

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



MODIFICACION PUNTUAL 4 **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA** Plaza del Pueblo nº 1 y 4 y la Plaza del General Gómez Oria nº 3.

1. MEMORIA.....	1
1.1. Redacción y Formulación de la Modificación	2
1.2. Ámbito de intervención	2
1.3. Antecedentes urbanísticos	3
1.4. Objeto y justificación de la Modificación	9
1.5. Ámbito y titulares afectados por la modificación.....	10
1.6. Planeamiento vigente.	11
1.7. Conveniencia y oportunidad de la modificación	11
1.8. Propuesta de modificación puntual del Plan General. Documentación que se modifica	14
1.9. Conclusión	18
2. DOCUMENTACION DE PLANEAMIENTO ESTADO ACTUAL	20
2.1. Documentación gráfica: Planos.	21
2.2. Normas Urbanísticas.....	22
2.3. Memoria.	23
2.4. Estudio de Viabilidad.	24
3. DOCUMENTACION DE PLANEAMIENTO ESTADO MODIFICADO	25
3.1. Documentación gráfica: Planos.	26
3.2. Normas Urbanísticas.....	27
3.3. Memoria.	28
3.4. Estudio de Viabilidad.	29

1. MEMORIA

1.1. Redacción y Formulación de la Modificación

Se redacta la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, cuya aprobación definitiva se produjo por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009 (B.O.C.M. de 23 de julio de 2009), al amparo de lo que se establece en la sección 4º, artículos del 67 al 69 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid.

La presente Modificación Puntual se formula por el Ayuntamiento de Alcobendas.

1.2. Ámbito de intervención

El ámbito de intervención de la presente Modificación Puntual de Plan General se corresponde con las parcelas sitas en la Plaza del Pueblo nº 1 y nº 4 y la sita en la Plaza del General Gómez Oria nº 3.

Se trata de un único ámbito, de carácter discontinuo, correspondiente al **suelo urbano consolidado**.

La localización concreta de dicha modificación se encuentra definida específicamente en la documentación gráfica del presente documento.

La situación urbanística de dichas parcelas responde a los siguientes criterios:

- Parcela Plaza del Pueblo nº 4:

Solar calificado como red local de equipamiento (QL-1). Acción para la obtención de suelo para equipamiento. Sistema de actuación por expropiación.

- Parcela Plaza del Pueblo nº 1 (antiguo Ayuntamiento, hoy Centro Cívico) y Plaza del General Gómez Oria nº 3:

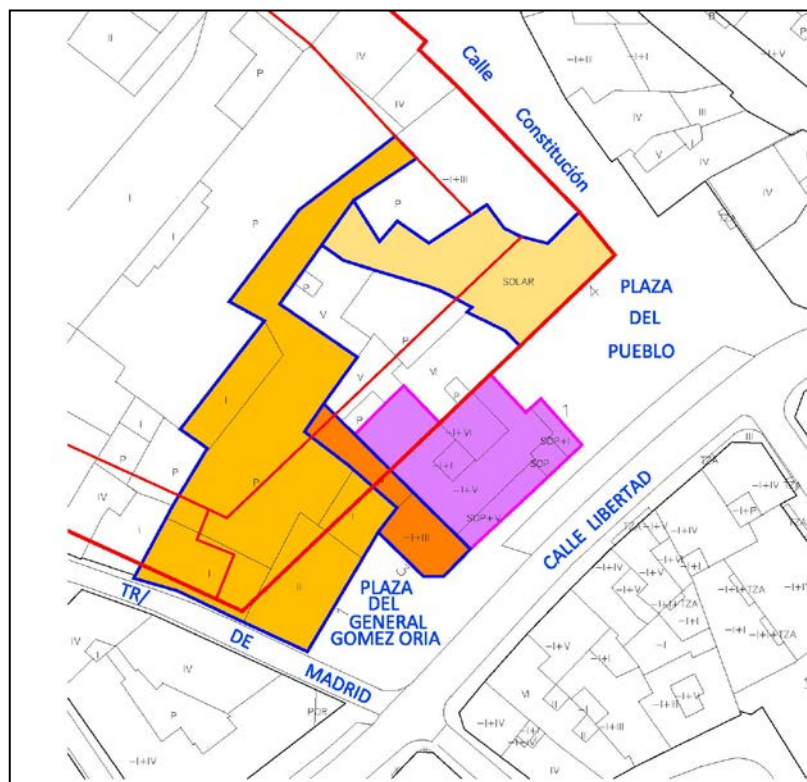
API-8 (Área de Planeamiento Incorporado nº 8). Plan Especial de la Plaza del Pueblo, aprobado definitivamente el 30 de septiembre de 2008. Sistema de actuación por expropiación.

La superficie del ámbito de la modificación puntual es de 1.104 m2.

1.3. Antecedentes urbanísticos

En las previsiones de la Revisión del Plan General de 1.999 (actual PGOU 2009) se señala, entre otros objetivos para el Barrio Centro, la creación de una gran Plaza del Pueblo mediante la unión de la actual Plaza del Pueblo y la Plaza del General Gómez Oria, completando la manzana formada por las calles Libertad al sur, Constitución al norte, y la Travesía de Madrid al oeste. Nuevo espacio público para el que el planeamiento vigente establece un reajuste de las alineaciones contenidas en el plan general de 1.999.

