

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 III.1

ANEXOS A LA MEMORIA (1)

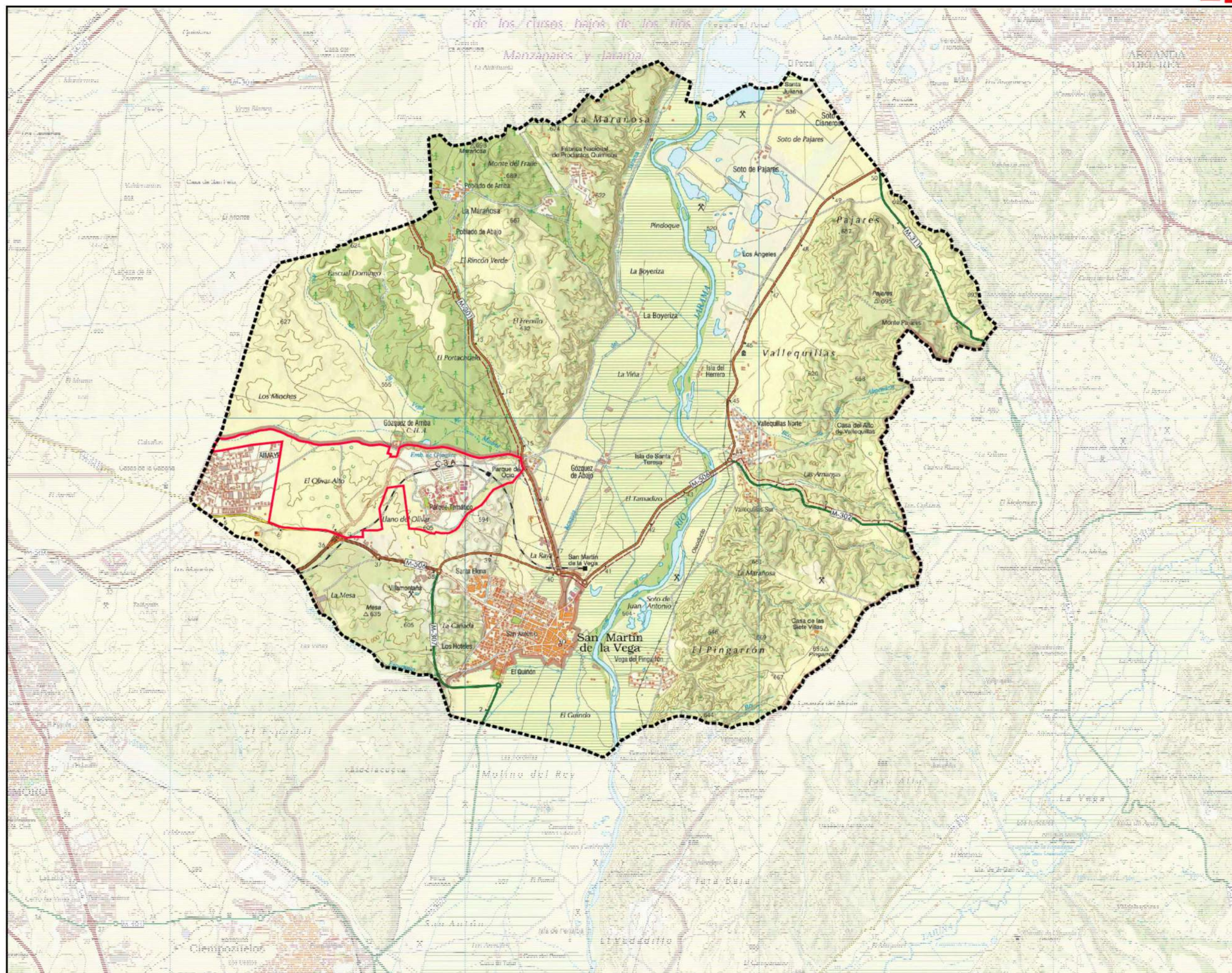
PROMOTOR: ESPACIA AVANTE, S.L.
PARQUE TEMÁTICO DE MADRID, S.A.

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 III.1

- ANEXO 1 INFORME SAVILLS AGUIRRE NEWMAN, SOBRE DEMANDA Y OFERTA POTENCIAL. ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN VARIOS MUNICIPIOS**
- ANEXO 2 LEGISLACIÓN DEL SUELO, URBANÍSTICA Y SECTORIAL QUE INCIDE EN EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN**
- ANEXO 3 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE 19 DE DICIEMBRE DE 2006, EN EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU D “PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID”, QUE RESULTÓ ANULADO POR EL TRIBUNAL SUPREMO**
- ANEXO 4 INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**
- ANEXO 5 REVISIÓN DEL ESTUDIO ACÚSTICO**

**ANEXO 1 INFORME SAVILLS AGUIRRE NEWMAN, SOBRE DEMANDA Y OFERTA
POTENCIAL. ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN VARIOS MUNICIPIOS**

Informe sobre demanda y oferta potencial. Actividades Económicas en varios municipios.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

MARZO 2020

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	INTRODUCCIÓN	2
1.1.	Objeto del informe	2
1.2.	Autor del informe y Peticionario	2
1.3.	Responsabilidades y limitaciones	2
2.	INTRODUCCIÓN Y MERODOLOGÍA	5
3.	MERCADO DE OFICINAS	6
3.1.	Introducción	6
3.2.	Análisis de la zona sur	8
3.3.	El sector de La Warner como potencial mercado de oficinas	10
4.	MERCADO LOGÍSTICO.....	12
4.1.	Introducción al mercado logístico en España	12
4.2.	El mercado logístico en Madrid	13
4.3.	Descripción de la actividad en el mercado logístico de Madrid	16
4.4.	Mercado de la zona sur	18
5.	MERCADO COMERCIAL.....	22
5.1.	Introducción al mercado comercial	22
5.2.	Análisis de la ubicación. San Martín de la Vega.	23
5.3.	El Parque Warner	24
5.4.	Análisis del área de influencia y competencia	24
6.	MERCADO HOTELERO.....	29
6.1.	Introducción mercado hotelero.....	29
6.2.	El mercado hotelero en el entorno de San Martín de la Vega	32
7.	ANÁLISIS URBANÍSTICO	34
7.1.	Objeto del análisis	34
7.2.	Análisis de los ámbitos existentes	34
7.2.1	Sector SAU D del Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid. San Martín de la Vega	34
7.2.2	Sectores de suelo urbanizable	42
7.3.	Cuadro Resumen de edificabilidades	59
8	CONCLUSIONES	60
ANEXOS		61
	Fichas ámbitos	61

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto del informe

El presente documento tiene por objeto analizar desde el punto de vista de mercado los posibles submercados cuya oferta podría competir con el desarrollo del “Parque Warner”. El informe se centrará sobre la demanda potencial de actividades económicas en los municipios de San Martín de la Vega, Ciempozuelos, Valdemoro y Pinto.

En este sentido, se incluye un estudio de los desarrollos urbanísticos de actividades económicas previstos en los municipios definidos con el objetivo de conocer la demanda u oferta potencial de los mismos a largo plazo. Por otro lado, se estudiará la demanda presente y futura para cruzarla con la oferta disponible y establecer el grado de saturación o disponibilidad en su caso.

El contenido del documento finalizará con un apartado de conclusiones en relación con la oferta y demanda potencial a largo plazo en el área de influencia delimitada. Asimismo, se identificarán los principales proyectos competidores y finalmente, Savills Aguirre Newman, justificará la necesidad o no del desarrollo del ámbito en base al análisis elaborado.

1.2. Autor del informe y Peticionario

Este informe se redacta por SAVILLS AGUIRRE NEWMAN.

El peticionario de este estudio es ESPACIA AVANTE, S.L. y PARQUE TEMÁTICO DE MADRID, S.A.

1.3. Responsabilidades y limitaciones

El presente informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial podrían estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del Informe. En consecuencia, toda distribución consentida del Informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes.

Savills Aguirre Newman queda exonerada de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del uso o empleo de documentos, información u otros detalles proporcionados por el Cliente. En cualquier caso, Savills Aguirre Newman solamente responderá por los daños y perjuicios directos, en ningún caso indirectos y/o consecuenciales, y, como máximo, hasta el importe de los honorarios abonados por el Cliente por la prestación de los servicios por los posibles daños o perjuicios sufridos por el Cliente o cualquier tercero en conexión con la realización del Informe.

Savills Aguirre Newman ha realizado el trabajo según su leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas del mercado inmobiliario en las fechas solicitadas y con base en los datos, documentación e información facilitada por el Cliente. Esta información no será contrastada con organismos públicos salvo que en el informe se especifique puntualmente lo contrario. Por lo anterior, las conclusiones del Informe, así como el resto de su contenido, podrían variar a la luz de nueva información o documentación.

Debido a la importancia de la información proporcionada por el Cliente para la elaboración del Informe, el Cliente está de acuerdo en liberar a Savills Aguirre Newman, personal y directivos de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del uso o empleo de los documentos, información o cualquier detalle proporcionado por el Cliente.

Savills Aguirre Newman asume de la información que reciba del Cliente su integridad, veracidad, exactitud y actualización de la misma, que el uso de la propiedad es el que corresponde y que no hay ninguna otra información conocida por el Cliente que pueda afectar al trabajo a desarrollar por Savills Aguirre Newman.

Ni Savills Aguirre Newman ni ninguna otra compañía perteneciente al Grupo Savills Aguirre Newman será responsable frente a otra persona como resultado de la comunicación del Informe, incluso aunque dicha comunicación hubiera sido autorizada.

El Cliente compensará a Savills Aguirre Newman de cualquier pérdida, daño, coste, incluyendo los costes legales, que se pudieran derivar de instrucciones dadas por el Cliente a Savills Aguirre Newman, excepto por pérdidas, daños y coste en que hubiera podido incurrir por negligencia de Savills Aguirre Newman.

Confidencialidad

La presente Propuesta, el Informe que se emita, la información contenida en él y, en general, todas las cuestiones relativas a su utilización tendrán la consideración de Información Confidencial. Con la aceptación de esta Propuesta el Cliente se compromete a no copiar, reproducir o distribuir a terceros la Información Confidencial, ni íntegra ni parcialmente, sin el previo consentimiento escrito de Savills Aguirre Newman.

Savills Aguirre Newman se compromete a tratar la Información Confidencial proporcionada por el Cliente con el mismo cuidado, que nunca será menos del mínimo razonable, con el que protege su propia información confidencial para impedir el acceso no autorizado, el uso, la difusión o publicación de la Información Confidencial. Cualquier entrega de la Información Confidencial a terceros deberá ser expresamente autorizada por el Cliente.

No obstante, el Cliente expresamente autoriza a Savills Aguirre Newman para que ésta haga, en sus actividades publicitarias, referencias generales a la actividad desarrollada incluida la inclusión de dichas referencias en su archivo de credenciales y Currículum Vitae, preservando siempre la información de carácter confidencial.

Cumplimiento normativo, buena conducta y ética en los negocios

Las Partes se obligan a cumplir y hacer cumplir la normativa que les sea aplicable y adoptar políticas de buenas prácticas, así como a guardar la integridad y la ética en el desarrollo del objeto de esta Propuesta. En concreto las Partes cumplirán la siguiente normativa:

Ética y buenas prácticas

Las Partes se comprometen a cumplir la Ley, así como a mantener unos altos estándares de honestidad y profesionalidad.

En el desarrollo de su negocio las Partes se abstienen de prácticas de corrupción, soborno, negocio no ético y regalos, con el fin de inducir a usar su influencia para procurar una ventaja inapropiada para la entidad. Las Partes procurarán que sus empleados, directores,

accionistas, socios, representantes así como cualquier otra persona asociada a ellas se abstengan de realizar las acciones descritas.

Cada una de las Partes se compromete a colaborar de forma leal con la otra para determinar si se ha producido un incumplimiento de lo establecido en esta cláusula. Si se determinara de forma responsable y de buena fe que el referido incumplimiento se ha producido por una de las Partes o cualquiera de sus representantes o los eventuales terceros sub-contratados en el marco de este contrato, la otra Parte tendrá el derecho de cancelar los servicios objeto de esta Propuesta de forma inmediata sin obligación de abonar compensación económica alguna.

Protección de datos de carácter personal

Las Partes asumen las obligaciones que les corresponden de acuerdo con la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

En particular, Savills Aguirre Newman informa de que los datos personales recabados mediante esta Propuesta serán incorporados a un fichero de su titularidad, inscrito en el Registro General de Protección de Datos de la Agencia Española de Protección de Datos, con la finalidad de desarrollo, mantenimiento y gestión interna de la relación contractual para su uso en relación con la prestación de los servicios objeto de esta Propuesta.

El interesado autoriza el tratamiento de sus datos para el envío de información y comunicaciones comerciales sobre los servicios y celebraciones profesionales, así como de felicitaciones, por cualquier medio de comunicación así como la comunicación de sus datos para las finalidades ya indicadas al resto de las sociedades que integran el Grupo Savills Aguirre Newman. Las sociedades del Grupo Savills Aguirre Newman se dedican a la consultoría inmobiliaria y se relacionan y pueden ser consultadas en cada momento en la página web corporativa www.savills-aguirrenewman.es.

El interesado podrá ejercitar sus derechos de oposición, acceso, rectificación y cancelación de sus datos así como revocar las autorizaciones realizadas mediante solicitud, acompañada de la fotocopia de su DNI, dirigida a SAVILLS AGUIRRE NEWMAN, S.A., Departamento de Asesoría Jurídica, Paseo de la Castellana, 81; 28046 Madrid.

Ley y jurisdicción

La presente Propuesta y los servicios objeto de la misma están sujetos a la legislación española.

Savills Aguirre Newman y el Cliente acuerdan someter sus diferencias a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital con renuncia expresa a cualquier otro fuero, nacional o internacional, que les pudiera corresponder.

2. INTRODUCCIÓN Y MERODOLOGÍA

A finales del año 2018, el promotor del proyecto se puso en contacto con Savills Aguirre Newman para que revisáramos el proyecto y su idoneidad, desde el punto de vista de mercado. Para ello, Savills Aguirre Newman ha realizado el presente análisis, centrado en el mercado hotelero, oficinas, comercial y logístico en el ámbito de La Warner, con el objetivo de determinar qué uso tiene una mayor viabilidad de mercado. Igualmente, ha elaborado un estudio de mercado hotelero en el entorno de la Zona Sur de Madrid, con el objeto de establecer la oferta actual en el entorno, una aproximación a los niveles de ocupación, así como a las tarifas hoteleras y los elementos determinantes para el correcto funcionamiento del mercado hotelero. Por otro lado, se ha estudiado el mercado de oficinas en el área de influencia de la Zona Sur, con el objetivo de entender las dinámicas de este mercado. Se hace especial hincapié en la disponibilidad de oficinas existente en los diferentes municipios situados en la Zona Sur, así como en el análisis de los principales factores que resultan clave para el éxito de un proyecto de oficinas. Se analiza igualmente el mercado industrial-logístico y el comercial dado la opción de desarrollar estos usos sobre el ámbito objeto de estudio.

Por último, se ha realizado un estudio urbanístico del municipio de San Martín de la Vega con el objetivo de establecer el volumen de suelo con uso oficina y residencial pendiente de desarrollar, así como su grado de desarrollo urbanístico. Ello permitirá determinar el volumen de futura oferta potencial existente en el mercado dentro de los usos terciario/oficinas y residencial, así como la fecha posible de inicio de su desarrollo.

3. MERCADO DE OFICINAS

3.1. Introducción

El incremento de la demanda de espacios de oficinas ha sido una constante en el mercado madrileño desde los años 70. Frente a una demanda inicial dirigida hacia ubicaciones de máxima centralidad, centro del distrito de negocios (eje Castellana) y resto de mercados dentro de la M-30, surge desde inicios de la década de los 90 una demanda, tanto por parte de grandes empresas como por parte de demandantes medianos y pequeños, centrada en las áreas periféricas.

De esta manera, el mercado de oficinas de Madrid fue creciendo progresivamente hacia el exterior de la M-30 a través de tres áreas, todas ellas en el entorno de 3 autopistas (A-1, A-2 y A-6). Los crecimientos más lógicos son los que se han dado a lo largo de la A-1, como continuidad del Paseo de la Castellana hacia el norte, y el de la A2, como vía de acceso al aeropuerto y Feria de Madrid. La situación de la A6, un mercado mucho más limitado que los dos anteriores, es un caso "sui generis", que responde principalmente a la existencia de suelo para el desarrollo de oficinas en la zona. Finalmente, la elevada actividad industrial en la zona sur-sureste de la región hizo que no surgiesen mercados de oficinas de importancia a lo largo de las autovías A-3, A-4 y A-5, siendo tradicionalmente residual la demanda de oficinas la zona sur- sureste. En las tres áreas en las que se han desarrollado mercados de oficinas, A-1, A-2 y A-6, éstos se sitúan principalmente en los márgenes de las autopistas y se prolongan aproximadamente hasta 20 km del centro de la ciudad (Plaza de Colón, Madrid).

Fueron varios los factores explicativos del cambio de estrategia de las compañías y del inicio de la demanda de espacios de oficinas en zonas periféricas, siendo sin duda la oferta y los precios de alquiler los factores determinantes. La limitada oferta de suelo destinado a oficinas en el interior de la M-30, en especial en el centro del distrito de negocios, y la importante presión de la demanda sobre las mejores ubicaciones condujo a las rentas de alquiler en estas áreas (interior a M-30) a niveles excesivamente altos para grandes demandantes que buscaban un importante volumen de m² y para medianas y pequeñas empresas que no podían afrontar el alto nivel de rentas.

Los desarrollos llevados a cabo en los mercados periféricos han tenido diferentes niveles de éxito, siendo el mejor termómetro para medir el mismo la tasa de disponibilidad (porcentaje de espacios disponible sobre la superficie total) que muestran. Aquellos mercados con mayores tasas de disponibilidad son los que muestran, con carácter general, una menor renta de alquiler y son los que peor comportamiento presentan. La situación contraria la presentan aquellos mercados de oficinas con baja tasa de disponibilidad, situación que responde a un interés de la demanda por establecerse en los mismos. Este interés lo determina un factor que es absolutamente clave y sobre el que incidiremos a continuación, existencia de transporte público (metro), y varios factores adicionales entre los que destacan la calidad de los accesos mediante transporte privado, la consolidación de la zona y la existencia de una buena dotación de servicios.

El factor determinante, del que dependen el éxito de un mercado de oficinas, tiene que ver con la posibilidad de acceso al mismo por transporte público. Es clave en el mercado de Madrid la existencia de una parada de metro a una distancia andando inferior a 10 minutos, no siendo tan relevante, aunque ayuda, la presencia de paradas de autobuses de servicio público en el entorno o la existencia de metro ligero (ML) o metro sur. En la toma de necesidades que se realiza a los demandantes de oficinas, los requerimientos básicos que dan para la búsqueda de estas son, la superficie que necesitan en base al número de empleados que tienen, el precio de alquiler máximo que están dispuestos a pagar, la localización aproximada que les interesa (mercados consolidados) y la existencia de transporte público, metro, en el entorno cercano.

Un segundo factor determinante es la facilidad de acceso mediante transporte privado. La existencia de un acceso directo desde una vía principal (alta capacidad) es un elemento importante. En este sentido, aquellos mercados de oficinas que cuentan con acceso directos desde las autovías A-1, A-2 y A-6 o desde las carreteras de circunvalación M-30 y M-40 tienen una mejor valoración por parte de los arrendatarios de oficinas. Por otro lado, el acceso directo desde una gran vía trae como consecuencia una elevada visibilidad del inmueble, factor que en ocasiones resulta clave para algunos inquilinos.

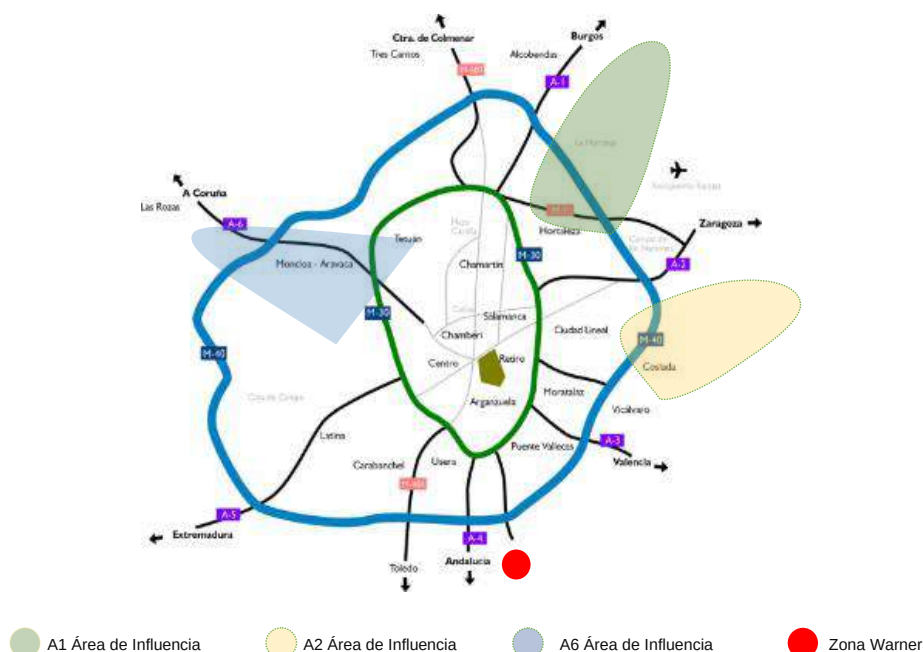
Se enumeran, a continuación, aquellos factores externos que resultan determinantes o, al menos, importantes para los potenciales arrendatarios de oficinas.

Factores externos	Importancia
Transporte público (metro)	Muy alta / Crítica
Consolidación	Muy alta / Crítica
Accesos directo	Muy alta
Localización	Muy alta
Servicios en la zona	Muy alta
Transporte público (otros medios)	Alta
Visibilidad	Alta

Fuente: Savills Aguirre Newman

Uno de los principales inconvenientes para las empresas a la hora de trasladarse a una ubicación periférica es el transporte público hasta la misma. No se puede realizar una valoración general de los parques empresariales o edificios de oficinas situados en las áreas periféricas de Madrid en cuestión de transportes y comunicaciones ya que cada uno de ellos muestra situaciones diferentes. Lo que sí se aprecia de forma muy clara es una relación directa entre la existencia de una estación de metro cercana (menos de 10 minutos andando) y un nivel de ocupación elevado, factor clave que determina el éxito de un mercado de oficinas.

Mapa de Oficinas de Madrid (Mercados periféricos)



3.2. Análisis de la zona sur

Como se ha mencionado anteriormente el desarrollo de edificios de oficinas en la zona sur de Madrid ha sido muy residual y vinculado principalmente a las actividades desarrolladas en los polígonos industriales de la zona. Por ello, la escasa oferta de oficinas se sitúa normalmente en el entorno de los polígonos industriales existentes.

En la imagen que se incluye a continuación se muestran los principales mercados de oficinas que se han creado a lo largo de la zona sur, observándose como los mismo se prolongan hasta aproximadamente 15-20 kilómetros desde el centro de Madrid.

En general todos los mercados muestran un comportamiento deficiente vinculado, no solo a la calidad de los inmuebles, sino también a la inexistencia de transporte público (metro) en el entorno próximo (menos de 10 minutos andando hasta el edificio de oficinas), a la imagen general del entorno (normalmente industrial) y al acceso directo desde una autopista o carretera de circunvalación. Es destacable como la llegada del "Metro Sur" a algunos de los municipios situados en la periferia sur de Madrid (Alcorcón, Getafe, Leganés, Móstoles, Fuenlabrada), se inauguró en el año 2003, no ha supuesto el desarrollo de mercado de oficinas en la zona. Si bien, la llegada del "Metro Sur" ha sido una mejora clara en el transporte hasta estas ubicaciones, las empresas que demandan espacios de oficinas buscan cercanía a una parada de la línea "tradicional de metro", entendiendo por esto las líneas 1 a 10. Los promotores e inversores especialistas en el mercado de oficinas no han mostrado interés alguno por desarrollar en estos mercados a pesar de la mejora en el transporte público.

Se incorpora a continuación un mapa con los principales mercados de oficinas de la Zona Sur de Madrid.



Fuente: Savills Aguirre Newman sobre Googlemaps

La siguiente tabla muestra, de manera detallada, información sobre el “stock” de oficinas en aquellos mercados de la zona sur con mayor actividad, así como sobre la tasa de desocupación, factor que refleja el éxito o fracaso de un mercado de oficinas. Se incluye, asimismo, una valoración de los principales factores externos explicativos de la situación de los mercados. Son en todos los casos mercados con muy bajo interés para el demandante habitual de oficinas de Madrid, que como se ha mencionado anteriormente centra su búsqueda en el área urbana o en los mercados periféricos surgidos a lo largo de las autopistas A-1, A-2 y A-6. La demanda en la zona objeto de estudio procede de pequeñas empresas locales vinculadas, en muchos casos, con las actividades industriales desarrolladas en los polígonos de la zona.

No se mencionan en la siguiente tabla los mercados de Pinto y Valdemoro, los más cercanos a San Martín de la Vega, dada la presencia prácticamente nula de inmuebles de oficinas en los mismos. Los municipios de Alcorcón y Móstoles, situados a lo largo de la A-5 se analizan de manera conjunta.

Autopista	Municipio	Transporte público (metro)*	Accesos	Visibilidad	Consolidación	Servicios	Stock m ²	Disponibilidad m ²	Tasa de Disponibilidad (%)
A-5	Alcorcón / Móstoles	*	**	**	*	***	50.826	8.042	16%
A-4	Getafe	*	*	*	*	***	156.033	20.432	13%
A-4	Leganés	*	**	**	*	***	90.536	14.800	16%
A-4	Fuenlabrada	*	*	*	*	***	31.862	13.701	43%
A-3	Rivas-Vaciamadrid	**	**	**	**	***	181.782	60.524	33%

Fuente : Savills Aguirre Newman sobre Belbex Pro

*No se considera Metro Ligero (ML) ni Metro Sur. En la toma de necesidades de los potenciales arrendatarios de un inmueble el medio de transporte prioritario es el metro, siendo secundario la existencia de ML (metro Ligero) o Metro Sur.

Criterio Valoración	
Muy baja	*
Baja	**
Media	***
Alta	****
Muy alta	*****

Cabe destacar que la tasa de disponibilidad (superficie de oficinas disponible respecto a la superficie total en edificios exclusivos) en el mercado de Madrid se encuentra en estos momentos en niveles ligeramente por encima del 8%. En la siguiente tabla se muestra a cierre de 2019 m² la tasa de disponibilidad en las cinco grandes áreas en las que se divide el mercado de oficinas de Madrid. Como se puede observar, conforme las zonas se alejan del centro de la ciudad se incrementa la tasa de disponibilidad hasta alcanzar un 12,6% en la zona denominada “Periferia Lejana”. Esta zona incluye los edificios de oficinas y parques empresariales situados más allá de la M-40, entre ellos, los situados en la Zona Sur. Es destacable el peor comportamiento de la Zona Sur en comparación con el mercado de Madrid, en general, y con el de la “Periferia Lejana”, en particular, zona dentro de la que queda integrada.

Zonas		Stock m ²	Tasa de Disponibilidad (%)
Prime	Mejores edificios Eje Castellana	400.163	2,22%
CBD	Resto edificios Eje Castellana y zonas aledañas	1.550.700	4,71%
Área urbana	Resto inmuebles dentro de la M-30	3.277.528	4,01%
Periferia cercana	Edificios entre M-30 y M-40	4.270.719	8,56%
Periferia lejana	Edificios más allá de la M-40 (fuera municipio Madrid)	4.124.829	12,60%
Total		13.623.940	8,06%

Fuente : Savills Aguirre Newman

Los principales mercados de oficinas situados en la zona sur de Madrid, entre las autovías A-3 y A5, muestran una elevada deficiencia en todos los aspectos que son críticos para el buen funcionamiento de un mercado de oficinas. Los accesos mediante transporte público son, en términos generales, deficientes lo que limita la demanda de oficinas a empresas locales. Por otro lado, los accesos a los edificios de oficinas existentes en estos mercados no son, en una parte importante de los casos, directos desde una vía con elevada capacidad (M-30, M-40, M-50, A4), siendo necesario circular por áreas urbanas o industriales para llegar a ellos. La visibilidad del edificio de oficinas o del parque empresarial desde la vía de gran capacidad es un elemento deseable y buscado por muchos inquilinos de inmuebles de oficinas y que no se da, con carácter general, en los mercados de oficinas de la Zona Sur.

Finalmente, es también determinante, para los demandantes de oficinas, que los espacios que se les ofrezcan estén localizados en zonas consolidadas y cuenten con una dotación de servicios elevada (restauración, compras de conveniencia, farmacia, etc). La dotación de servicios debe estar a una distancia lo suficientemente corta para poder ir andando (5-10 minutos). En los municipios analizados los edificios de oficinas se benefician de los servicios existentes en las áreas industriales o residenciales en las que se encuentran situados. No son servicios creados “ex profeso” para los usuarios de oficinas pero son aprovechados por estos para satisfacer sus necesidades.

3.3 El sector de La Warner como potencial mercado de oficinas

El ámbito denominado como La Warner, situado en la zona este del municipio de San Martín de la Vega, no muestra ninguna de las características y factores necesarios para su correcto funcionamiento como mercado de oficinas. En concreto, tendría una valoración muy baja en factores tan absolutamente determinantes para su correcto funcionamiento, como es la posibilidad de acceso mediante transporte público y, en concreto, mediante metro. En la actualidad, desde la ciudad de Madrid (Estación de Nuevos Ministerios), el tiempo necesario para llegar al municipio de San Martín de la Vega por transporte público es superior a una hora y diez minutos. Es necesario, para realizar dicho trayecto, utilizar un mínimo de dos medios de transporte público, tren de cercanías y autobús. Igualmente tendría una muy baja valoración en las posibilidades de acceso directo a través de una vía de gran capacidad, elemento igualmente clave para su buen funcionamiento y para el logro de unos niveles de ocupación adecuados. La zona está sin consolidar y, evidentemente, no tiene ningún tipo de servicio en el entorno próximo (menos 10 minutos andando).

	Municipio	Transporte público (metro)	Accesos	Visibilidad	Consolidación	Servicios
Warner	San Martín de la Vega	*	*	*	*	*

Otro aspecto que resulta importante, aunque no tanto como los dos anteriores, sería la escasa sino nula visibilidad que tendrían los edificios de oficinas a desarrollar desde una vía de gran capacidad. Para determinados arrendatarios esto podría llegar a ser determinante a la hora de tomar la decisión de alquilar en este mercado o dirigirse hacia otras opciones.

Entendemos que promotores e inversores especialistas en el mercado de oficinas al igual que aquellas entidades financieras especialistas en el sector inmobiliario mostrarían un bajo interés sino nulo por el desarrollo de oficinas en esta zona. El riesgo de desocupación de un proyecto de oficinas es 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.

4. MERCADO LOGÍSTICO

4.1. Introducción al mercado logístico en España

España es uno de los principales hubs logísticos de Europa. A pesar de ser uno de los países periféricos del sur, su ubicación es clave en el tránsito de mercancías con el norte de África, así como con América y Asia.

Es importante reseñar además, que España cuenta con excelentes infraestructuras en todos los medios (carretera, ferrocarril, transporte marítimo y aéreo) y que gran parte de la red de transporte nacional está conectada con los principales corredores de Europa y del mundo, lo que facilita y garantiza el transporte de mercancías fuera de nuestras fronteras.

Es decir, debido a la localización del país y a la calidad de su red de transportes, España puede convertirse en la principal plataforma logística del sur de Europa y un punto de importante de concentración y gestión del tráfico internacional de mercancías, lo que implicaría, no solo estar involucrado en el mercado logístico desde el punto de vista del transporte, si no realizar otras actividades de valor añadido, como etiquetado, embalado, consolidación y desconsolidación de carga, etc.

Dentro de España, la actividad logística se desarrolla en diferentes puntos, tal y como muestra el mapa elaborado por el Ministerio de Fomento, si bien Madrid y Barcelona se han considerado siempre los principales núcleos y concentran la mayor parte de los centros de distribución a nivel nacional.

Principales centros de transporte por carretera



Fuente: Ministerio de Fomento

En los últimos años, el creciente desarrollo del comercio electrónico ha reforzado notablemente la actividad en enclaves ya existentes, pero también ha favorecido la creación y dinamización de otras zonas próximas a los núcleos tradicionales debido, principalmente, a la escasez de producto construido y de espacios de crecimiento para nuevos desarrollos. Existe además la necesidad de cubrir áreas de reparto que hasta ahora cuentan con escasa presencia logística para garantizar la reducción de tiempos de entrega.

4.2. El mercado logístico en Madrid

La actividad en el mercado logístico de Madrid se distribuye por coronas en función del destino de distribución de los operadores. Desde el centro urbano y la 1ª corona (debido a la proximidad con el centro de Madrid) se realiza principalmente la distribución local, incluida la denominada última milla, que implica un elevadísimo nivel de rotación producto. La función principal de estas naves es gestionar y movilizar de manera ágil paquetes y mercancías, y es donde se localizan la actividad cross-dock. Como el almacenaje es mínimo, el tamaño medio de las naves (o de los módulos) se sitúa entre 3.000 m² y 6.000 m². Los niveles de renta en estos anillos se mueven en torno a los 6 €/m²/mes en el centro urbano y a los 5 €/m²/mes en la primera corona.

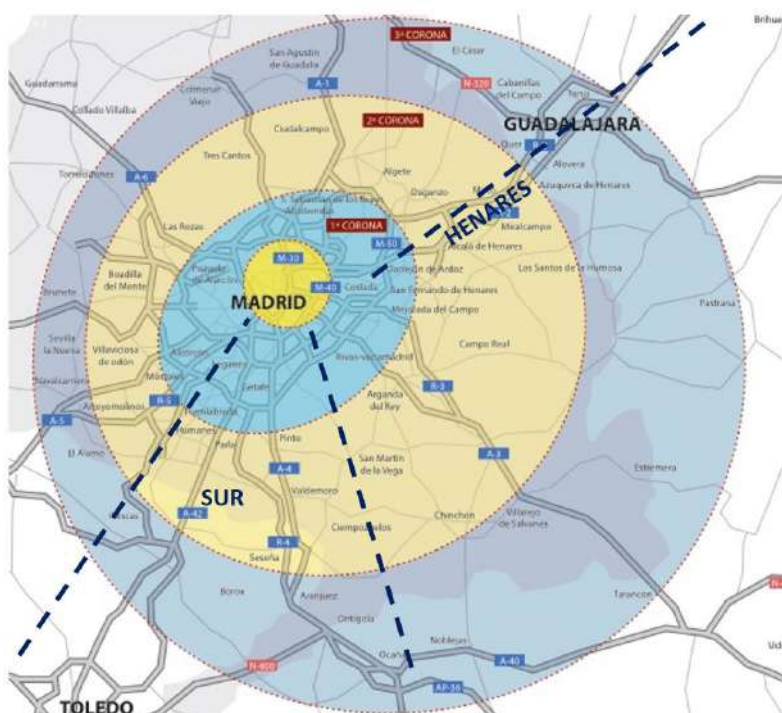
La actividad en la segunda corona (que comprende las localizaciones entre los kilómetros 20 y 40) está enfocada a la distribución regional. El tamaño medio de las naves/módulos puede llegar hasta los 10.000 m², ya que precisan de cierto espacio de almacenamiento. El nivel medio de rentas se sitúa en torno a los 4€/m²/mes.

La tercera corona se extiende desde el kilómetro 40 y se prolonga hasta varios municipios de provincias limítrofes de Castilla-La Mancha (Guadalajara y Toledo). La función principal de estos centros es al almacenaje, por lo que tienen un bajo nivel de rotación de mercancías, y precisan de tamaños de naves muy superiores. El tamaño medio contratado en la serie histórica roza los 17.000 m², si bien las operaciones más voluminosas registradas en el mercado de Madrid tuvieron lugar en espacios entre 80.000 m² y 120.000 m². El nivel de renta se sitúa en torno a 3,5 €/m²/mes.

En cuanto a la distribución del mercado por zonas, la actividad logística se desarrolla principalmente en las inmediaciones de las principales vías de acceso a Madrid:

- Zona Norte: comprende los municipios situados a lo largo de la A1 y de la M-607. Baja actividad logística
- Corredor del Henares: abarca los municipios situados a lo largo de la A2. Alta actividad logística.
- Eje A3: compuesto por los municipios situados en las inmediaciones de la autopista de Levante. Baja actividad logística.
- Zona Sur: incluye los municipios situados a lo largo de la A4 y de la A42. Alta actividad logística.
- Zona Oeste: abarca los municipios aledaños a A5 y la A6. Baja actividad logística.

El siguiente mapa muestra de manera esquemática el reparto del mercado por coronas e identifica también las principales zonas de actividad logística: el corredor del Henares y la zona sur.



Fuente: Savills AN Research

La conexión directa entre Madrid y Barcelona (principales enclaves económicos de España) y la proximidad al aeropuerto y su terminal de carga, favorecieron el desarrollo de la actividad logística a lo largo del eje A2, que se extiende desde Barajas (en el centro urbano) hasta Torija y Yunquera de Henares, ya en la provincia de Guadalajara.

En cuanto a la Zona Sur, la actividad de producción se ha desarrollado principalmente en la zona sur de la región, generando posteriormente la necesidad de almacenaje para la posterior distribución a diferentes puntos, tanto de la provincia como de otras comunidades autónomas.

La siguiente tabla recoge los principales municipios del mercado industrial y logístico de Madrid identificando además la zona y la corona a la que pertenecen, así como el registro de actividad industrial o logística detectada. Como se ha comentado anteriormente, la mayor concentración de actividad logística se localiza en municipios del Corredor del Henares y de la Zona Sur, donde cerca el 80% de las localizaciones cuentan con polígonos en los que se desarrolla actividad logística (25% en la Zona norte, 50% en el eje A3 y 0% en la Zona Oeste).

Zona	Corona	Municipio	Actividad industrial	Actividad logística
Zona Norte	Centro urbano	Fuencarral	SÍ	NO
	1ª Corona	Paracuellos del Jarama	SÍ	NO
		Alcobendas	SÍ	NO
		San Sebastián de los Reyes	SÍ	NO
	2ª Corona	Tres Cantos	SÍ	NO
		Algete	SÍ	SÍ
	3ª Corona	Colmenar Viejo	SÍ	NO
		San Agustín de Guadalix	SÍ	SÍ
Corredor del Henares	Centro urbano	Julián Camarillo	SÍ	NO
		Barajas	SÍ	SÍ
		Las Mercedes	SÍ	NO

Zona	Corona	Municipio	Actividad industrial	Actividad logística
	1ª Corona	Fin de Semana	SÍ	NO
		Coslada	SÍ	SÍ
		San Fernando	SÍ	SÍ
		Torrejón de Ardoz	SÍ	SÍ
	2ª Corona	Alcalá de Henares	SÍ	SÍ
		Daganzo	SÍ	SÍ
		Camarma de Esteruelas	SÍ	NO
		Meco	SÍ	SÍ
	3ª Corona	Azuqueca de Henares	SÍ	SÍ
		Alovera	SÍ	SÍ
		Cabanillas del Campo	SÍ	SÍ
		Marchamalo	SÍ	SÍ
		Chiloeches	SÍ	SÍ
		Fontanar	SÍ	SÍ
		Yunquera de Henares	SÍ	SÍ
Eje A3	Centro urbano	Vicálvaro	SÍ	NO
		Vallecas	SÍ	SÍ
	1ª Corona	Mejorada del Campo	SÍ	NO
	2ª Corona	Rivas Vaciamadrid	SÍ	SÍ
		Arganda del Rey	SÍ	NO
	3ª Corona	Tarancón	SÍ	SÍ
Zona Sur	Centro urbano	Villaverde	SÍ	SÍ
	1ª Corona	Getafe	SÍ	SÍ
		Pinto	SÍ	SÍ
	2ª Corona	Valdemoro	SÍ	SÍ
		Ciempozuelos	SÍ	SÍ
		Seseña	SÍ	SÍ
	3ª Corona	Borox	SÍ	SÍ
		Ontígola	SÍ	SÍ
		Ocaña	SÍ	NO
		Noblejas	SÍ	NO
	1ª Corona	Leganés	SÍ	SÍ
		Fuenlabrada	SÍ	SÍ
	2ª Corona	Parla	SÍ	NO
	3ª Corona	Illescas	SÍ	SÍ
Zona Oeste	1ª Corona	Alcorcón	SÍ	NO
		Móstoles	SÍ	NO
	2ª Corona	Villaviciosa de Odón	SÍ	NO
		Boadilla del Monte	SÍ	NO
		Arroyomolinos	SÍ	NO
		Las Rozas	SÍ	NO
	3ª Corona	Villalba	SÍ	NO

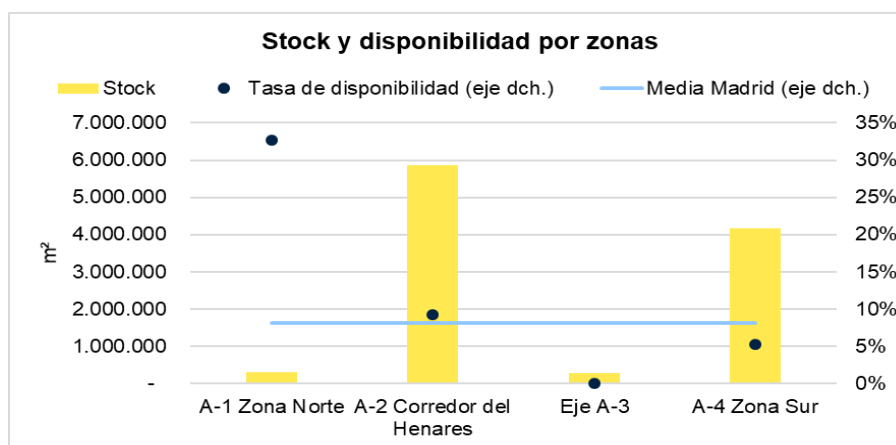
Fuente: Savills AN Research

4.3. Descripción de la actividad en el mercado logístico de Madrid

El mercado logístico de Madrid cuenta con cerca de 10,6 millones de metros cuadrados, de los cuales diez millones se distribuyen entre el Corredor del Henares y la Zona Sur.

