comunidad de Madrid incorpora todas los preceptos establecidos al amparo de la competencia exclusiva del Estado para regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, conforme al artículo 149.1.1.ª de la Constitución.

Para todo ello se garantiza la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, evitando la aparición de nuevas barreras, así como eliminando las existentes conforme a la planificación establecida en la Ley 8/1993, en el diseño y ejecución de las vías y espacios libres de uso público y del mobiliario urbano, en la construcción de edificios y en los medios de transporte y de la comunicación sensorial, tanto de propiedad privada como pública.

A tal efecto, en la nueva red viaria se prevén las siguientes características, que se trasladan a las normas urbanísticas:

- **Itinerarios peatonales**, artículos 5 de la Ley 8/1993 y 5 y 19 de la Orden VIV/561
Tienen un ancho mínimo, libre de obstáculos, de entre 2 y 7 metros y su altura libre de paso no es inferior a 2,20 metros. No presentan escalones aislados ni resaltes. La pendiente longitudinal máxima es del 6%, y la transversal del 2%. En todo su desarrollo se dispone de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea que evita el deslumbramiento. Se dispone de una correcta señalización y comunicación.
Los itinerarios peatonales tienen garantizada su continuidad en el cruce con itinerarios de vehículos. Se garantiza, así mismo, que junto a los puntos de cruce no existe vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad por parte de los peatones.
- **Pavimentos**, artículos 6 de la Ley 8/1993 y 11 de la Orden VIV/561.
El pavimento de los itinerarios peatonales se proyecta duro y estable, sin piezas sueltas. No presenta cejas, resaltes, bordes o huecos que hagan posible el tropiezo de personas, ni es deslizante en seco o mojado. Se utiliza la diferenciación de textura y color, para informar del encuentro con otros modos de transporte.
- **Rejillas, alcorques y tapas de instalación**, artículo 12 de la Orden VIV/561.
Se colocan de manera que no invaden el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única.
Se colocan enrasadas con el pavimento circundante, y cumplen los siguientes requisitos:

- a) *Cuando están ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tienen una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 centímetro de diámetro como máximo.*
- b) *Cuando están ubicadas en la calzada, sus aberturas tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2,5 centímetros de diámetro como máximo.*
- c) *Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, está formado por vacíos longitudinales se orientan en sentido transversal a la dirección de la marcha.*
- d) *Los alcorques están cubiertos por rejillas que cumplen con las características de los enrejados, o bien se rellenan de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.*
- e) *no se prevén rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 metros de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.*
- **Vados**, artículos 7 de la Ley 8/1993 y 13 y 20 de la Orden VIV/561.
El diseño y trazado de los vados tiene en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.
Todos los vados de un itinerario peatonal son vados destinados a la supresión de barreras y se diseñan de forma que los dos niveles a comunicar se enlazan por planos inclinados cuyas pendientes longitudinal y transversal son, como máximo, 8% y 2%, respectivamente.
Su anchura es, como mínimo, de 1,80 metros y el pavimento se diferencia en textura y color del resto del pavimento del itinerario.
Sus condiciones de señalización, localización e iluminación son las adecuadas.
Los vados destinados a entrada y salida de vehículos que forman parte de un itinerario peatonal, se solucionan de forma que no se afecta a éste en su pendiente transversal, siendo la pendiente longitudinal máxima del 8%.
Sus condiciones de señalización, localización e iluminación son las adecuadas para facilitar su identificación.
- **Pasos de peatones**, artículos 8 de la Ley 8/1993 y 21 de la Orden VIV/561.
Se tienen en cuenta los parámetros que se refieren al desnivel, longitud del recorrido, isletas y tipo de paso de que se trata.
Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado son:

- a) *Los pasos de peatones son parte, a todos los efectos, de los itinerarios peatonales que enlazan.*
 - b) *Su ancho mínimo es el de los vados que lo limitan.*
 - c) *Sus características de recorrido, señalización, iluminación, posición, tiempos de recorrido y encuentro con otros elementos son adecuados para facilitar su identificación y utilización mediante desplazamientos cortos.*
- **Vegetación**, artículo 18 de la Orden VIV/561.
Los árboles, arbustos, plantas ornamentales y o elementos vegetales nunca invaden el itinerario peatonal accesible.
El mantenimiento y poda de la vegetación se lleva a cabo de forma periódica con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores y rótulos, así como el correcto alumbrado público.
- **Escaleras y rampas**, artículos 9 y 10 de la Ley 8/1993 y 14 y 15 de la Orden VIV/561.
No se prevén en los itinerarios peatonales.
- **Señales verticales**, artículos 13 de la Ley 8/1993 y 31 de la Orden VIV/561.
Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización se disponen y diseñan de forma que no entorpecen la circulación y pueden ser usados con la máxima comodidad.
Las especificaciones técnicas de colocación y diseño son las siguientes:
 - a) *No invaden el volumen del itinerario peatonal, por lo que los elementos que representan vuelo tienen su borde inferior a una altura superior a 2,20 metros.*
 - b) *Su diseño y emplazamiento se realiza teniendo en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de su uso, facilitando en ambos la calidad de información, seguridad y comodidad.*
 - c) *Las características de localización, contraste, dimensión y posición, son las adecuadas para facilitar su identificación.*
- **Elementos urbanos varios**, artículos 14 de la Ley 8/1993 y 24 a 30 de la Orden VIV/561.
Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos y otros análogos, se diseñan y ubican de

forma que pueden ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal.

Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplir serán:

- a) No invaden el volumen del itinerario peatonal.*
 - b) No está permitida la construcción de salientes a alturas inferiores a 2,20 metros.*
 - c) Su diseño y el emplazamiento tiene en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de uso de los elementos, para proporcionarles seguridad y comodidad.*
 - d) Las características de localización, contraste, dimensión y posición, son adecuadas para su identificación y uso.*
- **Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida,** artículo 35 de la Orden VIV/561.
No se prevén plazas de aparcamiento en las vías públicas. La necesaria dotación vinculada al uso de que se trata se dispondrá en el interior de las parcelas privadas, cumpliendo los requisitos establecidos en la Orden VIV/561.
 - **Características de la señalización y comunicación sensorial.**
Se prevén de acuerdo con lo establecido en el capítulo XI de la Orden VIV/561.

Con los documentos que se han incluido en este proyecto de **MODIFICACIÓN Nº 1** DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, EN SAN MARTÍN DE LA VEGA, PARA:

- FLEXIBILIZAR EL RÉGIMEN DE LOS USOS PORMENORIZADOS,
- REDISTRIBUIR LA SUPERFICIE EDIFICABLE DE USO LUCRATIVO,
- RECOGER EL TRAZADO DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA DE TRANSPORTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, Y
- CALIFICAR DOS NUEVAS CALLES PERTENECIENTES A LA RED PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES LOCALES,

se considera suficientemente definido para que pueda ser tramitado hasta su aprobación definitiva y publicación.

Consta el **TOMO II.2** del proyecto de Modificación nº 1 de CIENTO SESENTA Y UNA (161) PÁGINAS.

El proyecto se completa, en encuadernación separada, con el **TOMO I: RESUMEN EJECUTIVO**, **TOMO II.1: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y NORMAS URBANÍSTICAS**, **TOMO III.1: ANEXOS A LA MEMORIA (1)**, **TOMO III.2: ANEXOS A LA MEMORIA (2)**, **TOMO IV: PLANOS** y **TOMO V: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**.

Madrid, febrero de 2021

Alejandro Arca

Arquitecto y Urbanista