Esta nueva ordenación afecta a la edificación ubicada en la Plaza del General Gómez Oria nº 1 con vuelta a la Travesía de Madrid, al edificio del antiguo Ayuntamiento (hoy Centro Cívico) e integrante de la red local de equipamientos, al edificio de la Plaza del General Gómez Oria nº 3 y al solar sito en la Plaza del Pueblo nº 4, ya que para hacer efectiva la nueva Plaza del Pueblo es preciso el reajuste de las alineaciones oficiales en ambas plazas para la obtención del nuevo espacio público, reubicando una nueva dotación junto al nuevo espacio público (sobre el solar de la Plaza del Pueblo nº 4) y posibilitando la ejecución de un aparcamiento subterráneo que ayude a paliar el déficit de aparcamientos en la zona. (ver imagen)

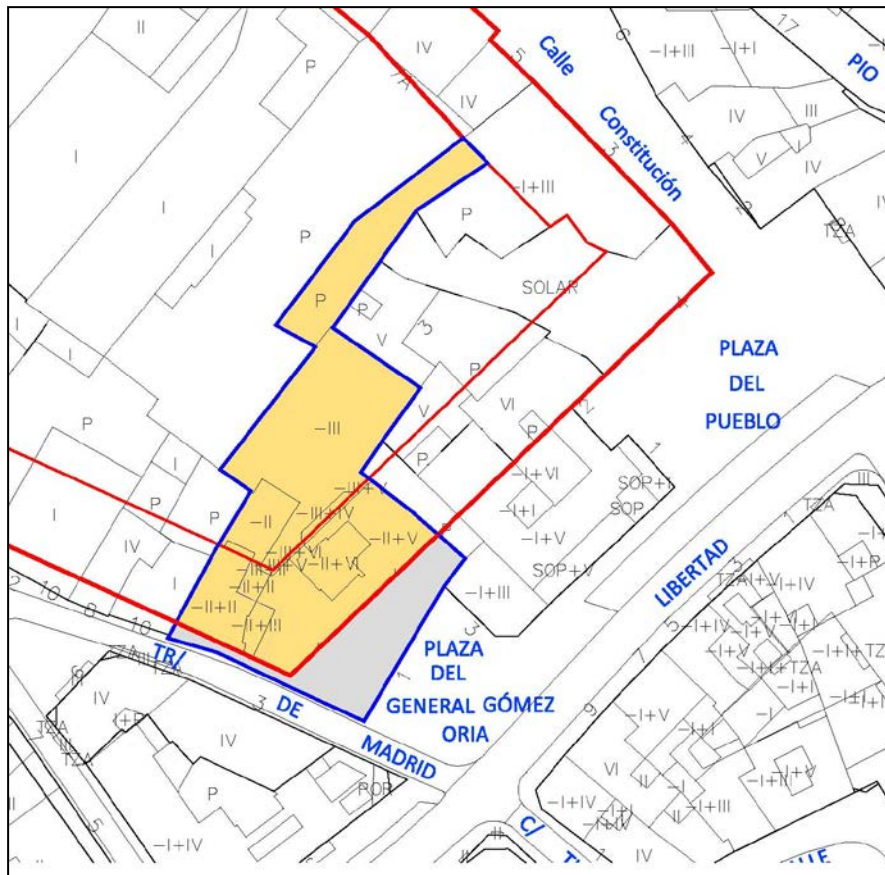


Por lo tanto, para que esta reordenación del área se pudiera llevar a cabo deberían conjugarse las tres siguientes acciones.

La primera, ya ejecutada, es la reordenación de los parámetros urbanísticos (altura, número de plantas y alineación) de la finca ubicada en la Plaza del General Gómez Oria nº 1 con vuelta a la Travesía de Madrid, para dotarla de un régimen de planeamiento preciso, dirigido a la obtención del espacio público necesario para la futura remodelación de las dos plazas actualmente inconexas y al establecimiento de las condiciones estéticas y de aprovechamiento similares a las del entorno en que se sitúa.

El Ayuntamiento, para conjugar la voluntad de la propiedad de renovar la edificación existente en el año 2007 y conseguir, por otro lado, su objetivo final de llevar a cabo la apertura de una gran plaza en la zona de actuación, procedió a la redacción de un Plan Especial (el denominado Plan Especial Plaza General Gómez Oria nº 1 aprobado definitivamente el 30 de octubre de 2007) que adelantará la ejecución de las nuevas determinaciones urbanísticas establecidas en la Revisión del Plan General 1.999 (actual PGOU 2009).