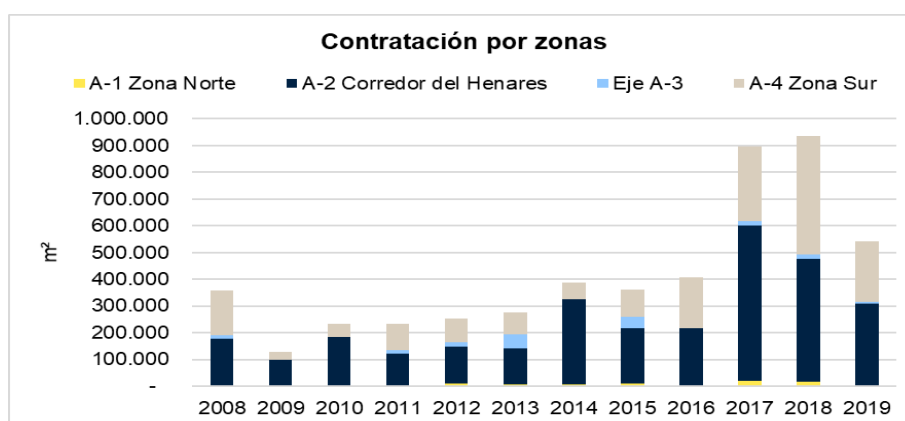
El Corredor del Henares concentra el 55% del total del mercado (5,8 millones) y la Zona sur el 39% (4,2 millones), si bien ambos mercados registran tasas de disponibilidad saludables (9,2% y 5,3%) que permiten cierta rotación de espacios. En valores absolutos, la oferta actual en el Corredor del Henares y en la Zona sur suponen 540.000 m² y 220.000 m² respectivamente.

La Zona norte, que discurre a lo largo de la A1, cuenta con apenas 95.000 m² vacíos, si bien representan el 33% del total de superficie logística de la zona, que tan solo supone un 3% del total de Madrid.



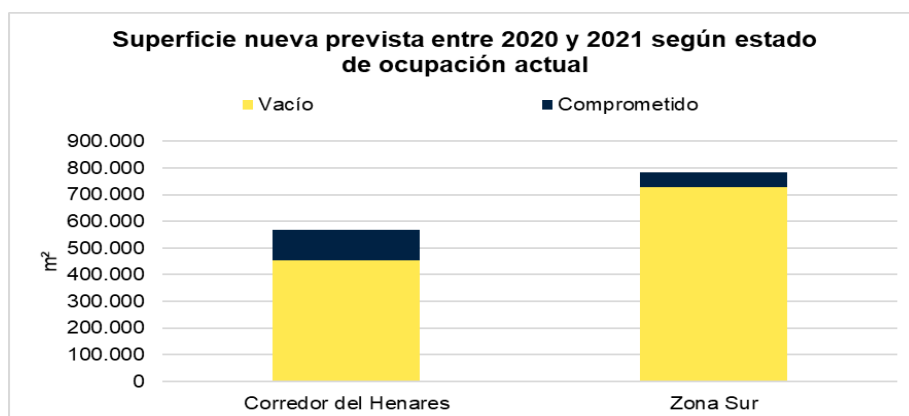
Fuente: Savills AN Research

En cuando a la contratación de espacios logísticos, los porcentajes de participación de las principales zonas son muy similares al porcentaje que representan en el stock total del mercado. En la serie histórica el Corredor del Henares ha concentrado el 58% de la absorción logística y la Zona sur, el 36%.



Fuente: Savills AN Research

Las zonas más consolidadas, con menor oferta disponible y con mayor demanda coinciden también con las zonas en las que se espera mayor volumen de superficie nueva capaz de dar respuesta a los requerimientos de la demanda actual. Así, en los próximos 24 meses se espera la incorporación al mercado de cerca de 1,48 millones de metros cuadrados nuevos distribuidos entre diferentes localizaciones del Corredor del Henares y de la Zona Sur.

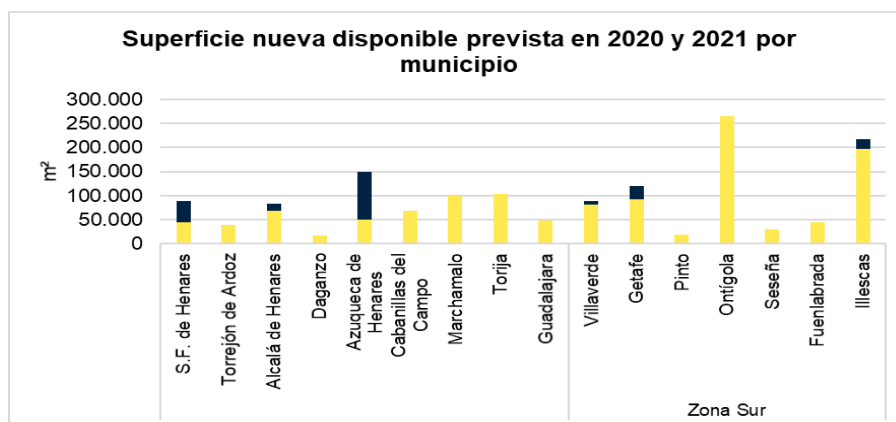


Fuente: Savills AN Research

La Zona sur cobra cada vez más protagonismo en el mercado, ya que concentra el 53% del total de superficie nueva (785.000 m²).

Es importante indicar que algunos operadores optan por proyectos llave en mano que se adapten completamente a sus necesidades, y el 14% del total de superficie prevista está ya comprometida con contratos de prealquiler. En el Corredor del Henares este porcentaje alcanza el 23% y en la Zona sur se sitúa en el 7%. Lo habitual es que a lo largo del año el volumen de superficie comprometida incrementará. 2019 cerró con el 56% de la superficie nueva prealquilada, si bien a principios de año apenas representaba el 7%.

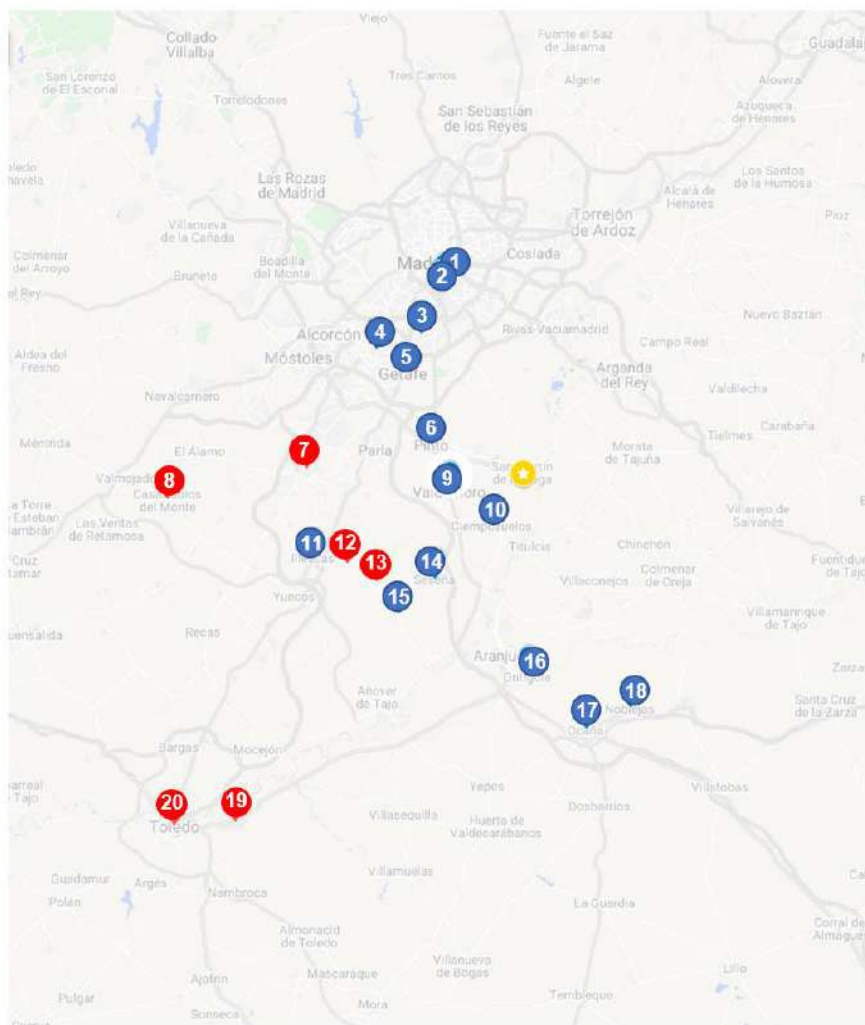
Los municipios que acogerán el mayor volumen de espacios nuevos hasta 2021 son Ontígola (eje A4) e Illescas (eje A42), ambos en la Zona sur del mercado.



4.4. Mercado de la zona sur

Centrando la atención en la Zona sur, el municipio con mayor actividad de contratación registrada desde el año 2008 es Getafe, con el 27% del total, participación que ha incrementado en el análisis de los últimos tres años (desde 2017) hasta el 35%.

El siguiente mapa identifica todos los municipios en los que se ha registrado alguna operación desde 2008, que se acompaña de una tabla identificando el porcentaje de participación (en términos de contratación de superficie), tanto en la serie histórica como en los últimos tres años.



Fuente: Savills AN Research

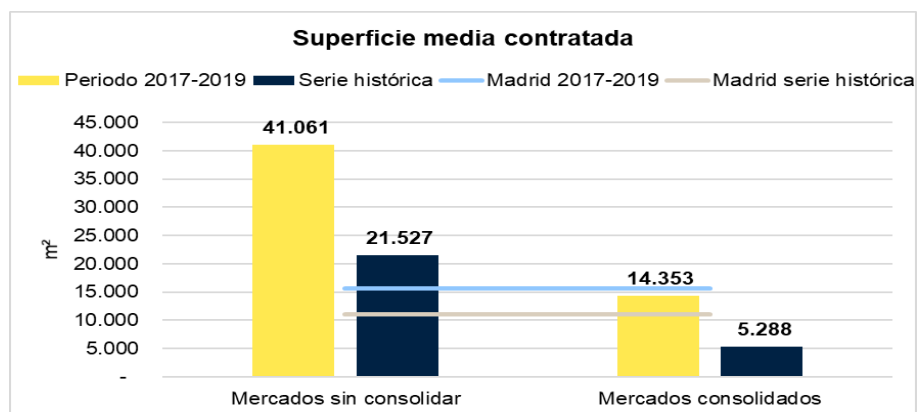
ID	Localización	Contratación 2008-2019	Contratación 2017-2019
1	Méndez Álvaro	0.31%	0.00%
2	Legazpi	0.18%	0.00%
3	Villaverde	3.75%	5.21%
4	Leganés	7.07%	2.27%
5	Getafe	27.10%	34.86%
6	Pinto	13.19%	7.01%
7	Griñón	0.12%	0.00%
8	Casarrubios del Monte	0.14%	0.00%
9	Valdemoro	5.01%	2.27%
10	Ciempozuelos	3.30%	0.00%
11	Illescas	12.92%	24.86%
12	Yeles	2.21%	4.25%
13	Esquivias	0.54%	0.34%
14	Seseña	9.49%	3.38%
15	Borox	3.35%	0.00%
16	Ontígola	4.38%	7.05%
17	Ocaña	0.28%	0.00%
18	Noblejas	0.36%	0.00%
19	Sta. Mª de Benquerencia	4.55%	8.50%
20	Toledo	1.77%	0.00%

Fuente: Savills AN Research

Se han identificado en color rojo los municipios que no están recogidos en la tabla de zonificación anterior debido a su escasa presencia en el mercado, pero que han registrado alguna actividad en momentos de ausencia de disponibilidad de calidad o características concretas de determinadas demandas. En ocasiones corresponde a operaciones llave en mano.

En las seis localizaciones fuera de la órbita habitual del mercado logístico se han transaccionado en total poco más de 172.000 m² distribuidas en ocho operaciones, lo que sitúa el tamaño medio contratado por encima de los 21.500 m², mientras que en los mercados consolidados el tamaño medio contratado apenas alcanza los 5.300 m².

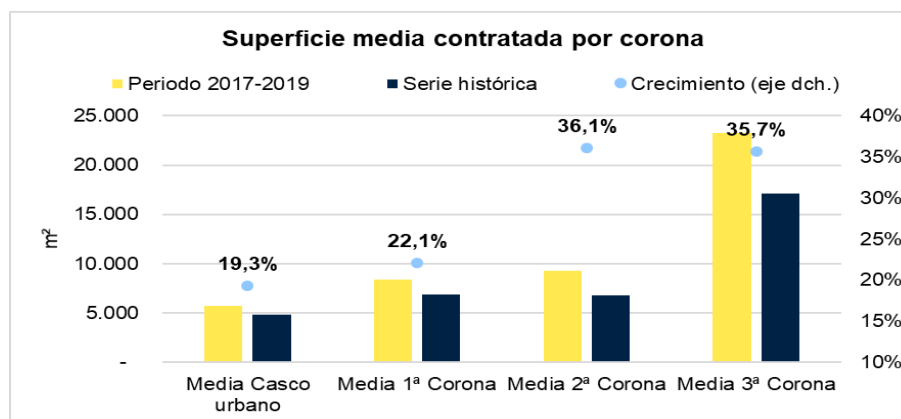
El enorme dinamismo de la contratación en el mercado logístico desde 2017 queda reflejado en el incremento de la superficie media contratada en el mercado de Madrid (15.688 m² en los últimos tres años frente a 11.046 m² en la serie histórica) que se replica en el análisis por grado de consolidación de las localizaciones en las que tuvieron lugar las operaciones.



Fuente: Savills AN Research

El acuerdo más voluminoso registrado en los últimos años se registró en Illescas (mercado consolidado en la 3ª corona), donde Amazon contrató una nave de 103.000 m² en el año 2017, seguido de los 80.000 m² de Logifashion en Santa María de Benquerencia (mercado no consolidado en la 3ª corona) que Montepino desarrolló bajo el formato llave en mano.

El análisis de superficie media contratada por corona en los mismos periodos registra un crecimiento en todos los anillos, destacando el 2º y el 3º, ambos con un incremento en torno al 36%. El tamaño medio por operación registrado en los últimos años en la segunda corona, anillo al que pertenecería San Martín de la Vega, se sitúa en poco más de 9.250 m².



Fuente: Savills AN Research

San Martín de la Vega se localiza en el cuadrante sur del mercado logístico de Madrid, en las inmediaciones de la A4, a la que accede a través de la M-506 (cinco minutos en conche desde el cruce la A4 con la M-506 hasta el cruce de la M-506 con la M-841). La proximidad a uno de los principales mercados de actividad logística y la facilidad de acceso a través de una carretera de doble sentido con dos carriles en cada dirección confiere un potencial interés al municipio como localización con viabilidad de extensión del mercado de la zona sur de la región.

De hecho, la localización en las inmediaciones de un eje principal de actividad logística ya sea con acceso directo o a través de otra vía, es factor determinante de mayor relevancia para establecer un nuevo punto de distribución. En el caso de San Martín de la Vega, la distancia hasta la A4 es de aproximadamente diez kilómetros a través de una carretera que, por dimensiones, permitiría el tránsito de camiones y demás vehículos de carga habituales en las áreas logísticas.

Haciendo una comparativa con los factores relevantes en el mercado de oficinas, el acceso a la zona a través de transporte público es relevante, pero no primordial, y en ningún caso es condicionante la llegada del metro. La mayoría de los núcleos de actividad logística se encuentran situados a las afueras de una localidad y cuentan con conectividad mediante transporte público (generalmente autobuses urbanos e interurbanos), pero la mayor parte de los empleados de estas zonas acceden a través de transporte privado, por lo que será casi más importante contar con espacio suficiente para el aparcamiento de vehículos privados.

En cuanto a la consolidación, podría ser un factor que facilitaría la implantación de nuevas empresas en la zona, pero no determinante. Como se ha comentado anteriormente, en los últimos años se ha registrado actividad en localidades sin un pasado logístico donde la captación de nuevos desarrollos llega por una ligera penalización de precio respecto a otros núcleos fuertemente consolidados.

La visibilidad del polígono desde una vía de acceso de gran capacidad podría aportar mayor atractivo para la implantación de una empresa, pero tampoco es un factor determinante. De hecho, cada vez se tiene más en cuenta reducir el impacto en el paisaje, utilizando, por ejemplo, elementos vegetales que diluyan la huella visual desde las carreteras circundantes.

La dotación de servicios complementarios a la actividad empresarial en zonas industriales / logísticas es muy escasa, limitándose generalmente a restauración. El hecho de que los polígonos se encuentren apartados de los núcleos urbanos limita considerablemente la implantación de otras

necesidades derivadas de las actividades desarrolladas en el polígono, pero que deberán tenerse en cuenta en planeamiento de la zona (estación de servicio, túnel de lavado, hotel dimensionado al entorno, cajero automático e incluso en aquellas áreas con mayor concentración de trabajadores guarderías que faciliten la conciliación familiar, etc.).

La siguiente tabla resume los factores identificados y su importancia en el sector logístico.

Factores externos	Importancia
Transporte público (metro)	Nula
Consolidación	Baja / Media
Accesos directo	Muy alta
Localización	Muy alta
Servicios en la zona	Media / Alta
Transporte público (otros medios)	Media / Alta
Visibilidad	Baja / Media

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).

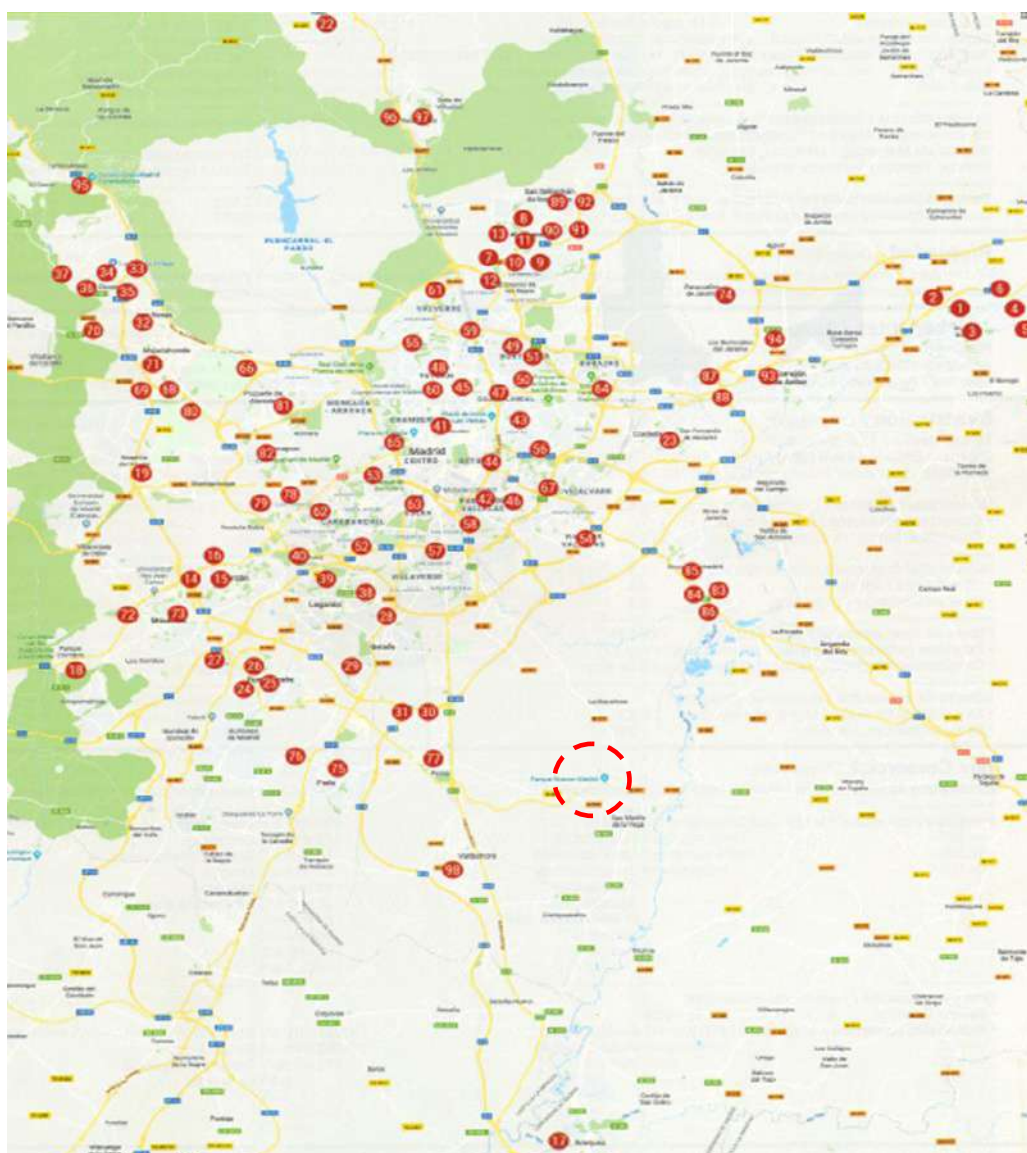
5. MERCADO COMERCIAL

5.1. Introducción al mercado comercial

La Comunidad Autónoma de Madrid es una de las regiones que mayor número de centros comerciales y, por lo tanto, de superficie bruta alquilable (SBA) tiene de toda España. En concreto cuenta con 98 centros comerciales, dentro de todas las tipologías (centro comercial estándar, parque comercial, hipermercado, centro outlet), sumando una SBA total de 3.138.778 m². La C.A. de Madrid concentrado el 14% de la población del país, cuenta con el 17,7% de sus centros comerciales y el 19% de la SBA total.

La oferta está distribuida principalmente en la ciudad de Madrid y en los grandes municipios de su corona metropolitana localizados dentro de la carretera de circunvalación M-50. Conforme nos alejamos de Madrid, especialmente, a partir del kilómetro 20-25 la oferta de centros comerciales disminuye de manera muy considerable como consecuencia de la baja concentración de población en los municipios situados más allá de este kilómetro.

Mapa de Centros Comerciales Comunidad de Madrid



5.2. Análisis de la ubicación. San Martín de la Vega.

San Martín de la Vega, que cuenta con una población empadronada de 19.170 habitantes, se encuentra en la comarca de Las Vegas, por lo que el 80% de su término municipal pertenece al Parque Regional del Sureste. Valdemoro, Pinto y Getafe -ciudades con un fuerte desarrollo industrial, comercial y, por lo tanto, poblacional- son los municipios más cercanos y consolidados. Más hacia el sur, San Martín limita con Ciempozuelos, Chinchón y Morata de Tajuña, zonas más discretas en cuanto a habitantes y actividad económica.

Población e Ingresos en S. M. de la Vega y zonas limítrofes a 10, 15 y 30 minutos

Población e Ingresos				Total	Municipio	Provincia	Región
	00' - 10'	10' - 15'	15' - 30'	00' - 30'	San Martín de la Vega	Madrid	C. Madrid
Habitantes	19.384	28.246	1.366.334	1.413.964	19.170	6.578.079	6.578.079
Ingresos disponibles (€)	17.732	17.575	18.876	18.834	17.744	20.307	20.307

Fuente: Urbistat con datos del INE y Almudena (C. Madrid)

En cuanto a los accesos, son todos por vías secundarias. Desde Madrid, directamente, por la carretera M-301 (Villaverde Bajo a San Martín de la Vega, por Perales del Río) también se accede desde la A-4 salida 9 a M-45 y M-301 a la nueva variante de la M-301 por detrás del cerro de los Ángeles. Hay acceso a la M-301 desde las carreteras M-45 y M-50. Se accede también por las carreteras M-506 (desde la A-4, desvíos 22 y 20 en Pinto y desde la A-3 en Arganda del Rey, desvíos 21 (M-832), 22 (nueva M-506) o 42 (M-302 a través de Perales y Morata de Tajuña o desde Chinchón) y desde Ciempozuelos por la M-307 (cruce con la M-404).

Además, cuenta con varias líneas de autobuses regulares con salida desde Villaverde Bajo, Valdemoro, Pinto y Aranjuez. El único autobús que sale directamente desde Madrid, en Atocha, es nocturno. No hay estación de cercanías.

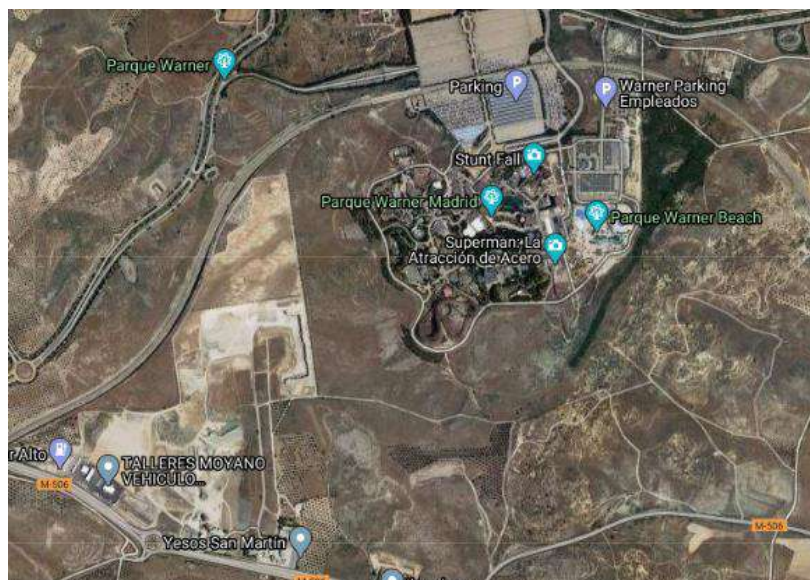
Desde el punto de vista comercial, el emplazamiento del municipio, y más en concreto del suelo, tiene inicialmente bajo valor para el sector comercial, donde el factor ubicación es fundamental.

Principales vías de acceso a San Martín de la Vega



Fuente: Google Maps

5.3. El Parque Warner



Uno de los factores de atracción para un posible uso comercial del suelo es la presencia, a escasos metros, del segundo parque temático más visitado en España durante el 2018: el Parque Warner.

Inaugurado en 2002, se encuentra a más de 2 km del núcleo urbano de San Martín de la Vega, en cuyo término municipal se encuentra. Según el informe anual TEA/AECOM Theme Index and Museum Index de 2018, durante este año recibió 2,1 millones de visitas. Este crecimiento se debe a la expansión de su parque acuático, a una fuerte campaña de marketing así como al “Bono Parques” ofrecido por su operador Parques Reunidos, que extiende la visita a transporte, hoteles y ocio cercano con descuentos en el Parque de Atracciones de Madrid o el Zoo Aquarium de la capital española.

Una de las áreas más importantes de cualquier centro comercial es la de Ocio y Restauración, servicios que ya se ofrecen en el propio parque temático. La Warner cuenta con tres tipos de formato para restauración: autoservicio (DC Action Commissary), express (El Embarcadero, Gran Kahuna) y kioscos y cafeterías (Food Truck Scoby Nam Nam, Food Truck Dinodogs, Bamm Bamm Chicken and Fries). Es decir, el público que pasa todo el día en el parque tiene opciones de restauración, además de que pueden llevar su propia comida desde casa.

La cuestión fundamental es si las personas que acuden al parque temático podrían constituir la clientela de un centro comercial y/o parque de medianas. Estamos ante un público muy condicionado por el calendario (de fin de semana y épocas vacacionales), consumidor de ocio, que acude para un fin concreto y un tiempo definido, pasar el día en un parque de ocio/atracciones no siendo su motivación principal el acudir a un espacio comercial. Se trata, por lo tanto, de un perfil que en el momento de su visita a Parque Warner no se ajusta al cliente tipo de un centro comercial.

5.4. Análisis del área de influencia y competencia

Una de las zonas comerciales más completas de la Comunidad de Madrid se encuadra precisamente en la mitad sur de la región, donde se ubica el municipio de San Martín de la Vega. En un radio máximo de 30 minutos en coche con respecto al suelo, se encuentran 22 equipamientos retail entre centros comerciales y parques de medianas (lo que supone llegar hasta los desarrollados en Rivas-Vaciamadrid), generando una densidad comercial de 590 m² de SBA por cada 1.000 habitantes, muy por encima de la media de España que se sitúan en los 362 m² de SBA por cada 1.000 habitantes.

Número de equipamientos comerciales a 10, 15 y 30 minutos desde San Martín de la Vega

Tipo	00' - 10'	10' - 15'	15' - 30'	Tot. 00' - 30'	% 00' - 30'	GLA total (m²)
Centros comerciales	0	0	20	20	90,91%	761.817
Retail Park	0	0	2	2	9,09%	73.093
TOTAL	7	7	22	22	100	834.910

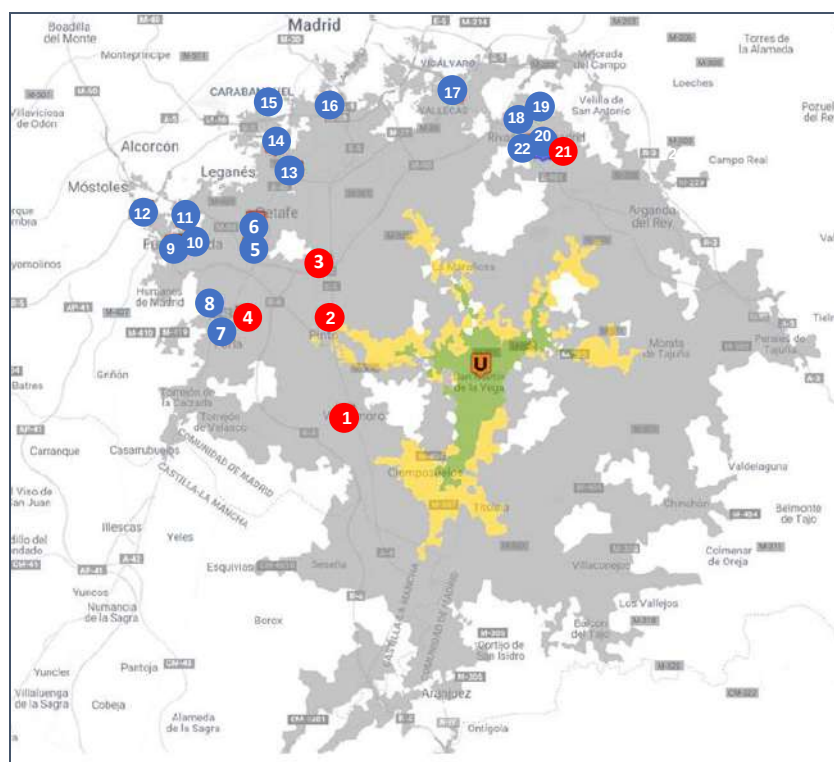
Fuente: Urbistat

Al igual que en el resto de los usos que conforman el sector inmobiliario es fundamental la ubicación para plantearse el desarrollo de un área comercial. En el caso del suelo de San Martín de la Vega, partimos de la base que a cinco minutos en coche prácticamente no hay población (recordemos que el Parque de la Warner se encuentra a 2,4 km del municipio). Todo equipamiento comercial necesita de un mínimo de 60.000 personas en un radio de 10 minutos en coche, y sin competidores. La situación del suelo, por ello, no es la más óptima para un equipamiento comercial mínimo como pudiera ser un parque de medianas básico con un supermercado, un bricolaje y un bazar, por ejemplo.

Además, y a pesar de la cercanía del parque de ocio, la afluencia que en su caso podría generar sería estacionaria, de fin de semana, principalmente, y en los períodos vacaciones como Navidad, Semana Santa, verano, además de las campañas especiales que se programen. Sin embargo, un desarrollo comercial necesita una clientela diaria y presente durante todo el año y, por lo tanto, requiere una elevada concentración de población en el entorno cercano.

La competencia inmediata se ubica en los municipios más cercanos a S. M. de la Vega, precisamente los núcleos urbanos con más población del entorno y más consolidados como Getafe, Parla, Pinto, Fuenlabrada, Valdemoro y Rivas-Vaciamadrid. La población situada en estos municipios, que representa la mayoría de la población en un radio de 30 minutos de San Martín de la Vega, ve satisfecha sus necesidades comerciales con los centros comerciales de su entorno más inmediato.

Localización de los equipamientos comerciales en la zona de influencia de San Martín de la Vega.



Fuente: Urbistat

	Tipo	Nombre	Municipio	GLA	Supermercado	Distancia (minutos)	Volumen*
2	Los centros comerciales	PLAZA EBOLI	Pinto	31.306	E.LeClerc	16,4'	3.800.000
3	Los centros comerciales	NASSICA	Getafe	50.420	Carrefour	19,4'	12.000.000
21	Los centros comerciales	PARQUE RIVAS	Rivas-Vaciamadrid	37.005	Carrefour	22,3'	4.500.000
4	Los centros comerciales	EL Ferial	Parla	24.200	Carrefour	22,5'	4.000.000
1	Los centros comerciales	EL RESTON	Valdemoro	14.100	E.LeClerc	22,6'	1.320.000
22	Retail Park	RIVAS FUTURA	Rivas-Vaciamadrid	55.000		22,7'	7.000.000
18	Los centros comerciales	RIVAS CENTRO	Rivas-Vaciamadrid	14.000		24,1'	n.d.
20	Los centros comerciales	H2OCIO	Rivas-Vaciamadrid	50.000	Mercadona	24,5'	6.500.000
13	Los centros comerciales	BULEVAR GETAFE	Getafe	25.323	Carrefour	25,2'	n.d.
5	Los centros comerciales	CAPITAL M-50	Getafe	8.900		25,2'	n.d.
6	Los centros comerciales	GETAFE 3	Getafe	47.204	Alcampo	26,0'	10.000.000
10	Los centros comerciales	PZA. DE LA ESTACION	Fuenlabrada	29.000	Carrefour	26,2'	9.000.000
9	Los centros comerciales	FUENLABRADA 2	Fuenlabrada	13.585	Hiper Usera	26,7'	n.d.
7	Los centros comerciales	MERCA 2	Parla	5.300		26,8'	n.d.
8	Retail Park	PARLA NATURA	Parla	18.093		27,0'	n.d.
14	Los centros comerciales	PARQUE SUR	Leganés	151.200	Alcampo	27,3'	20.200.000
16	Los centros comerciales	LOS ANGELES	Madrid	23.441	Carrefour	27,3'	4.937.407
19	Los centros comerciales	SANTA MONICA	Rivas-Vaciamadrid	7.300		28,1'	n.d.
15	Los centros comerciales	ISLAZUL	Madrid	90.700		28,9'	12.000.000
11	Los centros comerciales	PZA. DE LAS PROVINCIAS	Fuenlabrada	10.500	E.LeClerc	29,0'	n.d.
17	Los centros comerciales	LA GAVIA	Madrid	82.793	Carrefour	29,3'	13.100.000
12	Los centros comerciales	PZA. LORANCA 2	Fuenlabrada	45.540	Alcampo	29,4'	8.000.000

*Volumen: número de visitas al año en el caso de C. Comerciales, y si hay supermercados, millones de € de facturación.

Las equipaciones comerciales que conforman la competencia más cercana y directa son aquellos centros comerciales y parque de medianas que se encuentran a menos de 30', se trata de un radio amplio, que demuestra la falta de población suficiente que justifique un desarrollo comercial.

En el caso de decidir un uso comercial para el suelo de San Martín de la Vega, además de contemplar la oferta existente en la zona sur de la Comunidad de Madrid, se realiza a continuación un análisis más exhaustivo de los centros comerciales más cercanos (señalados en rojo tanto en el mapa como en la tabla) para conocer sus características, qué es lo que ofrecen, y poder definir las posibles carencias que debería cubrir un comercio en el municipio que estamos tratando.

Plaza Éboli (Pinto)

- Tipología: Centro Comercial
- Superficie bruta alquilable (SBA o GLA): 31.306 m²
- Nº de comercios: 81
- Plazas de garaje: 1.004
- Locomotora de Alimentación: LeClerc
- Principales marcas: H&M, Mango, Breska, Stradivarius, Pull and Bear, Druni...
- Ocio y restauración: cines (8 salas), Wok House, Foster's Hollywood, Burger King
- Se encuentra junto a unos de los parques más grandes del municipio, el Juan Carlos I, por lo que el acceso a pie es de casi el 30%.



Nassica (Getafe)

- Tipología: Parque de medianas con outlet (Gran superficie)
- SBA: 50.200 m²
- Nº de comercios: 44
- Plazas de garaje: 2.510
- Locomotora de Alimentación: Carrefour
- Principales marcas: Conforama, Media Markt, Merkál Calzados, Vision Lab, C&A



- Ocio y restauración: cines (20 salas), Brasa y Leña, Vips, Ginos, La Tagliatella...
- Se trata de un gran parque de medianas situado a tan solo 20 minutos de nuestro suelo de San Martín de la Vega, con un enorme Carrefour de casi 11.000 m²

Parque Rivas (Rivas-Vaciamadrid)

- Tipología: Parque de medianas (tamaño medio)
- SBA: 37.005 m²
- Nº de comercios: 57
- Plazas de garaje: 2.370
- Locomotora de Alimentación: Carrefour
- Principales marcas: Bricomart, Outlesport, El Corte chino, Chiquipark, Décimas...
- Ocio y restauración: Wok Barbacoa, Burger King, Foster's Hollywood, 100 Montaditos...
- Apartado del núcleo urbano, el 90% de su clientela accede a través de vehículo propio. Su gran atractivo es el Carrefour.



El Ferial (Parla)

- Tipología: Centro Comercial con medianas (tamaño medio)
- SBA: 24.200 m²
- Nº de comercios: 67
- Plazas de garaje: 1.700
- Locomotora de Alimentación: Carrefour
- Principales marcas: Norauto, Sprinter, Deichmann, Springfield, Tino González, Bodybell...
- Ocio y restauración: Don Pepín y Co., Foster's Hollywood, 100 Montaditos...
- Al ubicarse cerca de zonas residenciales, el 20% acude a pie a este espacio comercial. Se encuentra a 22 minutos de S. M. de la Vega, y cuenta con un Carrefour de 14.000 m².



El Restón (Valdemoro)

- Tipología: Centro Comercial (tamaño pequeño)
- SBA: 14.200 m²
- Nº de comercios: 46
- Plazas de garaje: 550
- Locomotora de Alimentación: LeClerc
- Principales marcas: Fifty Factory, Toy Planet, Décimas, Gilgo, Santander, Telepiensos...
- Ocio y restauración: Cines (6 salas), Burger King, La Cachopería de Valdemoro y Casablanca.
- Centro comercial de escasas dimensiones, situado en pleno núcleo urbano, con buen acceso tanto a pie (30%) como en transporte urbano (10%). Lo mejor, su ubicación.



A pesar de que no sean centros comerciales con una valoración alta (muy lejos de lo que puede considerarse un centro comercial "prime" como podría ser Parquesur), y algunos incluso presenten un rendimiento mejorable, les une su ubicación, en entornos poblacionales densos, y la diversidad de oferta. De los más cercanos, Nassica sería el competidor más fuerte, sobre todo por sus dos grandes locomotoras: Carrefour y el "outlet".

El desarrollo de un espacio comercial de pequeño y mediano tamaño no sería recomendable. Hay una oferta suficiente de esta tipología de espacios dentro del área de influencia de 30 minutos desde San Martín de la Vega. Además, la oferta ya existente se encuentra mucho mejor posicionada respecto de los grandes municipios del entorno, con lo que su población apenas tendría incentivos para desplazarse hasta un desarrollo comercial en el emplazamiento objeto de estudio. Entendemos que un espacio comercial, ya sea pequeño o mediano, tampoco se aprovecharía de la presencia del Parque Warner dado que, como se ha mencionado anteriormente, el motivo de su visita es el ocio y no el satisfacer una necesidad de compra.

El desarrollo de un espacio comercial de gran tamaño, con una oferta comercial y de ocio amplia, variada y competitiva, podría generar suficiente capacidad de atracción sobre la población del

entorno (30 minutos) y romper el efecto “barrera” que, hoy en día, ejerce sobre ellos los centros comerciales que tienen en su entorno próximo. El inconveniente es la escasa muestra de promotores que desarrollen mega centros comerciales, siendo también un inconveniente la escasa población residente a 15 minutos del proyecto. Normalmente los mega centros comerciales se sitúan en áreas de influencia con una elevada población en el entorno más próximo.

