

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 I

RESUMEN EJECUTIVO

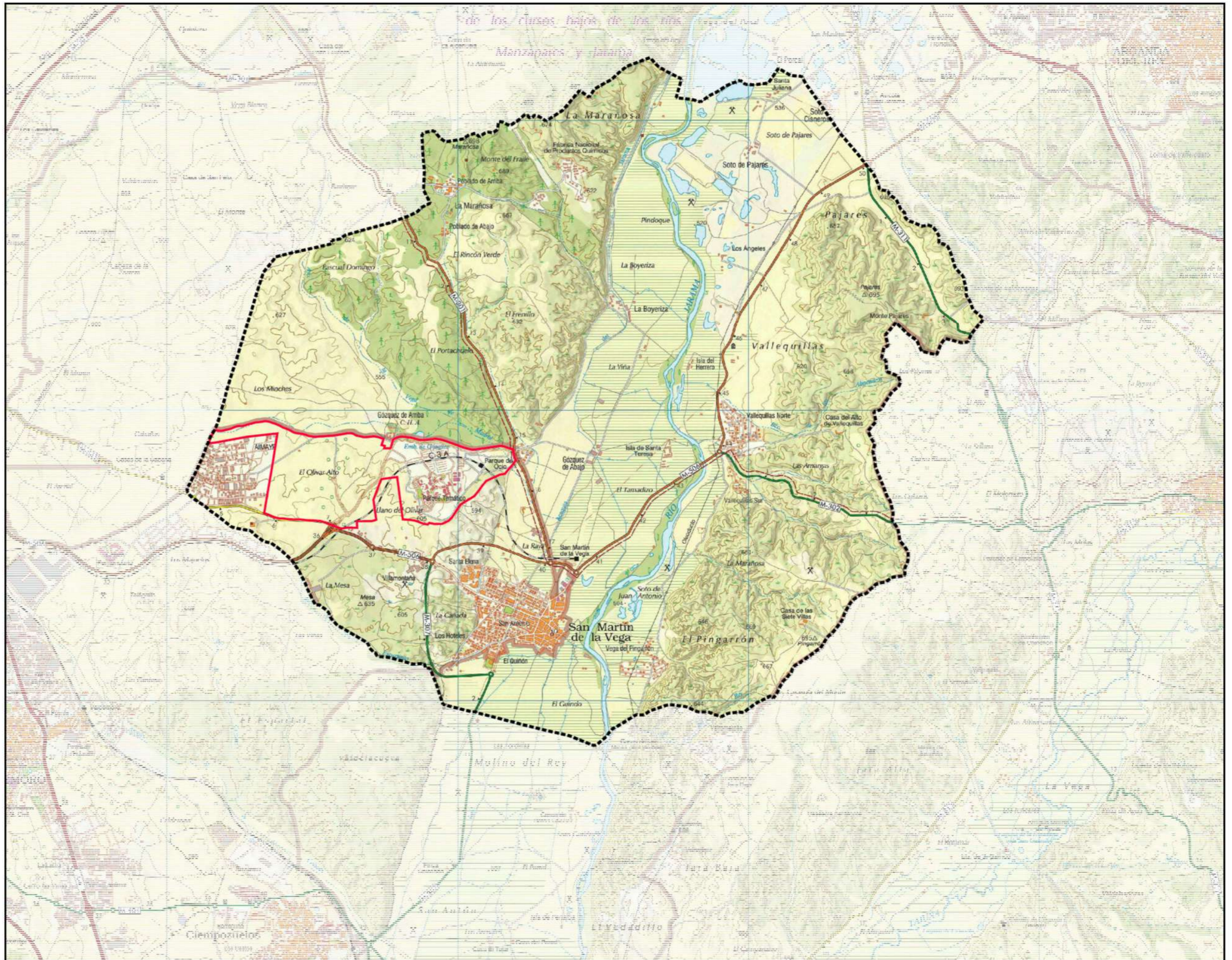
**PROMOTOR: ESPACIA AVANTE, S.L.
PARQUE TEMÁTICO DE MADRID, S.A.**

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 I

0. <u>RESUMEN EJECUTIVO</u>	--7
0.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	--8
0.2 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	--10

0. **RESUMEN EJECUTIVO**

El RDL 7/2015¹, en su artículo 25.3, recoge la exigencia de introducir en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus alteraciones lo que la Ley llama un “resumen ejecutivo”.

Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística

(...)

3. *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*
 - a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
 - b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Además, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la LSCM², donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un resumen ejecutivo:

Artículo 56.bis

(...)

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública”.

¹ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

² Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo o de sus modificaciones, entre los que se encuentra el proyecto de Modificación nº 1.

Lo que exige es en realidad un plano en el que se han de delimitar gráficamente (no exige la georreferenciación) los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y en el que exponga el alcance de la alteración. La exigencia introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento o su modificación al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos, en general. También facilita la realización del informe del proyecto que han de hacer los técnicos de las Administraciones municipal y autonómica y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento del proyecto de Modificación nº 1 del Plan Parcial del sector SAU D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid” cumplimenta el requisito legal.

0.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

Se representa en el siguiente plano esquemático, sin escala, reproducido del plano nº 7 del Plan Parcial de 1998.



El ámbito territorial objeto de la presente Modificación nº 1 en el que se altera la ordenación establecida en el Plan Parcial del sector SAU D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”, ocupa el suelo delimitado por las vigentes Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega como área de reparto D, que incluye, a su vez, el suelo del sector SAU D más el suelo de los sistemas generales exteriores, todo ello ordenado pormenorizadamente mediante el Plan Parcial que mereció la aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid en fecha 22 de septiembre de 1998.

La Modificación nº 1 que se desarrolla en este proyecto no incide de cualquier forma o altera el ámbito territorial, ni en su geometría ni en su dimensión, del Plan Parcial de 1998.

El ámbito definido en el Plan Parcial de 1998 ocupa una extensión superficial de 527 hectáreas, que corresponden: 450 hectáreas al sector SAU-D y 77 hectáreas a los sistemas generales exteriores adscritos al sector para su obtención para el dominio y uso públicos por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega.

Hay que advertir, sin embargo, que el proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector SAU-D, ya aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, modificó ligeramente al alza la cuantía superficial del sector, no así de los sistemas generales exteriores, hasta la cantidad total de 527,5155 hectáreas, equivalente a 5.275.155 m²s, un incremento inferior al 1% respecto de la superficie total de la actuación.

Y también, que la incidencia en el sector y en los sistemas generales exteriores de la ejecución del tren de la Comunidad de Madrid y de la Subestación eléctrica de Naturgy, dio como resultado la modificación de la superficie correspondiente a los sistemas generales, resultando,

- Sector SAU-D: 450,5155 ha
- Sistemas generales exteriores (con ordenación posterior por Plan Especial y con ordenación vinculada al Plan Parcial): 77 hectáreas

En total la superficie señalada de 527,5155 hectáreas.

La superficie del ámbito territorial del proyecto de Modificación nº 1 representa respecto de la totalidad del suelo del término municipal de San Martín de la Vega (105,90 km²) un 4,98%.

El alcance de la Modificación nº 1 determina la necesidad de suspensión de la ordenación y los actos de ejecución que se opongan, contravengan o puedan condicionar la aplicación de lo determinado en este proyecto, durante el plazo de un año, a partir de la fecha de su aprobación por el Pleno municipal, artículo 70.4 de la LSCM.

0.2 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El alcance del proyecto, su justificación y el contenido normativo, se desarrolla con detalle en la memoria y normas urbanísticas del proyecto de Modificación nº 1.

De forma resumida, es el siguiente.

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

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

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

Para la consecución del objeto señalado, la Modificación nº 1 introduce las siguientes determinaciones de planeamiento:

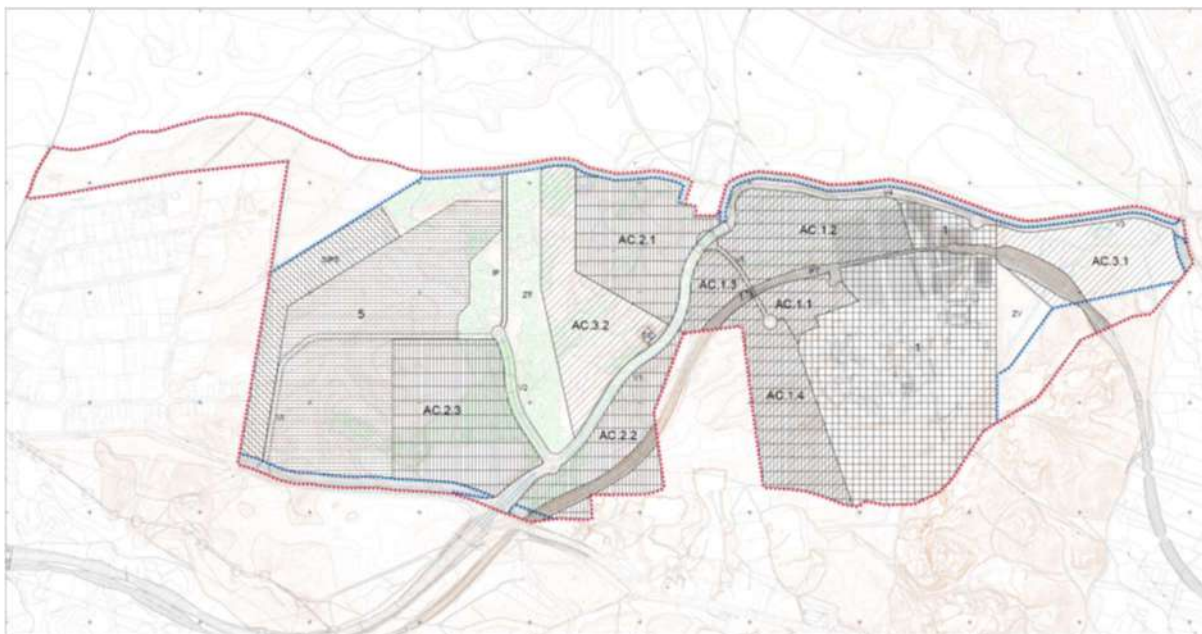
- (i) Delimitar el suelo y establecer la superficie edificable asignados de forma exclusiva al Parque de Atracciones, 866.597 m²s y 69.400 m²e, de forma que pueda asumir sus necesidades de expansión con un amplio margen temporal, no inferior a veinticinco años,
- (ii) Adaptar, concretar con mayor precisión y flexibilizar el régimen de los usos pormenorizados de forma que se pueda dar cabida y atender el desarrollo de iniciativas novedosas surgidas desde la aprobación del Plan en 1998, hace casi

- 20 años, en la localización que más pueda convenir, sin desvirtuar o comprometer el equilibrio urbano definido en el Plan Parcial que se modifica,
- (iii) Redistribuir la superficie edificable entre alguna de estas Zonas, sin aumentarla, para trasladar una mayor intensidad de uso en aquellas cuya localización en el territorio es más adecuada en relación con las infraestructuras de comunicación y el acceso al sector, y así lo demanda,
 - (iv) Incorporar en las ordenanzas, que regulan la edificación y los usos, criterios de edificación, urbanización y usos: condiciones de protección para determinados colectivos, la dotación obligatoria para guarda de bicicletas, normas de aplicación de criterios sostenibles, condiciones de protección arqueológica y condiciones derivadas de los informes sectoriales recibidos durante la tramitación del proyecto, y el informe ambiental estratégico, y
 - (v) Como resultado de la tramitación del proyecto, se incorporan a las ordenanzas las nuevas determinaciones que se exigen en los informes de alcance sectorial recibidos, y las alegaciones aceptadas.

Complementariamente,

- (v) Se recoge, en sus justos términos, el suelo de la infraestructura de transporte ferroviario que atraviesa el sector, de la Comunidad de Madrid, en cuanto a su afección e incidencia sobre las Zonas 1, 2.1, 2.3 y 4.1, cuya ejecución fue posterior al Plan Parcial de 1998 que ahora se modifica, y a los proyectos de Compensación y Urbanización.
- (vi) Se califica el suelo de dos nuevas calles que pasan a integrarse en la red local de infraestructuras de comunicación viaria.
- (vii) Se recoge el suelo de la infraestructura Subestación Eléctrica, sin asignación de superficie edificable lucrativa, en los justos términos de su realidad de hecho. La necesidad de la Subestación resulta del proyecto de Urbanización del sector, y la correspondiente parcela que ocupa ya se tuvo en cuenta en el proyecto de Compensación.

La zonificación resultante del proyecto de Modificación nº 1 se resume en el siguiente cuadro, y se representa en el siguiente plano esquemático, sin escala.



ZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			SUPERFICIE DE SUELO DE LA ZONA -ha-
Sistemas generales con ordenación posterior por Plan Especial			57,9819
Sistemas generales con ordenación vinculada al Plan Parcial			17,8718
1.	Parque Temático		86,6597
AC.	Actividades Complementarias		197,3212
	AC.1 Actividades Complementarias Grado 1 (antes de la Modificación: Zona 1 parcial y Zona 2.1)		
	AC.1.1	7,0000	63,3432 ha
	AC.1.2	25,7070	
	AC.1.3	6,3341	
	AC.1.4	24,3021	

	AC.2 Actividades Complementarias Grado 2 (antes de la Modificación: Zonas 2.2, 2.3 y 3)		
	AC.2.1	28,6528	84,7729
	AC.2.2	19,0664	
	AC.2.3	37,0537	
	AC.3 Actividades Complementarias Grado 3 (antes de la Modificación: Zonas 4.1 y 4.2)		
	AC.3.1	20,4274	49,2051
	AC.3.2	28,7777	
5.	Actividades		69,3613
Servicios de interés público y social (SIPS)			18,0000
Zona verde			45,0000
Viario principal (V1, V2, V3, V4, V5) (*)			21,2222
Viario indicativo (VI)			-
Itinerario peatonal (IP)			-
Infraestructura de transporte ferroviario (IFT)			13,9046
Subestación eléctrica (SE)			0,2500
TOTAL			527,5727

La calle local V5 y el tren se superponen en una superficie de 572 m²s, de ahí el incremento, que es solo aparente, de la superficie total del sector más los sistemas generales exteriores respecto a la establecida en las Normas Subsidiarias y en el Plan Parcial de 1998, una vez que se ha tenido en cuenta el reajuste de la superficie del sector establecido en el proyecto de Compensación al que ya nos hemos referido en el anterior epígrafe 1.4.1.

La superficie edificable asignada a cada Zona es la siguiente.

PLAN PARCIAL DE 1998			MODIFICACIÓN Nº 1		
ZONA	m ² e		ZONA	m ² e	
1. Parque Temático	120.000	180.000	1. Parque Temático	69.400	180.000
2.1 Hotelero grado 1	60.000		AC.1 Actividades Complementarias grado 1	110.600	
2.2 Hotelero grado 2	90.000	270.000	AC.2 Actividades Complementarias grado 2	77.765	270.000
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	

Se recoge en el Plan Parcial 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.

La Zona Infraestructura de Transporte Ferroviario de la Comunidad de Madrid, INF, ya existente, cuya superficie en este proyecto de Modificación nº 1 asciende a 139.046 m²s, ya está obtenido el suelo para el dominio y uso públicos, y ejecutada, aunque en esta fecha suspendido el servicio.



Se introduce la **calificación de dos nuevas calles**, que completan la red local y mejoran la movilidad en todo el entorno.

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, que se identifica como calle V4, 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 nº 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.



Las dos nuevas calles descritas se califican afectando el suelo privado de las antiguas Zonas 1, 2.1 y 2.2, sin incidir en cualquier elemento público o de otros propietarios del entorno.

La superficie de las nuevas calles asciende a 67.262 m²s, que se adicionan al viario existente, para totalizar en el sector una superficie de 212.222 m²s. Hay que advertir que, de esta nueva superficie, 572,50 m²s se califican superpuestos sobre el tren.

Se califica el suelo afecto a la **Subestación Eléctrica**, resultante de la ejecución de la infraestructura eléctrica del sector. Su superficie es 2.500 m²s, que se detraen de la superficie original asignada a la Zona 4.2 en el Plan Parcial de 1998. A esta parcela, que es privativa de Naturgy, no se asigna superficie edificable lucrativa, dada su condición de infraestructura de un servicio público.

En los planos de proyecto se representan las **redes de los servicios de urbanización** realmente ejecutadas en el sector, y la extensión a las nuevas Zonas AC.1.1, AC.1.2 y AC.1.4 incluidas en las obras de urbanización de la calle V5. Las redes de servicios no se ven

alteradas en su normal funcionamiento como resultado de las modificaciones que se introducen en el Plan Parcial.