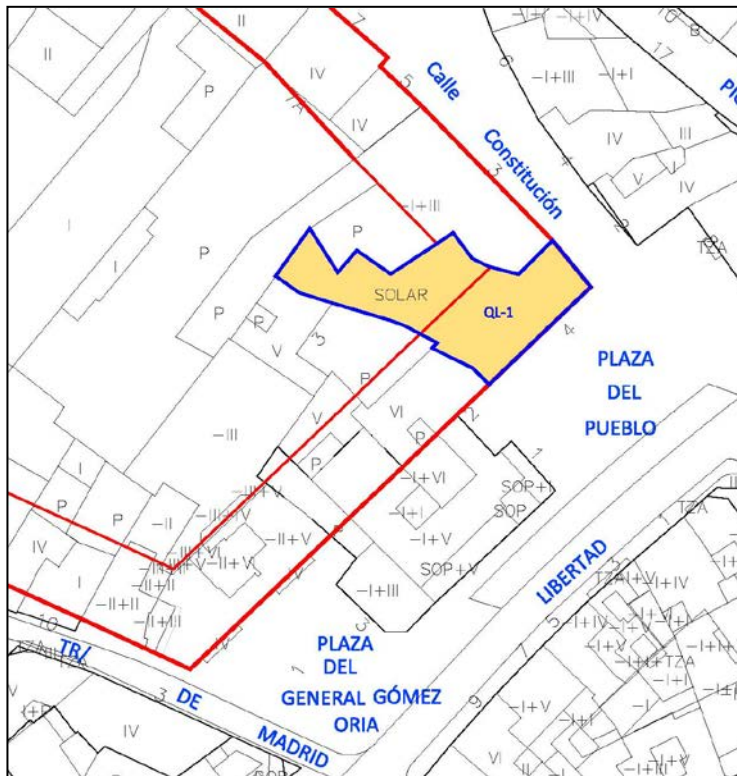
El resultado final de la esta ordenación ha sido la obtención de 245 m2 de suelo para la mejora y ampliación de las redes públicas existentes; red viaria, dando a la Plaza del General Gómez Oria la amplitud necesaria como prolongación de la Plaza del Pueblo. El nuevo cuerpo edificado en el año 2010 ha completado la manzana creando un nuevo frente con condiciones estéticas y de aprovechamiento similares a las del entorno en el que se sitúa con un adecuado tratamiento de las medianerías existentes. (ver imagen)



Vista desde la Plaza del General Gómez Oria

La segunda acción es la obtención por el Ayuntamiento mediante el sistema de expropiación del suelo perteneciente al solar de la Plaza del Pueblo nº 4 con

destino la red local de equipamiento (QL-1), al objeto reubicar el espacio que actualmente ocupa el Centro Cívico (antiguo Ayuntamiento) y que debe demolerse junto con la edificación sita en la Plaza del General Gómez Oria nº 3, para la creación de la citada gran plaza. Para ello, el PGOU 2009 ha establecido una acción denominada (QL-1) para la ampliación de la red local de equipamiento. (ver imagen).



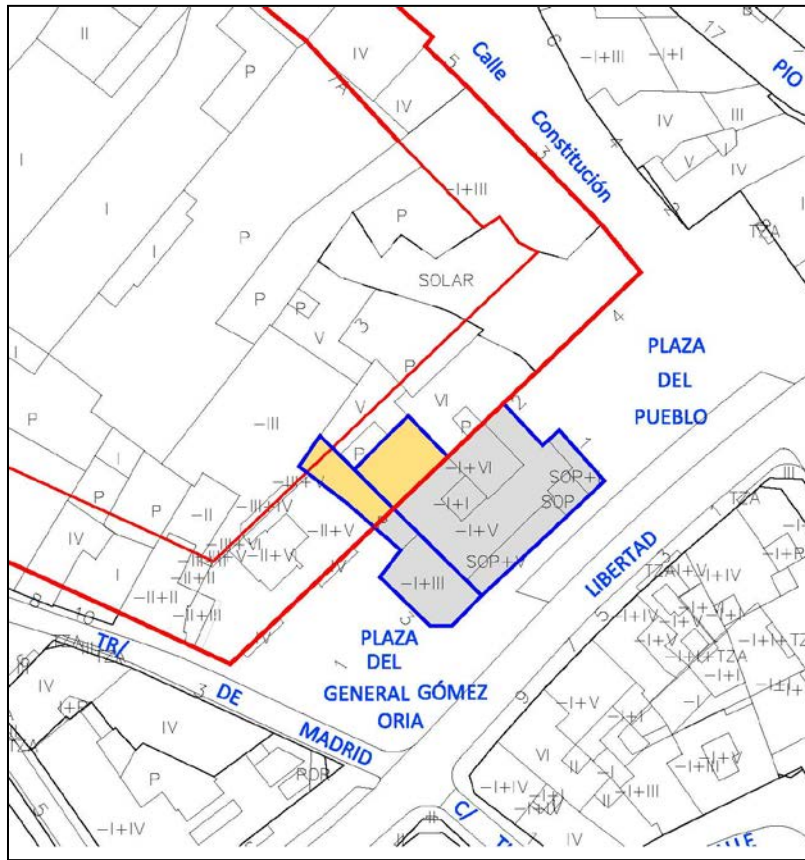
vista desde la Plaza del Pueblo

Y por último, la acción que resulta imprescindible para llevar a cabo la voluntad municipal de abrir una nueva plaza en la zona de actuación, con el consiguiente establecimiento de las nuevas alineaciones y redistribución volumétrica, es el derribo del edificio del Centro Cívico (antiguo Ayuntamiento de Alcobendas) y de la edificación residencial colindante al mismo.

Las dependencias que actualmente alberga el Centro Cívico se reubicarían en otros edificios municipales y en el nuevo que se edificaría en el solar de la Plaza del Pueblo n° 4 con destino la red local de equipamiento (QL-1).

En consonancia con el Plan Especial Plaza General Gómez Oria n° 1 aprobado definitivamente el 30 de octubre de 2007, se aprobó el 30 de septiembre de 2008 el denominado Plan Especial de la Plaza del Pueblo con la finalidad de ejecutar la nueva plaza junto con un futuro aparcamiento subterráneo. Dicho Plan define el nuevo espacio público con el reajuste de las alineaciones contenidas en el PGOU 1.999, legitimando el derribo de la antigua Casa Consistorial y de la edificación privada colindante de uso residencial mediante su expropiación.