6. MERCADO HOTELERO

6.1. Introducción mercado hotelero

La Comunidad de Madrid, con 154.567 plazas, acumula cerca del 6,3% de las plazas hoteleras en España. Durante la última década ha aumentado en más 330 el número de establecimientos hoteleros en la región (+19,5%), mientras que el número de plazas lo ha hecho en casi 20.000 (+14.77%), según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE, 2019).

El ámbito objeto de estudio se localiza en la Zona Sur Metropolitana de Madrid. Dicha zona, en base a la clasificación que realiza la propia Comunidad de Madrid, está conformada por los municipios de Alcorcón, Aranjuez, Ciempozuelos, Fuenlabrada, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Móstoles, Parla, San Martín de la Vega y Valdemoro, que juntos acumulan 106 establecimientos hoteleros con 10.707 camas disponibles, lo que supone cerca del 6,9% de las plazas hoteleras de la Comunidad de Madrid. Poniendo el foco en los municipios más cercanos al suelo objeto de análisis se muestran, en la siguiente tabla, los datos referidos al mercado hotelero.

Número de establecimientos y plazas por municipio

	San Martín de la Vega		Pinto		Valdemoro		Ciempozuelos		SUR METROPOLITANO*	
	Alojamientos	Plazas	Alojamientos	Plazas	Alojamientos	Plazas	Alojamientos	Plazas	Alojamientos	Plazas
2008	7	210	12	1.056	8	356	2	97	92	9.641
2009	7	210	12	1.056	8	356	2	97	98	10.172
2010	7	208	12	1.056	10	536	2	97	102	10.564
2011	7	208	14	1.310	10	536	2	97	105	10.826
2012	8	216	14	1.310	10	536	2	97	106	10.750
2013	8	216	14	1.311	10	536	2	97	105	10.844
2014	8	216	14	1.311	10	536	2	97	103	10.648
2015	8	215	13	1.179	10	536	2	97	103	10.417
2016	8	215	14	1.311	10	536	3	105	105	10.737
2017	8	215	14	1.311	10	536	3	105	106	10.868
2018	8	215	14	1.311	10	536	3	105	106	10.814
2019	8	215	14	1.222	10	496	3	105	106	10.707

Fuente: INE, 2019

Si analizamos los municipios del Sur Metropolitano en su conjunto, durante la última década, el número de plazas ha aumentado a nivel total, ya que actualmente hay cerca de 530 plazas más que en 2009. Si bien, durante los últimos 3 años su número ha descendido paulatinamente, reduciéndose en 161 respecto a 2017, cuándo se alcanzó el máximo de la región. En el caso de San Martín de la Vega y de los municipios colindantes el número de alojamientos y plazas ha permanecido prácticamente invariable en los últimos años.

La dotación hotelera en los municipios situados en el entorno de San Martín de la Vega comprende, según datos públicos (Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid), 35 hoteles que suman un total de 2.038 plazas hoteleras. La función principal de estos hoteles es dar servicio a la actividad económica de los municipios en los que se encuentra. No estamos ante un mercado hotelero que atraiga turismo cultural, ni demanda vacacional mientras que la demanda conocida en el sector hotelero como MICE (acrónimo de "meetings, incentives, conventions and exhibitions/events"), queda en todo caso limitada a las reuniones que se puedan generar como consecuencia de la actividad económica existente en los municipios analizados. En la mayoría de los casos, esta actividad económica, está muy vinculada a la actividad industrial existente en estos municipios.

Como factor diferencial, existe en el entorno una demanda generada por el turismo de ocio vinculada con las instalaciones del Parque Warner situado en el municipio de San Martín de la Vega.

La cercanía de Madrid capital al entorno en el que se encuentra San Martín de la Vega unido a las excelentes vías de conexión, principalmente por transporte privado, hace que la dotación hotelera de la ciudad de Madrid pueda dar servicio a la demanda generada en estos mercados. El centro de

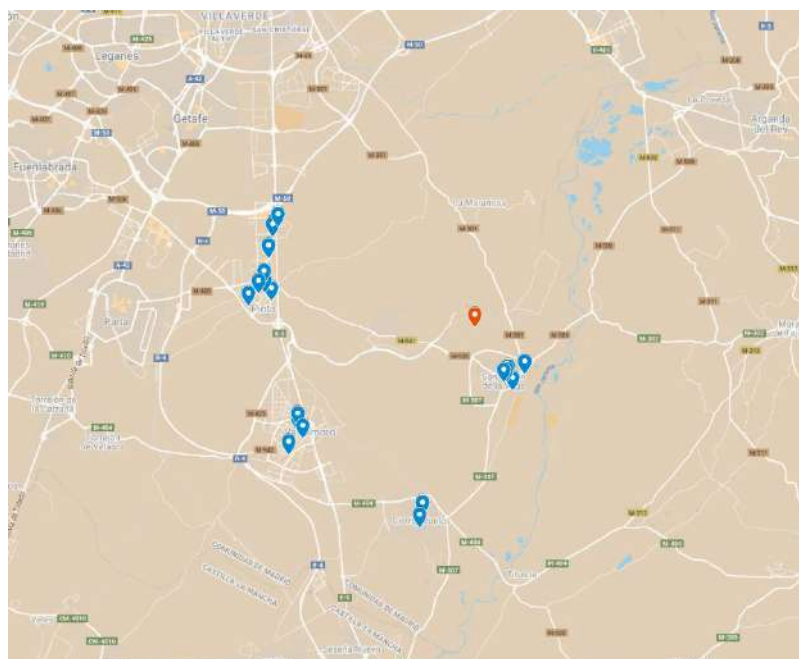
Madrid se encuentra a unos escasos 35 minutos en coche siendo su planta hotelera una opción para aquella demanda que pueda originarse como consecuencia de la actividad económica originada en los municipios analizados.

Se realiza a continuación un análisis de las tarifas hoteleras, tomando como referencia únicamente hoteles y hostales (quedan excluidos del análisis el resto de las categorías: pensiones, apartamentos turísticos, etc.).

Análisis de las tarifas hoteleras en la zona

Hotel	Localización	Categoría	€/Noche	Distancia a Warner
Hotel Los Leones	San Martín de la Vega	**	50,00 €	7,1 km
Hostal San Martín	San Martín de la Vega	***	55,00 €	7,7 km
Hostal San Marcos	San Martín de la Vega	*	50,00 €	5 km
Hostal El Parque	San Martín de la Vega	**	45,00 €	6 km
Hostal Avenidas	San Martín de la Vega	***	55,00 €	7,8 km
Hostal Ciempozuelos	Ciempozuelos		35,00 €	8,3 km
El Volante	Ciempozuelos	***	40,00 €	8,8 km
Sercotel Princesa de Eboli	Pinto	****	69,00 €	8,4 km
Posadas de España	Pinto	***	49,00 €	9,1 km
MC Villa De Pinto	Pinto	***	49,00 €	8,8 km
Hotel Las Artes	Pinto	***	59,00 €	9 km
Hotel Indiana	Pinto	***	78,00 €	8,9 km
Hotel Gran Vía	Pinto	***	50,00 €	9 km
Hostal Toledano Victoria	Pinto	***	48,00 €	9,4 km
Eurostars Arenas Pinto	Pinto	****	79,00 €	9 km
Hotel Victoria	Valdemoro	**	40,00 €	8,6 km
Hotel Reston Valdemoro	Valdemoro	***	50,00 €	9 km
Hostal Doña María	Valdemoro		50,00 €	8,5 km
Hostal Cervantes	Valdemoro	**	49,00 €	8,1 km
			Precio medio / noche	52,63 €

Fuente: Savills Research sobre información de centrales de reservas



Fuente: Savills Research sobre información de centrales de reservas; Google maps

La oferta hotelera que se muestra en la anterior tabla se corresponde con los hoteles situados a una distancia máxima de 10 km del suelo analizado. Ésta se caracteriza por la competitividad de sus precios (52,6 €/noche), tomando como referencia datos extraídos de buscadores y centrales de reserva online para una habitación doble en una noche de fin de semana. También resulta interesante señalar la homogeneidad de estos, sólo tres establecimientos superan los 65 €/noche.

Al comparar los datos con el resto de la Comunidad de Madrid, se aprecia una clara divergencia en la tarifa por día. De acuerdo con los datos recogidos por INE (2019), mientras que en la Comunidad de Madrid ascendió a 93,31 €/día, la zona de influencia apenas llega a los 60 €/día, unos niveles que también se encuentran por debajo de la media nacional (88.86 €/día).

La diferencia en precios viene determinada, en parte, por la atracción que genera la ciudad de Madrid. Viajeros que vienen de visita a la capital o sus inmediaciones prefieren alojarse en la ciudad lugar donde se concentra la principal oferta cultural, de ocio, comercial y gastronómica de la región. Por otro lado, las excelentes infraestructuras de comunicación facilitan a los visitantes de la región un rápido movimiento entre Madrid capital y el resto de la región.

Los datos de ocupación hotelera de la C.A. de Madrid y de la ciudad de Madrid muestran los siguientes niveles de ocupación por categorías. No existen datos específicos de ocupación hotelera de los municipios objeto de estudio, pero no es difícil derivar / resultar que, dado que la ciudad de Madrid muestra unos niveles de ocupación muy superior a la media de la Comunidad, los niveles de ocupación de los municipios objeto de estudio se sitúan en niveles medios de la C.A. de Madrid o, muy posiblemente, por debajo de dichos niveles medios.

Para ejemplificar esta hipótesis, se muestran a continuación los datos de ocupación hotelera (2019) de la C.A. de Madrid y de la ciudad de Madrid por categorías. No existen datos específicos de ocupación hotelera de los municipios objeto de estudio, pero no es difícil derivar que, dado que la ciudad de Madrid muestra un nivel de ocupación muy superior a la media de la Comunidad, los niveles de ocupación de los municipios objeto de estudio se sitúan en la media de la C.A. de Madrid o, muy posiblemente, por debajo de dicha media.

Ocupación habitación hotelera por categoría en la CAM y Madrid Ciudad

	Comunidad de Madrid	Ciudad de Madrid
Total de establecimientos	73,04%	76,41%
Total estrellas de oro	74,10%	N.D
Cinco estrellas de oro	69,12%	69,31%
Cuatro estrellas de oro	75,69%	76,76%
Tres estrellas de oro	73,04%	76,96%
Dos estrellas de oro	74,44%	81,94%

Fuente: INE y Estadística del Ayuntamiento de Madrid sobre los datos del INE

Si analizamos el grado de ocupación por habitación a nivel autonómico observamos que los porcentajes oscilan entorno al 73%, reduciéndose el grado de ocupación significativamente en los hoteles de 5 estrellas (69,12%) y marcando el mayor nivel en esta faceta los hoteles de calidad media, cuatro estrellas (75,69%).

Sin embargo, en lo referente a la ciudad de Madrid, los porcentajes de ocupación hotelera son claramente superiores a los que muestra la Comunidad, con una media total del 76,41% frente al 73,04%. Esto es indicativo del gran peso que supone la ciudad dentro de la Comunidad como eje de atracción de visitantes.

Cuando observamos la oferta hotelera en el entorno de San Martín de la Vega por categorías obtenemos la siguiente distribución. Si aplicáramos los porcentajes de ocupación de los hoteles de la Comunidad de Madrid a los establecimientos analizados se estima un grado de ocupación promedio del 73,76%. No obstante, como se ha mencionado anteriormente estos niveles suponen un escenario optimista al incluir los resultados de los hoteles situados en la ciudad de Madrid, que se encuentra por encima de la media de la región.

Núm. Establecimientos en el entorno	Categoría
1	*
4	**
10	***
2	****
2	ND

6.2. El mercado hotelero en el entorno de San Martín de la Vega

Dada la actividad económica del municipio de San Martín de la Vega y la escasa demanda turística (a pesar de contar con un atractivo casco histórico y una iglesia del siglo XVI), la necesidad hotelera en el municipio queda muy vinculada a la demanda generada por Parque Warner. El ámbito de la Warner presenta, a priori, pocos incentivos para la implantación de un negocio hotelero (únicamente el propio Parque Warner), observándose además que la demanda hotelera que genera se ve satisfecha con la oferta ya existente en municipios del entorno próximo.

La información sobre los resultados de Parque Warner muestra el progresivo crecimiento de su actividad a lo largo de los últimos años, sin embargo, el mercado no ha respondido a este aumento de la demanda potencial incrementando el número de plazas disponibles.

	2014	2015	2016	2017	2018
Evolución Visitantes (millones)	1,46	1,64	1,8	1,84	2,19

Fuente: Statista sobre información corporativa

La demanda hotelera que, hoy en día, genera Parque Warner, se ve satisfecha por dos vías diferentes. Por un lado, el desplazamiento/fuga de dicha demanda hacia otros mercados cercanos y, por otro, hacia Madrid capital. En el segundo caso, dicho desplazamiento de la demanda tiene que ver con la completa dotación hotelera existente en la ciudad de Madrid y, especialmente, con el elevado interés turístico, gastronómico, cultural y de ocio con el que cuenta la capital. De esta manera tiene sentido que, tras pasar una jornada en Parque Warner una familia o un colectivo pase la noche en Madrid para visitar la ciudad el día siguiente. Por otro lado, hay paquetes combinados que ofrecen 1 día en Parque Warner + 1 día en Faunia/Zoo/Parque de Atracciones. En el caso de estos combinados tiene sentido utilizar la planta hotelera de la ciudad de Madrid.

Por el contrario, el desplazamiento de la demanda hacia municipios cercanos (Esquivias, Rivas-Vaciamadrid, Humanes, Navalcarnero, Pinto, Getafe, Arganda del Rey, Leganés, etc) tiene que ver más con una escasa oferta adecuada en San Martín de la Vega, que con un interés adicional que aporten en estos municipios. De hecho, algunos de los hoteles ofertados en los paquetes comercializados a través de “travelparks” están localizados en zonas con muy poco atractivo como pueden ser polígonos industriales. Por lo tanto, Parque Warner está derivando actividad económica a municipios cercanos que podría “quedarse” en el municipio de San Martín de la Vega en el caso de existir una dotación hotelera atractiva.

La demanda actual de plazas hoteleras, que de manera directa genera Parque Warner, se sitúa entre las 40.000 y las 50.000 al año. Esto representa la necesidad de generar entre 55 y 70 habitaciones para dar servicio a esta demanda suponiendo que la misma se repartiese de manera homogénea a lo largo del año. No obstante, como se ha mencionado anteriormente, la característica principal de demanda generada por Parque Warner es su elevada estacionalidad. La necesidad de plazas se concentra especialmente en los fines de semana y entre los meses de junio y septiembre, con lo que la dimensión del proyecto hotelero debería ser mayor. Si bien, se plantea el problema de la baja ocupación durante el periodo de menor afluencia al Parque Warner. Como se ha mencionado anteriormente no existen en el entorno otras fuentes de demanda que pudiesen complementar a la generada por Parque Warner y romper, al menos en parte, con la elevada estacionalidad de este mercado.

En cualquier caso, y atendiendo a la demanda actual de plazas hoteleras que genera el Parque (40.000-50.000 plazas/año), la necesidad hotelera queda muy lejos de la capacidad prevista por la

edificabilidad reflejada en el Plan Parcial de 1998. Ésta permitiría un desarrollo hotelero con una capacidad anual de entre 2.044.500 y 3.285.000 plazas hoteleras, lo que representa un desarrollo de entre 2.800 y 4.500 habitaciones (dependiendo de la superficie m²e/habitación).

El desarrollo de un complejo hotelero en el entorno del Parque Warner, en el suelo objeto de estudio, tendría una demanda cautiva que actualmente no se aprovecha ya que se desplaza, como se ha mencionado anteriormente, a mercados cercanos.

Se recomienda, por lo tanto, reservar parte de la edificabilidad para el desarrollo un/os proyecto/s hotelero/s que sea capaz de aprovechar la demanda de plazas generadas por el Parque Warner y que actualmente se desplazan a otros mercados. El problema principal, ya mencionado a lo largo de documento, es la alta estacionalidad del negocio del Parque Warner y las implicaciones que esto tiene para el negocio hotelero. Baja o muy baja ocupación durante la semana y, especialmente, durante el periodo octubre a mayo; y picos de demanda durante los fines de semana y, especialmente, en el periodo junio a septiembre.

Para romper con la estacionalidad se debería crear un destino turístico con una elevada capacidad atracción que justifique acudir al mismo a lo largo de todo el año y quedarse al menos dos noches. La ampliación de Parque Warner con la zona de Beach es un paso hacia esa dirección.

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.

7. ANALISIS URBANÍSTICO

7.1. Objeto del análisis

En este punto se va a proceder al análisis de los distintos ámbitos de desarrollo de suelo urbanizable de actividades económicas incluidos en el área de influencia delimitado por los municipios de San Martín de la Vega, Ciempozuelos, Valdemoro y Pinto.

Concretamente, se analizarán aquellos ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado y gestión pendiente, así como aquellos suelos urbanizables que no hayan iniciado su desarrollo.

Para este análisis se han descartado los sectores de suelo urbano no consolidado y aquellos ámbitos de suelo urbanizable cuyo desarrollo se encuentra prácticamente finalizado. Asimismo, se han descartado los sectores con un uso global diferente al que podría encajar dentro de las actividades económicas.

Para llevar a cabo el estudio de cada uno de los municipios que componen el ámbito de influencia, se ha analizado la siguiente información:

- Planes Generales en vigor, así como modificaciones a los mismos y en el caso de que lo hubiera, el planeamiento de desarrollo de cada uno de los sectores incluidos en el presente informe.
- Visor SIT (Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid).
- Información telefónica facilitada por técnicos municipales de cada uno de los municipios analizados.

Asimismo, antes de proceder al análisis de los diferentes ámbitos delimitados, se detallarán los usos y edificabilidades recogidos por el vigente Plan Parcial Sector SAU D del Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid en el municipio de San Martín de la Vega, así como las principales innovaciones recogidas por la Modificación nº1 del Plan Parcial actualmente en tramitación.

7.2. Análisis de los ámbitos existentes

7.2.1 Sector SAU D del Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid. San Martín de la Vega

Tal y como se ha detallado previamente, el objetivo principal del presente informe es justificar desde un punto de vista del mercado la necesidad de cambiar la intensidad de ciertos usos en el Sector SAU D del Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid en el municipio de San Martín de la Vega.

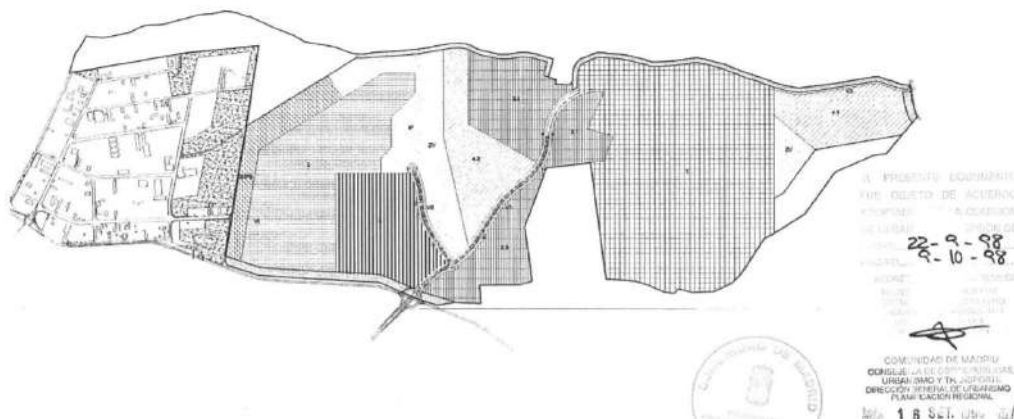
En este sentido, a continuación, y a modo de antecedentes se recogen los diferentes hitos de desarrollo y gestión por los que ha pasado el ámbito hasta llegar a la Modificación nº1 del Plan Parcial actualmente en tramitación. Asimismo, se incluyen las principales determinaciones con relación a los usos y edificabilidades recogidas en el Plan Parcial vigente y en la Modificación nº1, actualmente en tramitación.

Cabe destacar que únicamente se trata de un resumen con los condicionantes que consideramos más relevantes en relación a la posterior comparativa con el resto de los municipios con sectores en desarrollo. La citada modificación, incluye más modificaciones y condicionantes que no se analizan en el presente apartado.

El Municipio de San Martín de la Vega regula su territorio en virtud de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en el año 1996. Posteriormente, se tramitó la Modificación Puntual nº2 de las Normas Subsidiarias en el ámbito del área de reparto que fue definitivamente aprobada en 1998. 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.

De forma simultánea a la Modificación nº2 de las NNSS, se tramitó y aprobó el Plan Parcial del Sector SAU-D "Parque Ocio de la Comunidad de Madrid". La ordenación pormenorizada de una parte del territorio del sector, concretamente la Zona 5, quedó remitida y, por tanto, aplazada, a la

formulación de un plan de desarrollo pormenorizado que completara las previsiones del Plan Parcial aprobado en 1998.



---	LÍMITE DEL ÁREA DE REPARTO D		
---	LÍMITE DEL PLAN PARCIAL Y DEL POLIGONO UNICO DE EJECUCION		
EN LOS CASOS EN QUE COINCIDEN AMBOS LIMITES, SE REPRESENTA SOLO EL DEL AREA DE REPARTO			
[Patrón]	SISTEMAS GENERALES CON ORDENACION POSTERIOR POR PLAN ESPECIAL	58.611 Ha	231.000 M2 EDIFICABLES
[Patrón]	SISTEMAS GENERALES CON ORDENACION VINCULADA AL PLAN PARCIAL	18.369 Ha	
[Patrón]	1 PARQUE TEMÁTICO	148.767 Ha	120.000 M2 EDIFICABLES
[Patrón]	2.1 HOTELERO GRADO 1	12.870 Ha	60.000 M2 EDIFICABLES
[Patrón]	2.2 HOTELERO GRADO 2	28.876 Ha	90.000 M2 EDIFICABLES
[Patrón]	2.3 HOTELERO GRADO 3	22.907 Ha	75.000 M2 EDIFICABLES
[Patrón]	3 COMERCIAL Y RECREATIVO	36.799 Ha	105.000 M2 EDIFICABLES
[Patrón]	4.1 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS GRADO 1	25.722 Ha	70.000 M2 EDIFICABLES
[Patrón]	4.2 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS GRADO 2	29.135 Ha	85.000 M2 EDIFICABLES
[Patrón]	5 ACTIVIDADES	68.634 Ha	220.000 M2 EDIFICABLES
[Patrón]	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	18.000 Ha	54.000 M2 EDIFICABLES
[Patrón]	ZONA VERDE	45.000 Ha	
[Patrón]	VIARIO PRINCIPAL. V1, V2, V3	13.503 Ha	
[Patrón]	VIARIO INDICATIVO. VI		
[Patrón]	ITINERARIO PEATONAL. IP		

Extracto del plano de zonas de ordenanza del Plan Parcial Parque de Ocio (1998)

A continuación, se recogen los principales parámetros del Plan Parcial vigente (1998):

- El uso global del ámbito es el Dotacional y Terciario. Manteniendo este carácter general, el Plan establece una serie de zonas de ordenanza con sus correspondientes condiciones particulares y régimen de usos compatibles. A continuación, se definen las zonas de ordenanzas definidas en el vigente Plan Parcial:
 - Zona 1-Parque temático: dedicada únicamente al desarrollo del Parque Temático.
 - 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.
 - Zona 3-Comercial y recreativo: parcela destinada a usos comerciales y también de ocio y otros servicios terciarios.
 - Zona 4-Actividades Complementarias: suelos destinados a usos dotacionales y terciarios compatibles con los usos y actividades de las zonas colindantes.
 - Zona 5-Actividades: suelos destinados a usos dotacionales, terciarios y empresariales con industria limpia compatible. Su desarrollo está sujeto a un Plan Especial.
 - Servicios de interés público y social (usos dotacionales públicos).
 - Zonas Verdes.
 - Viario.

El vigente Plan Parcial, establece las siguientes condiciones particulares de implantación de los referidos usos:

- Uso de servicios terciarios: se permite la hostelería en las dos clases previstas en las NNSS (hospedaje y otros usos de hostelería). El comercio se permite sin definición de clases, siendo su porcentaje de intensidad el que define su carácter. Las oficinas y las salas de reunión y de espectáculos se permiten en cualquiera de las formas previstas en las NNSS. Se permiten garajes como dotación al servicio de las actividades.
- 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, 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.
- 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.
- 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 no puede coexistir con otras actividades no industriales, siendo preferentes las actividades de producción audiovisual y de investigación con desarrollo.
- Uso residencial como guardería y custodia de las instalaciones, siempre y cuando esta disponga de más de 10.000 m² construidos.

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. El Proyecto de Compensación de la unidad de ejecución fue aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de 18 de junio de 1999.

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

Las obras de Urbanización y conexiones exteriores están terminadas y recepcionadas 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.

No obstante lo anterior, en la actualidad, estaría pendiente la ejecución de algunas obras y demás obligaciones derivadas del Proyecto de Urbanización. En este sentido, un aval fue presentado en el Ayuntamiento con el objeto de garantizar la ejecución de las obras con fecha de 15 de diciembre de 2006.

En relación al desarrollo del ámbito, cabe destacar que únicamente se han ejecutado las edificaciones de usos lucrativos correspondientes al Parque de Atracciones, pero ninguna de las demás actividades económicas (comerciales, hoteleras o industriales). Así mismo, tampoco se ejecutaron las edificaciones de usos públicos dotacionales.

El 23 de noviembre de 2017 se presentó al Ayuntamiento el proyecto de Modificación nº1 del Plan Parcial del sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid". Por Resolución de Alcaldía de fecha 5 de diciembre de 2017 se estimó su interés general para San Martín de la Vega y se aprobó

inicialmente el proyecto de Modificación nº1 del Plan Parcial. Tras el periodo de información pública del documento se presentaron algunas alegaciones. Mediante notificación telemática, de fecha 19 de abril de 2018, enviada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se dio traslado al Ayuntamiento de los informes y sugerencias recabados en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al efecto de que se pudiesen alegar y presentar los documentos y justificaciones que se estimasen convenientes.

Como resultado de las alegaciones se solicitó al promotor modificar el proyecto para justificar las conclusiones de los informes recabados. En este sentido, el 5 de julio de 2018, el Ayuntamiento notificó al promotor la resolución de la Dirección General, de fecha 7 de junio de 2018, mediante la que se declara al Ayuntamiento desistido del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del proyecto de Modificación nº1 del Plan Parcial. A este respecto, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad pone de manifiesto que el procedimiento de evaluación ambiental estratégica se iniciará con la recepción de la nueva documentación.

El 14 de febrero de 2019, se produjo una nueva aprobación inicial del proyecto de Modificación nº1, dando inicio a un nuevo periodo de información pública hasta el 30 de abril de 2019. En este sentido, se volvieron a producir alegaciones a la nueva aprobación inicial.

De conformidad con todo lo expuesto, en la actualidad se está redactando la Modificación nº1 del Plan Parcial incorporando algunas modificaciones con respecto a las alegaciones e informes sectoriales recibidos. Los datos expuestos en relación a la nueva redacción de la Modificación nº1 del Plan Parcial han sido facilitados por el cliente (el documento en redacción data de febrero de 2020).

El objeto de la citada modificación del Plan Parcial de 1998 es la incorporación al planeamiento de determinaciones normativas que permitan su adecuado desarrollo, hasta ahora condicionado por el exceso de rigidez de alguna de las ordenanzas previas.

La Modificación nº1, entre otros objetivos, pretende otorgar una mayor flexibilidad al régimen de usos pormenorizados que facilite aún más la recepción de iniciativas sociales, económicas y empresariales, sin desvirtuar el uso global del sector, que es Dotacional, Ocio y Terciario.

Por otro lado, **sobre el sector se plantea la redistribución de la superficie edificable sin aumentarla**, con el objeto de trasladar una mayor intensidad de usos a las áreas cuya localización en el territorio es más adecuada en relación con las infraestructuras y accesos. Asimismo, la Modificación del Plan Parcial propone la limitación de la superficie calificada como Zona de Parque Temático con unas dimensiones suficientes para su expansión en un largo plazo. Además, se establece una dotación hotelera mínima en el sector entorno al Parque de Atracciones.

En este sentido y con el objeto de flexibilizar el régimen de usos, se extiende la aplicación de la Ordenanza AC Actividades Complementarias. Dicha ordenanza sería de aplicación sobre el suelo que no corresponde al Parque Temático ni a la Zona 5 (dicha zona estaría pendiente de la instrumentación de una figura de planeamiento de desarrollo).

Por otro lado, se elimina la limitación de un porcentaje máximo de superficie edificable de uso comercial que se había establecido en la Zona 4.

A continuación, se recogen los usos y actividades comprendidos dentro de la Ordenanza AC de Actividades Complementarias:

- Uso característico: Servicios terciarios y Dotaciones, que en virtud del vigente Plan Parcial (1998) recogería los siguientes usos y actividades:
 - Hostelería
 - Comercio
 - Oficinas
 - Salas de reunión y espectáculos
 - Equipamientos públicos y privados.
 - Ocio, Parques Recreativos
 - Cafés concierto, clubs nocturnos
 - Discotecas, salas de fiesta y de baile
 - Casinos, salas de juegos recreativos, bingos
 - Cines
 - Circos estables
 - Teatros y otros de carácter terciario y dotacional
- En el Proyecto de Modificación nº1 del Plan Parcial, se particulariza aún más el uso de servicios terciarios, **incorporando de forma expresa los siguientes:**
 - **E-commerce o comercio electrónico.**
 - **Centros tecnológicos y de empresas.**
 - **Investigación y desarrollo**
 - **Recintos feriales**
- Asimismo, la modificación nº1 del Plan Parcial concreta el régimen de usos compatibles:
 - Estaciones de servicio y servicios del automóvil.
 - Logística y almacenaje, talleres industriales e industria limpia,
 - Infraestructuras del transporte
 - Servicios
 - Garaje-aparcamiento
 - Residencial, como guardería de custodia de las instalaciones y de las actividades.

La Modificación nº1, actualmente en fase de redacción (documento de febrero de 2020) establece las siguientes condiciones particulares de implantación de los referidos usos:

- Uso de servicios terciarios: se permite la hostelería en las dos clases previstas en las NNSS (hospedaje y otros usos de hostelería). El comercio se permite sin definición de clases, siendo su porcentaje de intensidad el que define su carácter. Las oficinas y las salas de reunión y de espectáculos se permiten en cualquiera de las formas previstas en las NNSS. **Se permite el e-commerce o comercio**

electrónico, servicios empresariales, centros tecnológicos y de empresas, investigación y desarrollo y recintos feriales. Se permiten garajes como dotación al servicio de las actividades.

- 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 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.
- 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.
- 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 no puede coexistir con otras actividades no industriales, siendo preferentes las actividades de producción audiovisual y de investigación con desarrollo.
- Uso residencial como guardería y custodia de las instalaciones, siempre y cuando esta disponga de más de 10.000 m² construidos.

Asimismo, la modificación establece una serie de especificaciones con respecto a los usos compatibles o secundarios, quedando su redacción como sigue:

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, en un cierto grado de intensidad, siendo su suelo segregable de la parcela de la actividad principal. La inscripción registral de la parcela segregada identificará la condición del uso compatible o secundario.

En virtud de lo previamente expuesto, a continuación, se adjunta cuadro comparativo entre el Plan Parcial vigente y la Modificación en tramitación con respecto a los parámetros de uso y edificabilidad.

PLAN PARCIAL 1998			MODIFICACIÓN Nº 1		
Zona de Ordenanza		Superficie edificable (m²)	Zona de Ordenanza		Superficie edificable (m²)
1	Ocio Parque Recreativo	120.000	1	Ocio Parque Recreativo	69.400
2.1	Hotelero	60.000	AC.1	AC 1.1	12.200
2.2		90.000		AC 1.2	45.000
2.3		75.000		AC 1.3	11.000
3	Comercial y Recreativo	105.000		AC 1.4	42.400
4.1	Actividades Complementarias	70.000	AC.2	AC 2.1	77.765
4.2		85.000		AC 2.2	40.650
5	Actividades	220.000		AC 2.3	151.585
		825.000	AC.3	AC 3.1	70.000
				AC 3.2	85.000
			5	Actividades	220.000
					825.000

Notas al cuadro:

- Se extiende la aplicación de la ordenanza AC, que antes únicamente regulaba 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:
 - 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.
- Se elimina la limitación de un porcentaje máximo de la superficie edificable con destino al uso comercial, que se había establecido en la Zona 4 por el Plan Parcial de 1998.
- Se califica una dotación hotelera mínima en la zona AC.1 en un mínimo del 30% respecto a de la superficie edificable asignada a la Zona, cumpliendo simultáneamente que en suelo clasificado con los grados 1 y 3, este porcentaje mínimo sea el 50%. En total es, como mínimo unos 33.180 m² edificables.

7.2.2 Sectores de suelo urbanizable

En este punto se va a proceder al análisis de los distintos ámbitos de desarrollo de suelo urbanizable de actividades económicas incluidos en el área de influencia delimitado por los municipios de San Martín de la Vega, Ciempozuelos, Valdemoro y Pinto.

Tal y como se ha explicado previamente, únicamente se analizarán aquellos ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado y gestión pendiente, así como aquellos suelos urbanizables que no hayan iniciado su desarrollo.

Para este análisis se han descartado los sectores de suelo urbano no consolidado y aquellos ámbitos de suelo urbanizable cuyo desarrollo se encuentra prácticamente finalizado. Asimismo, se han descartado los sectores con un uso global diferente al que podría encajar dentro de las actividades económicas.

7.2.2.1 Suelo urbanizable en Pinto



Los sectores en desarrollo que se establecen a continuación son los delimitados por el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 9 de septiembre de 2002 y posteriores modificaciones.

En total, en el municipio de Pinto se han analizado 5 sectores de suelo urbanizable pendientes de desarrollo que suponen un total de 400.079 m² de uso industrial y 385.457 m² de uso terciario.

El timing de desarrollo de los ámbitos analizados se encuentra entre los 36 y 48 meses. En este sentido, se estima que el desarrollo de los mismos no se produzca antes de 2023-2024.

A continuación, y a modo de resumen se recoge el sumatorio total de edificabilidades por usos en el municipio de Pinto para seguidamente analizar detalladamente cada uno de los sectores

USOS Y SUPERFICIES EDIFICABLES

Terciario	Industrial	Otros	TOTAL	
425.713,00	353.232,00	8.386,00	787.331,00	m ²

POTENCIAL EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SUELO FINALISTA	NºSECTORES	EDIFICABILIDAD TERCARIA	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EDIFICABILIDAD OTROS USOS
2021-2022	0	0	0	0
2022-2023	0	0	0	0
2023-2024	0	425.713,00	353.232,00	8.386
>2024	0	0	0	0

TOTAL	425.713	353.232	8.386
--------------	----------------	----------------	--------------

S-1_Norte: Sector de suelo urbanizable con uso global industrial con una superficie de 416.508 m². Situado al Noroeste del municipio y delimitado en su borde Este por la por la autovía A1.



Situación de desarrollo: En la actualidad el sector contaría únicamente con Plan Parcial aprobado definitivamente el 20 de abril de 2017.

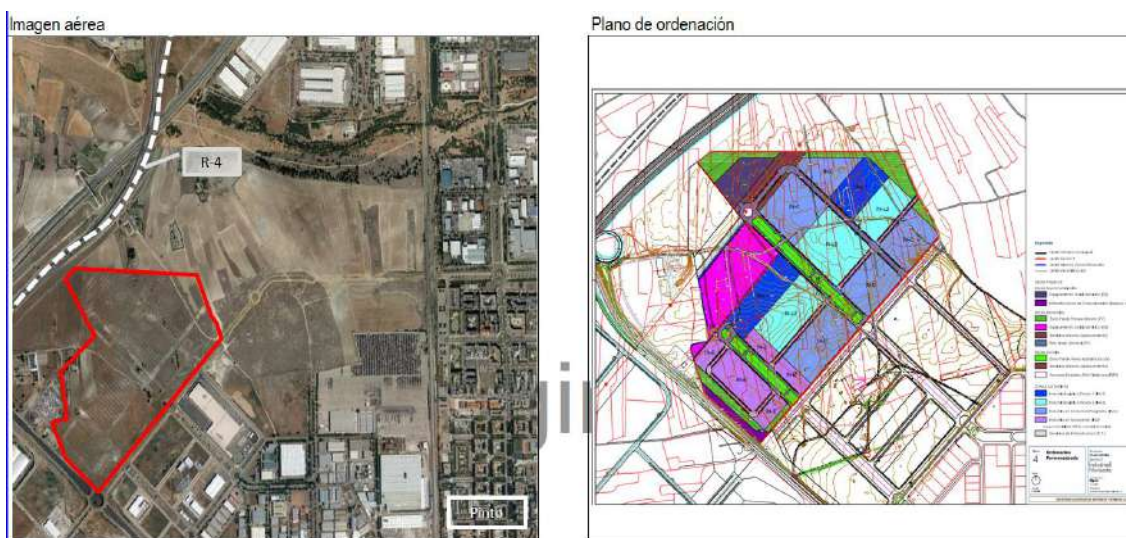
En virtud de la información facilitada telefónicamente por los técnicos municipales, en la actualidad se estarían tramitando el Proyecto de Reparcelación y urbanización. En virtud de los hitos de desarrollo pendientes de aprobación, la ejecución de las obras de urbanización y la recepción de estas, estimamos que el ámbito podría concluirse en un plazo de 3 años aproximadamente.

Usos y edificabilidades:

- Uso global: Industrial
- Las zonas lucrativas del ámbito se dividen en las siguientes zonas de ordenanza:
 - Zona de Industria en Conjuntos Integrados IN-C con una edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial de 65.9030m².
 - Zona de Industria en Escaparate IN-E con una edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial de 27.558 m².
 - Zona de Actividades económicas AE-TC (Terciario-comercial) con una edificabilidad máxima definida por el Plan Parcial de 40.256 m².
 - Zona Servicios urbanos lucrativos SUL (Aparcamiento Privado) con una edificabilidad máxima definida por el Plan Parcial de 6.591 m².

Edificabilidad total: 140.308 m²

S-3_Noroeste: Sector de suelo urbanizable con uso global industrial con una superficie de 512.697 m². Situado al Noroeste del municipio y delimitado en su borde Oeste por la por la autovía A1 y por el Este por el sector S-1.



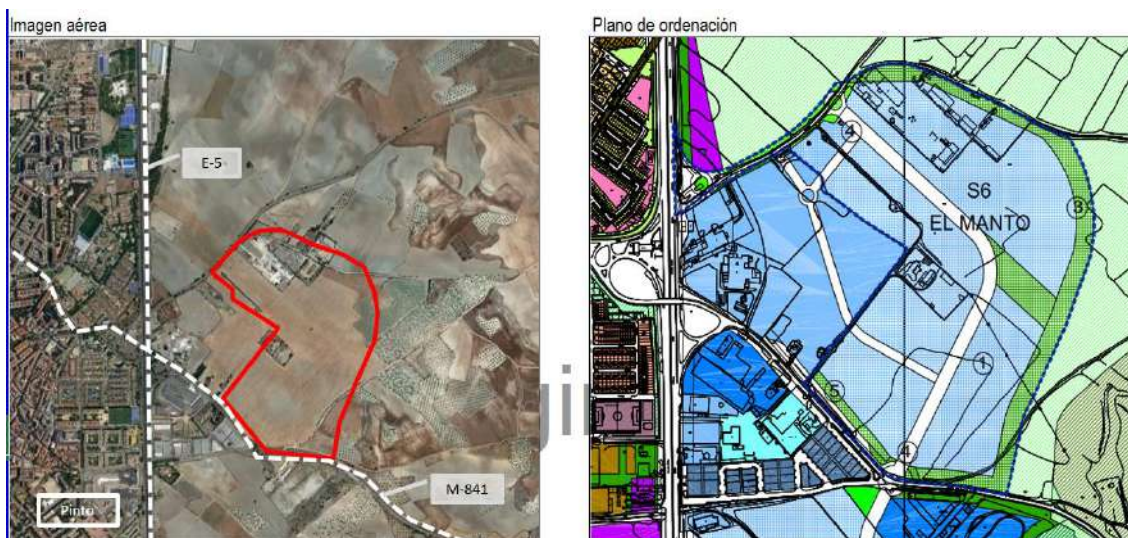
Situación de desarrollo: En la actualidad el sector contaría únicamente con Plan Parcial aprobado definitivamente el 16 de septiembre de 2010. En virtud de la información facilitada telefónicamente por los técnicos municipales, en la actualidad se estarían tramitando el Proyecto de Reparcelación y urbanización. En virtud de los hitos de desarrollo pendientes de aprobación, la ejecución de las obras de urbanización y la recepción de estas, estimamos que el ámbito podría concluirse en un plazo de 3 años y medio aproximadamente (44 meses).