El proyecto de Modificación nº 1 no incide en la organización y gestión de la ejecución de la unidad de ejecución única del sector establecida en el Plan Parcial de 1998, y se añade la programación temporal para la ejecución de las nuevas determinaciones que se establecen

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

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

corresponden. **Las obras darán comienzo** antes de transcurridos **seis (6) meses** desde la obtención de la licencia y su duración se prevé de treinta (30) meses.

De esta forma, suponiendo aprobado con carácter definitivo el proyecto de Modificación nº 1 del Plan Parcial de Ordenación del sector Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid, y publicadas sus disposiciones normativas, antes de finalizar el mes de marzo de 2021, podrán comenzar las obras del primer hotel en un (1) año, antes de marzo de 2022.

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

Se establecen tres fases para la ejecución de las obras que resultan del proyecto de Modificación del Plan Parcial, más las obras pendientes del proyecto de Urbanización de 1999:

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

No se establece prelación entre las tres FASES, que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permiten la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e

independiente, y podrán ejecutarse sucesiva o simultáneamente, y en el orden que se determine más conveniente.

Las **obras de urbanización en el sector resultantes de este proyecto de Modificación nº 1**, más las obras pendientes de ejecución que se habían previsto en el proyecto de Urbanización del sector aprobado en junio de 1999, son las siguientes, **y su correspondiente presupuesto de ejecución por contrata**, sin IVA, en valor constante de febrero de 2021:

OBRAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN Nº 1

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

En total, 5.544.217,50 €.

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

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

- Reposición de caminos, 93.654,16 €
- Ejecución de zonas verdes, 1.977.329,00 €
- Laminador y demolición depuradora, 290.642,00 €
- Soterramiento línea eléctrica, 594.701,00 €

En total, 2.956.326,16 €

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

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

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

El desarrollo del proyecto no compromete recursos públicos.

Se analiza en el proyecto el **impacto normativo** que la nueva ordenación prevista puede provocar en: **(i)** la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, **(ii)** la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, **(iii)** que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y **(iv)** el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia.

Y se concluye que el impacto de la actuación desde la perspectiva de género, la familia y la infancia será positivo. En materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, el proyecto de Modificación nº 1 no produce cualquier impacto, es por tanto neutro.

El proyecto de Modificación nº 1 garantiza el cumplimiento de la legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en el desarrollo de sus previsiones, y en las actuaciones que se lleven a cabo por Entidades públicas o privadas, así como por personas físicas, en las Zonas sobre las que opera.

La Modificación nº 1 alcanza a los siguientes parámetros de la ordenación pormenorizada:

- Se modifica la calificación del suelo establecida en el Plan Parcial de 1998 en la Zona 1 Parque Temático, reduciendo la superficie del suelo hasta 866.597 m²s y asignando una superficie edificable de 69.400 m²e.

- Se extiende la aplicación de la ordenanza de la antigua Zona 4 Actividades Complementarias, sobre el suelo de la Zona 1 no ocupado por el Parque y las Zonas 2, Hotelero, y 3, Comercial y Recreativo.
La nueva ordenanza se denomina AC Actividades Complementarias, y en ella se distinguen tres grados, AC.1, AC.2 y AC.3.
- Se modifica la calificación del suelo establecida en el resto del suelo de la Zona 1 y en la Zona 2.1, Hotelero, que pasa a Zona AC Actividades Complementarias, en grado AC.1.
- Se asigna a la Zona AC.1 la superficie edificable que excede del Parque más la correspondiente a la anterior Zona 2.1, $((120.000 + 60.000) - 69.400) \text{ m}^2\text{s} = 110.600 \text{ m}^2\text{s}$.
Esta superficie edificable de la Zona AC.1 se asigna separadamente en cuatro ámbitos: AC.1.1, AC.1.2, AC.1.3 y AC.1.4, a los que corresponde una intensidad homogénea.
Se establece en esta Zona un mínimo absoluto del 30% de la superficie edificable con destino a usos hoteleros, cumpliendo simultáneamente que en los grados 1 y 3 se destina a este uso, al menos, el 50% de la superficie edificable.
- Se elimina la restricción del uso comercial en la Zona AC.
- Se modifica la calificación del suelo establecida en las Zonas 2.2 y 2.3, Hotelero, y Zona 3, Comercial y Recreativo, que pasa a Zona AC Actividades Complementarias, en grado AC.2.
- Se redistribuye la superficie edificable de las antiguas Zonas 2.2 y 2.3, y Zona 3, sin aumentarla, entre los tres ámbitos AC.2.1, AC.2.2 y AC.2.3 en que se divide la Zona, trasladando una mayor edificabilidad al situado en el acceso al sector, AC.2.3, en detrimento de los otros dos.
- Se modifica la denominación del suelo establecida en el Plan Parcial de 1998 en las Zonas 4.1 y 4.2, Actividades Complementarias, que pasan a Zona AC Actividades Complementarias, grado AC.3.
La Zona se divide en dos ámbitos, AC.3.1 y AC.3.2, de iguales características que los anteriores 4.1 y 4.2.
- Se recoge la Infraestructura existente de Transporte Ferroviario de la Comunidad de Madrid, que incide en las antiguas Zonas 1, 2.1, 2.3 y 4.1.