El Plan Especial de la Plaza del Pueblo desarrolla las determinaciones establecidas en la Revisión del Plan General que se estaba tramitando y, por otro, modifica las establecidas en el Plan General de 1999 (vigente en aquel momento), siempre respetando la ordenación estructurante puesto que las determinaciones modificadas se limitan a la definición de las nuevas alineaciones y la redistribución de volúmenes y alturas (determinaciones todas ellas de la ordenación urbanística pormenorizada). En el vigente Plan General 2009, el ámbito del Plan Especial se corresponde con el API-8 (Área de Planeamiento Incorporado n° 8). (ver imagen)



vista desde la Plaza del General Gómez Oria



Vista desde la Plaza del Pueblo

1.4. Objeto y justificación de la Modificación

La presente Modificación Puntual tiene un objetivo doble que afecta al solar sito en la Plaza del Pueblo nº 4 y al ámbito del API-8. (Plaza del Pueblo nº 1 (antiguo Ayuntamiento, hoy Centro Cívico) y Plaza del General Gómez Oria nº 3).

Por una parte establecer la ordenación urbanística aplicable al solar sito en la Plaza del Pueblo nº 4, como consecuencia de la Sentencia nº 913/2011, de 14 de octubre, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el procedimiento ordinario nº 1471/2009, que estima que el cambio de calificación de dicho solar de propiedad particular a red local de equipamiento, frente al anterior que tenía de uso residencial, no se encuentra justificado, y por ello *“se ha de estimar el segundo pedimento del recurso, en el sentido de anular la resolución recurrida en el único particular de la misma que declara los terrenos situados en la Plaza del Pueblo s/n (QL-1) como destinado a “Acción en la Red Local de Equipamiento”, declaración que se deja sin efecto...”*. Por lo tanto se deja sin efecto la determinación del PGOU 2009, que califica el solar como red local de equipamiento (QL-1). Acción para la obtención de suelo para equipamiento por el sistema de expropiación.

La anulación de esta determinación, conlleva que sobre la parcela se deba aplicar el régimen urbanístico correspondiente al área, y en concreto a la manzana donde se ubica, es decir la norma zonal 1.2 del Plan General, con uso característico residencial y con las condiciones volumétricas establecidas en los correspondientes planos de ordenación.

La imposibilidad legal de calificar el citado solar de equipamiento local obliga al Ayuntamiento a reconsiderar la ordenación establecida en el Plan Especial de la Plaza del Pueblo (recogida en el PGOU 2009 como API-8) y que implica el derribo del edificio del Centro Cívico (antiguo Ayuntamiento de Alcobendas) y de la edificación residencial colindante al mismo para la apertura de la nueva plaza integrante de la red local viaria.

Efectivamente, el edificio del Centro Cívico (antiguo Ayuntamiento de Alcobendas), construido en 1973, integrante actualmente de la red local de equipamientos ya no puede ser sustituido por la nueva edificación prevista en el solar de la Plaza del Pueblo nº 4 mediante la acción denominada QL-1, y por lo tanto es voluntad municipal el mantenimiento del Centro Cívico, así como de la edificación privada colindante de uso residencial, edificada en el año 2001, renunciando a la reordenación del área para la creación de la gran Plaza del Pueblo mediante la unión de la actual Plaza del Pueblo y la Plaza del General Gómez Oria.

Actualmente la ejecución de un aparcamiento subterráneo en la zona no es necesario debido a la existencia de aparcamientos públicos cercanos (Julián Baena de Castro) con plazas de aparcamiento disponibles que cubren las necesidades actuales.

En definitiva, es voluntad municipal dejar sin efecto la ordenación establecida por el API-8 y recuperar para el Centro Cívico y para la edificación residencial sita en la Plaza del General Gómez Oria nº 3, la ordenación previa que permita la subsistencia de las edificaciones existentes construidas en 1973 y 2001 respectivamente.

Cabe señalar, en cualquier caso, que la presente Modificación no implica incremento alguno respecto a la edificabilidad existente en las parcelas, consolidada de forma previa a la aprobación del Plan General. En efecto, se trata de establecer nuevamente las condiciones urbanísticas que permitan que los edificios no queden en situación de "fuera de ordenación", y recuperen los parámetros urbanísticos (alineaciones, número de plantas, alturas, fondo edificable), correspondientes a la ordenación que legitimó sendas edificaciones.

1.5. Ámbito y titulares afectados por la modificación.

La modificación afecta a terrenos propiedad del Ayuntamiento de Alcobendas con referencia catastral 6382910VK4868S, y terrenos de propiedad privada con referencia catastral 6382908VK4868S y 6382911VK4868S.

La superficie del ámbito de la modificación puntual es de 1.104 m².

1.6. Planeamiento vigente.

Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, cuya aprobación definitiva se produjo por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009 (B.O.C.M. de 23 de julio de 2009), quedando aplazada la aprobación definitiva del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-4 "Ampliación de Red Eléctrica". La corrección de errores materiales y de hecho detectados en el documento, y cuya rectificación fue objeto de Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 2 de febrero de 2012. (BOCM de 17 de febrero de 2012)

La modificación puntual nº 2 del PGOU de Alcobendas: Área de suelo urbanizable. Sector S-5 "Comillas", aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 14 de noviembre de 2013 (BOCM nº 281 de 26 de noviembre de 2013).