Usos y edificabilidades:

- Uso global: Industrial
- Las zonas lucrativas del ámbito se dividen en las siguientes zonas de ordenanza:
 - Zona de Industria en Escaparate IN-E con una edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial de 29.736 m².
 - Zona de Industria Logística Grado 1 con una edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial de 24.783 m².
 - Zona de Industria Logística Grado 2 con una edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial de 48.408 m².
 - Zona de Industria Conjuntos Integrados con una edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial de 80.839 m².

Edificabilidad total: 183.766 m²

S-6 El Manto: Sector de suelo urbanizable con uso global de Actividades Económicas con una superficie de 424.396 m² Situado al Este del municipio .



Situación de desarrollo: En virtud de la información facilitada telefónicamente por los técnicos municipales el sector únicamente contaría con Plan Parcial aprobado inicialmente el 31 de mayo de 2017. En este sentido, el sector estaría pendiente de la aprobación definitiva del Plan Parcial, asimismo, según la nos indican los técnicos, en la actualidad no se habría iniciado la tramitación del Proyecto de Reparcelación ni del Proyecto de Urbanización. En virtud de los hitos de desarrollo pendientes de aprobación, la ejecución de las obras de urbanización y la recepción de estas, estimamos que el ámbito podría concluirse en un plazo de 4 años aproximadamente.

Usos y edificabilidades:

- Uso global: Actividades económicas

Edificabilidad total: 157.748 m²

S-7_El Arenal: Sector de suelo urbanizable con uso global de Actividades Económicas con una superficie de 532.822 m² situado al Este del municipio.



Situación de desarrollo: En la actualidad el sector contaría únicamente con Plan Parcial aprobado definitivamente el 30 de julio de 2007.

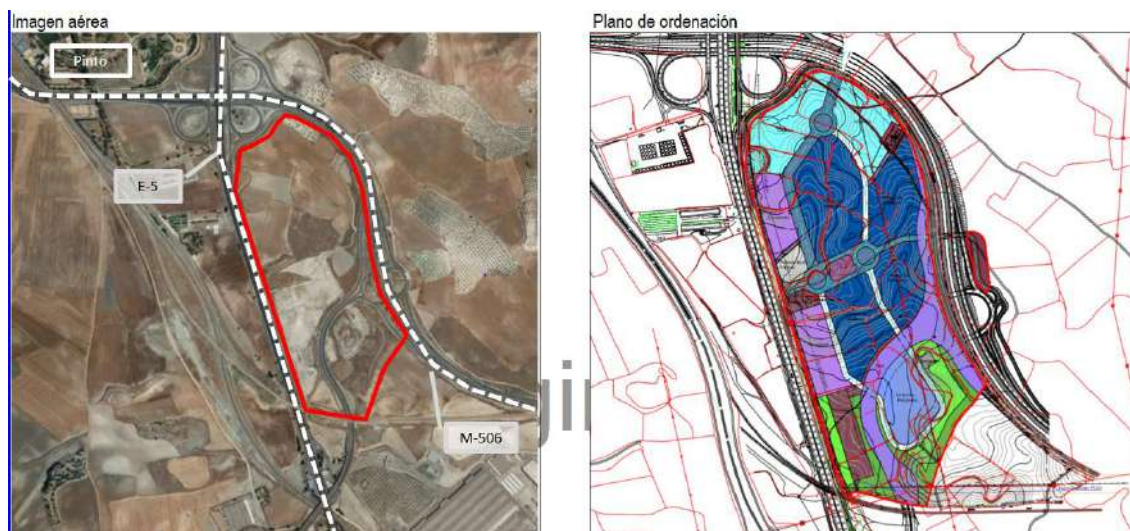
En virtud de la información facilitada telefónicamente por los técnicos municipales, en la actualidad no se habría iniciado la tramitación del Proyecto de Reparcelación y ni del proyecto de urbanización. En virtud de los hitos de desarrollo pendientes de aprobación, la ejecución de las obras de urbanización y la recepción de estas, estimamos que el ámbito podría concluirse en un plazo de 3 años y medio aproximadamente (44 meses).

Usos y edificabilidades:

- Uso global: Actividades económicas
- Las zonas lucrativas del ámbito se dividen en las siguientes zonas de ordenanza:
 - Servicios Empresariales con una edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial de 6.683 m².
 - Hotelero, con una edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial de 4.856 m².
 - Estación de servicio con una edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial de 451 m².
 - Actividades Económicas de Escaparate con una edificabilidad máxima definida por el Plan Parcial de 7399 m².
 - Actividades económicas en conjuntos integrados con una edificabilidad máxima definida en el Plan Parcial de 105.847 m².
 - Industria logística, con una edificabilidad máxima de 45.267 m².

Edificabilidad total: 170.503 m²

S-10_La Mechina: Sector de suelo urbanizable con uso global de Actividades Económicas con una superficie de 444.670 m² situado al Sur del municipio.



Situación de desarrollo: En la actualidad el sector contaría únicamente con Plan Parcial aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 2009.

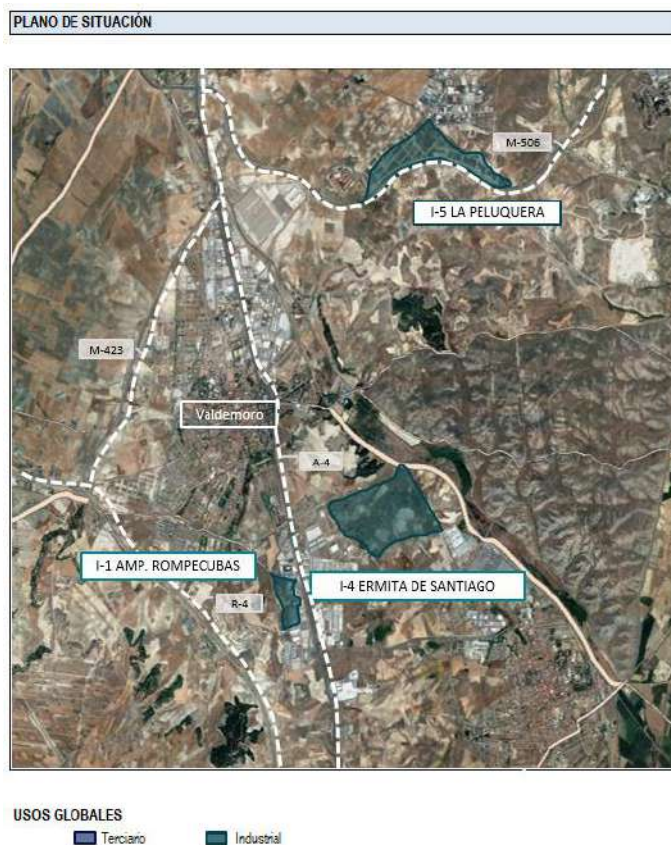
En virtud de la información facilitada telefónicamente por los técnicos municipales, el Proyecto de Reparcelación se habría aprobado inicialmente el 8 de mayo de 2013. En virtud de los hitos de desarrollo pendientes de aprobación, la ejecución de las obras de urbanización y la recepción de estas, estimamos que el ámbito podría concluirse en un plazo de 3 años y medio aproximadamente (45 meses).

Usos y edificabilidades:

- Uso global: Actividades económicas
- Las zonas lucrativas del ámbito se dividen en las siguientes zonas de ordenanza:
 - Hotelero, con una edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial de 3.498 m².
 - Aparcamiento privado con una edificabilidad de 817 m².
 - Actividades Económicas de Escaparate con una edificabilidad máxima definida por el Plan Parcial de 21.262 m².
 - Actividades económicas en conjuntos integrados con una edificabilidad máxima definida en el Plan Parcial de 15.801m².
 - Actividades económicas en parque de medianas con una edificabilidad máxima definida en el Plan Parcial de 62.363 m².
 - Estación de servicio con una edificabilidad de 527 m².
 - Industria logística, con una edificabilidad máxima de 30.738 m².

Edificabilidad total: 135.006 m²

7.2.2.2 Suelo urbanizable en Valdemoro



Los sectores en desarrollo que se establecen a continuación son los delimitados por el Plan de Ordenación Municipal de Valdemoro en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 19 de mayo de 2004.

Los tres desarrollos urbanísticos previstos por el Plan General de Ordenación Urbana prevén un total de 1.035.377,72 m² de uso industrial y 170.012,79 m² de uso terciario en sectores de suelo urbanizable aún no desarrollados.

A continuación, y a modo de resumen se recoge el sumatorio total de edificabilidades por usos en el municipio de Pinto para seguidamente analizar detalladamente cada uno de los sectores.

USOS Y SUPERFICIES EDIFICABLES				
Terciario	Industrial	Otros	TOTAL	
170.012,79	1.035.377,72	2.621,09	1.208.011,60	m ²

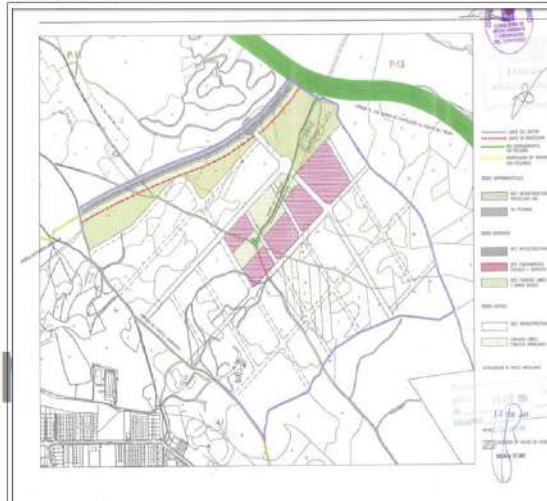
SUELO FINALISTA	Nº SECTORES	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	EFIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EDIFICABILIDAD OTROS
2020-2021	1	170.013	360.496,72	2.621
2021-2022	0	0	0	0
2022-2023	0	0	0	0
2023-2024	1	0	60.128	0
>2024	1	0	614.753	0
TOTAL	3	170.013	1.035.378	2.621

I-4_Ermita de Santiago: Sector de suelo urbanizable con uso global industrial con una superficie de 1.366.118 m² situado al Sureste del municipio.

Imagen del ámbito



Plano de ordenación



Situación de desarrollo: En la actualidad el sector no habría iniciado el desarrollo del ámbito por lo que el sector estaría pendiente de todos los hitos de desarrollo.

En virtud de los hitos de desarrollo pendientes de aprobación, la ejecución de las obras de urbanización y la recepción de estas, estimamos que el ámbito podría concluirse en un plazo de 58 meses aproximadamente.

Usos y edificabilidades:

- Uso global: Industrial-Almacenamiento con una edificabilidad máxima de 614.753 m².
- La ficha de desarrollo y gestión del ámbito recogida en el Plan General establece como Uso Global el Industrial y establece como ordenanza de referencia la Ordenanza 6 (Industrial).
- Dentro de la Ordenanza, se establecen diferentes grados (gran industria, grandes almacenes, pequeña industria)

Edificabilidad total: 614.753 m²

I-1 Ampliación Rompecubas: Sector de suelo urbanizable con uso global industrial con una superficie de 133.618 m² situado al Sur del municipio.

Imagen del ámbito



Plano de ordenación



Situación de desarrollo: En virtud de la información contenida en los visores de planeamiento, el ámbito estaría pendiente de todos los hitos de desarrollo. En la fecha de entrega del presente documento, no ha sido posible verificar este extremo con los técnicos municipales. En este sentido, estimamos un timing de 46 meses aproximadamente para el desarrollo del sector.

Los datos expuestos en el presente informe son los definidos por la ficha del ámbito recogida por el Plan General.

Usos y edificabilidades:

- La ficha de desarrollo y gestión del ámbito establece como Uso Global el Industrial y establece como ordenanza de referencia la Ordenanza 6 -grado 5 (Industrial).

Edificabilidad total: 60.128 m²

7.2.2.3 Suelo urbanizable en Ciempozuelos



El marco normativo, desde un punto de vista urbanístico, viene fundamentalmente determinado por el Plan de Ordenación Municipal de Ciempozuelos en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 30 de julio de 2008.

Los desarrollos urbanísticos previstos por el Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos prevén un total de 795.288 m² de uso industrial y 195.720 m² de edificabilidad terciaria en sectores de suelo urbanizable aún no ejecutados.

El acuerdo de aprobación del PG establece la necesidad de aprobar, antes del desarrollo de los ámbitos, un Plan Especial de Infraestructuras que todavía se encuentra pendiente de tramitación.

El timing de desarrollo de los ámbitos analizados se estima que no se produzca hasta 2024.

A continuación, y a modo de resumen se recoge el sumatorio total de edificabilidades por usos en el municipio de Ciempozuelos para seguidamente analizar detalladamente cada uno de los sectores

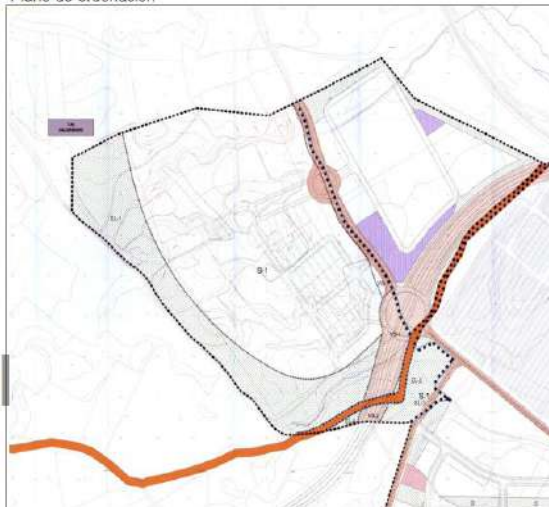
USOS Y SUPERFICIES EDIFICABLES				
Terciario	Industrial	Otros	TOTAL	
195.720,00	795.288,00	0,00	991.008,00	m ²
POTENCIAL EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS				
SUELO FINALISTA	NÚMERO DE SECTORES	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	
2021-2022	0	0	0	
2022-2023	0	0	0	
2023-2024	0	0	0	
>2024	3	195.720	795.288	
TOTAL	3	195.720	795.288	

S-1 Buzanca Oeste: Sector de suelo urbanizable sectorizado con uso global industrial con una superficie de 478.189 m². situado al Norte del Municipio.

Imagen aérea



Plano de ordenación



Situación de desarrollo: En virtud de la información contenida en los visores de planeamiento, el ámbito estaría pendiente de todos los hitos de desarrollo. Estimamos un timing de 72 meses aproximadamente para el desarrollo del sector.

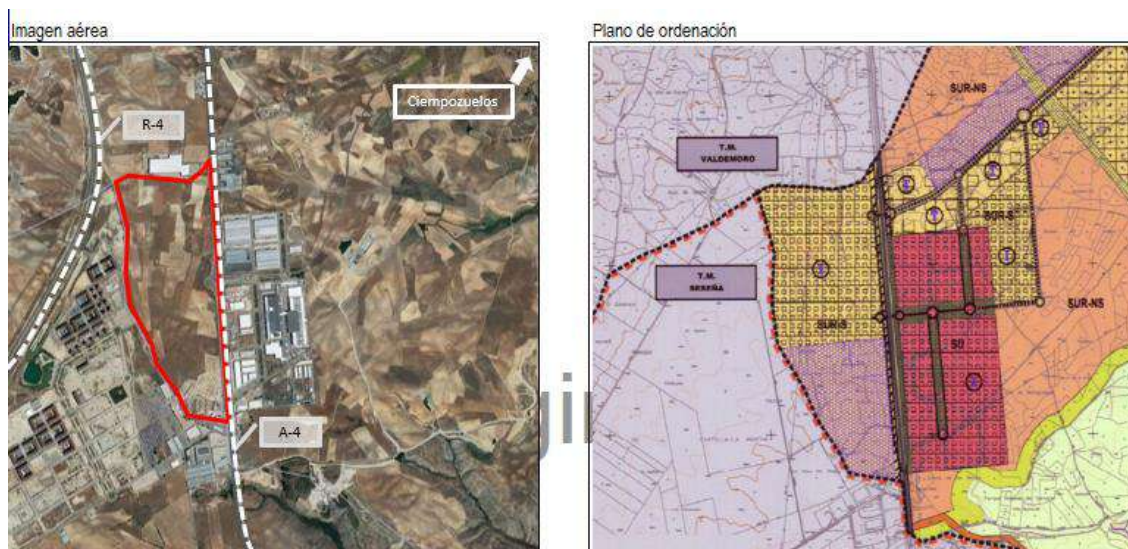
Los datos expuestos en el presente informe son los definidos por la ficha del ámbito recogida por el Plan General.

Usos y edificabilidades:

La ficha de desarrollo y gestión del ámbito establece como Uso Global el Industrial (industria-almacenamiento). y como uso global excluyente el residencial, estableciendo como compatibles los restantes usos.

Edificabilidad total: 212.130 m²

S-6 Mosquerito: Sector de suelo urbanizable sectorizado con uso global industrial con una superficie de 1.036.533 m². situado al Suroeste del Municipio.



Situación de desarrollo: En virtud de la información contenida en los visores de planeamiento, el ámbito estaría pendiente de todos los hitos de desarrollo. En este sentido, estimamos un timing de 72 meses aproximadamente para el desarrollo del sector.

Los datos expuestos en el presente informe son los definidos por la ficha del ámbito recogida por el Plan General.

Usos y edificabilidades:

La ficha de desarrollo y gestión del ámbito establece como Uso Global el Industrial (industria-almacenamiento). y como uso global excluyente el residencial, estableciendo como compatibles los restantes usos.

Edificabilidad total: 459.827 m²

S-5 Cantolarrica: Sector de suelo urbanizable sectorizado con uso global de actividades Terciarias-Tecnológicas e Industrial con una superficie de 774.362 m² situado al Suroeste del Municipio.



Situación de desarrollo: En virtud de la información contenida en los visores de planeamiento, el ámbito estaría pendiente de todos los hitos de desarrollo. En este sentido, estimamos un timing de 72 meses aproximadamente para el desarrollo del sector.

Los datos expuestos en el presente informe son los definidos por la ficha del ámbito recogida por el Plan General.

Usos y edificabilidades:

La ficha de desarrollo y gestión del ámbito establece como uso global el de actividades Terciarias-Tecnológicas e Industrial.

A este respecto, establece una edificabilidad industrial de 123.331 m² y 195.720 m² de uso de actividades terciarias tecnológicas.

Edificabilidad total: 319.051 m²

7.3. Cuadro Resumen de edificabilidades

MUNICIPIOS Y SECTORES	EDIFICABILIDAD TERCIARIA						EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL						EDIFICABILIDAD DE OTROS USOS						TOTAL
	2021	2022	2023	2024	>2024	Total	2021	2022	2023	2024	>2024	Total	2021	2022	2023	2024	>2024	Total	
Pinto																			
S-1 "Industrial Norte"	0	0	40.256	0	0		0	0	93.461	0	0		0	0	6.591	0	0		140.308
S-3 "Industrial Noroeste"	0	0	0	0	0		0	0	183.756	0	0		0	0	0	0	0		183.756
S-6 "El Maribó"	0	0	0	157.748	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0	0		157.748
S-7 "El Arenal"	0	0	124.785	0	0		0	0	45.267	0	0		0	0	451	0	0		170.503
S-10 "La mechina"	0	0	102.924	0	0		0	0	307.38	0	0		0	0	1.344	0	0		135.006
Total	0	0	267.965	157.748	0	425.713	0	0	353.232	0	0	353.232	0	0	8.386	0	0	8.386	787.371
Ciempozuelos																			
S-1 "Buzanco Oeste"	0	0	0	0	0		0	0	0	0	212.130		0	0	0	0	0		212.130
S-6 "Mosquero"	0	0	0	0	0		0	0	0	0	450.827		0	0	0	0	0		450.827
S-5 "Cantolancia"	0	0	0	0	195.720		0	0	0	0	123.331		0	0	0	0	0		319.051
Total	0	0	0	0	195.720	195.720	0	0	0	0	795.288	795.288	0	0	0	0	0	0	991.008
Valdemoro																			
I-1 "Ermita de Santiago"	0	0	0	0	0		0	0	0	0	614.753		0	0	0	0	0		614.753
I-5 "La Pelaguera"	170.013	0	0	0	0		360.497	0	0	0	0		2.621	0	0	0	0		533.131
I-1 "Cantolancia"	0	0	0	0	0		0	0	60.128	0	0		0	0	0	0	0		60.128
Total	170.013	0	0	0	0	170.013	360.497	0	60.128	0	614.753	1.035.378	2.621	0	0	0	0	2.621	1.208.012
San Martín de la Vega																			
Sector Parque de ocio de la Comunidad de	0	0	360.000	0	0	360.000	0	0	0	0	0	0	0	0	444.400	0	0	444.400	825.000
TOTAL	340.026	0	535.930	315.496	391.440	1.172.046	720.993	0	826.720	0	2.820.082	2.183.898	5.242	0	461.172	0	0	465.407	3.811.381

8 CONCLUSIONES

Una vez concluido el análisis de los mercados de oficinas y residencial en el entorno de La Warner la recomendación de Savills Aguirre Newman es la siguiente:

- 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 (megacentro 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.



Antonio Pleguezuelo Lapuente
Director Nacional Urbanismo
Savills Aguirre Newman



Pelayo Barroso Olazábal
Director Nacional de Análisis e investigación
de mercado. Savills Aguirre Newman

ÁREA DE REPARTO "D"

SAN MARTÍN DE LA VEGA

SECTOR PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

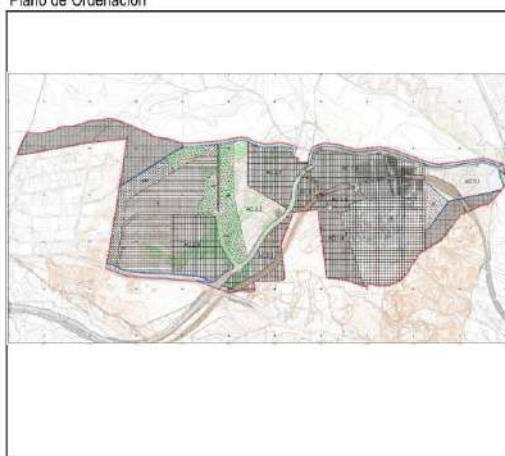


MUNICIPIO	SAN MARTÍN DE LA VEGA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²)	5.275.727,00
USO GLOBAL	Dotacional, de ocio y terciario
SUELO FINALISTA	38

Imagen del ámbito



Plano de Ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES					
Terciario		Otros		TOTAL	
Hotelero	Comercial y recreativo	Parque temático	Actividades complementarias		
229.015,00	151.585,00	69.400,00	375.000,00	825.000,00	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial y Modificación del Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación	
Modificación del Plan Parcial en tramitación con aprobación inicial	Pendiente de tramitación	Pendiente de tramitación

COMENTARIOS	El desarrollo de este sector comienza con la aprobación en 1998 del Plan Parcial del sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid". Posteriormente en 1999, se aprueba el Proyecto de Compensación y de Urbanización, y se receptionan las obras de urbanización en 2006. En 2017 se aprueba inicialmente el proyecto de Modificación nº 1 del Plan Parcial. La Junta de Gobierno Local consideró que, como consecuencia de las modificaciones introducidas en el proyecto de Modificación del Plan Parcial a resultas del trámite de información pública y del procedimiento de evaluación estratégica tramitado, se concluye que procede iniciar de nuevo la tramitación del proyecto. Este documento se aprueba de nuevo de forma inicial en febrero de 2019. Los datos de esta ficha son los recogidos del documento que incluye las alegaciones a la aprobación inicial de 2019.
-------------	---

02/ Pinto

S-1

PINTO

NORTE

MUNICIPIO	PINTO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbanizable
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	416.508,00
USO GLOBAL	Industrial
SUELO FINALISTA	36 meses

Imagen aérea

Plano de ordenación

USOS Y EDIFICABILIDADES

Industrial	Terciario	Otros	TOTAL	
Industrial	Actividades Económicas	Aparcamiento		
93.461,00	40.256,00	6.591,00	140.308,00	m ²

ESTADO DE DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Revisión Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación	
Aprobación definitiva (20-04-2017)	En proceso	En proceso

COMENTARIOS

Tras la aprobación del Plan Parcial en 2010, en 2017 se redactó una Revisión del Plan Parcial, motivada por la inadecuación de la ordenación actualmente vigente en el ámbito a la demanda de suelo con destino a industria extensiva o de transformación que existe en el municipio.

S-3	PINTO
-----	-------

NOROESTE



MUNICIPIO	PINTO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbanizable
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²)	512.697,00
USO GLOBAL	Industrial
SUELO FINALISTA	44 meses

Imagen aérea



Plano de ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES				
Industrial	Terciario	Otros	TOTAL	
Industrial	-	-		
183.766,00	0,00	0,00	183.766,00	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación	
Aprobación definitiva (16-09-2010)	En proceso	En proceso

COMENTARIOS	En proceso
-------------	------------

S-6 PINTO

EL MANTO

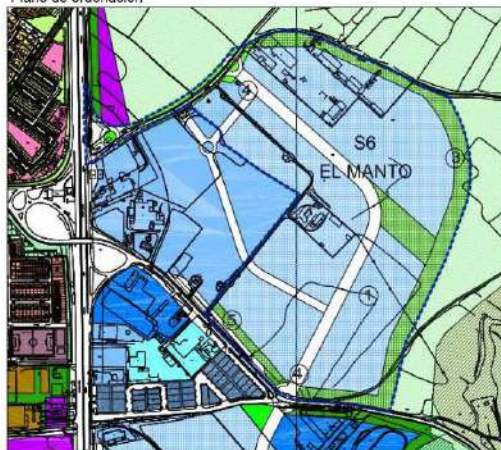


MUNICIPIO	PINTO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbanizable
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²)	424.396,00
USO GLOBAL	Actividades Económicas
SUELO FINALISTA	48 meses

Imagen aérea



Plano de ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES				
Industrial	Terciario	Otros	TOTAL	
-	Actividades Económicas	-		
-	157.748,00	-	157.748,00	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación	
Aprobación inicial (31-05-2017)	Aun no se ha tramitado	Aun no se ha tramitado

COMENTARIOS	El Plan Parcial se aprobó inicialmente pero aun no cuenta con aprobación definitiva.
-------------	--

S-7 PINTO

EL ARENAL

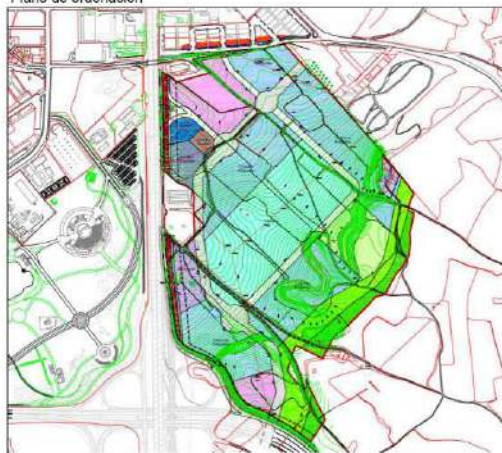


MUNICIPIO	PINTO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbanizable
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²)	532.822,00
USO GLOBAL	Actividades Económicas
SUELO FINALISTA	44 meses

Imagen aérea



Plano de ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES						
Industrial	Terciario			Otros	TOTAL	
Industrial	Actividades Económicas	Servicios Empresariales	Hotelero	Gasolinera		
45.267,00	113.246,00	6.683,00	4.856,00	451,00	170.503,00	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación	
Aprobación definitiva (30-07-2009)	Aun no se ha tramitado	Aun no se ha tramitado

COMENTARIOS	Pendiente de aprobación
-------------	-------------------------

S-10	PINTO
-------------	--------------

LA MECHINA



MUNICIPIO	PINTO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbanizable
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²)	444.670,00
USO GLOBAL	Actividades Económicas
SUELO FINALISTA	45 meses

Imagen aérea



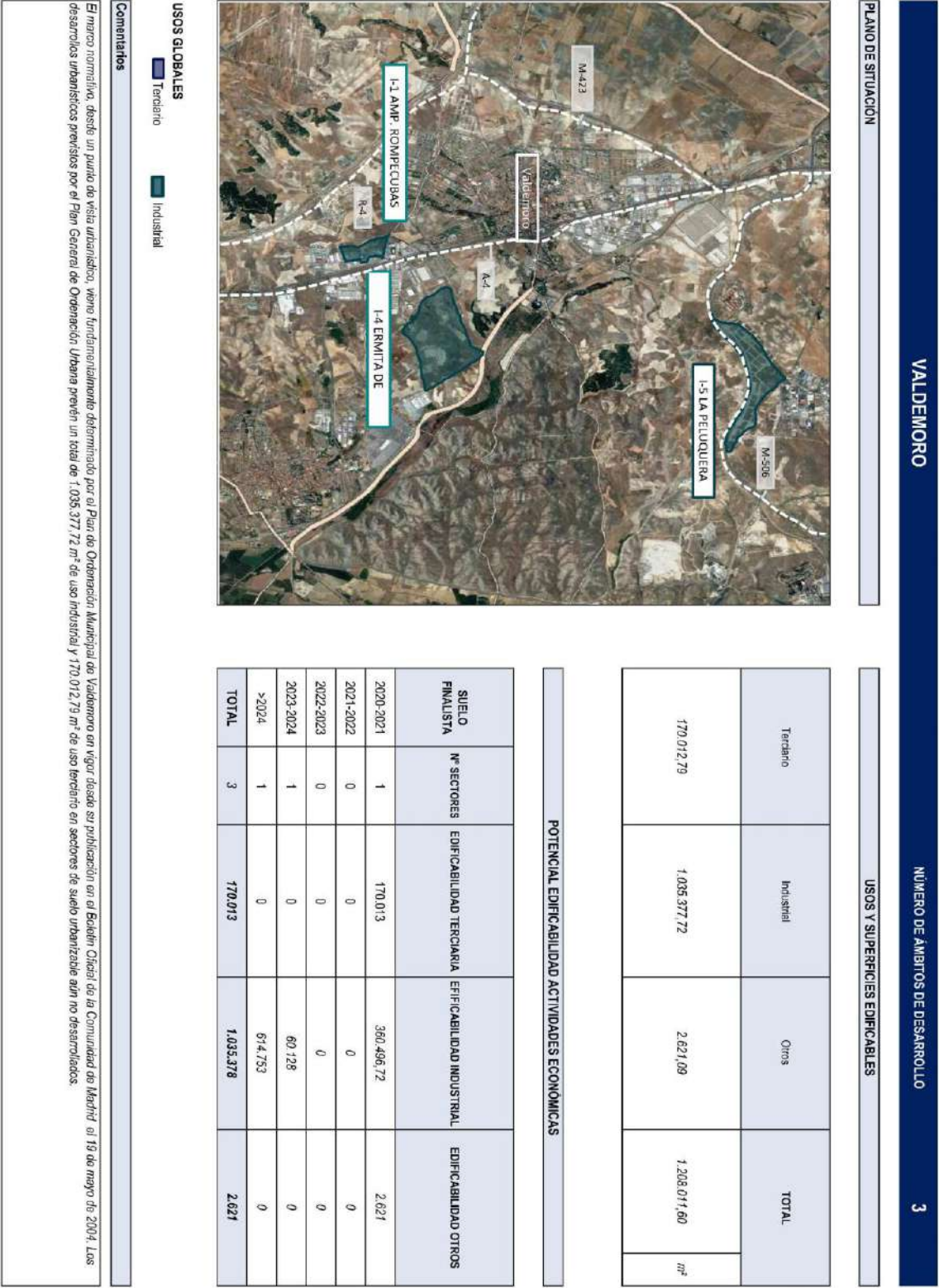
Plano de ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES					
Industrial	Terciario		Otros	TOTAL	
Industrial	Actividades Económicas	Hotelero	Gasolinera + Aparcamiento		
30.738,00	99.426,00	3.498,00	1.344,00	135.006,00	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación	
Aprobación definitiva (26-11-2009)	Aprobación inicial (8-05-2013)	Aun no se ha tramitado

COMENTARIOS	Pendiente de aprobación
-------------	-------------------------



I-4	VALDEMORO
------------	------------------

ERMITA DE SANTIAGO

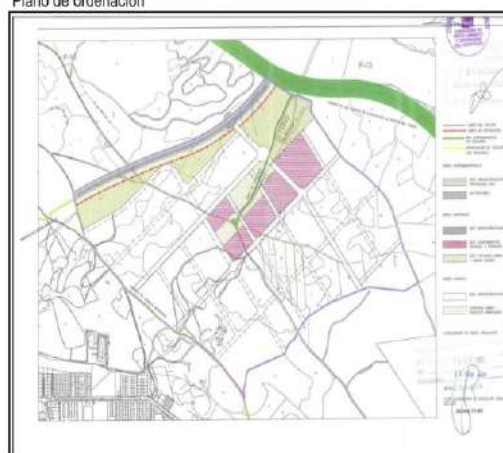


MUNICIPIO	VALDEMORO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable sectorizado
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²)	1.366.118,00
USO GLOBAL	Industrial
SUELO FINALISTA	58 meses

Imagen del ámbito



Plano de ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS				
Industrial	Terciario	Otros	TOTAL	
Industrial-Almacenamiento	-	-		
614.753,00	0,00	0,00	614.753,00	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación	
Pendiente de tramitación	Pendiente de tramitación	Pendiente de tramitación

COMENTARIOS	La ficha de desarrollo y gestión del ámbito establece como Uso Global el Industrial y establece como ordenanza de referencia la Ordenanza 6 (Industrial). Dentro de la Ordenanza, se establecen seis grados (gran industria, grandes almacenes, pequeña industria)
-------------	--

I-5	VALDEMORO
------------	------------------

LA PELUQUERA

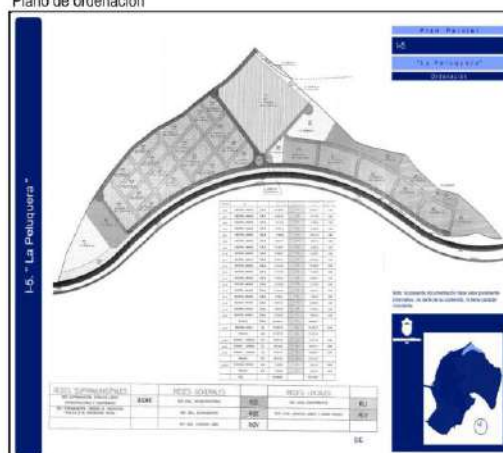


MUNICIPIO	VALDEMORO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable sectorizado
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²)	1.109.250,20
USO GLOBAL	Industrial
SUELO FINALISTA	12 meses

Imagen del ámbito



Plano de ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS					
Industrial		Terciario	Otros	TOTAL	
Industrial-mininave	Industrial exento	Terciario Comercial	Servicios-Gasolinera		
198.499,37	161.997,35	170.012,79	2.621,09	533.130,60	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación	
Aprobado definitivamente (27/03/2006)	Aprobado definitivamente (23/11/2007) (VER COMENTARIOS)	Aprobado definitivamente (14/06/2006)

COMENTARIOS	El ámbito está ejecutado al 65% aproximadamente. Existe una sentencia que anula el Proyecto de Reparcelación, por lo que en la actualidad, el desarrollo del sector se encuentra paralizado. Estimamos que el desarrollo del ámbito podría reactivarse en 6 meses. Los datos expuestos en la ficha, son los definidos por el Plan Parcial. En las parcelas calificadas con uso terciario se permite el TERCARIO COMERCIAL en todas sus categorías, el uso RECREATIVO en todas sus categorías, el uso de HOSTELERÍA y el uso de OFICINA en categoría de oficinas sin atención al público y oficinas con atención al público.
-------------	---

I-1	VALDEMORO
-----	-----------

AMPLIACIÓN ROMPECUBAS



Municipio	VALDEMORO
Clasificación del suelo	Suelo urbanizable sectorizado
Superficie del ámbito (m²)	133.618,00
Uso global	Industrial
Suelo edificable	46 meses

Imagen del ámbito



Plano de ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS				
Industrial	Terciario	Otros	TOTAL	
Industrial (parcela medio/grande)	-	0		
60.128,00	0,00	0,00	60.128,00	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación	
Pendiente de tramitación	Pendiente de tramitación	Pendiente de tramitación

COMENTARIOS	La ficha de desarrollo y gestión del ámbito establece como Uso Global el Industrial y establece como ordenanza de referencia la Ordenanza 6-grado 5 (Industrial). Dentro de la Ordenanza, se establecen seis grados (gran industria, grandes almacenes, pequeña industria)
-------------	--

S-1	CIEMPOZUELOS
------------	---------------------

BUZANCA OESTE

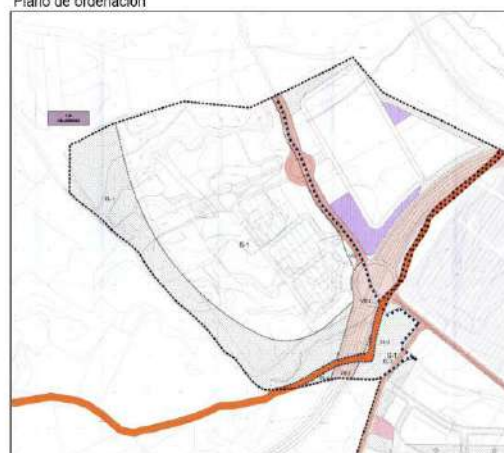


MUNICIPIO	CIEMPOZUELOS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable sectorizado
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²)	478.189,00
USO GLOBAL	Industrial
SUELO FINALISTA	72 meses

Imagen aérea



Plano de ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS				
Industrial	Terciario	Otros	TOTAL	
Industrial-almacenamiento	-	-		
212.130,00	0,00	0,00	212.130,00	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial	Proyecto de Reparcación	
Pendiente de tramitación	Pendiente de tramitación	Pendiente de tramitación

COMENTARIOS	Se establece como uso global el industrial y como uso global excluyente el residencial, estableciendo como compatibles los restantes usos.
-------------	--

S-6 CIEMPOZUELOS

MOSQUERITO

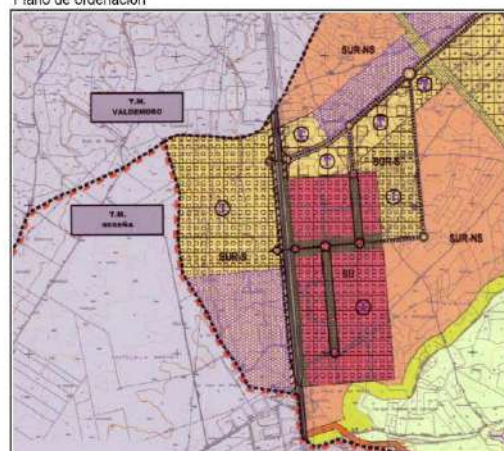


MUNICIPIO	CIEMPOZUELOS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable sectorizado
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²)	1.036.553,00
USO GLOBAL	Industrial
SUELO FINALISTA	72 meses

Imagen aérea



Plano de ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS				
Industrial	Tertiary	Others	TOTAL	
Industrial	-	-		
459.827,00	0,00	0,00	459.827,00	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial	Proyecto de Reparcación	
Pendiente de tramitación	Pendiente de tramitación	Pendiente de tramitación

COMENTARIOS	Pendiente de tramitación
-------------	--------------------------

S-5	CIEMPOZUELOS
------------	---------------------

CANTOLARRICA

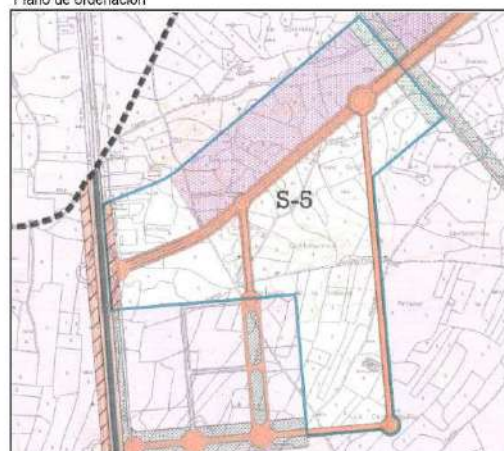


Municipio	CIEMPOZUELOS
Clasificación del suelo	Suelo urbanizable sectorizado
Superficie del ámbito (m²)	774.362,00
Uso global	Actividades Terciarias-Tecnológicas e Industrial
Suelo edificable	72 meses

Imagen aérea



Plano de ordenación



USOS Y EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS				
Industrial	Terciario	Otros	TOTAL	
Industrial	Actividades Terciarias Tecnológicas	0		
123.331,00	195.720,00	0,00	319.051,00	m²

ESTADO DE DESARROLLO		
Planeamiento de desarrollo	Gestión	Proyecto de Urbanización
Plan Parcial	Proyecto de Reparcación	
0	Pendiente de tramitación	0

COMENTARIOS	Se establece como uso global excluyente el uso residencial
-------------	--

ANEXO 2 LEGISLACIÓN DEL SUELO, URBANÍSTICA Y SECTORIAL QUE INCIDE EN
EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN

LEGISLACIÓN DEL SUELO, URBANÍSTICA Y SECTORIAL QUE INCIDE EN EL PLANEAMIENTO

En el ordenamiento jurídico español los elementos básicos del urbanismo se distribuyen y estructuran en diferentes niveles: estatal, autonómico y municipal, de manera que a cada uno de ellos le corresponden competencias para la regulación de un ámbito o conjunto de materias concretas. Sobre la base de la Constitución Española, a través de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 23 de marzo, se redefine la distribución de competencias, de manera que se le otorga en exclusiva en materia de urbanismo, ordenación del territorio y vivienda a las Comunidades Autónomas, reteniendo el Estado la competencia sobre el régimen de propiedad del suelo y valoración del mismo, entre otras. Por su parte, en el caso de los municipios, sus competencias pueden solaparse en muchos casos con las autonómicas; en el caso de Madrid, su Ayuntamiento cuenta con facultades de control y protección de la legalidad urbanística, por ejemplo.