- Se califican dos elementos, V4 y V5, de la red viaria local y se introducen los necesarios ajustes para garantizar la continuidad de la red.
- Se recoge la Infraestructura existente Subestación Eléctrica, que incide en la antigua Zona 4.2 en la que, en adecuada correspondencia, se ve reducida su superficie.
- Se añaden a las ordenanzas del Plan Parcial condiciones de aplicación en todas las Zonas: **(i)** condiciones para los espacios no ocupados por las edificaciones, **(ii)** condiciones de protección para determinados colectivos, **(iii)** la dotación obligatoria para guarda de bicicletas, **(iv)** normas de aplicación de criterios sostenibles, **(v)** condiciones de protección arqueológica, y **(vi)** condiciones derivadas de los informes sectoriales recibidos durante la tramitación del proyecto, y el informe ambiental estratégico.
- Se ajusta la superficie de las Zonas de ordenanza, considerando la incidencia de la Subestación eléctrica, de la que resulta reducida la superficie de la antigua Zona 4.2, y del tren de la Comunidad de Madrid, del que, en este caso, resulta reducida la superficie de las antiguas Zonas 1, 2.1, 2.3, 4.1 y la correspondiente de los sistemas generales exteriores e interiores al sector.
- La Modificación se completa con la corrección de las referencias a la legislación que es de aplicación y de algunas meras erratas en el texto.

La Modificación nº 1 alcanza los siguientes documentos del Plan Parcial de 1998, del sector SAU D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid”, **que son modificados y o complementados por los que se introducen en este proyecto:**

- I. MEMORIA INFORMATIVA,
- II. MEMORIA JUSTIFICATIVA y DESCRIPTIVA,
- III. NORMAS,
- IV. PLAN DE ETAPAS,
- V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO,
- ANEXO 1. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS, y
- Plano nº 7 (según la numeración original del Plan Parcial de 1998): ZONAS DE ORDENANZA, que se sustituye por el plano nº 4 de este proyecto: ZONAS DE ORDENANZA que se establecen en el proyecto de Modificación nº 1.

Se añaden al Plan Parcial los siguientes planos:

- Plano nº 5, ALINEACIONES, RASANTES Y SECCIONES TRANSVERSALES de las nuevas calles, en el que se incluye la definición geométrica de las nuevas calles que se califican, en planta y alzado.
- Planos de la serie nº 6 (1 a 6), que complementan los correspondientes del Plan Parcial de 1998: INFRAESTRUCTURAS DE LOS SERVICIOS, redes de saneamiento de aguas pluviales (complementa el plano nº 15) y residuales (complementa el plano nº 17), abastecimiento de agua (complementa el plano nº 13), energía eléctrica (complementa el plano nº 21), gas natural (complementa el plano nº 23) y telecomunicaciones (complementa el plano nº 24).
- Plano nº 7, MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA. LOCALIZACIÓN DE PARADAS DE AUTOBÚS, con el alcance que se señala.

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 I** del proyecto de Modificación nº 1 de VEINTICUATRO (24) PÁGINAS.

El proyecto se completa, en encuadernación separada, con el **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.1: ANEXOS A LA MEMORIA (1)**, **TOMO III.2: ANEXOS A LA MEMORIA (2)**, **TOMO IV: PLANOS** y **TOMO V: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**.

Madrid, febrero de 2021

Alejandro Arca

Arquitecto y Urbanista