1.7. Conveniencia y oportunidad de la modificación

La presente Modificación Puntual del Plan General de Alcobendas responde a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Consideraciones previas

Esta Modificación no queda afectada por lo prescrito en el apartado 2 del artículo 67 anteriormente mencionado, por cuanto que no implica incremento alguno de la edificabilidad existente ni reducción de la superficie de zonas verdes calificadas por el Plan General.

"Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas

respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social”.

Todas las innovaciones, alteraciones o modificaciones de la ordenación urbanística estructurante o de cualesquiera de sus elementos, deben ser sustanciados mediante Modificación Puntual del Plan General, incluidas aquellas modificaciones consideradas por la Comunidad de Madrid como no constitutivas de error material que afecten a dicha ordenación estructurante.

Modificación Puntual no Sustancial

Conforme al artículo 57.f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por el artículo 10.tres de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, *“Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación”.*

El susodicho desarrollo reglamentario se produce por la promulgación del Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se Regulan las Modificaciones

Puntuales no Sustanciales de Planeamiento Urbanístico. Dicho Decreto define este tipo de Modificaciones en su artículo 1:

“1. El objeto del presente Decreto es definir y regular el procedimiento especial para la tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 57.f) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la superficie de la modificación no supere los 10.000 metros cuadrados.*
- b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 por 100 del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de 3.000 habitantes este porcentaje será del tres por ciento.*

Por tanto, y en virtud del alcance de la presente Modificación Puntual del Plan General de Alcobendas, que afecta a una superficie de terreno de 1.104 m², de escasa entidad y de alcance reducido y local, debe considerarse como Modificación Puntual no sustancial y, por tanto, sometida a la tramitación urbanística prevista en el artículo 2 del citado Decreto 92/2008:

“Artículo 2.- Procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento

El procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

- 1. El procedimiento se iniciará a propuesta del Alcalde, que someterá la modificación a información pública por el plazo mínimo de un mes con los requisitos establecidos el artículo 56 bis de la Ley 9/2001.*

Simultáneamente, se solicitarán los informes sectoriales necesarios que deberán emitirse en el mismo plazo de la información pública.

2. A la vista de las alegaciones presentadas e informes recibidos, el Pleno del Ayuntamiento aprobará la propuesta de modificación y acordará la remisión del expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

3. El órgano competente de la Comunidad de Madrid resolverá sobre la modificación propuesta en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin que la Administración se hubiera pronunciado, se entenderá aprobada la modificación. En el caso de que la modificación propuesta no cumpla con las determinaciones previstas en el artículo 1, el titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo devolverá el expediente al Ayuntamiento para su tramitación por el procedimiento ordinario.

1.8. Propuesta de modificación puntual del Plan General. Documentación que se modifica

En virtud de lo anteriormente expuesto, se propone la siguiente modificación de la documentación obrante en el Plan General para la correcta ordenación de las citadas parcelas:

Documentación gráfica:

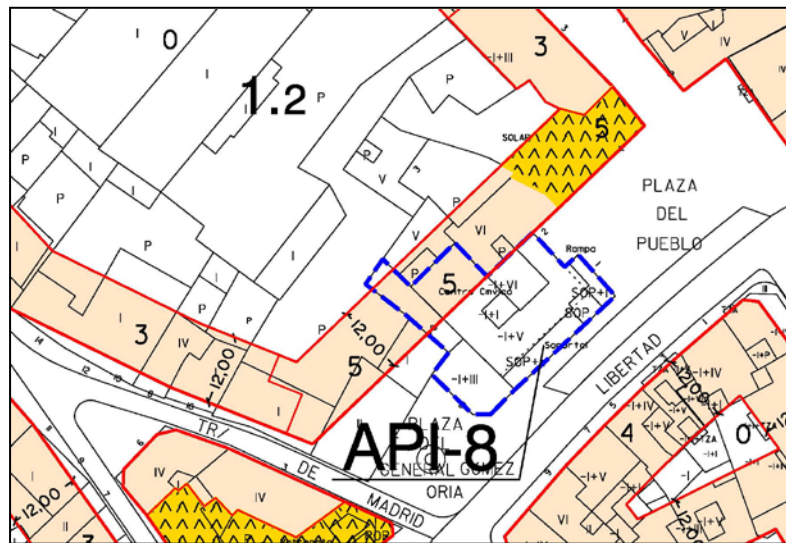
- En el plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones. Hoja 14 de 58.

Se procede a:

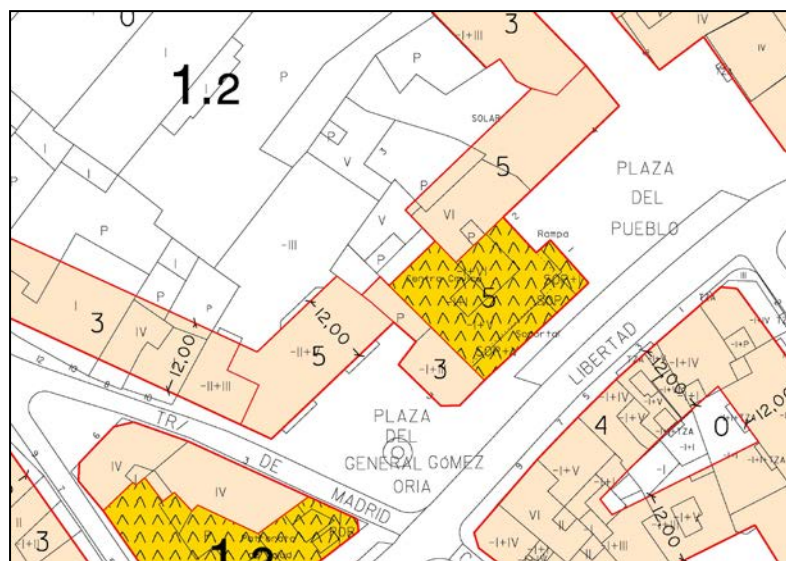
- Suprimir la delimitación del API-8, sobre las parcelas de la Plaza del Pueblo nº 1 (antiguo Ayuntamiento, hoy Centro Cívico) y Plaza del General Gómez Oria nº 3.
- Delimitar la alineación oficial sobre las edificaciones existentes en las parcelas de la Plaza del Pueblo nº 1 (antiguo Ayuntamiento, hoy Centro Cívico) y Plaza del General Gómez Oria nº 3, estableciendo