Con tan variada carga competencial, resulta normal la existencia de un importante volumen de normativa aplicable y en vigor en materia de suelo y urbanismo. Lo anterior lleva aparejada la necesidad de un estudio y conocimiento detallado y riguroso de los textos legales de aplicación, con el objetivo de crear una base legal sólida para los fundamentos de este trabajo.

Sin ánimo de exhaustividad, a continuación, se cita la normativa que incide más directamente en el planeamiento en la Comunidad de Madrid.

Suelo y urbanismo

A) Legislación básica estatal

- 1.- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (BOE de 23 de julio de 1997, núm. 175).
- 2.- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (BOE de 9 de noviembre de 2011, núm. 270) (Corrección de errores en BOE de 16 marzo de 2012, núm. 65). Derogado el artículo 2 por la Ley 8/2013, de 26 de junio.

- 3.- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, “**RDL 7/2015**”) (BOE de 31 de octubre de 2015, núm. 261).

B) Legislación supletoria estatal

- 1.- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976(BOE de 16 de junio de 1976, núm. 144), en lo que sea compatible con la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y las demás leyes posteriores a su fecha.
- 2.- Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás leyes, y hasta que no se aprueben sus normas de desarrollo:
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE de 15 de septiembre de 1978, núm. 221).
 - 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 del Suelo y Ordenación Urbana, derogado parcialmente (BOE de 31 de enero de 1979, núm. 27).

C) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Acuerdo de 7 de noviembre de 1991, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el método de valoración del arbolado ornamental, Norma Granada, para su aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid (BOE de 25 de enero de 1992, núm. 22).
- 2.- Títulos II, III y IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, vigentes en virtud de la Disposición Derogatoria única de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, modificado el Capítulo IV del Título IV por la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 11 de abril de 1995, núm. 86).

- 3.- Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación (BOCM de 22 de junio de 2000, núm. 147).
- 4.- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, "**LSCM**") (BOCM de 27 de julio de 2001, núm. 177), afectada por lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, y modificada parcialmente por:
- Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 28 de diciembre de 2001, núm. 308).
 - Ley 9/2003, de 26 de marzo, de Régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM de 3 de abril de 2003, núm. 79).
 - Ley 2/2004, de 31 de mayo, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 1 de junio de 2004, núm. 129).
 - Ley 2/2005, de 12 de abril, que modifica la LSCM (BOCM de 13 de abril de 2005, núm. 87).
 - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2006, núm. 309).
 - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM de 30 de julio de 2007, núm. 179), modificada la redacción de su Disposición Transitoria por la Disposición Adicional Séptima de la Ley 3/2013, de 18 de junio.
 - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 28 de diciembre de 2007, núm. 309).
 - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 2008, núm. 310).
 - Ley 10/2009, de 23 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2009, núm. 308).
 - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM de 29 de diciembre de 2010, núm. 310).
 - Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2011, núm. 309).
 - Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM de 15 de junio de 2012, núm. 142).

- Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 27 de marzo de 2014, núm. 73).
 - Ley 4/2015, de 18 de diciembre, que modifica la LSCM (BOCM de 28 de diciembre de 2015, núm. 308).
 - Ley 2/2018, de 4 de mayo, que modifica la LSCM (BOCM de 18 de mayo de 2018, núm. 118).
 - Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la LSCM, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística (BOCM de 15 de octubre de 2020, nº 251).
- 5.- Orden de 27 de septiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio (BOCM de 1 de octubre de 2001, núm. 233).
- 6.- Decreto legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid (BOCM de 29 de octubre de 2002, núm. 257), modificado parcialmente, entre otras, por las siguientes Leyes:
- Ley 13/2002, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 23 de diciembre de 2002, núm. 304).
 - Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM de 31 de marzo de 2003, núm. 76).
 - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2006, núm. 309).
 - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 28 de diciembre de 2007, núm. 309).
 - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 2008, núm. 310).
 - Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2012, núm. 310).
 - Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2014, núm. 309).
 - Ley 9/2015, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 31 de diciembre de 2015, núm. 311).
- 7.- Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejero de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico

(BOCM de 29 de julio de 2008, núm. 179). Anulado parcialmente por STS de 26 de junio de 2013 y TSJM 300/2010, de 26 de marzo.

Medio ambiente y protección de la naturaleza

A) Legislación estatal

- 1.- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE de 7 de diciembre de 1961, núm. 292). Parcialmente derogado por la respectiva legislación autonómica en vigor.
- 2.- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se transpone al ordenamiento español la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (BOE de 28 de diciembre de 1995, núm. 310). Parcialmente derogada por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- 3.- Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (nº 176 del Consejo de Europa) hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000 (BOE de 5 de febrero de 2008, núm. 31).
- 4.- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (BOE de 31 de diciembre de 2016, núm. 316).
- 5.- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE) (BOE de 19 de julio de 2006, núm. 171).
- 6.- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (BOE de 19 de octubre de 2013, núm. 251).
- 7.- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, modificada por RD-L 8/2011, de 1 de julio (BOE de 24 de octubre de 2007, núm. 255).

- 8.- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, modificada por el RD-L 8/2011, de 1 de julio (BOE de 16 de noviembre de 2007, núm. 275).
- 9.- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural (BOE de 14 de diciembre de 2007, núm. 299).
- 10.- Ley Orgánica 16/2007, de 13 de diciembre, complementaria de la Ley para el desarrollo sostenible del medio rural (BOE de 14 de diciembre de 2007, núm. 299).
- 11.- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por el RD-L 8/2011, de 1 de julio y por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre (BOE de 14 de diciembre de 2007, núm. 299).
- 12.- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE de 11 de diciembre de 2013, núm. 296).

B.- Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Decreto 65/1989, de 11 de marzo, por el que se establecen las Unidades Mínimas de Cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, desarrollado por la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía (BOCM de 20 de junio de 1989, núm. 145).
- 2.- Ley 7/1990, de 28 de junio, sobre Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 2/2004, de 31 de mayo, de Medidas Fiscales y Administrativas y por la Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 11 de julio de 1990, núm. 163).
- 3.- Ley 2/1991, de 14 de febrero, sobre Protección de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid (BOCM de 5 de marzo de 1991, núm. 54).
- 4.- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (BOCM de 9 de abril de 1992, núm. 85).
- 5.- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid (BOCM de 30 de mayo de 1995, núm. 127).
- 6.- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (BOCM de 1 de julio de 2002, núm. 154), modificada parcialmente por las Leyes:

- Ley 2/2004, de 31 de mayo, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 1 de junio de 2004, núm. 129).
 - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 2008, núm. 310).
 - Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2014, núm. 309).
 - Ley 5/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 31 de diciembre de 2015, núm. 311).
- 7.- Decreto 25/2003, de 27 de febrero, por el que se establece el procedimiento para la aplicación en la Comunidad de Madrid del Reglamento (CE) 761/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se permite que las organizaciones se adhieran con carácter voluntario a un Sistema Comunitario de Gestión y Auditoría Medioambientales (EMAS) (BOCM de 17 de marzo de 2003, núm. 64).
 - 8.- Decreto 216/2003, de 16 de octubre, sobre la aplicación del sistema revisado de Etiqueta Ecológica Comunitaria en la Comunidad de Madrid (BOCM de 22 de octubre de 2003, núm. 252).
 - 9.- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. El artículo 20 prohíbe los grafitis y pintadas en la vía pública (BOCM de 30 de julio de 2007, núm. 179).
 - 10.- Orden 665/2014, de 3 de abril, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba la Estrategia de calidad del aire y cambio climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020. Plan Azul+ (BOCM de 25 de abril de 2014, núm. 97).
 - 11.- Disposición Transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid (BOCM de 29 de diciembre de 2014, núm. 309).

Montes

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril (BOE de 22 de noviembre de 2003, núm. 280).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza. Modificado su artículo 86.1 por la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de mayo de 1995, núm. 127).

Protección y fomento del arbolado

A) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid (BOCM de 31 de diciembre de 2005, núm. 312).

Aguas y saneamiento

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, modificada por la Ley 11/2005, de 22 de junio, y por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre (BOE de 6 de julio de 2001, núm. 161).
- 2.- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio, por RD-L 8/2011, de 1 de julio y por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre (BOE de 24 de julio de 2001, núm. 176).
- 3.- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero y por el Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre (BOE de 30 de abril de 1986, núm. 103).
- 4.- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE de 8 de diciembre de 2007, núm. 294).
- 5.- Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, que modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril de 1986, en materia de registro de aguas y criterios de valoración de daños al dominio público hidráulico (BOE de 21 de septiembre de 2013, núm. 227).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid.

- 1.- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, de abastecimiento y saneamiento de agua de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente por la Ley 3/2008, de 29 de diciembre (BOCM de 31 de diciembre de 1984, núm. 311).
- 2.- Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento (BOCM de 12 de noviembre de 1993, núm. 269). El Decreto 57/2005, de 30 de junio, modifica los anexos de la Ley (BOCM de 6 de julio de 2005, núm. 159).
- 3.- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid (BOCM de 23 de octubre de 1998, núm. 252).
- 4.- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización de la Comunidad de Madrid, el artículo 19 declara de utilidad pública e interés social las obras hidráulicas de interés general de la Comunidad de Madrid (BOCM de 30 de julio de 2007, núm. 179).

Suelos contaminados

A) Legislación estatal

- 1.- 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 (BOE de 18 de enero de 2005, núm. 15).
- 2.- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE de 29 de julio de 2011, núm. 181).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid (BOCM de 25 de noviembre de 1999, núm. 280).

Residuos

A) Legislación estatal

- 1.- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero (BOE de 29 de enero de 2002, núm. 25).
- 2.- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE de 29 de julio de 2011, núm. 181).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM de 31 de marzo de 2003, núm. 76).
- 2.- Acuerdo de 18 de octubre de 2007, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM de 5 de noviembre de 2007, núm. 263).
- 3.- Resolución de 4 de enero 2019, por la que se publica la aprobación de la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, conforme a lo establecido en el apartado segundo del artículo 26 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de 2013, de Evaluación Ambiental (BOCM de 17 de enero de 2019, núm. 14).

Ruidos y vibraciones

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, modificada por RD-L 8/2011, de 1 de julio (BOE de 18 de noviembre de 2003, núm. 276).
- 2.- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (BOE de 23 de octubre de 2007, núm. 254).

Vías pecuarias

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995, núm. 71).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM de 23 de junio de 1998, núm. 147).
- 2.- Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM de 29 de diciembre de 2010, núm. 310).

Patrimonio histórico

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE de 29 de junio de 1985, núm. 155) y sus normas de desarrollo parcial:
 - Reglamento aprobado por Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero y por el Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE de 28 de enero de 1986, núm. 24).
 - Reglamento aprobado por el Real Decreto 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo de 1987, núm. 114).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (BOCM de 19 de junio de 2013, núm. 144).

Edificación

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social y por el RDL 7/2015 (BOE de 6 de noviembre de 1999, núm. 266).

- 2.- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por el Real Decreto Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre y por el RDL 7/2015 (BOE de 28 de marzo de 2006, núm. 74).
- 3.- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE de 18 de octubre de 2008, núm. 252).
- 4.- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (en adelante, “**RD-L 8/2011**”) (BOE de 7 de julio de 2011, núm. 161).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid (BOCM de 29 de marzo de 1999, núm. 74).
- 2.- Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio (BOCM de 14 de enero de 2000, núm. 11).
- 3.- Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (BOCM de 14 de febrero de 2005, núm. 37).

Viviendas de protección pública

A) Legislación estatal

- 1.- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial (BOE de 7 septiembre 1968, núm. 216).
- 2.- Orden de 4 de mayo de 1970 por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969 (BOE de 9 de mayo de 1970, núm. 111).
- 3.- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda (BOE de 16 de enero de 1979, núm. 14).

- 4.- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, que regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (BOE de 10 marzo de 2018, núm. 61).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 6/1997, de 8 de enero, de viviendas de protección pública de Madrid (BOCM de 13 de enero de 1997, núm. 10).
- 2.- Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de Madrid (BOCM de 14 de febrero de 2005, núm. 37), parcialmente derogado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (BOCM de 10 de agosto de 2009, núm. 188).
- 3.- Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero (BOCM de 4 de abril de 2008, núm. 80).
- 4.- Decreto 59/2013, de 18 de julio, que modifica el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, y otras normas en materia de vivienda (BOCM de 22 de julio de 2013, núm. 172).

Policía sanitaria y mortuoria

A) Legislación estatal

- 1.- Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (BOE de 17 de agosto de 1974, núm. 197).
- 2.- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (BOE de 3 de abril de 1985, núm. 80).
- 3.- Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad (BOE de 29 de abril de 1986, núm. 102).
- 4.- Guía de Consenso sobre Sanidad Mortuoria elaborada por el Estado y las comunidades autónomas y aprobada por la Comisión de Salud Pública en fecha 24 de julio de 2018.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Decreto 124/1997, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid (BOCM de 16 de octubre de 1997, núm. 246), modificado por el Decreto 9/2020, de 28 de enero (BOCM de 30 de enero de 2020, núm. 25).
- 2.- Ley 12/2001, de 21 de diciembre, de Ordenación Sanitaria de la Comunidad de Madrid (BOCM de 26 diciembre 2001, núm. 306), modificada parcialmente por las Leyes:
 - Ley 7/2004, de 28 de diciembre, en Materia Sanitaria (BOCM de 30 diciembre 2004, núm. 310).
 - Ley 3/2005, de 23 de mayo, que regula el ejercicio del derecho a formular instrucciones previas en el ámbito sanitario y crea el registro correspondiente (BOCM de 14 de junio de 2005, núm. 140).
 - Ley 6/2009, de 16 de noviembre, de Libertad de Elección en la Sanidad de la Comunidad de Madrid (BOCM de 18 de noviembre de 2009, núm. 274).
 - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM de 29 de diciembre de 2010, núm. 310).
 - Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2012, núm. 310).
 - Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2014, núm. 309).
 - Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 31 de diciembre de 2015, núm. 311).
 - Ley 4/2017, de 9 de marzo, de Derechos y Garantías de las Personas en el Proceso de Morir (BOCM de 22 de marzo de 2017, núm. 69).

Identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (BOE de 23 de marzo de 2007, núm. 71).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid (BOCM de 26 de abril de 2016, núm. 98).
- 2.- 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 (BOCM de 10 de agosto de 2016, núm. 190).

Infancia, adolescencia y familia

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor (BOE de 17 de enero de 1996, núm. 15).
- 2.- Ley 40/2003, 18 de noviembre, de Protección a las Familias numerosas (BOE de 19 de noviembre de 2003, núm. 277).

Barreras arquitectónicas

A) Legislación estatal

- 1.- 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 (BOE de 11 de mayo de 2007, núm. 113).
- 2.- 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 (en adelante, "**Orden VIV/561**") (BOE de 11 de marzo de 2010, núm. 61).
- 3.- 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 (BOE de 3 de diciembre de 2013, núm. 289).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (en adelante, "**Ley 8/1993**") (BOCM de 29 de junio de 1993, núm. 152).
- 2.- Decreto 138/1998, de 23 de julio de 1998, sobre Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Modificación de Determinadas Especificaciones Técnicas (BOCM de 30 de julio de 1998, núm. 179).
- 3.- Decreto 71/1999, de 20 de mayo, que aprueba el Reglamento de desarrollo del régimen sancionador en materia de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (BOCM de 28 de mayo de 1999, núm. 125).
- 4.- 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 (BOCM de 24 de abril de 2007, núm. 96).

Espectáculos

A) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOCM de 7 de julio de 1997, núm. 159).

Carreteras

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE de 30 de septiembre de 2015, núm. 234).
 - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE de 23 de septiembre de 1994, núm. 228).
 - Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio (BOE de 24 de enero de 1998, núm. 21), derogada en lo que se oponga a la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras (BOE de 4 de marzo de 2016, núm. 55).

- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. Ministerio de Fomento.
- Recomendaciones sobre la bicicleta en la ciudad. Ministerio de Fomento.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM de 21 de marzo de 1991, núm. 68)), y modificada parcialmente por la Ley 14/1998, de 9 de julio, y por la Ley 3/2008, de 29 de diciembre:
 - Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid (en adelante, "**Ley y Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid**") (BOCM de 14 de abril de 1993, núm. 87).
- 2.- 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, modificada por Ordenes de 3 de mayo de 2002, de 12 de julio de 2005 y de 23 de mayo de 2019 (BOCM de 17 de abril de 2002, núm. 90).
- 3.- 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 (BOCM de 7 de junio de 2019, núm. 134).

Electricidad

A) Legislación estatal

- 1.- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE de 27 de diciembre de 2000, núm. 310). Derogados los artículos 53, 54, 57, 59-bis, 62, 66 y 66-bis por la disposición derogatoria única del Real Decreto 1183/2020.
- 2.- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (BOE de 18 de septiembre de 2002, núm. 224).
- 3.- Real Decreto 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública (BOE de 14 de marzo de 2005, núm. 62).

- 4.- Real Decreto 1454/2005, de 2 de diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico (BOE de 23 de diciembre de 2005, núm. 306).
- 5.- Real Decreto 1699/2011, de 18 de noviembre, por el que se regula la conexión a red de instalaciones de producción de energía eléctrica de pequeña potencia. Derogados los artículos 4.2 y 5 por la disposición derogatoria única del Real Decreto 1183/2020.
- 6.- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (BOE de 27 de diciembre de 2013, núm. 310).
- 7.- Real Decreto 1183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica (BOE de 30 de diciembre de 2020, núm.340).

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, sobre requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (BOCM de 27 de octubre de 1997, núm. 255).
- 2.- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM de 30 de julio de 2007, núm. 179). El artículo 21 declara de utilidad pública e interés social las obras de soterramiento de las líneas eléctricas.

Telecomunicaciones y emisiones radioeléctricas y electromagnéticas

A) Legislación de la Unión Europea

- 1.- Recomendación del Consejo de Europa 1999/519/CE, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz). (DOCE de 30 de julio de 1999, núm. L199/59).

B) Legislación estatal

- 1.- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE de 28 de febrero de 1998, núm. 51).

- 2.- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios (BOE de 29 de abril de 2005, núm. 102).
- 3.- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. (BOE de 29 de septiembre de 2001, núm. 234).
- 4.- Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones (BOE de 12 de enero de 2002, núm. 11).
- 5.- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE de 10 de mayo de 2014, núm. 114).
- 6.- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE de 1 de abril de 2011, núm. 78).

Gas

A) Legislación estatal

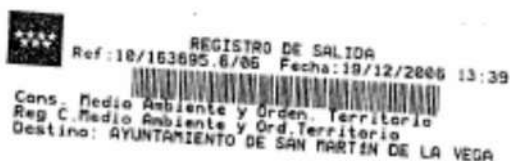
- 1.- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, modificada por la Ley 8/2015, de 21 de mayo (BOE de 8 de octubre de 1998, núm. 241).

Pesas y medidas

A) Legislación Estatal

- 1.- Ley 32/2014, de 22 de diciembre, de Metrología (BOE de 23 de diciembre de 2014, núm. 309).
- 2.- Real Decreto 2032/2009, de 30 de diciembre, por el que se establecen las unidades legales de medida (BOE de 21 de enero de 2010, núm. 18).

ANEXO 3 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE 19 DE DICIEMBRE DE 2006, EN EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU D “PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID”, QUE RESULTÓ ANULADO POR EL TRIBUNAL SUPREMO



Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental

SIA 178/06
10-UB-00197.3/06

EXPEDIENTE: N° R.G. 10/601658.9/06, de fecha 17/10/2006

ASUNTO: Informe en relación a la Modificación Puntual de Las NNSS de San Martín de la Vega y del Plan Parcial del Sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid".

REMITENTE Ayuntamiento de San Martín de la Vega.

INFORME:

El Ayuntamiento de San Martín de la Vega ha remitido oficio por el que, adjuntando un ejemplar de la referida Modificación Puntual, aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión celebrada en fecha 25 de julio de 2006 solicita de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la emisión del preceptivo informe ambiental en virtud del Art. 57.d) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Examinada la documentación integrante del expediente, debe informarse, conforme a lo previsto en el Art. 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, cuanto se expone a continuación:

CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**Planeamiento vigente**

San Martín de la Vega cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en fecha 29 de octubre de 2006 y publicadas en el BOCM en fecha 22 de enero de 1997.

Posteriormente, en fecha 22 de septiembre de 1998 se aprobó la Modificación Puntual n° 2 de las Normas en el ámbito del "Área de Reparto D" y su entorno inmediato, publicada en el BOCM en fecha 16 de noviembre de 1998. Simultáneamente se tramitó el correspondiente Plan Parcial del Sector único SAU-D, "Parque de Ocio".

Documentación aportada

- Tomo I:
 - Memoria descriptiva y justificativa de la Modificación.
 - Organización y Gestión de la ejecución.
 - Modificación de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial del Sector SAU-D.
- Tomo II: Planos.
- Tomo III: Estudio de Incidencia Ambiental
- Tomo III-1: Anejo I. Estudio de contaminación atmosférica



EXPEDIENTE N° RG 10/601658.9/06: INFORME AMBIENTAL, MP PARQUE DE OCIO, S. MARTÍN DE LA VEGA

1 de 13

Bn



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

- Tomo III-2: Anejo II. Estudio acústico
- Tomo III-3: Anejo III. Estudio de la caracterización de la calidad del suelo y las aguas subterráneas.
- Tomo III-4: Anejo IV. Estudio de infraestructuras de saneamiento y aguas residuales.
- Tomo III-5: Anejo V. Estudio de sobre generación y gestión de residuos urbanos.
- Tomo III-6: Anejo VI. Estudio de contaminación electromagnética.

Modificación propuesta

Se propone globalmente el incremento de la superficie edificable bruta del ámbito del "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" incrementando la superficie total edificable en 305.000 m², adscribiéndose mediante el posterior Proyecto de Reparcelación 274.500 m² de edificabilidad a las parcelas propiedad de Parque Temático de Madrid, S.A. y 30.500 m² de edificabilidad correspondiente a la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento de San Martín de la Vega. Todo ello se basa, de acuerdo con la documentación, en los principios rectores recogidos en el Convenio Urbanístico de 31 de diciembre de 2005:

- Asegurar el desarrollo económico y social del municipio.
- Garantizar y optimizar el desarrollo y explotación futura del Parque Temático.
- Posibilitar la incorporación de los usos hoteleros, lúdicos y de ocio, comerciales y terciarios.
- Garantizar una ordenación coherente del área.
- Asegurar la mejora de la accesibilidad general del área con el núcleo urbano.
- Asegurar un nivel de dotación de equipamientos públicos acorde con las funciones urbanas del área.
- Asegurar la recuperación por parte del municipio de parte de las plusvalías.

No se modifica la clase de suelo (urbano) ni su uso global (dotacional-ocio y terciario) ni su superficie (5.275.155 m² junto con las redes exteriores adscritas y obtenidas) si bien el incremento de superficie edificable supone una modificación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada y una flexibilización en el régimen de los usos que a continuación se resume:

- Se califica el suelo de la red ferroviaria como red supramunicipal.
- Se califica el suelo de los laminadores de aguas pluviales existentes como red local.
- Se modifica la ubicación de las dotaciones públicas de equipamientos y se reagrupan las zonas verdes existentes y las nuevas propuestas.
- Se complementa la red viaria general y local.
- Se modifica la calificación del suelo para usos lucrativos.
- Se flexibiliza el régimen los usos pormenorizados.

Se refleja a continuación el cuadro comparativo entre la normativa vigente y la propuesta tal y como aparece en la documentación aportada:

Ayuntamiento de SAN MARTÍN DE LA VEGA

SITUACIÓN ACTUAL	PROYECTO DE MODIFICACIÓN	SITUACIÓN EXISTENTE			PROYECTO DE MODIFICACIÓN	
		SUPERFICIE DE SUELO SEGUN PLAN PARCIAL	SUPERFICIE DE SUELO SEGUN PROYECTO DE COMPENSACIÓN	SUPERFICIE EDIFICABLE SEGUN PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE COMPENSACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
1 PARQUE TEMÁTICO	AE-1	148.767	151.2646	120.000	127.113	131.800
1.1 HOTELERO GRUPO 1	AE-2	12.679	9.600	60.000	25.274	216.130
1.2 HOTELERO GRUPO 2		28.878	28.755	50.000		
1.3 HOTELERO GRUPO 3		33.578	27.652	75.000		
1.4 COMERCIAL Y SERVICIOS	AE-3	27.756	27.652	108.000	17.565	70.000
4.1 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS (GRUPO 1)	AE-4	28.725	24.527	70.000	4.871	24.600
4.2 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS (GRUPO 2)	AE-5	25.130	28.727	122.847	154.950	279.000
2 ACTIVIDADES	AE-6	55.545	65.315	220.000	60.357	216.000
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	-	0,2506	-	0,2472	0
TOTAL SUPERFICIES LUCRATIVAS		373.588	275.177	335.800	328.423	1.130.800
RED GENERAL EXISTENTE DE EQUIPAMIENTOS	RED GENERAL EXISTENTE DE EQUIPAMIENTOS	44.874	50.000	221.000	14.043	0
RED GENERAL EXISTENTE DE ESPACIOS LIBRES	RED GENERAL EXISTENTE DE ESPACIOS LIBRES	15.396	10.122	0	17.508	0
RED GENERAL EXISTENTE DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS V1, V2, V3	RED GENERAL EXISTENTE DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS V1, V2, V3	13.800	14.336	0	5.038	0
RED GENERAL EXISTENTE DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	RED GENERAL EXISTENTE DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	-	-	-	14.759	0
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ANCLADOS DE NIVEL LOCAL	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ANCLADOS DE NIVEL LOCAL	45.300	45.000	0	6.203	0
EQUIPAMIENTOS LOCALES	EQUIPAMIENTOS LOCALES	18.900	18.000	51.000	55.118	0
INFRAESTRUCTURAS SOCIALES DE NIVEL LOCAL (PLANIFICACIÓN DE AGUA)	INFRAESTRUCTURAS SOCIALES DE NIVEL LOCAL (PLANIFICACIÓN DE AGUA)	-	-	-	18.000	54.000
CALLS Y ACCESOS DE NIVEL LOCAL	CALLS Y ACCESOS DE NIVEL LOCAL	-	-	-	3.877	0
RESERVA VIARIA DE NIVEL LOCAL (ACCESO A FUTURA ESTACIÓN)	RESERVA VIARIA DE NIVEL LOCAL (ACCESO A FUTURA ESTACIÓN)	-	-	-	3.157	0
TOTAL SUPERFICIES NO LUCRATIVAS		133.350	154.356	235.000	198.034	235.000
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		506.938	429.533	570.800	526.457	1.365.800
NUEVA RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN, EXTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN, SUMA CLOSETA EN LA M-61 Y ENLACE A LA M-30		-	-	-	6.185	0

² En el Plan Parcial: "Sistemas Generales con Ordenación posterior por el Plan Especial".

³ Superficie edificable no lucrativa.

⁴ En el Plan Parcial: "Sistemas Generales con Ordenación vinculada al Plan Parcial".

⁵ En el Plan Parcial: "Servicios de Interés Público Social".

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MARTÍN DE LA VEGA Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-D "PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID"



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Como Anexo nº 3 de la Memoria se ha incluido un trabajo del equipo redactor en donde se sugieren, con carácter completamente indicativo de acuerdo con la Memoria, un posible desarrollo y concreción de los usos previstos, con el objetivo global de incrementar la capacidad de atracción turística.

Alegaciones durante el periodo de información pública

El Alcalde certifica en la documentación aportada que durante el periodo de información pública de un mes iniciado por publicación en BOCM de fecha 22 de agosto de 2006 del Proyecto de Modificación Puntual de Las NNSS de San Martín de la Vega y del Plan Parcial del Sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" se han presentado dos alegaciones: una de "Yesos Hermanos Castaño", SL y otra de "Bosques del Sur", SA. La primera de ellas hace referencia a cuestiones de derechos mineros que no entran dentro de las competencias de esta Dirección General y la segunda señala por una parte cuestiones de procedimiento urbanístico que tampoco atañen a esta Dirección General y, de otro lado, una referencia a la falta de suficiencia de la red de evacuación de aguas pluviales. En este sentido, el Ayuntamiento deberá verificar la suficiencia de esta red en la correspondiente fase de proyecto.

INFORME AMBIENTAL

Analizada la documentación aportada se emite informe señalando, en las competencias de esta Dirección General, las siguientes consideraciones y condiciones ambientales:

Informe de la Dirección General del Medio Natural

Consultada la Dirección General del Medio Natural, ésta remite informe de fecha 18 de diciembre de 2006, obrante en el expediente, que señala literalmente:

"ANTECEDENTES:

Los terrenos se localizan al Noroeste del núcleo urbano de San Martín de la Vega, situando se entre el núcleo urbano y el Polígono industrial Ayrnayr y el Parque Regional del Sureste que se desarrolla en los límites Norte y Este.

Los terrenos afectados por la propuesta están calificados actualmente a como Suelo Urbanizable con Plan Parcial y limita con otras diferentes unidades, excepto en un sus límites norte y este que linda con Suelo No Urbanizable de Protección del Parque Regional (siendo los límites por esta zona el camino de Casa Gozquez y la carretera M-301) y el Oeste que corresponde al Polígono Aymayr, se pretende a través de esta modificación puntual el desarrollo de esta unidad de ejecución, la superficie propuesta es de 527 Ha.

Según la Modificación Puntual nº 2 en el área de reparto D, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 22 de septiembre de 1998, en la zona proyectada se permitiría uso terciario, comercial, servicios, equipo local, verde público fundamentalmente; concretándose en algunas parcelas para instalación de usos terciarios, comerciales, equipo local, zonas verdes, espacios libres y equipamientos sociales, correspondiendo el resto a servicios urbanos



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

(accesos rodados y aparcamientos) y red viaria.

Parte de los terrenos incluidos en la modificación puntual son colindantes con zonas B₂D₁ y D₂ del Parque Regional del Sureste, que a su vez se incluyen en la Z.E.P.A. denominada Cortados y Cantiles de los ríos Manzanares y Jarama, Código: ES 0000142, encontrándose además entre los aprobados por la C.E.E. como Lugares de Importancia Comunitaria denominada Vegas, Cuestas y Paramos del Sureste. Código: ES 3110006 Aunque en ningún momento afectan a dichos Espacios Protegidos.

La modificación puntual propuesta no varía el ámbito de la modificación puntual aprobada, solo modifica algunos de los ámbitos de usos propuestos en la misma, aumentando la edificabilidad incrementado la superficie total edificable en 305.000 m², pasando de 825.000 m² a 1.130.000 m².

PRINCIPALES AFECCIONES

Respecto a las afecciones de este tipo de proyectos hay que diferenciar las afecciones directamente derivadas de la urbanización, de las afecciones indirectas derivadas de la consolidación de estos suelos urbanos.

Afecciones derivadas de la urbanización

Las principales afecciones de la urbanización derivan de la ocupación y pavimentación de una importante superficie de suelo. Entre ellas cabe destacar:

- a) Pérdida de suelo forestal y agrícola
- b) Eliminación de la vegetación
- c) Alteración de la red de drenaje
- d) Generación de excedentes de tierra
- e) Contaminación atmosférica derivada de la emisión de ruido, polvo y contaminantes procedentes de la maquinaria
- f) Afecciones al paisaje.

Afecciones de la fase de consolidación

La importancia de los efectos en la fase de consolidación dependerá en gran medida del tipo de viviendas y edificaciones que se instalen. En cualquier caso se producirá:

- a) Aumento de la circulación vehículos y, por tanto, de las emisiones de ruido y contaminantes.
- b) Emisión de contaminantes a la atmósfera. El tipo y la cuantía de los mismos dependerá del tipo de instalaciones que se ubiquen.
- c) Generación de residuos líquidos y sólidos.
- d) Alteración del paisaje.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

CONCLUSION:

En caso de que las posibles infraestructuras para dar servicio al desarrollo de este Plan Parcial afecten al ámbito de los Espacios Protegidos existentes en las proximidades, será necesario que dichas actuaciones cumplan lo establecido por la Ley, el PORN y las correspondientes Directivas Comunitarias.

En el supuesto de que la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental informe favorablemente, habría de tener en cuenta las siguientes cuestiones:

Se minimizarán los impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos en la realización de la obras que lleven aparejados el movimiento de tierras, contemplando la capacidad potencial del suelo y su fragilidad frente a procesos de degradación, erosión y deslizamiento. Se realizará la revegetación rápida de taludes, terraplenes y superficies desnudas, para evitar el desencadenamiento de procesos erosivos y la pérdida de suelo.

Se hará la retirada, acopio y mantenimiento de l horizontes superficiales del suelo para facilitar posteriormente la restauración de las superficies mediante la revegetación del suelo desplazado.

Se planificará de forma adecuada los movimientos de la maquinaria, organizando en 10 posible los movimientos de la misma según curvas de nivel, para evitar la formación de regueros en los que se encaucen las aguas de escorrentía, cuidando en 10 posible el trazado de los caminos de obra y la ubicación de los acopios para minimizar los daños al suelo.

Se prohíben las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y entrañen riesgo de arrastre de materiales y sustancias, o que puedan ser origen de procesos erosivos intensos.

Durante la realización de la urbanización deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la alteración de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes y, en todo caso, las actuaciones incluirán las necesarias partidas presupuestarias para la corrección del impacto producido, así como para su adecuación ecológica y paisajística.

Se deberá justificar la procedencia de las necesarias dotaciones de agua para los usos previstos

Se deberá garantizar plenamente a lo largo del tiempo las soluciones necesarias para la correcta depuración y tratamiento de las aguas residuales, así como de los residuos generados.

Las posibles afecciones derivadas de la construcción deberán ser debidamente minimizadas."

En consecuencia, sin perjuicio de lo que estime el órgano urbanístico competente, se cumplirán las cuestiones señaladas en el informe de la Dirección General del Medio Natural.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y la Ley 16/2002, 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y así se hará constar en las normas urbanísticas correspondientes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

En este sentido, debe resaltarse que la aplicación de las previsiones de la Modificación Puntual en lo relativo a la implantación de nuevas actividades requerirá un análisis más detallado en el nivel correspondiente a la fase de proyecto, donde deberán considerarse cuestiones relativas a los flujos de tráfico, condiciones acústicas de la implantación, y en general todas aquellas que garanticen que las repercusiones ambientales son adecuadamente valoradas y corregidas.

Deberá, en relación con ello, tenerse en cuenta las cuestiones planteadas por el informe de la Dirección General del Medio Natural de fecha 18 de diciembre de 2006 antes transcrito, especialmente la proximidad de los terrenos objeto de la Modificación Puntual a Espacios Protegidos.

Cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid

Se cumplirán las siguientes condiciones:

- La ubicación, orientación y distribución de las actividades que se vayan a ejecutar se planificará con vistas a estudiar el sinergismo de efectos con el resto de actividades ya existentes (Parque Temático), tratando de minimizar los niveles de emisión a las zonas más sensibles del entorno, tales como el ámbito territorial del Parque del Sureste y otros espacios naturales cercanos como el Carrizal de Góñez y Monte Consorciado de Casa de Góñez, así como a la ZEPA.
- La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en el Decreto 78/1999.
- Se establecerán todas las medidas correctoras determinadas en el estudio acústico u otras acústicamente equivalentes.
- Las medidas correctoras se incorporarán a los documentos urbanísticos de manera que su ejecución se adapte a las exigencias de la normativa urbanística del municipio.
- Si en las siguientes fases se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas o afectaran a la medida correctoras propuestas se adaptará el estudio acústico a



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

la nueva situación debiendo ser informado por el Ayuntamiento

- El Ayuntamiento verificara el cumplimiento de las condiciones establecidas y de cualquier otra medida que sea necesaria para garantizar el cumplimiento del citado Decreto 78/1999.

Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

El cambio más significativo que propone la Modificación Puntual desde el punto de vista hidráulico es un incremento de la edificabilidad de 305.000 m² destinado a actividades económicas.

Sin perjuicio de lo que establezca la Confederación Hidrográfica del Tago en los informes y autorizaciones preceptivas sobre las afecciones que se puedan ocasionar al Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y vista la documentación y los informes del Ente Gestor de las infraestructuras hidráulicas de fechas 30 de noviembre y 11 de diciembre de 2006, se informa en relación con el Art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, que la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito de la Modificación Puntual de las NNSS de San Martín de la Vega y del Plan Parcial del Sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes CONDICIONES:

➤ Respecto de la depuración de las aguas residuales:

De acuerdo con lo señalado por el Canal de Isabel II, aplicando sus Normas para Redes de Saneamiento a la edificabilidad total de 1.415.000 m² del ámbito, incluidos los datos recogidos en esta nueva Modificación Puntual, se produce un vertido medio total de aguas residuales de 9.780 m³ (113,2 l/s), de los que 2.118 m³/día (24,4 l/s) corresponden al incremento de edificabilidad que se propone.

En la actualidad las aguas domésticas e industriales de los municipios de San Martín de la Vega, Valdemoro y Ciempozuelos son depuradas en la EDAR de Soto Gutiérrez, situada en el término municipal de Ciempozuelos, gestionada por el Canal de Isabel II y con una capacidad de depuración actual de 26.000 m³/día.

El caudal de vertido de aguas residuales que generarán los nuevos desarrollos contemplados en el planeamiento vigente de Valdemoro, en la revisión del planeamiento del municipio de Ciempozuelos, y en esta Modificación Puntual de las NN.SS. de San Martín de la Vega, supera ampliamente la capacidad de depuración de la actual EDAR de Soto Gutiérrez. En el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro se contempla la construcción de una nueva EDAR en dicho término municipal en la que se depurarán los vertidos procedentes de Valdemoro y de una serie de ámbitos de Ciempozuelos, situados en la parte norte del municipio. Esta nueva depuradora junto con la de Soto Gutiérrez, así como posibles nuevas instalaciones de depuración, constituirán el futuro Sistema de Depuración de los municipios de San Martín de la Vega, Valdemoro y Ciempozuelos.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Las aguas residuales generadas por la edificabilidad propuesta en esta Modificación Puntual del Sector-SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" deberán depurarse en las nuevas instalaciones planificadas para este Sistema de Depuración.

➤ Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:

De acuerdo con la documentación aportada la red de saneamiento prevista es separativa, cumpliendo de esta forma con la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas negras, disponiéndose por este motivo en cada parcela, dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas o industriales y otra segunda para pluviales.

La red de saneamiento propuesta en la Modificación Puntual completa la red actualmente existente, añadiéndose los ramales necesarios para dar servicio a los nuevos desarrollos. Esta red prevé la conexión a los colectores existentes, que son de competencia municipal, siendo por tanto al Ayuntamiento quien deberá informar en relación con los puntos de conexión propuestos y sobre la capacidad de dicha red e instalaciones complementarias para admitir el vertido de aguas residuales procedente de esta Modificación Puntual.

No obstante se recuerda que no deberá incorporarse a los colectores, emisarios e instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

➤ Con respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público con agua potable.

En las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual debe prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Se deberán adecuar las infraestructuras generales de suministro de agua regenerada para riego, adaptándolas al incremento de caudal que se produzca por esta Modificación Puntual.

Deberá indicarse en la Modificación Puntual la obligatoriedad de instalar redes de riego con agua regenerada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

En la Modificación Puntual que ahora se informa, deberá indicarse que las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

➤ Con respecto de la repercusión económica para la ejecución de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración:



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Las nuevas infraestructuras necesarias para garantizar el saneamiento y la depuración de los vertidos generados por el Sector D y esta Modificación Puntual, definidas en el Convenio vigente firmado en diciembre de 1999 y pendientes de ejecución, requerirán la firma de un nuevo Convenio donde se concreten dichas infraestructuras, su valoración y la correspondiente repercusión económica a los distintas subzonas del Sector D.

Por último, con el fin de garantizar los servicios de abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector D, el documento de aprobación definitiva de la Modificación Puntual deberá incluir como determinación que la aprobación definitiva del proyecto de urbanización quedará condicionada a la revisión de la Conformidad Técnica de la red de distribución del Sector y a la firma del nuevo Convenio para la construcción de las infraestructuras hidráulicas generales. En cualquier caso, las licencias de primera actividad que se tramiten deberán condicionarse a tal Conformidad Técnica y a la puesta en servicio de la capacidad necesaria del Sistema de Depuración.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, el Ayuntamiento deberá recabar por parte del Canal de Isabel II, como Ente Gestor responsable de la explotación del emisario al que conectará la red de saneamiento de la actuación, informe sobre la Autorización de Conexión.

El Ayuntamiento deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Asimismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

El Ayuntamiento deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales, según se ha planificado.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe y de las prescripciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Tago.

Cualquier modificación sobre lo previsto en esta Modificación Puntual que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Contaminación electromagnética

Se llevarán a cabo las medidas correctoras y recomendaciones propuestas en el Estudio de Contaminación Electromagnética en el que se ha estudiado la posible existencia de contaminación



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas e instalaciones radioeléctricas presentes en las inmediaciones del ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. Dichas medidas deberán incorporarse de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas del ámbito.

Destino de los residuos inertes generados

El destino de los residuos inertes deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M. con fecha 8 de abril.

Calidad del suelo y las aguas subterráneas

El estudio histórico aportado refleja las modificaciones surgidas tras la implantación de actividades previstas en el Plan Parcial por lo que, considerando que la Modificación Puntual no introduce un cambio de uso global, se estima que no se precisa la realización de investigaciones más detalladas. En cualquier caso, los proyectos concretos que desarrollen las previsiones del ámbito realizarán los estudios que sean pertinentes al respecto.

Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán incluirse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético. Además de las medidas y acciones propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental deberá tenerse en cuenta el Plan de Fomento de Energías Renovables para el período 2005-2010, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 26 de agosto de 2005, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica el promover que los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, induzcan al uso de la energía solar al ciudadano a través de planes y de ordenanzas municipales.

Protección del medio nocturno

Además de las medidas y acciones propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental para la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía

Zonas verdes.

Las nuevas zonas verdes se tratarán como áreas especializadas de esparcimiento. De manera general se evitará su vinculación con espacios libres o usos ajenos a su carácter propio.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Se evitará, en la medida de lo posible, la utilización de pavimentos rígidos continuos y la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Se recuerda que todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano, serán objeto de fomento y protección en la medida como parte integrante del patrimonio natural de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en el presente informe, de forma que se cumplan las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002.

En consecuencia, se adaptará el plan de seguimiento y vigilancia incluido en el Estudio de Incidencia Ambiental para incluir las condiciones del presente informe, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el Estudio Ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el Estudio de Incidencia Ambiental o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia a recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada. Cualquier modificación de lo contemplado en el Estudio de Incidencia Ambiental y el contenido del presente informe, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

Se recuerda que el ámbito de actuación limita con dos coladas, por lo que sin perjuicio del informe de la Dirección general de Agricultura se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y en ley 3/1995, de 23 de marzo, de



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Vías Pecuarias.

Igualmente, se advierte que el ámbito de actuación constituye una zona donde existen numerosos yacimientos arqueológicos, por lo que se estará a lo que disponga sobre ese aspecto el órgano competente.

Por último, se debe señalar que además de las medidas correctoras que, con carácter general, se señalan en el Estudio de Incidencia Ambiental, se cumplirán las condiciones anteriormente impuestas significando que, en los casos en los que pudieran existir discrepancias entre unas y otras prevalecerán las contenidas en el presente informe.

Se asegurará el cumplimiento de las medidas preventivas y/o correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental mediante las referencias correspondientes en todos los documentos urbanísticos pertinentes. La repercusión económica de las medidas ambientales del Estudio de Incidencia Ambiental y del presente informe se incorporará al Estudio económico-financiero de la manera apropiada.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Madrid, 19 de diciembre de 2006

LA DIRECTORA GENERAL DE
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: María Jesús Villamediana Díez

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA
AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA
Pza Constitución nº 1, 28330 San Martín de la Vega(Madrid)

ANEXO 4 INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

- 7** *RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2019, del Director General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, por la que se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación número 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid” del término municipal de San Martín de la Vega, promovido por Espacia Avante, S. L. y Parque Temático de Madrid, S. A. (expediente: 10-UB2-00027.2/2019, SIA 19/027).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación número 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid” del término municipal de San Martín de la Vega, promovido por Espacia Avante, S. L. y Parque Temático de Madrid, S. A. El texto del citado informe podrá consultarse en el portal institucional en la ruta <http://www.madrid.org/legislacionambiental/> así como en las dependencias del Centro de Documentación Ambiental de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, sitas en la calle Alcalá, número 16, segunda planta, 28014 Madrid.

Madrid, a 29 de octubre de 2019.—El Director General de Sostenibilidad y Cambio Climático, PDF (Resolución de 16 de septiembre de 2019), el Subdirector General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible, Mariano Oliveros Herrero.

(02/36.576/19)





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA
PLAZA CONSTITUCIÓN Nº 1
2833x San Martín de la Vega (Madrid)

PU-19/027
PCEA 10-UB2-00027.2/2019

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad con el número 10/045603.9/19 del pasado día 19 de febrero de 2019 por el que viene a interesar informe en relación con la **modificación nº 1 del Plan Parcial del SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Martín de la Vega**, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

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 sesión celebrada el 22 de septiembre de 1998.

El 19 de diciembre de 2006, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental emitió Informe conforme al artículo 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en relación a la Modificación Puntual de Las NNSS de San Martín de la Vega y del Plan Parcial del Sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid". Modificación que fue anulada por el TSJM nº 1358 de 20 de noviembre de 2009.

Con fecha 11 de diciembre de 2017, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, en relación a la modificación del Plan Parcial que desarrolla el Sector SAU-D del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Martín de la Vega. (Expte. SIA 17/180)

El 7 de junio de 2018 la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad emitió resolución de desistimiento y archivo del expediente SIA 17/180, tras un trámite de audiencia en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, como consecuencia del informe de 17 de abril de 2018 de la Dirección General de Urbanismo en el que concluyó que la modificación del plan parcial del SAU-D adolecía de falta de justificación y motivación de diversos aspectos urbanísticos.

Con fecha 19 de febrero de 2019 y referenciado con el número 10/045603.9/19, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, nueva solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, en relación con la modificación nº 1 del Plan Parcial del SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" del PGOU.

El 27 de febrero de 2019 con referencia 10/015792.3/19 se solicita información complementaria relativa a la aprobación inicial e información pública del documento del plan parcial. Se recibe certificado de exposición pública el 18 de marzo de 2019.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0999890669354158466121**

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Con fecha 22 de marzo de 2019 y referencia 10/023953.8/19, se comunica al Ayuntamiento de San Martín de la Vega el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 22 de marzo de 2019 se realizan consultas previas por espacio de cuarenta y cinco días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Dirección General de Urbanismo y Suelo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (Acuse de recibo de fecha, 25 de marzo de 2019)
- Dirección General de Patrimonio Histórico. (Acuse de recibo de fecha, 20 de marzo de 2019)

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 25 de abril de 2019.

Se adjunta copia.

1.3 Periodo de información pública y alegaciones.

La modificación nº 1 del plan parcial de ordenación del sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" de San Martín de la Vega, se aprobó inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 14 de febrero de 2019, BOCM de 26 de febrero de 2019.

Durante el periodo de información pública, y de acuerdo con la documentación remitida por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega el 11 de junio de 2019 con referencia 10/168096.9/19, se recibieron las siguientes alegaciones:

1. Bosques del Sur S.A.
2. Ecologistas en Acción Madrid
3. Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras S.A.

El 14 de junio de 2019, el Ayuntamiento de San Martín de la Vega remite los siguientes informes sectoriales:

- Dirección General de Patrimonio Cultural, de 18 de marzo de 2019. Informa favorablemente al no afectar negativamente a bienes incluidos en el Catálogo geográfico de Bienes inmuebles de la Comunidad de Madrid.
- Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social, de 1 de marzo de 2019. Informa que no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.
- Dirección General de Salud Pública, de 11 de abril de 2011. Realiza consideraciones a tener en cuenta en el futuro desarrollo urbanístico.
- Mancomunidad Intermunicipal de Servicios Sociales "Las Vegas", de 25 de abril de 2019. Informa que no existe impacto negativo sobre género, infancia, adolescencia y familia.

- Adif, de 9 de abril de 2019. Informa que no debe ser considerado en la tramitación del plan debido a que no es propietario de suelo incluido en el sector.
- Nedgia Madrid, 21 de marzo de 2019. Informa que si por interferencia de la modificación del plan parcial fuera necesario modificar el emplazamiento de sus instalaciones es necesario que previamente al inicio de las obras se solicite a nedgia. Respecto al desarrollo de las nuevas redes de gas que se proyecten se deberá estar a lo dispuesto por Red Comercial nedgia.

Las tres alegaciones recibidas durante el periodo de información pública del plan se resumen sucintamente a continuación:

Bosques del Sur S.A.:

Señala la improcedencia del plan parcial alegando que han sido ya varios los intentos del Ayuntamiento de llevar a cabo la misma o muy similar modificación, en concreto de incrementar aprovechamientos de urbanísticos en el parque temático -en beneficio directo de su propietaria-. Alega que la proyectada reforma del plan parcial contraviene lo establecido en las vigentes NNSS, que la mayor parte del suelo es urbano consolidado, y su modificación debe llevarse a cabo reformando el planeamiento general o, en su caso, mediante plan especial.

Alega que el control ambiental debe ser negativo por el propio efecto del proyecto y porque además no contempla importantes incidencias: agua, necesidad de conservar el arbolado, con muchos pinos y olivos que no están abandonados como se dice, cuya desaparición no se corresponde precisamente con la lucha contra el cambio climático. El proyecto de modificación del Plan Parcial incide negativamente sobre el plan hidrológico, sequía, control de residuos, calidad de aire y sobre la gestión de espacios naturales, con lo que para nada contribuye -como se dice en el expediente- a la lucha contra el cambio climático.

Señala que de hecho, se puede incidir negativamente sobre los planes de ordenación, gestión y regulación de los espacios naturales protegidos, a lo que contribuye la imprecisión normativa que supone la proyectada modificación.

Que hay imprecisiones insalvables en los nuevos usos, llamados "actividades complementarias".

Que es estructurante la previsión relativa a la red pública de la infraestructura ferroviaria de transporte de la Comunidad de Madrid. Lo mismo sucede cuando, como el propio plan parcial dice sobre *"calificar dos nuevas calles pertenecientes a la red pública de infraestructuras de comunicaciones locales"* y sobre el nuevo *"suelo de la infraestructura Subestación Eléctrica"*.

Ecologistas en Acción:

Alega que el alcance de esta modificación excede los límites fijados por la Ley del Suelo de lo que es una modificación de Plan Parcial, que modifica elementos estructurantes de ordenación en el ámbito del Plan Parcial con una gran incidencia en el ámbito municipal y por tanto del modelo territorial de carácter de planeamiento general.

Que la introducción de nuevos usos (diferentes valores económicos a los de 1998) y su correlación es tan dispar a la del SAU-D que debería haberse definido unos nuevos coeficientes de homogeneización que regulen la equidistribución y aprovechamientos en el propio ámbito del Plan Parcial, así como su relación a la estructura territorial del municipio, cuestión esta que es una determinación de planeamiento general



Añade que el documento no contiene un estudio de infraestructura y en concreto de movilidad, de la generación de viajes que supone poner en el mercado el potencial de edificabilidad de uso comercial. Su incidencia no es solo municipal sino de ámbito comarcal, cuando además no se hace mención al restablecimiento de la línea de Cercanías, hoy desmantelada.

Alega que el proyecto de modificación número 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" (Sector SAU D) no puede ser aprobado en los términos en los que se han planteado.

Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras S.A.:

Como propietaria de tres parcelas de terreno situadas en el Sector SAU-D "PARQUE DE OCIO" alega:

La modificación del Plan Parcial adolece de:

- No está justificada y resulta arbitraria en su concepción.
- Supone una alteración del uso global del sector (al de actividades complementarias) que no puede instrumentarse por vía de modificación del Plan Parcial.
- La Modificación planteada afecta a la equidistribución resultante del planeamiento en vigor, sin que ello se haya tenido en cuenta.
- Afecta especialmente a la capacidad de las infraestructuras de transporte, accesos y servicios construidas en el ámbito del Sector que resulta insuficiente para asumir el nuevo uso de actividades económicas.
- No se recoge en la Modificación el preceptivo Estudio Económico Financiero, que debe acompañar como documento separado a cualquier figura de planeamiento.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

2.1 Contenido

Consta de la siguiente documentación de 2019:

- Resumen ejecutivo. Tomo I
- Memoria descriptiva y justificativa y normas urbanísticas. Tomo II
- Anexos a la memoria. Tomo III
- Planos. Tomo IV
- Documento ambiental estratégico. Tomo V

El expediente de modificación del plan parcial remitido carece de informe técnico municipal sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación para la Aprobación Inicial.

2.2 Descripción del ámbito. Objeto y características del área ordenada por el Plan

El Sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" se localiza al Noroeste del casco urbano de San Martín de la Vega. Queda delimitado al Norte por la carretera de servicio del embalse de Gózzquez, al Este por las yeseras de San Juan, al Sur por la carretera M-506 y al Oeste por el polígono industrial de Aymair.

La modificación se redacta con el fin de concretar y flexibilizar el régimen de los usos pormenorizados de forma que se pueda dar cabida al desarrollo de iniciativas novedosas, surgidas desde la aprobación



del Plan en 1998 en la localización que más pueda convenir, sin desvirtuar o comprometer el equilibrio urbano definido en el Plan Parcial que se modifica.

Se propone 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.

Se introduce la calificación de Red pública de la Infraestructura ferroviaria de transporte de la Comunidad de Madrid y se califican dos nuevas calles pertenecientes a la Red pública de infraestructuras de comunicaciones locales.

Se incorpora en las ordenanzas 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 y condiciones de protección arqueológica.

En el Documento Ambiental Estratégico se plantean tres alternativas:

Alternativa 0.- Supone la no actuación, resultando insuficiente para dar respuesta a las demandas de desarrollo en un marco de sostenibilidad social y económica.

Alternativa 1.- Consiste en establecer el régimen de los usos pormenorizados en zonas concretas, redistribuyendo la superficie edificable sin aumentar la edificabilidad.

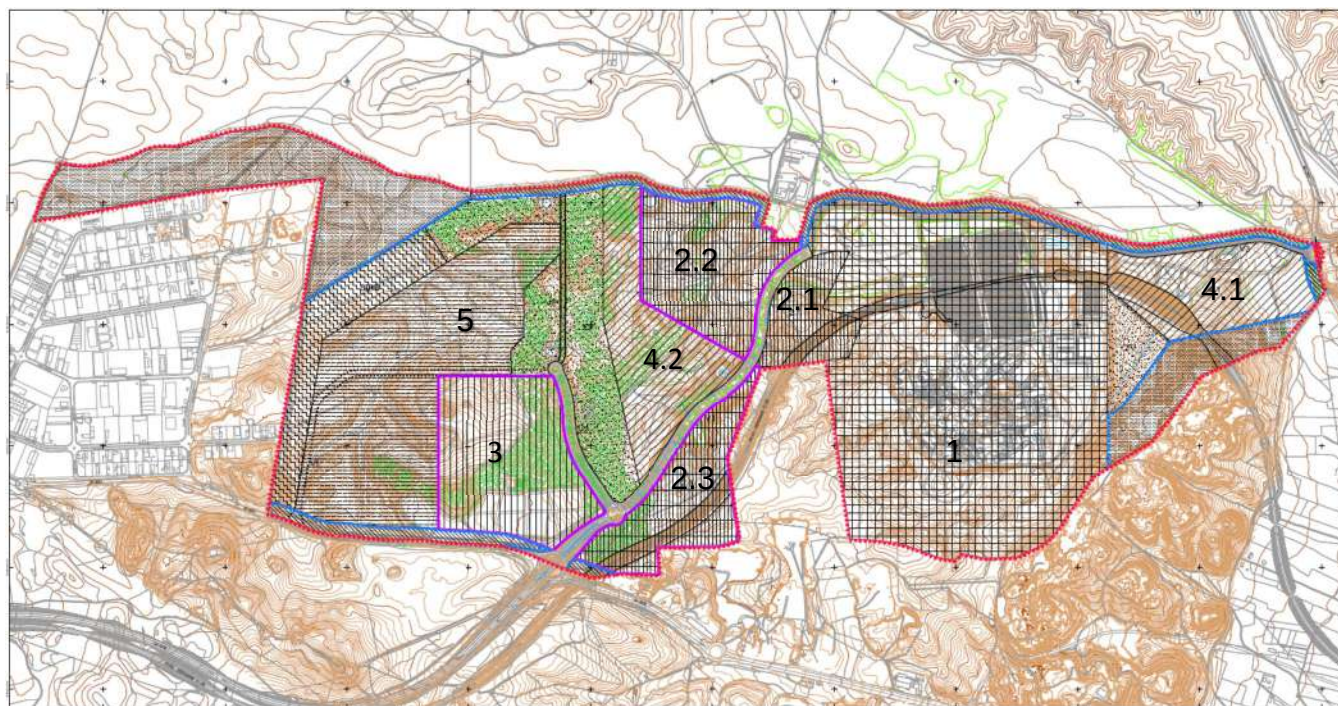
Alternativa 2.- Establecer los usos pormenorizados en las zonas homogéneas, sin concretar de manera específica los usos en el ámbito de la modificación que no resulta afectado por la delimitación del suelo exclusivo del Parque de Atracciones Warner.

Se selecciona la alternativa 1, ya que permitirá formular un tipo de desarrollo urbanístico más equilibrado que admita la ampliación del abanico de actividades mercantiles y comerciales ya permitidas y una redistribución de la intensidad de los usos de cada zona, para facilitar la implantación y la diversificación de los sistemas productivos, bajo criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica.

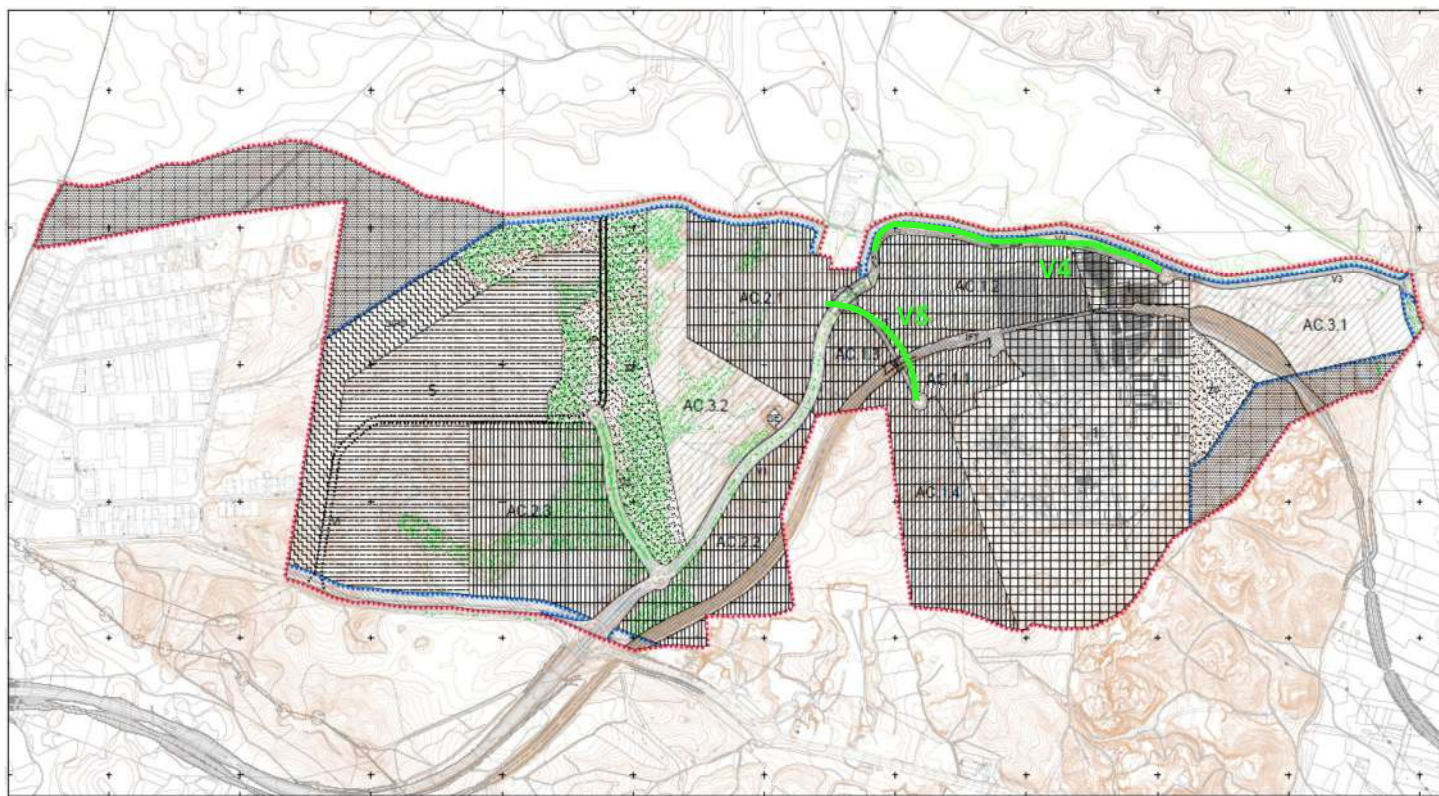
La alternativa 0, se ha mostrado insuficiente para favorecer el desarrollo del suelo en casi veinte años y por tanto no da respuesta adecuada a las demandas de desarrollo en un marco de sostenibilidad social y económica.

La alternativa 2, llevada a sus últimas consecuencias, permitiría focalizar el desarrollo del ámbito de la modificación en un único uso y localizar en una única zona la totalidad de la edificación, con las consiguientes graves afecciones de carácter ambiental que ello supondría.





Plan Parcial de 1998



Modificación nº 1 del Plan Parcial



La Modificación nº 1 del Plan Parcial incorpora las siguientes determinaciones normativas:

1. 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 865.597 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).
2. Se ajusta 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 no se hubiese previsto. Esta ordenanza se desagrega en este proyecto en tres grados:
 - a) AC. Grado 1.- Sobre el suelo de la anterior Zona 1 (no calificado para Parque Temático) y la Zona 2.1 (Hotelero grado 1)
 - b) AC. Grado 2.- Sobre el suelo de las anteriores Zonas 2.2 (Hotelero grado 2), 2.3 (Hotelero grado 3) y 3 (Comercial y Recreativo).
 - c) AC. Grado 3.- Sobre el suelo de las anteriores Zonas 4.1(Actividades Complementarias grado 1) y 4.2 (Actividades Complementarias grado 2).

En la actualidad el uso característico de la ordenanza AC *Actividades Complementarias* es Servicios terciarios y Dotaciones: Hostelería, Comercio, Oficinas, Salas de reunión y espectáculos, Equipamientos, públicos y privados, Ocio, Parques recreativos, Cafés concierto, Discotecas, Salas de fiesta y de baile, Clubs nocturnos, Casinos, Salas de juegos recreativos, Bingos, Cines, Circos estables, Teatros, y Otros de similar carácter.

En esta modificación nº 1 del plan parcial se incorporan: E-commerce o comercio electrónico, Servicios empresariales, Centros tecnológicos y de empresas, Investigación y desarrollo, Recintos feriales.

Al mismo tiempo se concreta el régimen de los usos compatibles a los siguientes: Estaciones de servicio y servicios del automóvil, cumpliendo con la regulación establecida en la Ordenanza municipal que es de aplicación. Logística y almacenaje, talleres industriales e industria limpia, Infraestructuras del transporte, Servicios, Garaje-aparcamiento, Residencial, como guardería y custodia de las instalaciones y actividades.

Como resultado, la ordenanza AC *Actividades Complementarias* incluye los usos admitidos en el Plan Parcial en la correspondiente ordenanza de la Zona 4, pero ahora de aplicación con carácter más general, extendida sobre las antiguas Zonas 1 (parcial, no ocupado por el Parque Temático), 2, 3 y 4.



La superficie edificable se distribuye de la siguiente manera:

PLAN PARCIAL DE 1998		MODIFICACIÓN Nº 1	
ZONA	m ²	ZONA	m ²
1. Parque temático	210.000	1. Parque temático	69.400
2.	60.000	AC.1. Actividades Complementarias grado 1	110.600
2.1. Hotelero grado 1			
2.2. Hotelero grado 2			
2.3. Hotelero grado 3	90.000	AC.2. Actividades Complementarias grado 2	77.765
3. Comercial y Recreativo	75.000		40.650
4.	105.000		151.585
4.1. Actividades Complementarias grado 1	70.000	AC.3. Actividades Complementarias grado 3	70.000
4.2. Actividades Complementarias grado 2	85.000		85.000
5. Actividades	220.000	5. Actividades	220.000
TOTAL	825.000		825.000

- Se traslada formalmente al plan parcial la calificación del suelo de la infraestructura ferroviaria que atraviesa el ámbito, integrante de la red supramunicipal de comunicaciones ferroviarias de la Comunidad de Madrid, afectando a las antiguas Zonas 1, 2.1, 2.3 y 4.1. Se trata de 139.046 m² de los que 572,50 m² se califican superpuestos con la calle V5.
- 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 se califica como pública, ya que parte de una calle privada existente de uso del parque de ocio, con el objeto de 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, de nueva creación que discurre hacia el Sureste cruzando en paso elevado la vía del tren que facilitará 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 aislado por la ejecución de la línea ferroviaria.

Las dos nuevas calles afectan el suelo privado de las antiguas zonas 1, 2.1 y 2.2, sin incidir en cualquier elemento público.

- Se traslada formalmente al plan parcial la calificación del suelo de 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.

No se modifica:

- o La calificación del suelo calificado para zona verde ni el correspondiente de equipamientos públicos (servicios de interés público y social, SIPS).
- o 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.
- o 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.



- o 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.

2.3 Descripción acústica

Caracterización de la situación acústica, fuentes sonoras:

En el escenario de partida se tiene en cuenta el ruido producido por las infraestructuras existentes:

- M-506
- M-841, conecta Pinto con la M-506.
- Viario interno del ámbito.

Cabe señalar que el ámbito es atravesado por la línea de RENFE, perteneciente a la red de Cercanías C-3a, en desuso desde el año 2002 dada su falta de viabilidad al transportar únicamente 190 viajeros al día, por lo que no ha sido tenida en consideración.

En la situación postoperacional además de las carreteras M-506 y M-841 se considera el nuevo vial de acceso al parque de ocio.

Para el cálculo de la IMD se utiliza como dato de partida el número de visitantes al parque durante el año 2016, de 1.800.000, que se estima equivale a 480.000 viajes de ida y vuelta en un año y a una IMD de 2.740 vehículos.

No se consideran los nuevos viajes que tendrán lugar como consecuencia de la modificación del plan parcial y las futuras actividades complementarias a implantar (que sin embargo, si ha sido estimado en el estudio de tráfico de la modificación del plan parcial). Lo único que plantea el estudio acústico es que el tráfico en las carreteras M-506 y M-841 ha disminuido un 20% entre los años 2006 y 2016, y que por esto se utilizan los datos de la situación actual.

El estudio carece de mapas acústicos de la situación postoperacional. Si incorpora mapas de isófonas que representan niveles acústicos inferiores a 50 dBA para los periodos día, tarde y noche del mes de septiembre de 2018. Estos mapas representan, además de los niveles de ruido en los viarios, las isofonas a lo largo de la vía ferroviaria, que según se plantea inicialmente está en desuso y de la que Adif ha desmantelado las catenarias.

Zonificación de Áreas Acústicas

El ámbito se delimita con las áreas acústicas c, sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y espectáculos y d, sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).

Medidas preventivas y correctoras propuestas:

El estudio acústico determina que no son necesarias medidas preventivas ni correctoras de la contaminación acústica.

2.4 Red de saneamiento

De acuerdo con la documentación aportada, el caudal total de vertido de aguas residuales no se ve modificado por la modificación del plan parcial.

Las redes de saneamiento existentes dotan al sector de una infraestructura de recogida que evacua tanto las aguas pluviales como las aguas residuales.



La red de saneamiento de aguas pluviales interior se compone por tuberías de diámetros comprendidos entre 400 y 2000 mm, existiendo 8 laminadores o tanques de tormenta, que van laminando el caudal generado en cada área del sector y regulando el caudal de salida de forma constante.

Las aguas pluviales, son vertidas al río Jarama, por medio de un emisario que tiene su origen en el punto más bajo de la actuación, situado junto a las proximidades de la intersección del Camino de Gózquez con la M-301. Cruza la M-301 y discurre bajo el Camino de Gózquez de Abajo, posteriormente por caminos y zonas de dominio público hasta desembocar en el cauce del Jarama. La conexión de este emisario tiene un diámetro de 2000 mm, y el caudal calculado es de 5,95 m³/s.

El caudal de pluviales total generado por la actuación es de 48,61 m³/s.

La red de saneamiento de aguas residuales interior se compone por tuberías de diámetros comprendidos entre 400 y 800 mm. Las aguas residuales generadas en el sector son evacuadas por gravedad, a través de un emisario de aguas negras de Ø800 de PVC hasta la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (E.B.A.R.) de San Martín de la Vega. Desde esta estación, se bombean las aguas negras provenientes del sector y de San Martín de la Vega, hasta la depuradora de Soto Gutiérrez, mediante dos tuberías de Ø500mm de fundición de dúctil.

De acuerdo con la documentación, en la modificación del plan parcial no varía la superficie edificable, únicamente se varía la redistribución de la superficie edificable en la zona AC 2. 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.

Existe una conducción de aguas reutilizadas que va desde la depuradora de Soto Gutiérrez hasta el sector, la cual se dispuso paralela a la conducción de aguas residuales.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas”. Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes”.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, se emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.



4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

- 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 Gozquez y Monte Consorciado de Casa Gótzquez, 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.

Esta 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 presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación del plan parcial

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación del Plan Parcial, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Condicionantes establecidos por los organismos consultados.

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 ambiente superiores a los objetivos vigentes en cada momento, ni provocar molestias ostensible en la población usuaria del Parque Warner, principalmente niños, debiéndose hacer uso de las mejores técnicas disponibles.

4.1.2 Declaración de Impacto Ambiental

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.

4.1.3 Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

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.



4.1.4 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

Analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

El estudio acústico no aporta con claridad los datos de intensidad media diaria de vehículos utilizados en el estudio de la situación postoperacional, (estimado en el horizonte de 2027), imprescindibles para el cálculo de la situación acústica prevista. Únicamente indica que se utilizan los datos de la situación actual, por lo que suponemos que el análisis acústico se realiza en base a los aforos realizados el día 31 de octubre de 2017 durante tres series de 5 minutos en los periodos día y tarde.

El estudio, además carece de mapas de isófonas, únicamente se aportan tres mapas de los periodos día, tarde y noche que, según su rotulado, corresponden al mes de septiembre de 2018.

Estos datos son insuficientes para poder valorar el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica. En consecuencia 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.

4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe.

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, no obstante, cabe hacer mención de cara al órgano sustantivo que el objeto del Plan Parcial debe encontrarse dentro de las funciones atribuidas a este tipo de documento recogidas en el artículo 47 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid, recordando que en el caso que el objeto del mismo exceda dichas funciones deberá tramitarse a través del documento urbanístico necesario que pueda darle cobertura.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación de la modificación nº 1 del Plan Parcial del SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Excmo. Ayuntamiento de San Martín de la Vega verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.



Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, a fecha de firma

El Director General de Sostenibilidad
y Cambio Climático

Firmado digitalmente por JAIME SÁNCHEZ GALLEGO
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2019.10.18 09:13:35 CEST
Huella dig.: fcce208d7b8451e10ab65f3314d5b77a7177b87f

Fdo.: Jaime Sanchez Gallego

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0999890669354158466121

Ref: 10/121931.9/19

**DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO
AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD**

Área de Planificación y Gestión de Residuos

Exp.: 10-UB2-00027.2/2019

SIA: 19/027

**INFORME RELATIVO A LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU D “PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD
DE MADRID”**

Municipio	San Martín de la Vega
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas

1.-ANTECEDENTES / DOCUMENTOS REMITIDOS

Antecedentes	Fecha	Nº Registro
MP de las NNSS de San Martín de la Vega y del PP del Sector SAU-D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid” realizado por PROYMASA	14/12/2006	10/161350.3/06
Modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector SAU-D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”	19/01/2018	10/020773.9/18

**2.-ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO Y DE LAS AGUAS
SUBTERRÁNEAS**

2.1 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

Suficientemente cumplimentado

2.2 ESTUDIO HISTÓRICO DEL AMBITO DE ESTUDIO

El estudio histórico se ha realizado con fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1991, 2001, 2009 y 2017. En la fotografía de 1991, se aprecia como comienza a desarrollarse en el entorno el polígono industrial Aimayr y a principios del siglo XXI, se produce una densificación de éste, así como, en el ámbito objeto de la Modificación, comienzan las obras del Parque de Ocio, con las infraestructuras de acceso al mismo.

2.3 PLANO DE PLANEAMIENTO PROPUESTO.

Se propone flexibilizar el régimen de usos pormenorizados, redistribuir la superficie edificable de uso lucrativo, introducir la calificación de la infraestructura de transporte para la línea ferroviaria existente y de la infraestructura viaria.

2.4 IDENTIFICACIÓN DE ZONAS CONFLICTIVAS¹

Denominación	Tipología	Descripción
	Infraestructura ferroviaria	Infraestructura existente
	Actividad industrial	Actividad industrial vinculada al Parque
	Subestación eléctrica	Se califica el suelo afecto a la subestación

3.-CONDICIONES PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO

No se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente con carácter general en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto: 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.

4.-OBSERVACIONES

--

Madrid, 24 de abril de 2019

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS	EL TÉCNICO DEL ÁREA
Firmado digitalmente por MARIA DEL SOL SANTOS SANCHEZ Organización: COMUNIDAD DE MADRID Huella dig.: 57fb0bebbc0f23c1af84176cadb51367120fcc3c	Firmado digitalmente por MARÍA DOLORES MUÑOZ HERRERA Organización: COMUNIDAD DE MADRID Huella dig.: 57fb0bebbc0f23c1af84176cadb51367120fcc3c

¹ La información referente a las zonas conflictivas detectadas deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en vista a la realización de su posterior analítica.

ANEXO 5 REVISIÓN DEL ESTUDIO ACÚSTICO

ÍNDICE

1	ANTECEDENTES Y OBJETO.....	1
2	ALCANCE Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
3	CARACTERIZACIÓN DEL RUIDO AMBIENTAL PREOPERACIONAL	6
3.1	FUENTES DE RUIDO AMBIENTAL	6
3.1.1	TRÁFICO RODADO.....	7
3.1.2	FERROCARRIL	12
4	CARACTERIZACIÓN DEL RUIDO AMBIENTAL POSOPERACIONAL	13
4.1	FUENTES DE RUIDO AMBIENTAL	13
4.1.1	TRÁFICO RODADO.....	13
4.1.2	FERROCARRIL	15
5	DETERMINACIÓN DE LOS NIVELES DE RUIDO	16
5.1	CALIBRACIÓN MEDIANTE MEDICIONES	16
5.2	DETERMINACIÓN MEDIANTE CÁLCULOS PREDICTIVOS	19
5.2.1	MODELIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE SONORO.....	20
5.2.2	PROGRAMA CadnaA	24
5.2.3	MODELIZACIÓN DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL. AÑO 2019	26
5.2.4	MODELIZACIÓN DE LA SITUACIÓN POSOPERACIONAL. AÑO 2029	26
6	EVALUACIÓN DE IMPÁCTOS ACÚSTICOS.....	28

PLANOS:

Plano nº 1A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro día Ld.

Plano nº 1B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro día Ld.

Plano nº 2A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro tarde Le.

Plano nº 2B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro tarde Le.

Plano n° 3A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro noche Ln.

Plano n° 3B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro noche Ln.

Plano n° 1A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro día Ld.

Plano n° 1B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro día Ld.

Plano n° 2A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro tarde Le.

Plano n° 2B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro tarde Le.

Plano n° 3A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro noche Ln.

Plano n° 3B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro noche Ln.

APÉNDICE I. Reportaje fotográfico de las posiciones de medida.

APÉNDICE II. Certificados de verificación y calibración de los equipos de medida.

1 ANTECEDENTES Y OBJETO

Dentro del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental de la «Modificación N°1 Plan Parcial "Parque de Ocio" (San Martín de la Vega)» (en adelante la Modificación nº 1 del Plan Parcial, la Modificación del Plan Parcial o simplemente la Modificación), que fue iniciado por el promotor el día 19 de febrero de 2019, se incluía el correspondiente Estudio de Ruido, elaborado en noviembre de 2018, según lo previsto en la Ley 237/2003, del Ruido, y en el Real Decreto.1367/2007 que la desarrolla.

Durante el trámite de consultas a las Administraciones públicas afectadas, la Dirección General de Salud Pública de la Comunidad de Madrid, con fecha 11 de abril de 2019, emitió «Informe Sanitario Ambiental» a la citada Modificación en el que se señala que «*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*».

Posteriormente, con fecha 18 de octubre de 2019, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid emitió Informe Ambiental Estratégico en relación con la "modificación nº1 Plan Parcial del SAU-D Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Martín de la Vega". En el epígrafe 2.3.- *Descripción acústica* de dicho documento se establecen las siguientes prescripciones y consideraciones:

Caracterización de la situación acústica, fuentes sonoras:

En el escenario de partida se tiene en cuenta el ruido producido por las infraestructuras existentes:

- M-506
- M-841, conecta Pinto con la M-506.
- Viario interno del ámbito.

Cabe señalar que el ámbito es atravesado por la línea de RENFE, perteneciente a la red de Cercanías C-3a, en desuso desde el año 2002 dada su falta de viabilidad al transportar únicamente 190 viajeros al día, por lo que no ha sido tenida en consideración.

En la situación postoperacional además de las carreteras M-506 y M-841 se considera el nuevo vial de acceso al parque de ocio.

Para el cálculo de la IMD se utiliza como dato de partida el número de visitantes al parque durante el año 2016, de 1.800.000, que se estima equivale a 480.000 viajes de ida y vuelta en un año y a una IMD de 2.740 vehículos.

No se consideran los nuevos viajes que tendrán lugar como consecuencia de la modificación del plan parcial y las futuras actividades complementarias a implantar (que sin embargo, si ha sido estimado en el estudio de tráfico de la modificación del plan parcial). Lo único que plantea el estudio acústico es que el tráfico en las carreteras M-506 y M-841 ha disminuido un 20% entre los años 2006 y 2016, y que por esto se utilizan los datos de la situación actual.

El estudio carece de mapas acústicos de la situación postoperacional. Si incorpora mapas de isófonas que representan niveles acústicos inferiores a 50 dBA para los periodos día, tarde y noche del mes de septiembre de 2018. Estos mapas representan, además de los niveles de ruido en los viarios, las isofonas a lo largo de la vía ferroviaria, que según se plantea inicialmente está en desuso y de la que Adif ha desmantelado las catenarias.

Zonificación de Áreas Acústicas

El ámbito se delimita con las áreas acústicas c, sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y espectáculos y d, sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).

Medidas preventivas y correctoras propuestas:

El estudio acústico determina que no son necesarias medidas preventivas ni correctoras de la contaminación acústica.

Asimismo, en el Informe Ambiental Estratégico, en el epígrafe 4.1.4.- *Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan*, se establecen las siguientes prescripciones y consideraciones:

Analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

El estudio acústico no aporta con claridad los datos de intensidad media diaria de vehículos utilizados en el estudio de la situación postoperacional, (estimado en el horizonte de 2027), imprescindibles para el cálculo de la situación acústica prevista. Únicamente indica que se utilizan los datos de la situación actual, por lo que suponemos que el análisis acústico se realiza en base a los aforos realizados el día 31 de octubre de 2017 durante tres series de 5 minutos en los periodos día y tarde.

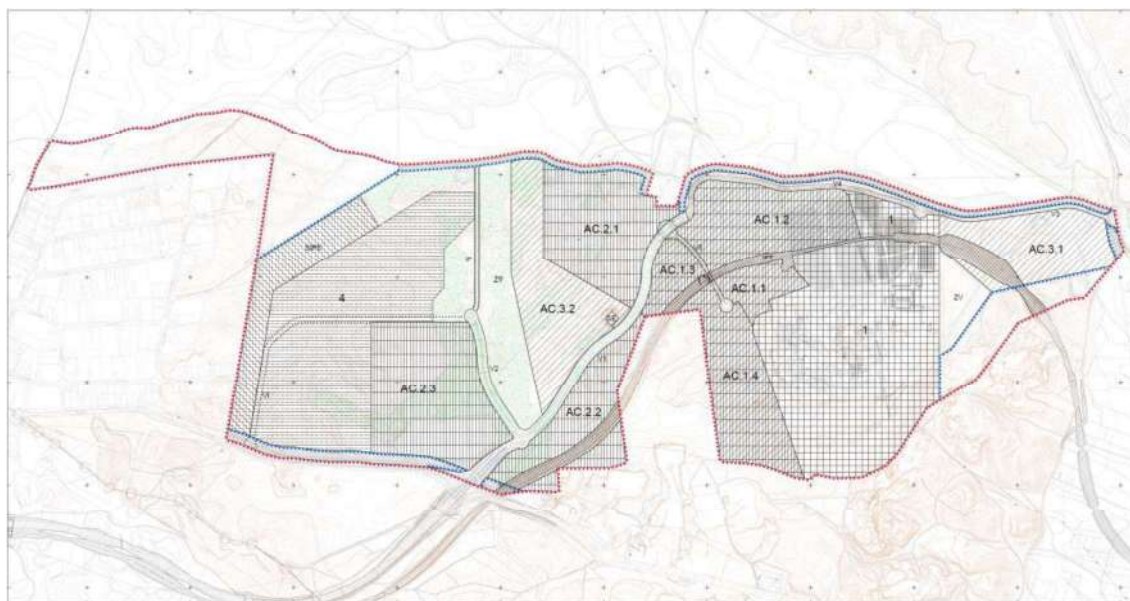
El estudio, además carece de mapas de isófonas, únicamente se aportan tres mapas de los periodos día, tarde y noche que, según su rotulado, corresponden al mes de septiembre de 2018.