las alturas máximas de las edificaciones existentes; es decir, número de plantas 5 y 3 respectivamente, y tramando la parcela correspondiente al antiguo Ayuntamiento (hoy centro cívico) como red local de equipamiento.

- Señalar la norma zonal de aplicación 1.2 (Manzana cerrada. Ensanche), para las parcelas con uso característico residencial, Plaza del Pueblo n° 4 y Plaza del General Gómez Oria n° 3.



Plano 5 hoja 14 Situación actual

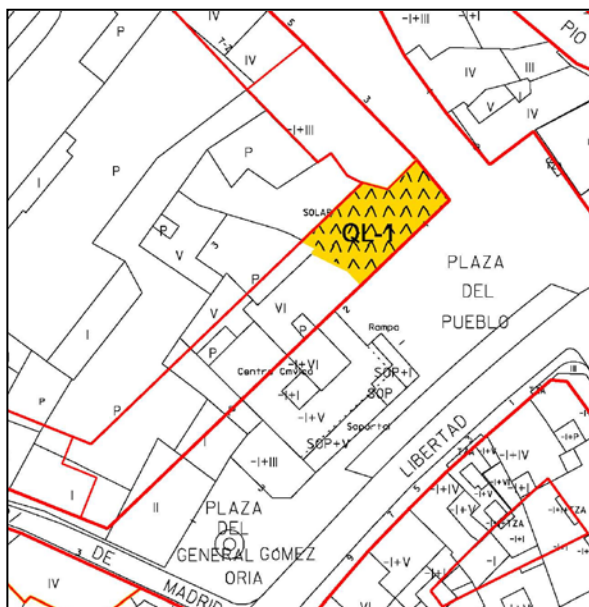


Plano 5 hoja 14 Estado modificado

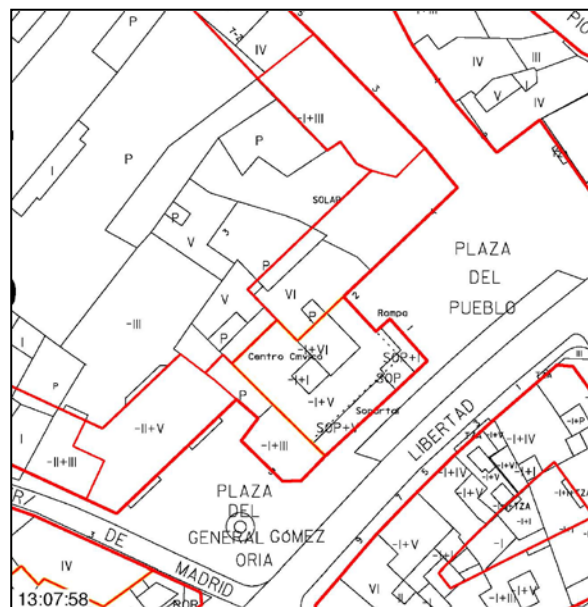
- En el plano 6. "Régimen y Gestión del suelo urbano. Hoja 14 de 58.

Se procede a:

- Suprimir la delimitación de la acción QL-1 con tramado de red local de equipamiento sobre la parcela correspondiente a la Plaza del Pueblo nº 4.
- la alineación oficial sobre las edificaciones existentes en las parcelas de la Plaza del Pueblo nº 1 (antiguo Ayuntamiento, hoy Centro Cívico) y Plaza del General Gómez Oria nº 3, se corresponden con las señaladas en el plano nº 5 hoja 14 de 58.



Plano 6 hoja 14 Situación actual.



Plano 6 hoja 14 Estado modificado.

Normas Urbanísticas:

Apartado 13.1.3. Clases de áreas de ordenación: fichas de área de planeamiento incorporado.

- Se suprimen las páginas 185 y 186 correspondientes con la ficha del API-8 "Plaza del Pueblo"

Memoria:

Apartado 6.1.1.2 Planeamiento incorporado:

- Se suprime la referencia al Plan Especial de la Plaza del Pueblo (página 128)

Estudio de Viabilidad:

Apartado 5.2. Asignación del coste de las actuaciones al Ayuntamiento.

- Cuadro del coste de actuaciones en suelo urbano y urbanizable. (página 9)
Se elimina del cuadro la Acción en el sistema local de equipamientos correspondiente a la QL-1 y se actualizan los valores
- Cuadro I. Distribución del coste del programa de actuación. (página 10)
Se actualizan los valores.

Apartado 5.4 Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados

- Cuadro IX. Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados. (página 20).
Se actualizan los valores.