Estos datos son insuficientes para poder valorar el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica. En consecuencia será necesario que el documento para aprobación definitiva de la modificación del plan parcial amplie 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.

El presente documento constituye una revisión del 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.

2 ALCANCE Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de Modificación n° 1 del Plan Parcial pretende modificar los parámetros urbanísticos del mismo que permitan flexibilizar el régimen de usos de las Zonas sobre las que se opera, sin alterar las determinaciones estructurantes, para que puedan dar cabida y atender el desarrollo de actividades que han surgido de forma novedosa después de la su aprobación en el año 1998.



ÁMBITO TERRITORIAL DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN

La redistribución de la superficie edificable de los usos lucrativos entre las zonas de uso homogéneo sobre las que actúa el proyecto de Modificación n° 1 no altera la superficie edificable total en el conjunto de las Zonas. Las modificaciones que se introducen son las siguientes:

- Se asigna una cantidad concreta de superficie edificable al Parque Temático, y el resto que corresponde a esta Zona y la antigua Zona 2.1, se distribuye homogéneamente en el suelo.
- Se concentra una mayor superficie edificable en la antigua Zona 3, en detrimento de las Zonas 2.2 y 2.3.
- La distribución de la superficie edificable entre las antiguas Zonas 2.2 y 2.3 se hace de forma homogénea, considerando en la Zona 2.3 la limitación de superficie de suelo que determina la fractura producida por el tren, que impide la utilización de las dos partes de forma triangular que quedan al Sur, de superficies $(29.967 + 10.373) \text{ m}^2 = 40.340 \text{ m}^2$, lo que determina una superficie ocupable de esta Zona de 150.324 m^2 .

Lo señalado se expresa de forma resumida en el siguiente cuadro:

PLAN PARCIAL DE 1998		MODIFICACIÓN N° 1	
ZONA	m ² e	ZONA	m ² e
1. Parque Temático	120.000	1. Parque Temático	69.400
2.1 Hotelero grado 1	60.000	AC.1 Actividades Complementarias grado 1	110.600
2.2 Hotelero grado 2	90.000	AC.2 Actividades Complementarias grado 2	77.765
2.3 Hotelero grado 3	75.000		40.650
3. Comercial y recreativo	105.000		151.585
4.1 Actividades Complementarias grado 1	70.000	AC.3 Actividades Complementarias grado 3	70.000
4.2 Actividades Complementarias grado 2	85.000		85.000
5. Actividades	220.000	5. Actividades	220.000
TOTAL	825.000	TOTAL	825.000

Asimismo, se califica el suelo de la infraestructura de transporte ferroviario de la Comunidad de Madrid, en la parte que incide sobre las Zonas 1, 2.1, 2.3 y 4.1 que no había tenido su reflejo en el planeamiento, toda vez que su ejecución fue posterior al Plan Parcial de 1998 y los proyectos de Compensación y Urbanización.



También se califican dos nuevas calles en el sector. La primera, que se identifica como calle V5, discurre desde la avenida principal hacia el Sur, atravesando en paso superior la vía del tren, y da servicio a una amplia Zona que quedó aislada por la ejecución de la vía.



La segunda calle, no es en realidad una nueva calle, porque ya está ejecutada y en uso, pero es interior a una parcela privativa y, por tanto, también la calle es privada para uso restringido del Parque de Atracciones. Este proyecto de Modificación n° 1 califica la calle como pública, dando continuidad a la avenida principal V1 hasta la calle V3, ambas ya ejecutadas en el sector en desarrollo del Plan Parcial de 1998, integrantes de la red pública de comunicaciones de nivel local.

3 CARACTERIZACIÓN DEL RUIDO AMBIENTAL PREOPERACIONAL

3.1 FUENTES DE RUIDO AMBIENTAL

La norma «ISO 1996: Acoustics – Description and measurement of environmental noise –» divide el ruido ambiental en ruido específico y ruido residual. El ruido específico es el ruido procedente de la fuente sometida a investigación, puede ser identificado y asociado con el foco generador de molestias. El ruido residual es el ruido ambiental sin ruido específico.

En una primera fase se analizarán las principales fuentes de ruido específicas, y en una segunda etapa se evaluará el ruido residual una vez despejado el ruido específico.

En el escenario de partida se tiene en cuenta el ruido producido por las infraestructuras existentes. En un principio, las fuentes de ruido específicas serían las siguientes:

- M-506, perteneciente a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- M-841, perteneciente a la Red Local de Carreteras, conecta Pinto con la M-506.
- Viario interno del ámbito

Cabe señalar que el ámbito es atravesado por la línea de RENFE, perteneciente a la red de Cercanías C-3a, en desuso desde el año 2002 dada su falta de viabilidad al transportar únicamente 190 viajeros al día, por lo que a efectos de establecer una caracterización del estado de partida que sirva para la calibración de los cálculos del ruido futuro no ha sido tomada en consideración.

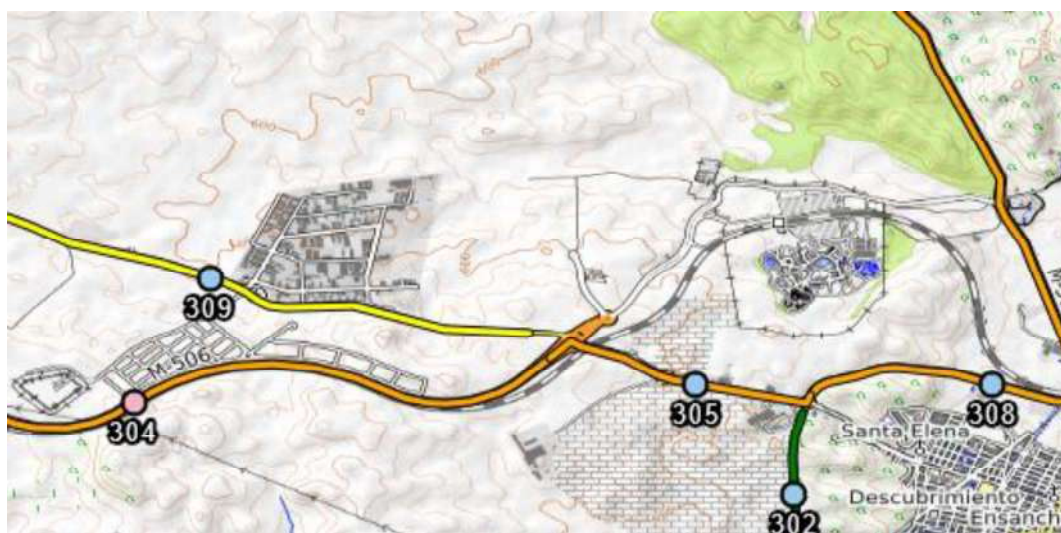
De este modo, la caracterización del estado acústico actual se focaliza en su definición en las vías exteriores y en todo el tramo de acceso al Parque a Atracciones.

3.1.1 TRÁFICO RODADO

Carreteras M- 506 y M-841

Se consideró a efectos de caracterización del tráfico de cada uno de los viales estudiados la intensidad (IMD) y la estructura de tráfico (porcentaje de vehículos pesados) del último año con datos foronómicos conocidos. Así, los datos más recientes son los de la publicación «2018 Tráfico» de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

La siguiente figura muestra la ubicación de los puntos de aforo del mapa de tráfico «2018 Tráfico» de la Comunidad de Madrid.



Ubicación de los puntos de aforo del mapa de tráfico de la publicación «2018 Tráfico» de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

La siguiente tabla muestra los datos correspondientes a las estaciones 309, 304 y 305 cuyos valores caracterizan los tramos de carreteras existentes en el entorno de la zona de estudio.

Estación	Carretera	p.k.	IMD	% Pesados
304	M-506	32,15	12.515	8,13
309	M-841	4,30	8.506	17,03
305	M-506	36,91	13.238	8,14

En carreteras interurbanas la relación entre la IMD y las intensidades horarias promedio I_{DIURNO} e $I_{NOCTURNO}$ se obtiene estudiando los aforos de las estaciones permanentes, éstas realizan un aforo continuado a lo largo de todo el año. Las relaciones empleadas entre las intensidades horarias promedio y la IMD en carreteras interurbanas fueron las siguientes:

$$I_{DIURNO} = 0,06 \cdot IMD$$

$$I_{NOCTURNO} = 0,014 \cdot IMD$$

Estas relaciones son similares a las medidas en las estaciones de aforo permanentes españolas. Baste recordar que el factor N, o coeficiente de nocturnidad, igual a la relación entre la intensidad de todo el día y la intensidad durante 16 horas (6 a 22 h) de un día laborable, es próximo a 1 en este tipo de estaciones.

El tráfico correspondiente al periodo de tarde del Real Decreto 1367/2007, se consideró similar al correspondiente a dos horas del periodo de día y otras dos del periodo de noche, siguiendo la metodología del apartado "Previsión de niveles sonoros" del documento «Guía del ruido de los transportes terrestres, CETUR 1980», tal y como se establece en el Anexo II del Real Decreto 1513/2005. Por tanto, la intensidad horaria de tráfico media durante el periodo de tarde:

$$I_{TARDE} = \frac{2 \cdot I_{DIURNO} + 2 \cdot I_{NOCTURNO}}{4} = \frac{I_{DIURNO} + I_{NOCTURNO}}{2}$$

La intensidad horaria durante los periodos de día, tarde y noche definidos en el R.D. 1367/2007 se realizó aplicando las relaciones:

$$\left\{ \begin{array}{l} I_{DIA} = 0,06 \cdot IMD \\ I_{NOCHE} = 0,014 \cdot IMD \\ I_{TARDE} = \frac{I_{DIA} + I_{NOCHE}}{2} \end{array} \right.$$

Las siguientes tablas muestran el reparto periódico del tráfico de característico de las carreteras M-506 y M-841, correspondientes al año 2018.

IMD [veh/día]	% PESADOS [%]	VELOCIDAD DE CIRCULACIÓN [km/h]		PERIODO	INTENSIDAD HORARIA PROMEDIO [veh/h]
		LIGEROS	PESADOS		
12.515	8,13	70	70	DIÍA	766
				TARDE	473
				NOCHE	179

Tráfico característico de la carretera M-506 en p.k.32.15 correspondiente al año 2018.
al año 2018.

IMD [veh/día]	% PESADOS [%]	VELOCIDAD DE CIRCULACIÓN [km/h]		PERIODO	INTENSIDAD HORARIA PROMEDIO [veh/h]
		LIGEROS	PESADOS		
8.506	17,03	80	80	DIÍA	521
				TARDE	321
				NOCHE	122

Tráfico característico de la carretera M-506 en p.k.36.91 correspondiente al año 2018.

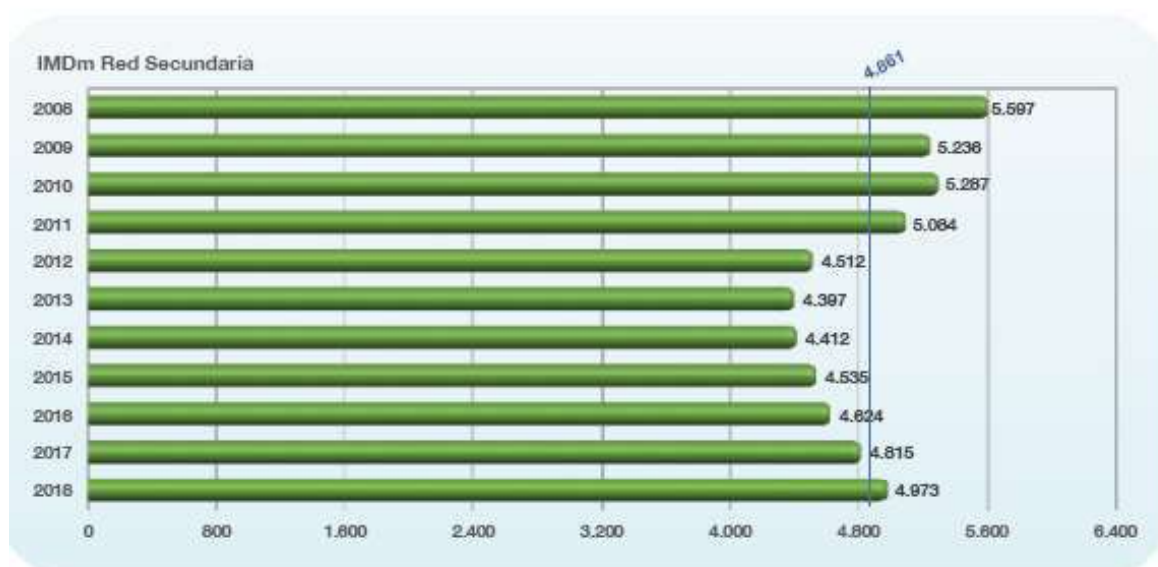
.IMD [veh/día]	% PESADOS [%]	VELOCIDAD DE CIRCULACIÓN [km/h]		PERIODO	INTENSIDAD HORARIA PROMEDIO [veh/h]
		LIGEROS	PESADOS		
13.238	8,14	70	70	DIÍA	810
				TARDE	500
				NOCHE	189

Tráfico característico de la carretera M-841 en p.k.4.30 correspondiente

En la publicación «2018 Tráfico» de la D.G. de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid se dispone de la evolución del tráfico en las diferentes redes de carreteras (red total, red principal, red secundaria y red local) de la región para un extenso periodo de tiempo que barca los últimos 10 años, y que por tanto se considera representativo de las tendencias del tráfico a medio y largo plazo. Así, se puede observar que en los últimos 10 años, el tráfico de la Red Secundaria de la Comunidad de Madrid ha disminuido un 11,15%.

► Red Secundaria (2008 - 2018)

AÑO	IMDm Vh/Día	Variación (%)
2008	5.597	-
2009	5.236	-6,45
2010	5.287	0,97
2011	5.084	-3,84
2012	4.512	-11,25
2013	4.397	-2,55
2014	4.412	0,34
2015	4.535	2,79
2016	4.624	1,96
2017	4.815	4,13
2018	4.973	3,28
Variación en los últimos 10 años		-11,15%

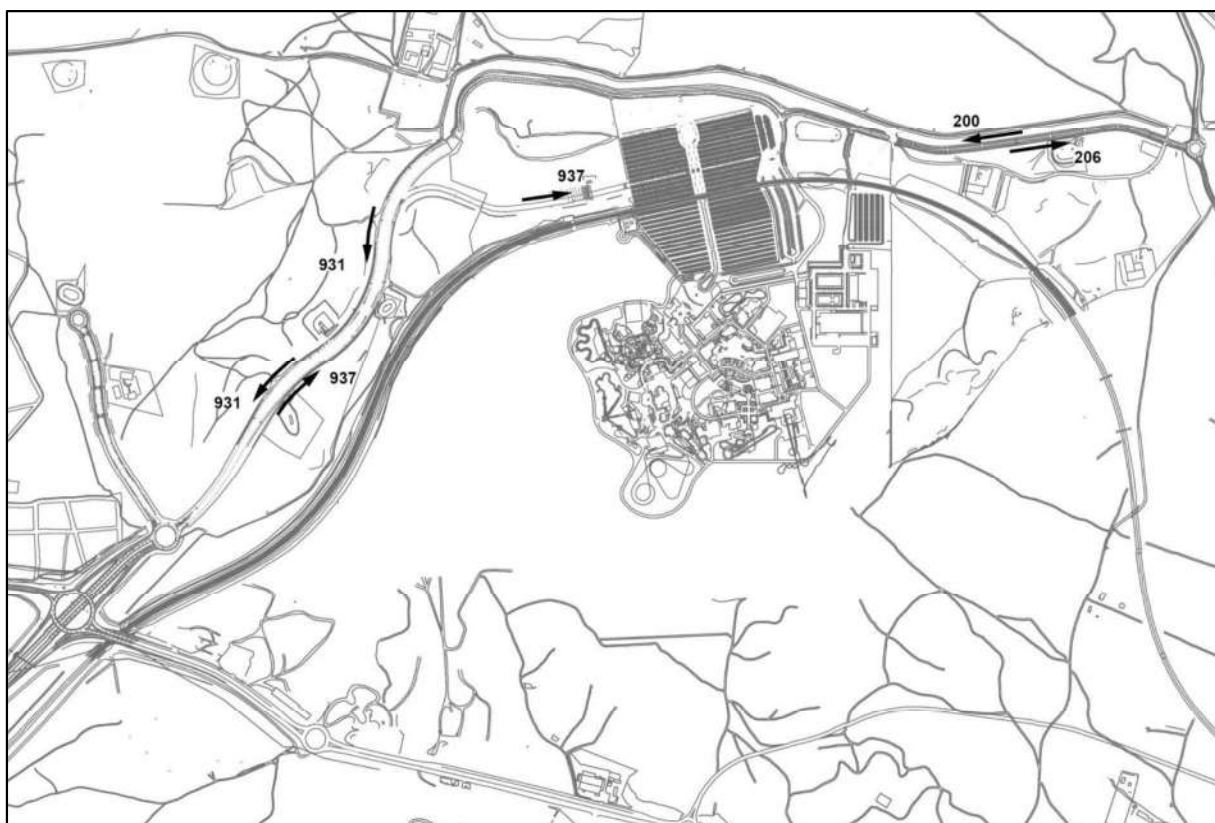


Evolución del tráfico (2008 - 2018) en la Red Secundaria de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
Fuente: publicación «2018 Tráfico».

Sin embargo, para la situación preoperacional (año 2019) se considerará el mismo tráfico que en el año 2018, lo cual puede suponer una sobrestimación de los niveles de tráfico y por tanto de los niveles de ruido, dado que la tendencia experimentada ha sido de claro decremento.

Viario interno urbano de acceso al Parque de Atracciones

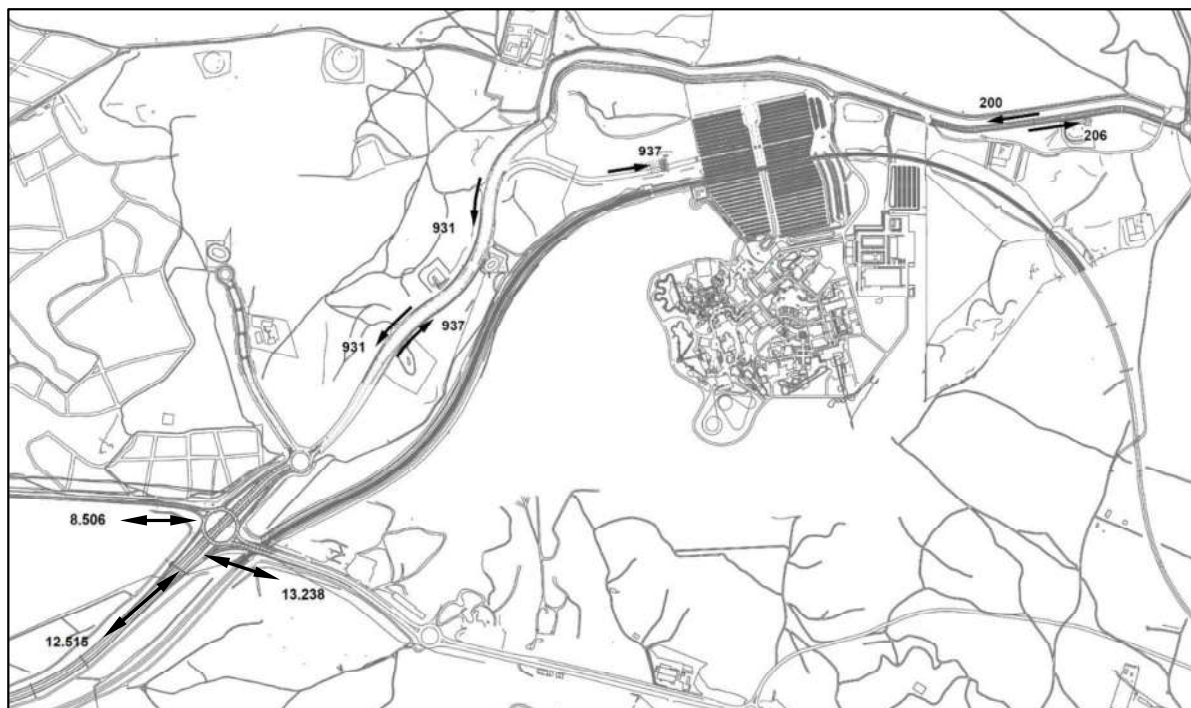
El estudio de tráfico correspondiente a la situación preoperacional una vez desarrollado el plan urbanístico actualmente en vigor en su totalidad, ha sido realizado por la empresa Tema Grupo Consultor, S.A. especializada en dicho tipo de estudios. A continuación, se muestra un croquis del tráfico preoperacional en el viario urbano de acceso al parque:



IMD (vehículos/día) del viario urbano interno del ámbito de actuación correspondiente a situación preoperacional (año 2029).

Croquis del tráfico preoperacional total

A continuación, se muestra un croquis general del tráfico preoperacional:



IMD (vehículos/día) correspondiente a situación preoperacional (año 2019).

3.1.2 FERROCARRIL

La línea de tren de cercanías C-3a, que unía Pinto y San Martín de la Vega con la estación entre medias de Parque de Ocio, inaugurada en abril del año 2002, dejó de funcionar en el mismo mes del año 2012. Un año más tarde, Adif retiró las catenarias, los postes y las vías, por lo que en estos momentos no se considera una fuente de ruido.

4 CARACTERIZACIÓN DEL RUIDO AMBIENTAL POSOPERACIONAL

4.1 FUENTES DE RUIDO AMBIENTAL

En el presente capítulo se van a definir las fuentes de ruido ambiental que generarán el medio ambiente sonoro de la zona de estudio en el escenario posoperacional, una vez desarrollada la Modificación Puntual.

Las fuentes de ruido ambiental que definían el medio ambiente sonoro de la situación preoperacional evolucionan hasta el escenario posoperacional, pudiéndose añadir otras propias de los nuevos desarrollos o actuaciones.

El fenómeno del ruido ambiental producido por el tráfico rodado se modela como un emisor lineal de potencia sonora por metro lineal (L_w/m). En capítulos anteriores se hizo referencia a las variables asociadas a la potencia sonora emitida por el tráfico rodado: intensidad horaria promedio durante los periodos diurno y nocturno, porcentaje de vehículos pesados y velocidad de vehículos ligeros y pesados. También se describieron cuales eran las variables asociadas a la infraestructura: el trazado de la vía, especialmente la pendiente de rasante, y la capa de rodadura.

Al igual que en el estudio del escenario preoperacional, en una primera fase se analizarán las principales fuentes de ruido específicas, y en una segunda etapa se evaluará el ruido residual una vez despejado el ruido específico.

4.1.1 TRÁFICO RODADO

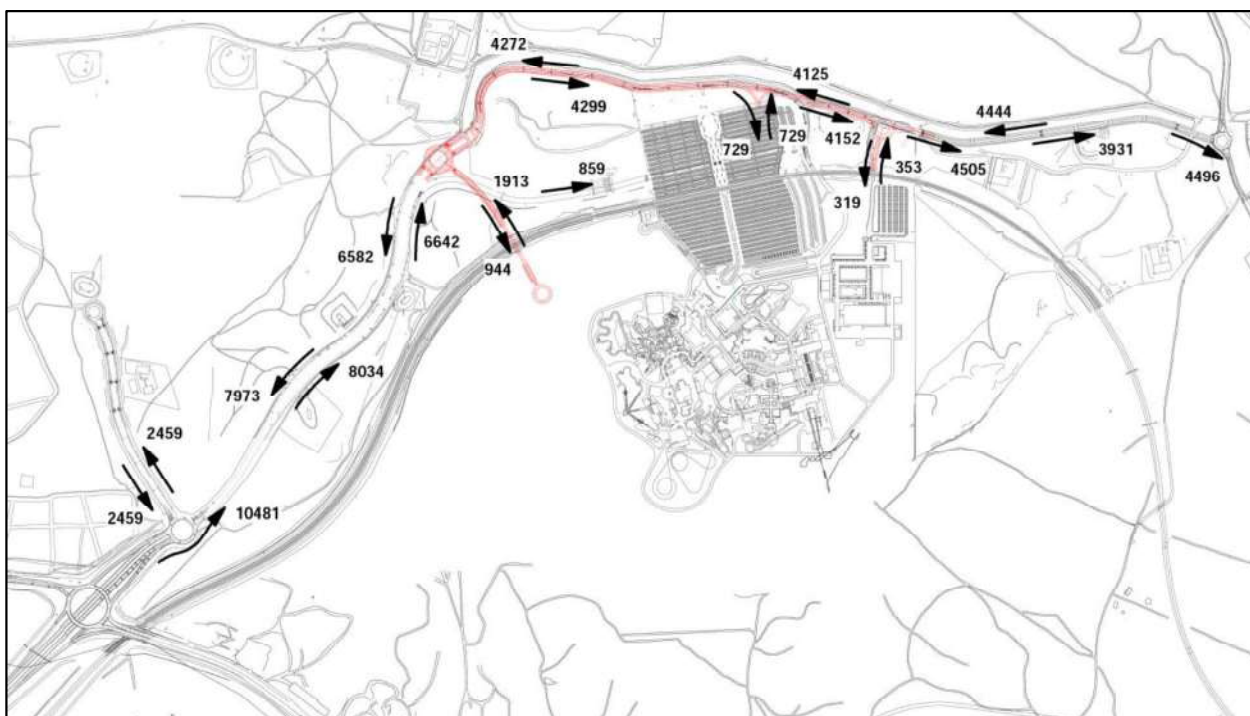
Carreteras M- 506 y M-841

Como se expuso anteriormente (ver epígrafe 6.1.1.- *Tráfico rodado* del presente documento), según la publicación «2018 Tráfico» de la D.G. de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid el tráfico de la Red Secundaria de la Comunidad de Madrid ha disminuido un 11,15% en los últimos 10 años.

Sin embargo, para la situación posoperacional (año horizonte 2029) se considerará el mismo tráfico que en la situación actual (año 2019), lo cual podría suponer una sobrestimación de los niveles de tráfico y por tanto de los niveles de ruido, dado que la tendencia experimentada ha sido de claro decremento.

Viario interno urbano de acceso al Parque de Atracciones

El estudio de tráfico correspondiente a la situación posoperacional a techo de planeamiento ha sido realizado por la empresa Tema Grupo Consultor, S.A. especializada en dicho tipo de estudios. A continuación, se muestra un croquis del tráfico posoperacional en el viario urbano de acceso al parque:



IMD (vehículos/día) del viario urbano interno del ámbito de actuación correspondiente a situación posoperacional (año 2029).

5 DETERMINACIÓN DE LOS NIVELES DE RUIDO

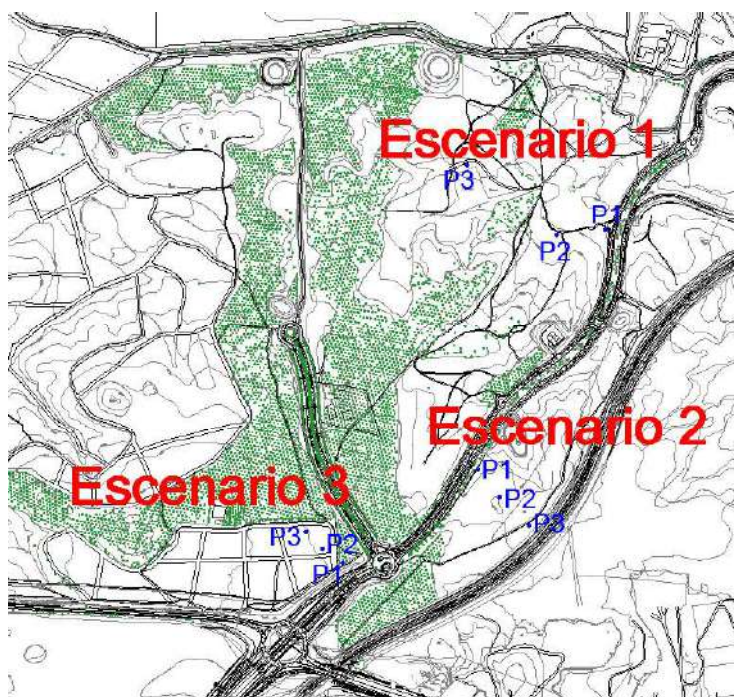
Según se establece en el Anexo IV. Métodos y procedimientos de evaluación de los índices acústicos, *"Los valores de los índices acústicos establecidos por este real decreto pueden determinarse bien mediante cálculos o mediante mediciones (en el punto de evaluación). Las predicciones solo pueden hacerse mediante cálculos."*

En la Modificación se han empleado ambos sistemas. Por una parte, se realizaron mediciones aplicando los procedimientos definidos para los métodos de muestreo del nivel sonoro producido cuando los emisores son infraestructuras viarias (al menos tres series de mediciones) y, por otra parte, los métodos de cálculo recomendados en el apartado 2, del anexo II del RD 1513/2005, de 16 de diciembre.

5.1 CALIBRACIÓN MEDIANTE MEDICIONES

Teniendo en cuenta que la principal fuente de ruido se identifica con el tráfico de los vehículos que circulan por las infraestructuras viarias y que este fluctúa a lo largo de los diferentes periodos del día, para cada periodo temporal de evaluación, día, tarde, noche, el 31 de octubre se realizaron mediciones de calibración en los puntos que se pueden observar en la figura, con un intervalo temporal de 10 minutos de duración en cada medida y con intervalos temporales mínimo de 1 hora entre medidas, de forma que el resultado de la medida sea representativo de la valoración del índice que se está evaluando en el periodo temporal de evaluación.

Se eligió esa la fecha por ser la víspera de Halloween y ese día fue el de mayor número de visitantes al



Parque de Atracciones en el año 2016. No se midió durante el periodo noche porque las instalaciones permanecen cerradas.

En cada uno de los citados Puntos fue visitado repetidas veces a lo largo de los periodos día y tarde (entre la 11:00 horas y 21:00 horas) a fin de conocer la variación de los niveles sonoros; así se midió 4 veces a lo largo del periodo día y 2 durante el periodo tarde.

Del trabajo de campo realizado, en el que se tuvieron en cuenta la sistematización de las medidas anteriormente expuesta, se obtuvieron los siguientes resultados:

NIVELES SONOROS MEDIDOS, dB(A)						
Escenario	Posición 1		Posición 2		Posición 3	
	Hora	Leq	Hora	Leq	Hora	Leq
1	12:20	51,0	12:25	36,7	12:39	32,7
	13:50	51,0	13:49	36,8	14:12	33,0
	16:10	49,4	16:12	34,7	16:30	31,3
	17:15	48,6	17:20	36,9	17:35	35,9
	19:10	53,5	19:05	39,7	19:20	38,3
	20:20	52,4	20:24	39,5	20:38	38,2
2	11:50	51,1	11:55	41,6	12:16	35,1
	13:25	40,0	13:17	37,3	13:37	34,9
	15:50	46,5	15:40	40,1	16:01	40,0
	17:00	51,0	17:08	44,8	17:23	40,7
	18:05	53,6	18:10	45,3	18:29	42,8
	19:23	51,6	19:12	44,7	19:25	40,8
3	12:50	40,2	13:01	37,3	13:17	34,8
	14:10	42,7	14:31	37,9	14:48	35,0
	16:35	51,0	17:04	38,5	17:21	34,7
	17:40	46,2	17:40	40,9	17:55	37,8
	18:40	47,1	18:43	44,6	18:56	41,5
	20:55	48,3	20:47	44,8	21:05	42,0

Los resultados relejados en la tabla anterior, permiten calcular los niveles sonoros equivalentes para cada Zona homogénea en los periodos día y tarde.

NIVELES EQUIVALENTES, dB(A)						
Escenario	Posición 1		Posición 2		Posición 3	
	Día	Tarde	Día	Tarde	Día	Tarde
1	50,1	53,0	36,4	39	33,6	38,3
2	48,9	52,7	41,8	45,0	38,5	41,9
3	46,9	47,7	38.9	44,7	35,8	41,8

A la vista de los resultados obtenidos durante el periodo día y tarde se concluye que ninguna de las mediciones LAeq, Ti) llevadas a cabo para la calibración del modelo supera los niveles objetivo de calidad acústica para sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario.

5.2 DETERMINACIÓN MEDIANTE CÁLCULOS PREDICTIVOS

La modificación del Real Decreto 1513/2005 establecida en la Orden PCI/1319/2018, *de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental* establece una modificación del Anexo II del citado real decreto. Entre los cambios cabe destacar los siguientes:

- Se sustituyen los métodos de cálculo anteriores por el nuevo método CNOSSOS-EU. Entre los establecidos en el Real Decreto 1513/2005 cabe citar el método nacional de cálculo francés «*NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPCSTB)*» para determinar el ruido del tráfico rodado:
 - El nuevo método CNOSSOS-EU necesita como datos de entrada las intensidades de tráfico rodado para las 5 categorías de vehículos definidas en la Orden PCI/1319/2018 (ligeros, pesados medianos, pesados, ciclomotores y motocicletas).

Sin embargo, como se expuso anteriormente (ver epígrafes 3.1.1.- *Tráfico rodado* y 4.1.1.- *Tráfico rodado*) los datos de tráfico de las carreteras M- 506 y M-841 publicados únicamente disponen de las intensidades de tráfico para dos categorías de vehículos: vehículos ligeros (de hasta 3.500 kg) y vehículos pesados (de más de 3.500 kg). Estos datos no corresponden con los establecidos en la Orden PCI/1319/2018 y son insuficientes para poder aplicar el método CNOSSOS-EU.

Por consiguiente, en estos momentos no existen disponibles los datos de entrada requeridos para alimentar el modelo de cálculo CNOSSOS-EU establecida en la Orden PCI/1319/2018, por lo que no resulta posible utilizar dicho método de cálculo para determinar los niveles de actuales y futuros de la zona de estudio.

Por otra parte, diversos estudios muestran que a igualdad de condiciones de modelización (mismo tráfico, relieve, trazado, tipo de firme, pendientes, condiciones atmosféricas, etc.) los niveles de ruido obtenidos al aplicar el método nacional de cálculo francés «*NMPB-Routes-96*

(*SETRA-CERTULCPCSTB*)» son superiores o iguales a los obtenidos con el nuevo método CNOSSOS-EU establecidos en la Orden PCI/1319/2018.

Por tanto, ante la imposibilidad de alimentar el modelo de cálculo CNOSSOS-EU por la falta de datos disponibles, y considerando que los niveles de ruido obtenidos son superiores (error del lado de la seguridad) se decidió aplicar el método nacional de cálculo francés «*NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPCSTB)*» para determinar los niveles de actuales y futuros de la zona de estudio.

5.2.1 MODELIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE SONORO

Vías de tráfico rápidas

A lo largo de los últimos años se han desarrollado diferentes metodologías, tanto empíricas como analíticas, para la simulación de los niveles de ruido generados por el normal funcionamiento de las vías de tráfico.

Para la correcta simulación de los mencionados niveles de ruido, es imprescindible conocer los parámetros que caracterizan el tráfico que soportará la futura vía de transporte, así como el trazado de la misma, y la orografía del terreno por donde discurrirá.

Para evaluar el impacto sonoro que generará la nueva vía, se han calculado los niveles sonoros que generará utilizando el modelo matemático francés recogido en la "*Guide de bruit des transports terrestres. Prevision des niveaux sonores. CETUR 1989*". Este modelo es el indicado por el citado Real Decreto 1513.

Este modelo califica como vías rápidas, a las autovías, carreteras, bulevares o avenidas tradicionales, entrada en las ciudades y las calles en "L".

El nivel sonoro equivalente Leq que el tráfico por estas vías se puede calcular mediante la expresión:

$$Leq = 20 + \log (Ql + E1 Qp) + 20 \log v - 12 \log (d+ (L/3)) + 10 \log (\varnothing/180)$$

donde:

Ql y Qp: son respectivamente el caudal de vehículos ligeros y pesados, en vehículos/hora.

E1: es el factor de equivalente acústica entre vehículos ligeros y pesados.

v: es la velocidad media, Km./h.

d: es la distancia al borde de la vía de tráfico, en metros.

L: es la anchura de la calzada, en metros.

Ø: es el ángulo bajo el que se ve la carretera, en grados.

En la aplicación de esta ecuación hay que tener en consideración los siguientes puntos:

- En condiciones de campo libre, el nivel sonoro calculado debe reducirse en 3 dB(A).
- Se entiende por vehículos ligeros aquellos cuyo peso total es inferior a 3.5 T; y por pesados cuando el peso es igual o superior a 3.5 T.
- El factor de equivalente E, está definido en función del tipo de vía de tráfico y de su pendiente, mediante la Tabla.

FACTOR DE EQUIVALENTE E1					
Tipo de Vía	Pendiente				
	$r \leq 2\%$	$r = 3\%$	$r = 4\%$	$r = 5\%$	$r = 6\%$
Autovía	4	5	5	6	6
Vía rápida urbana	7	9	10	11	12
Bulevar	10	13	16	18	20

Ferrocarriles

El modelo predictivo para ruido ferroviario, conocido como RMR, viene descrito en el documento "Reken-en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaai 2004", y es el modelo oficial de cálculo en los Países Bajos. Dicho modelo ha sido propuesto por la Directiva europea 2002/49/CE sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental y por la Ley española 37/2003 del Ruido así como en el posterior Real Decreto 1513 (de 16 de noviembre de 2005, B.O.E. 301) que desarrolla la misma, como modelo oficial para la predicción de niveles sonoros generados por ferrocarriles.

Dicho modelo permite, como la mayoría de modelos predictivos para ruido de tráfico rodado y ferroviario, el cálculo de un nivel de emisión sonora, función de las características del tráfico, y de unas correcciones que describen las condiciones de propagación, esto es:

$$L_{Aeq} = E_S + C_{ref} - D_{dist} - D_{atm} - D_{suelo} - D_{meteo} - D_{bar}$$

Donde E_S es el nivel de emisión (teniendo en cuenta el ángulo de exposición), dado por:

$$E_S = 10 \log \frac{1}{127} \sum_{i=1}^n \phi_i 10^{E_i/10}$$

Con "n" el número de zonas diferenciadas de frenada o marcha normal, con un ángulo de visión desde el receptor ϕ_i .

C_{ref} = términos que recoge la exigencia de reflexiones en el camino de propagación

D_{dist} = atenuación por distancia

D_{atm} = atenuación por absorción atmosférica

D_{suelo} = atenuación por efecto suelo

D_{meteo} = atenuación por condiciones meteorológicas

D_{barr} = atenuación por barreras

El nivel de energía radiada, E , en dB(A), se calcula mediante la siguiente expresión:

$$E = 10 \log \left(\sum_{c=1}^y 10^{E_{nr,c}/10} + \sum_{c=1}^y 10^{E_{r,c}/10} \right)$$

donde:

- $E_{nr,c}$ es el factor de emisión por categoría de vehículos ferroviarios cuando el tren no está frenando
- $E_{r,c}$ es el factor de emisión en fase de frenada
- c es la categoría a que pertenece el tren
- y es el número total de categorías presentes

Los valores de los factores de emisión por categoría de vehículos ferroviarios se determinan mediante las fórmulas:

$$E_{nr,c} = a_c + b_c \log v_c + 10 \log Q_c + C_{b,c}$$

$$E_{r,c} = a_{r,c} + b_{r,c} \log v_c + 10 \log Q_{r,c} + C_{b,c}$$

Donde v_c es la velocidad promedio de cada tren y Q_c el número de trenes por hora de cada tipo que circulan por la vía estudiada.

Los parámetros a_c , b_c y $c_{b,c}$ vienen definidos en el documento "Reken – en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaai 2004" para cada tipo de tren (Tablas).

PARAMETROS DE AJUSTE DEL MODELO DE EMISION DE RUIDO PARA CADA UNA DE LAS CATEGORIAS DE TRENES				
Categoría	a_c	b_c	$a_{r,c}$	$b_{r,c}$
1	14,9	23,6	16,4	25,3
2	18,8	22,3	19,6	23,9
3	20,5	19,6	20,5	19,6
4	24,3	20,0	23,8	22,4
5	46,0	10,0	47,0	10,0
6	20,5	19,6	20,5	19,6
7	18,0	22,0	18,0	22,0
8	25,7	16,1	25,7	16,1
9	22,0	18,3	22,0	18,3

PARAMETRO $c_{b,c}$ DE CORRECCION DEL MODELO DE EMISION EN FUNCION DEL TIPO DE VIA								
$C_{b,c}$	$b=1$	$b=2$	$b=3$	$b=4$	$b=5$	$b=6$	$b=7$	$b=8$
1	0	2	4	6	3	--	0	2
2	0	2	5	7	5	--	0	3
3	0	1	3	5	2	--	0	2
4	0	2	5	7	4	--	0	2
5	0	1	2	4	4	--	0	2
6	0	1	3	5	2	--	0	2
7	0	1	--	--	-	-	--	--
8	0	2	4	6	3	--	0	2
9	0	2	4	6	3	--	0	2

CODIGO DE TIPO DE VIA		
Suelo bajo vía	Superestructura sobre el suelo	Código "b"
Viga rectangular (tratamiento térmico)	Sujeción elástica	4
Plataforma embebida	Traviesas sobre balasto (función de la altura)	1 ó 2
	Sujeción elástica	4
	Sujeción elástica sobre balasto	7
Plataforma	Vía en bloque	4
	Vía en bloque sobre balasto	5
	Carril fundido	8

5.2.2 PROGRAMA CadnaA

El programa informático CadnaA de la empresa DataKustik es un modelo de simulación del medio ambiente sonoro en exteriores que permite calcular, analizar y evaluar los niveles de ruido aéreo generado por las principales fuentes de ruido ambiental: carreteras, ferrocarril, industria, otras fuentes puntuales y lineales, etc.

El programa emplea un modelo digital del terreno que permite definir los agentes que forman el medio ambiente sonoro: las fuentes de emisión, las características del medio de propagación (condiciones atmosféricas) y la percepción del ruido. El terreno queda definido por la topografía, la atenuación debida al suelo, etc. Las condiciones atmosféricas que intervienen en el fenómeno de propagación del ruido son: la presión atmosférica, la adsorción del aire, la atenuación por viento y temperatura, etc. Las fuentes de ruido ambiental quedan caracterizadas en función de su tipología, nivel de potencia sonora emitida, espectro o firma sonora, duración de la fuente, etc.

El fin último del programa es la obtención de mapas de isófonas e informes de receptores individuales que permitan evaluar el medio ambiente sonoro de forma sencilla y rápida, facilitando la planificación de nuevas actuaciones y la toma de decisiones en la valoración del medio ambiente sonoro. El programa permite evaluar los principales grupos de medidas correctoras existentes: referentes al emisor, la propagación y la recepción. Es posible modificar las condiciones asociadas a las fuentes de ruido variando su régimen de explotación: temporalidad, velocidad de circulación, intensidad, etc.; la propagación de la

señal de ruido: barreras antirruído, diques de tierra, distancias, etc.; o el nivel de percepción por parte del receptor.

La metodología de cálculo del programa CadnaA se basa en las normativas internacionales más importantes. A este respecto destaca el hecho de recoger los métodos de cálculo referentes a las fuentes de ruido ambiental, su propagación y evaluación de la percepción (indicadores de ruido L_{den} y L_{night}), recomendados por la Unión Europea en la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre *Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental*, para aquellos países miembros que no dispongan de una metodología propia. Recientemente transpuesta a la legislación nacional mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Los métodos de cálculo recomendados por la Directiva y recogidos en el programa CadnaA son los siguientes:

1. Ruido del tráfico rodado: el método de cálculo francés «NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTU-LCPC-CSTB)», contemplado en el «Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, Journal officiel du 10 mai 1995, article 6» y en la norma francesa «XPS 31-133».
2. Ruido ferroviario: el método de cálculo nacional de los Países Bajos, publicado en «Reken — en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaai '96, Ministerie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 20 de noviembre de 1996».
3. Ruido industrial: ISO 9613-2: «Acoustics — Attenuation of sound propagation outdoors, Part 2: General method of calculation».

5.2.3 MODELIZACIÓN DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL. AÑO 2019

La situación acústica del ámbito de actuación en la situación actual o preoperacional se muestra en los siguientes planos:

- Plano nº 1A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro día Ld.
- Plano nº 1B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro día Ld.
- Plano nº 2A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro tarde Le.
- Plano nº 2B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro tarde Le.
- Plano nº 3A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro noche Ln.
- Plano nº 3B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro noche Ln.

5.2.4 MODELIZACIÓN DE LA SITUACIÓN POSOPERACIONAL. AÑO 2029

La situación acústica del ámbito de actuación en la situación posoperacional a techo de planeamiento se muestra en los siguientes planos:

- Plano nº 1A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro día Ld.
- Plano nº 1B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro día Ld.
- Plano nº 2A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro tarde Le.
- Plano nº 2B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro tarde Le.
- Plano nº 3A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro noche Ln.

- Plano nº 3B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro noche Ln.

6 EVALUACIÓN DE IMPÁCTOS ACÚSTICOS

Según se indica en la Ley 237/2003, del Ruido, y en el Real Decreto. 1367/2007 que la desarrolla, los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes (Art. 14) para los distintos periodos del día, definidos según: Día (Ld), entre la 07:00 horas y 19:00 horas; Tarde (Le) entre las 19:00 horas y 23:00 horas y Noche (Ln) entre las 23:00 horas y 07:00 horas, son los indicados en la Tabla I.

TABLA I				
OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA PARA AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. dB(A)				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústico	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65

Según los resultados de los cálculos, su análisis y 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).

PLANOS

Relación de planos:

Plano n° 1A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro día Ld.

Plano n° 1B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro día Ld.

Plano n° 2A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro tarde Le.

Plano n° 2B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro tarde Le.

Plano n° 3A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro noche Ln.

Plano n° 3B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación preoperacional. Nivel sonoro noche Ln.

Plano n° 1A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro día Ld.

Plano n° 1B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro día Ld.

Plano n° 2A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro tarde Le.

Plano n° 2B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro tarde Le.

Plano n° 3A.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro noche Ln.

Plano n° 3B.- Impacto sonoro ambiental. Accesos Parque Warner San Martín de la Vega. Madrid. Situación posoperacional. Nivel sonoro noche Ln.



**Niveles
dB(A)**

Escala

95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO

PLANO

IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

SITUACION PRE-OPERACIONAL. NIVEL SONORO DIA Ld

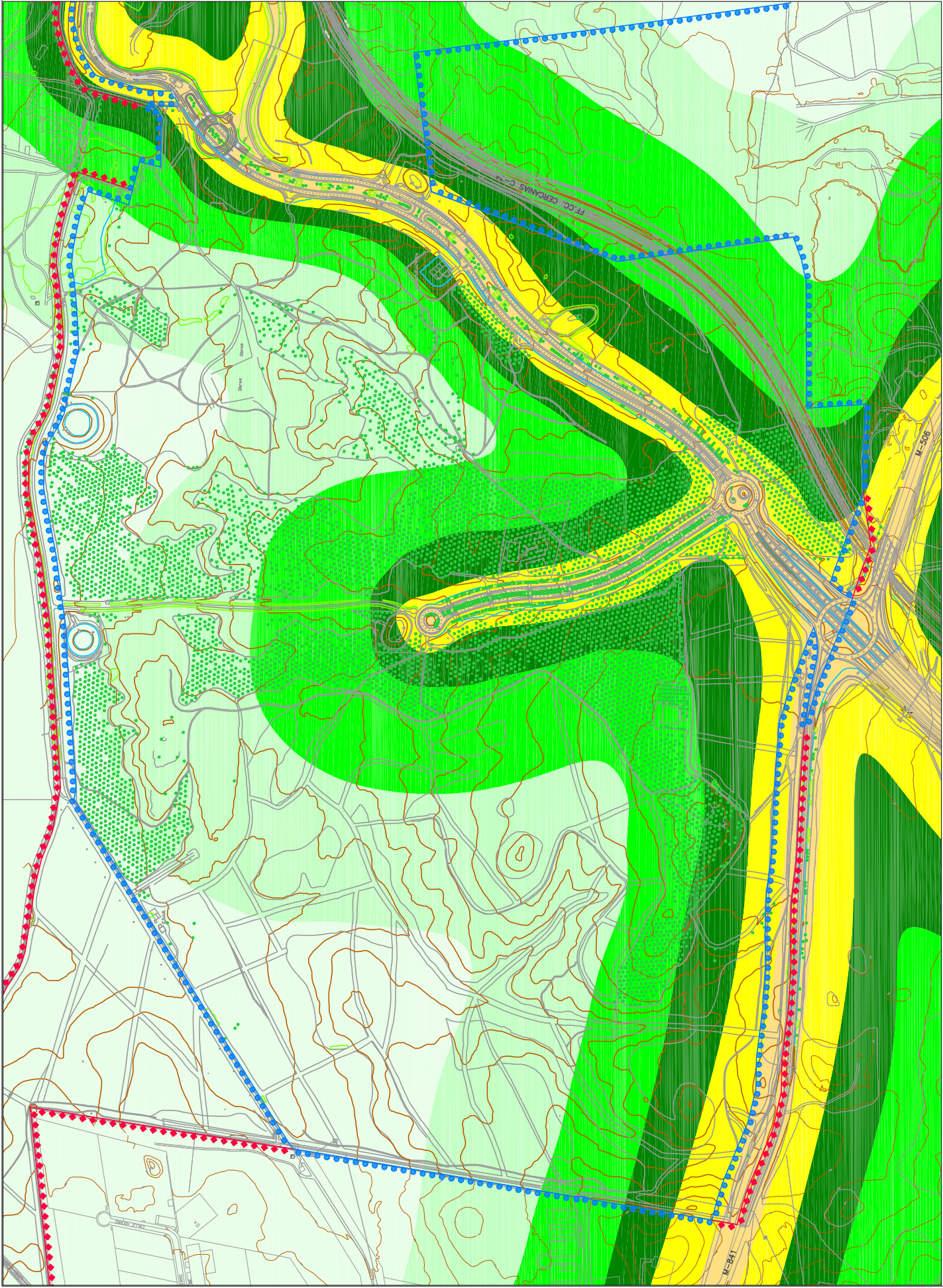
FECHA

NOVIEMBRE 2019

ESCALA GRAFICA: METROS



1A





**Niveles
dB(A)**

Escala

95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO

PLANO

FECHA
NOVIEMBRE 2019

IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA. MADRID
SITUACION PRE-OPERACIONAL. NIVEL SONORO DIA Ld

ESCALA GRAFICA: METROS





**Niveles
dB(A)
Escala**

95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

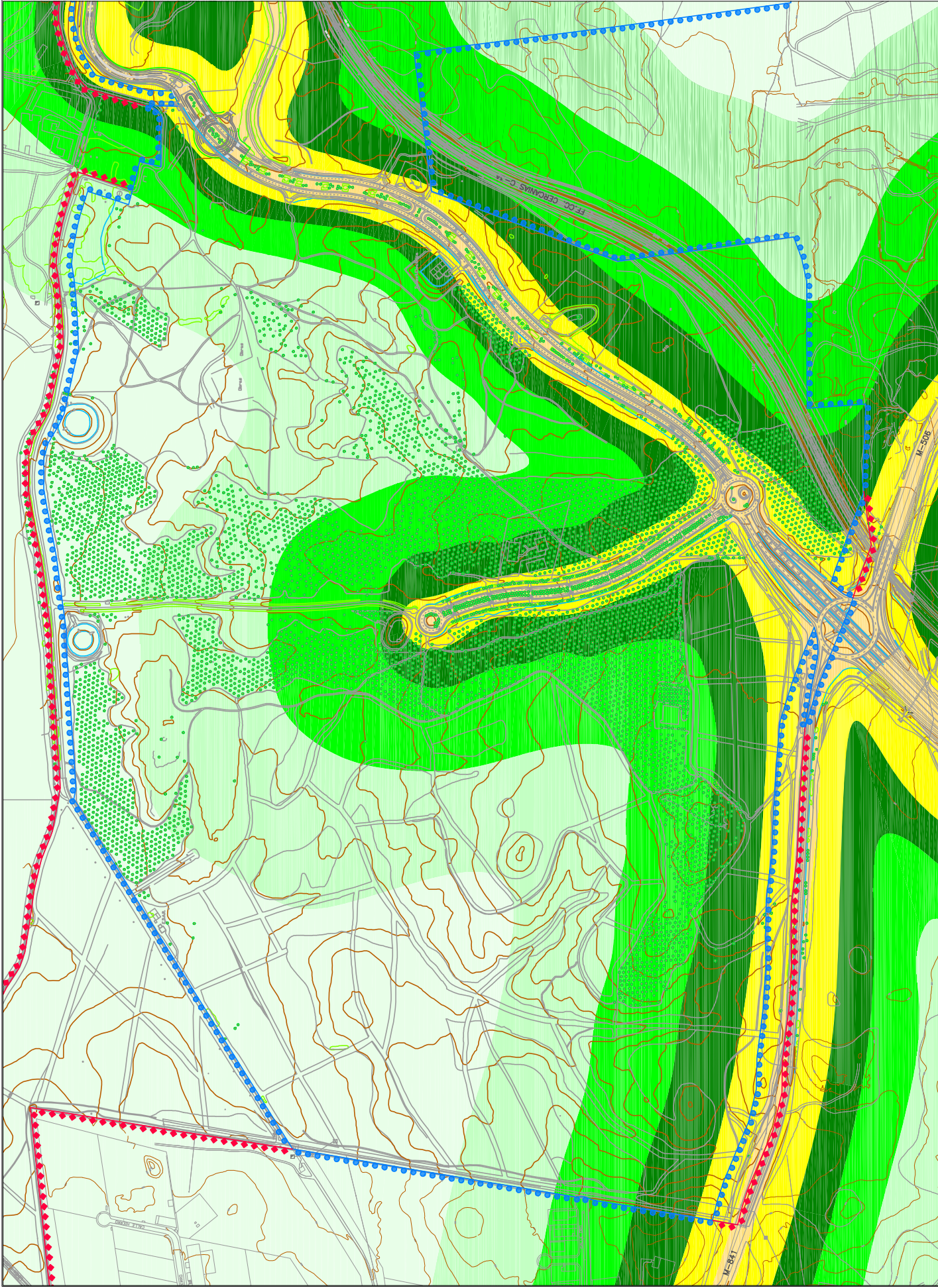
AMBITO DEL ESTUDIO
●●●●●●●●●●

PLANO
2A

FECHA
NOVIEMBRE 2019

IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID
SITUACION PRE-OPERACIONAL. NIVEL SONORO TARDE Le

ESCALA GRAFICA: METROS





**Niveles
dB(A)**

Escala

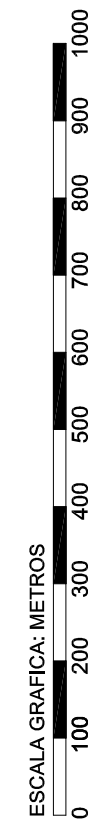
95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO

PLANO

FECHA
NOVIEMBRE 2019

IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID
SITUACION PRE-OPERACIONAL. NIVEL SONOROTARDE Le





**Niveles
dB(A)**

Escala

95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO

PLANO

IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

SITUACION PRE-OPERACIONAL. NIVEL SONORO NOCHE Ln

FECHA

NOVIEMBRE 2019

ESCALA GRAFICA: METROS





Niveles
dB(A)

Escala

95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO

PLANO

IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA. MADRID

FECHA

NOVIEMBRE 2019

ESCALA GRAFICA: METROS



0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

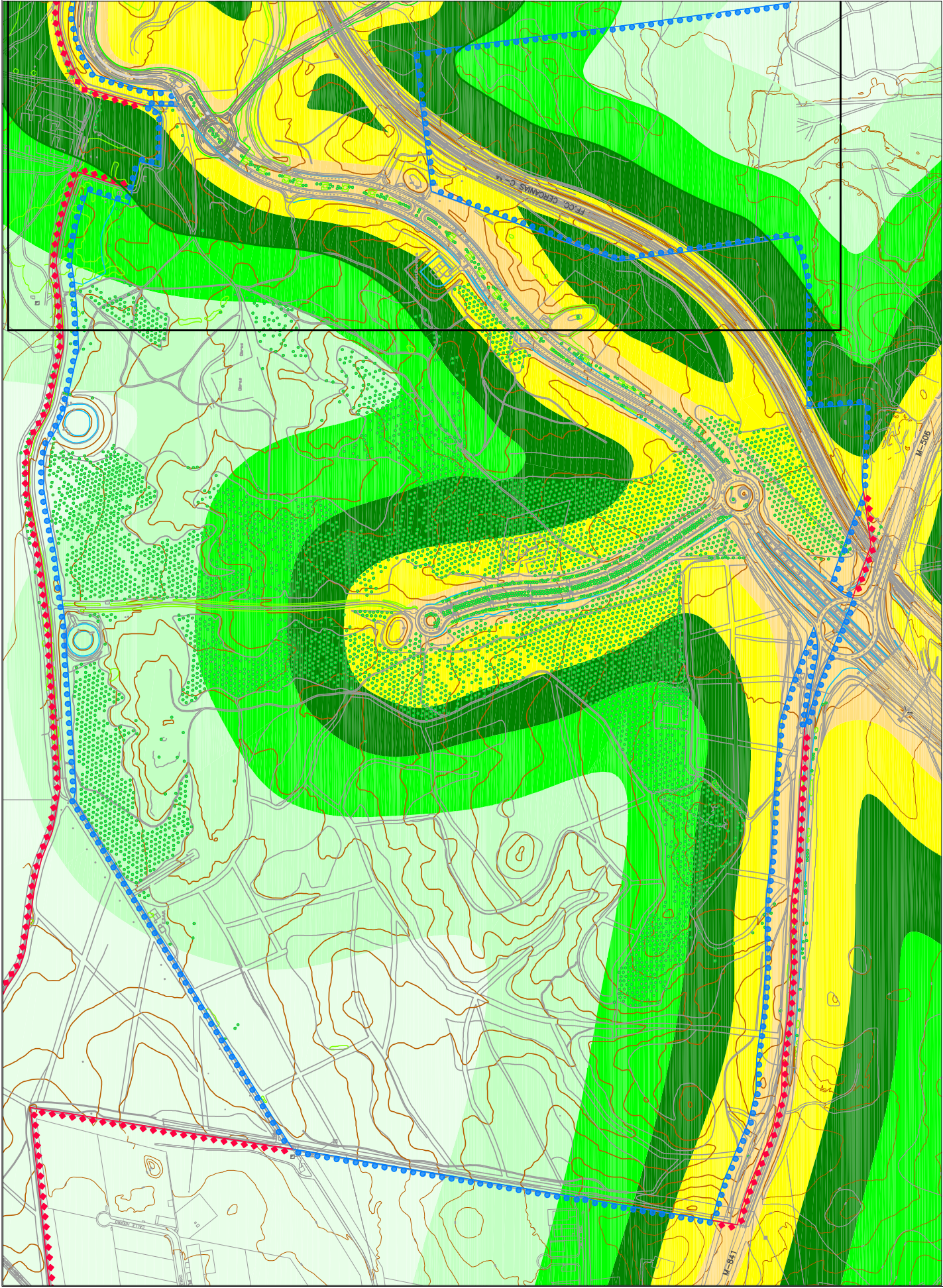
3B



**Niveles
dB(A)
Escala**

95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO
●●●●●●●●●●



ESCALA GRAFICA: METROS



IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

SITUACION POST-OPERACIONAL. NIVEL SONORO DIA Ld

FECHA

NOVIEMBRE 2019

PLANO



**Niveles
dB(A)**

Escala

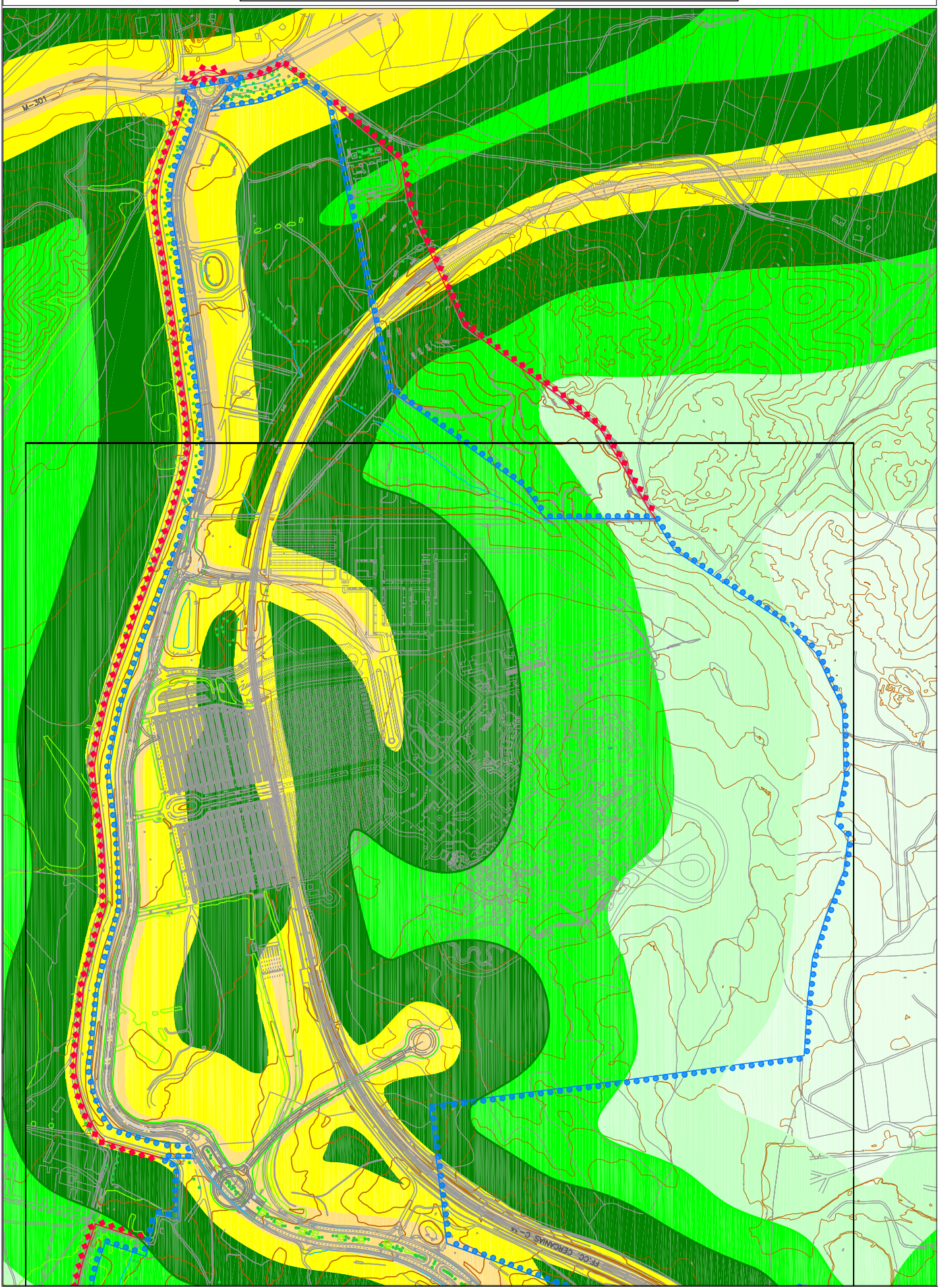
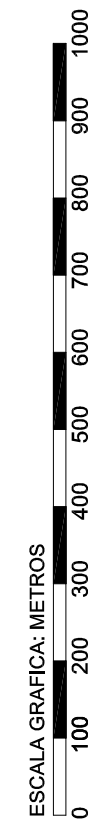
95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO

PLANO

FECHA
NOVIEMBRE 2019

IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID
SITUACION POST-OPERACIONAL. NIVEL SONORO DIA Ld

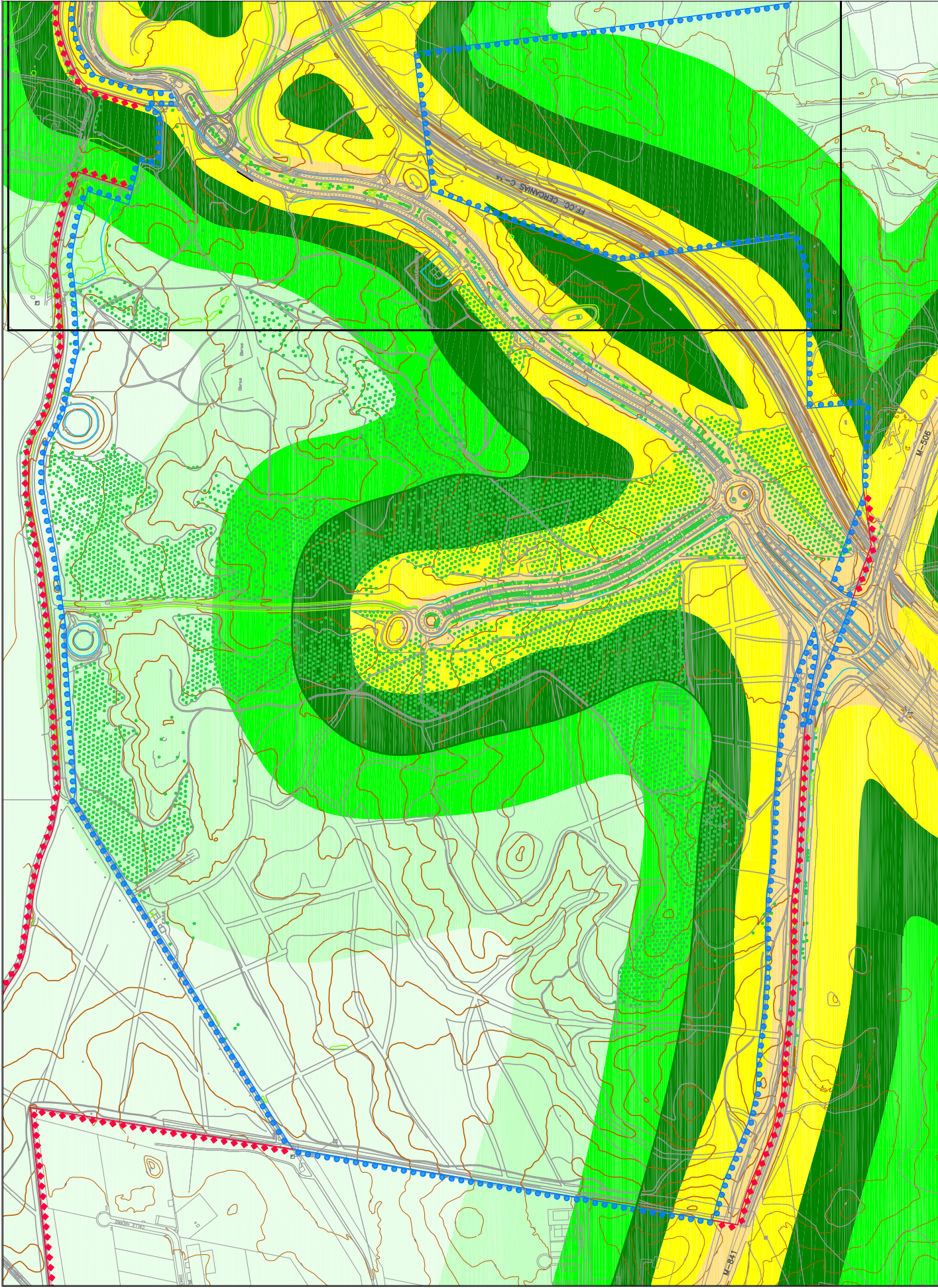




**Niveles
dB(A)
Escala**

95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO
●●●●●●●●●●



ESCALA GRAFICA: METROS



IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

SITUACION POST-OPERACIONAL. NIVEL SONORO TARDE L_e

FECHA

NOVIEMBRE 2019

PLANO

2A



Niveles
dB(A)

Escala

95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO

PLANO

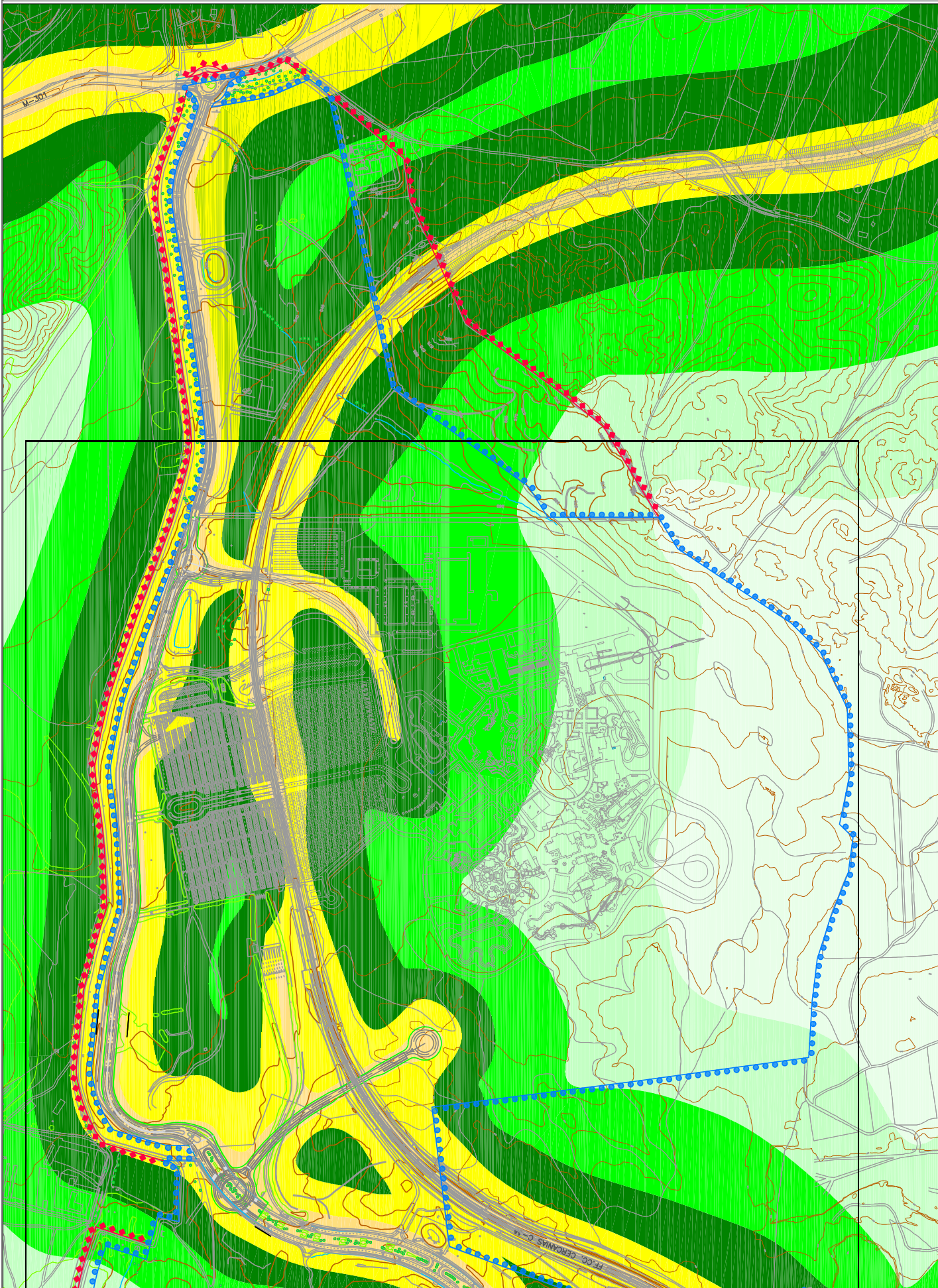
IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID

FECHA
NOVIEMBRE 2019

ESCALA GRAFICA: METROS



2B

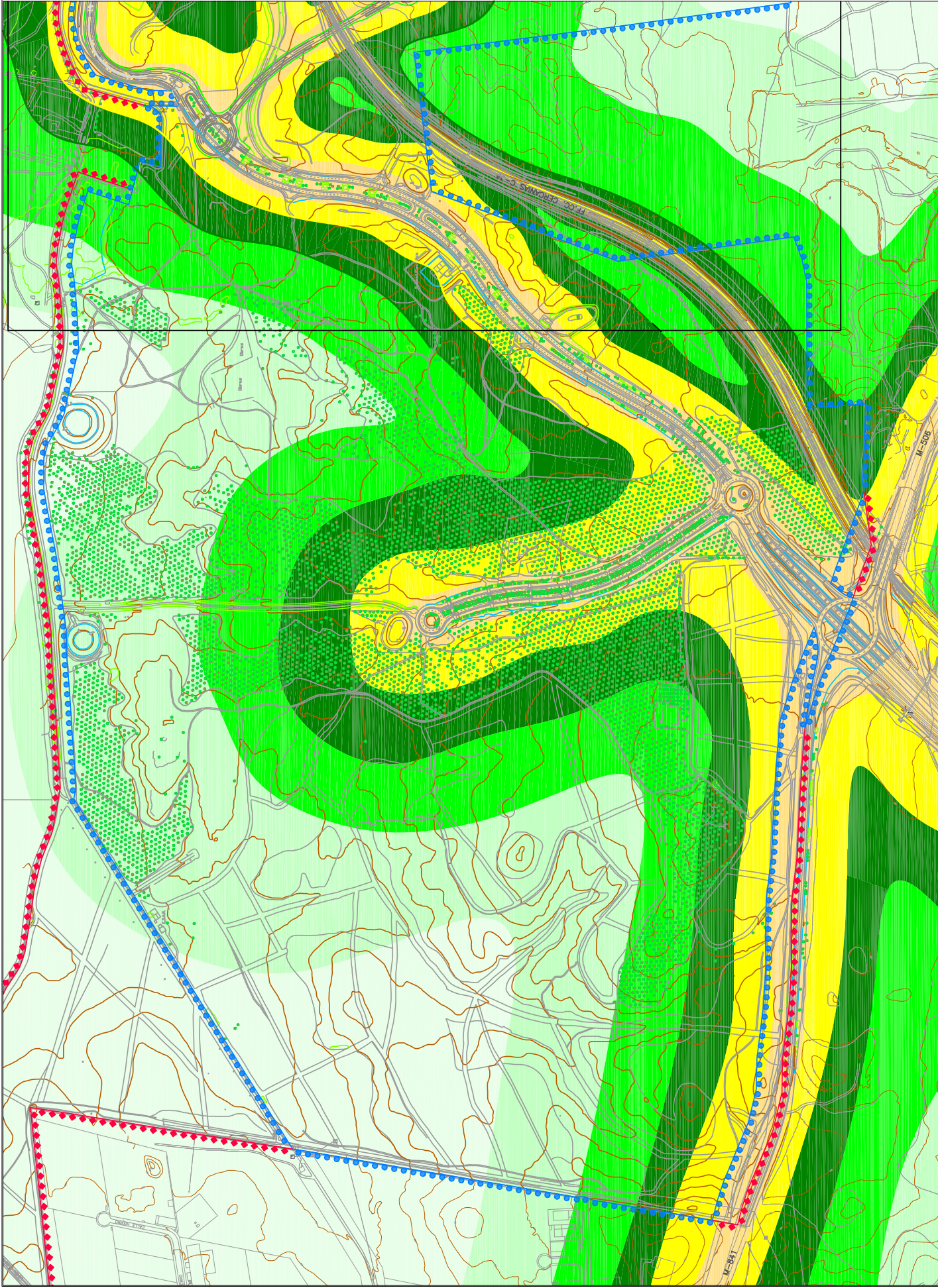




**Niveles
dB(A)
Escala**

95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO
●●●●●●●●●●



IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID
SITUACION POST-OPERACIONAL. NIVEL SONORO NOCHE Ln

FECHA
NOVIEMBRE 2019

PLANO





Niveles
dB(A)

Escala

95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
35.0-39.9
30.0-34.9
<< - 29.9

AMBITO DEL ESTUDIO
●●●●●●●●●●

IMPACTO SONORO AMBIENTAL. ACCESOS PARQUE WARNER
SAN MARTIN DE LA VEGA, MADRID
SITUACION POST-OPERACIONAL. NIVEL SONORO NOCHE Ln

ESCALA GRAFICA: METROS



FECHA

NOVIEMBRE 2019

PLANO

3B

**APÉNDICE I. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LAS
POSICIONES DE MEDIDA.**

PARCELA 3.1

POSICION 1



POSICION 2



POSICION 3



PARCELA 3.2

POSICION 1



POSICION 2



POSICION 3



PARCELA 3.3

POSICION 1



POSICION 2



POSICION 3



APÉNDICE II. CERTIFICADOS DE VERIFICACIÓN Y CALIBRACIÓN DE LOS EQUIPOS DE MEDIDA.

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 336 4697 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30.
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	RION MICRÓFONO: RION; PREAMPLIFICADOR: RION
MODELO:	NL-31 MICRÓFONO: UC-53A; PREAMPLIFICADOR: NH-21
NÚMERO DE SERIE:	741716, CANAL: MICRÓFONO: 306879; PREAMPLIFICADOR: 12012
EXPEDIDO A:	CGM TELECOMUNICACIONES S.L. C/ Manuel Villarta, 17 28034 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	12/01/2017
PRECINTOS:	16-I-0202500
CÓDIGO CERTIFICADO:	17LAC15011F03

Firmado digitalmente por: NOMBRE FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO - NIF 52979086N
Fecha y hora: 12.01.2017 17:08:20

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE n° 237 03/10/2007).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ITC/2845/2007.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid (Resolución de 21 de diciembre de 2009, BOCM n°53 04/03/2010), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado n° OC-I/168.



CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 17LAC15011F04
Code:
Página 1 de 20 páginas
Page __ of __ pages



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 336 4697 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30.
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO
Instrument

SONÓMETRO

FABRICANTE
Manufacturer

RION
Micrófono: RION; Preamplificador: RION

MODELO
Model

NL-31
Micrófono: UC-53A; Preamplificador: NH-21

NÚMERO DE SERIE
Serial number

741716, CANAL:
Micrófono: 306879; Preamplificador: 12012

PETICIONARIO
Customer

CGM TELECOMUNICACIONES S.L.
C/ Manuel Villarta, 17
28034 MADRID

FECHA DE CALIBRACIÓN
Calibration date

12/01/2017

TÉCNICO DE CALIBRACIÓN
Calibration Technician

Carolina Montero Díez

Signatario autorizado
Authorized signatory

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 336 4697 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30.
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	RION MICRÓFONO: RION; PREAMPLIFICADOR: RION
MODELO:	NA-27 MICRÓFONO: UC-53A; PREAMPLIFICADOR: NH-20
NÚMERO DE SERIE:	11042321, CANAL: MICRÓFONO: 307615; PREAMPLIFICADOR: 46201
EXPEDIDO A:	CGM TELECOMUNICACIONES S.L. C/ Manuel Villarta, 17 28034 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	12/01/2017
PRECINTOS:	16-I-0202337 16-I-0202338
CÓDIGO CERTIFICADO:	17LAC15011F01

Firmado digitalmente por: NOMBRE FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO - NIF 52979086N
Fecha y hora: 12.01.2017 14:25:50

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE n° 237 03/10/2007).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ITC/2845/2007.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid (Resolución de 21 de diciembre de 2009, BOCM n°53 04/03/2010), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado n° OC-I/168.



CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 17LAC15011F02
Code:
Página 1 de 18 páginas
Page ___ of ___ pages



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 336 4697 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30.
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO
Instrument

SONÓMETRO

FABRICANTE
Manufacturer

RION
Micrófono: RION; Preamplificador: RION

MODELO
Model

NA-27
Micrófono: UC-53A; Preamplificador: NH-20

NÚMERO DE SERIE
Serial number

11042321, CANAL:
Micrófono: 307615; Preamplificador: 46201

PETICIONARIO
Customer

CGM TELECOMUNICACIONES S.L.
C/ Manuel Villarta, 17
28034 MADRID

FECHA DE CALIBRACIÓN
Calibration date

12/01/2017

TÉCNICO DE CALIBRACIÓN
Calibration Technician

Carolina Montero Díez

Signatario autorizado
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: NOMBRE FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO - NIF 52979086N
Fecha y hora: 12.01.2017 14:25:50

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 336 4697 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30.
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	CALIBRADOR ACÚSTICO
MARCA:	01dB
MODELO:	CAL-01
NÚMERO DE SERIE:	11333
EXPEDIDO A:	CGM TELECOMUNICACIONES S.L. C/ Manuel Villarta, 17 28034 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	12/01/2017
PRECINTOS:	16-I-0200436
CÓDIGO CERTIFICADO:	17LAC15011F05

Firmado digitalmente por: NOMBRE FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO - NIF 52979086N
Fecha y hora: 12.01.2017 17:08:26

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metroológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE n° 237 03/10/2007).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ITC/2845/2007.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metroológica para la realización de los controles metroológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid (Resolución de 21 de diciembre de 2009, BOCM n°53 04/03/2010), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metroológica acreditado por ENAC con certificado n° OC-I/168.



CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 17LAC15011F06
Code:
Página 1 de 3 páginas
Page __ of __ pages



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 336 4697 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30.
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO <i>Instrument</i>	CALIBRADOR ACÚSTICO
FABRICANTE <i>Manufacturer</i>	01dB
MODELO <i>Model</i>	CAL-01
NÚMERO DE SERIE <i>Serial number</i>	11333
PETICIONARIO <i>Customer</i>	CGM TELECOMUNICACIONES S.L. C/ Manuel Villarta, 17 28034 MADRID
FECHA DE CALIBRACIÓN <i>Calibration date</i>	12/01/2017
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN <i>Calibration Technician</i>	David Reche Jabonero

Signatario autorizado
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: NOMBRE FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO - NIF 52979086N
Fecha y hora: 12.01.2017 17:08:26

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).

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 III.1** del proyecto de Modificación nº 1 de CIENTO NOVENTA Y UNO (191) 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 II.2: DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU D, ANTES Y DESPUÉS DE INTRODUCIR LA MODIFICACIÓN nº 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