Apartado 6. Fichas de acciones.

- Se suprime la Ficha de la Acción de la red local de equipamientos QL-1. (página 35).

Incidencia medioambiental, en la movilidad o en las infraestructuras de la presente modificación.

Desde el punto de vista ambiental, tal y como se ha referido anteriormente, la modificación que se propone, no supone cambio alguno en la edificabilidad máxima consolidada en las parcelas edificadas. Se trata de establecer nuevamente las condiciones urbanísticas que permitan que los edificios no queden en situación de "fuera de ordenación", y recuperen los parámetros urbanísticos (alineaciones, número de plantas, alturas, fondo edificable), correspondientes a la ordenación que legitimó sendas edificaciones, por lo que no implica alteración alguna de la calidad del aire ni de las aguas del entorno, así como tampoco supone modificación respecto a la contaminación acústica ni lumínica.

Por ello, la presente Modificación de Plan General no requiere de medidas adicionales que garanticen la protección del Medio Ambiente, no existe incidencia negativa en el medioambiente, la movilidad o las infraestructuras, puesto que no existe alteración de parámetro alguno que afecte a estas cuestiones, por lo que se cumple la exigencia establecida en el apartado 3 del artículo 1 del Decreto 92/2008, de 10 de julio ya citado.

1.9. Conclusión

Como resumen de todo lo expuesto, se estima que la modificación propuesta se refiere a determinaciones y elementos de ordenación que, por su naturaleza y alcance, son parte de la ordenación pormenorizada, procediendo ser resueltas por la presente propuesta de Modificación Puntual, debiéndose adoptar para su tramitación las reglas propias de aprobación de las Modificaciones No Sustanciales del Plan General de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y Decreto 92/2008, de 10 de julio por el que se Regulan las Modificaciones Puntuales no Sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

De igual forma, y según lo expuesto, la citada Modificación queda plenamente justificada como procedimiento eficaz y competente para la resolución de la

problemática actual en relación con los aspectos urbanísticos que se han desarrollado de forma pormenorizada.

La presente Modificación no implica incremento alguno respecto a la edificabilidad existente en las parcelas edificadas, consolidada de forma previa a la aprobación del Plan General. **Se trata de establecer nuevamente las condiciones urbanísticas que permitan que los edificios existentes no queden en situación de “fuera de ordenación”, y recuperen los parámetros urbanísticos (alineaciones, número de plantas, alturas, fondo edificable), correspondientes a la ordenación que legitimó sendas edificaciones existentes.** Por lo tanto, en cuanto a los informes sectoriales preceptivos, dado el alcance de la presente modificación, no se considera necesario que se evacúen los informes referidos a servidumbres aeronáuticas, puesto que no se altera la altura máxima de las edificaciones existentes, a telecomunicaciones puesto que no se plantea ninguna alteración sobre las telecomunicaciones, y a infraestructuras y servicios, puesto que no existe alteración de las edificaciones existentes que demanden nuevas infraestructuras y servicios.

Procede por tanto la tramitación y aprobación, en su caso, del presente documento urbanístico de Iniciativa Pública, referente a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, en el ámbito corresponde a las parcelas sitas en la Plaza del Pueblo nº 1 y nº 4 y la sita en la Plaza del General Gómez Oria nº 3, del suelo urbano consolidado.

FDO. Pedro de la Torre Hernández
Arquitecto de Urbanismo.

FDO. Francisco López Mora
Subdirector General de Urbanismo

Alcobendas diciembre 2014

2. DOCUMENTACION DE PLANEAMIENTO ESTADO ACTUAL

2.1. Documentación gráfica: Planos.

- Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones. Hoja 14 de 58.
- En el plano 6. "Régimen y Gestión del suelo urbano. Hoja 14 de 58.

2.2. Normas Urbanísticas.

- Apartado 13.1.3. Clases de áreas de ordenación: fichas de área de planeamiento incorporado. Ficha del API-8 "Plaza del Pueblo".

2.3. Memoria.

Apartado 6.1.1.2 Planeamiento incorporado: (página 128)

2.4. Estudio de Viabilidad.

Apartado 5.2. Asignación del coste de las actuaciones al Ayuntamiento.

- Cuadro del coste de actuaciones en suelo urbano y urbanizable. (página 9)
- Cuadro I. Distribución del coste del programa de actuación. (página 10)

Apartado 5.4 Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados

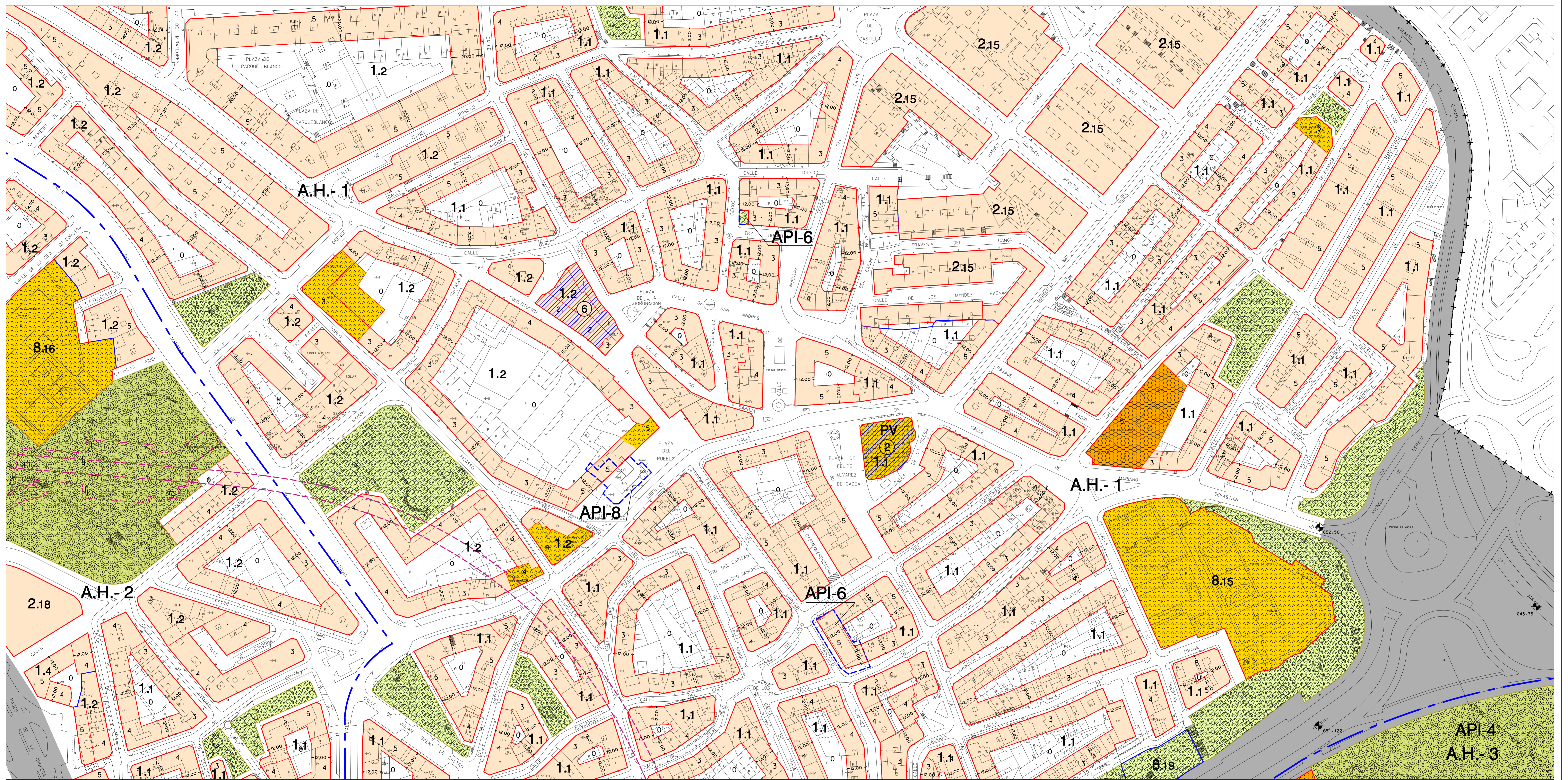
- Cuadro IX. Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados. (página 20).

Apartado 6. Fichas de acciones.

- Ficha de la Acción de la red local de equipamientos QL-1. (página 35).

2.1. Documentación gráfica: Planos.

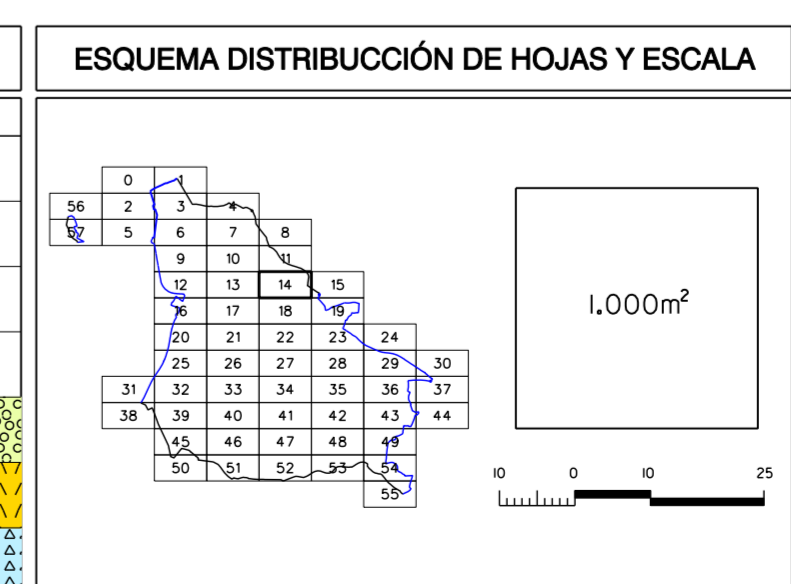
- Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones. Hoja 14 de 58.
- En el plano 6. "Régimen y Gestión del suelo urbano. Hoja 14 de 58.



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
---	LÍMITE DE SUELO URBANO
---	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
---	ALINEACIÓN
---	CAMBIO DE ALTURA, USO
---	CAMBIO DE NORMA ZONAL
5	NÚMERO DE PLANTAS
644.50	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA
PV	EQUIPAMIENTO PRIVADO
---	PROTECCIÓN VIARIO
ELEMENTOS CATALOGADOS	
2	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS	
TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECLARIAS A MODIFICAR	COMUNICACIONES VIARIAS
RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECLARIAS	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1
TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECLARIAS A MANTENER	FF.CC.
	RED DE METRO
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMENTOS SOCIALES
	SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES



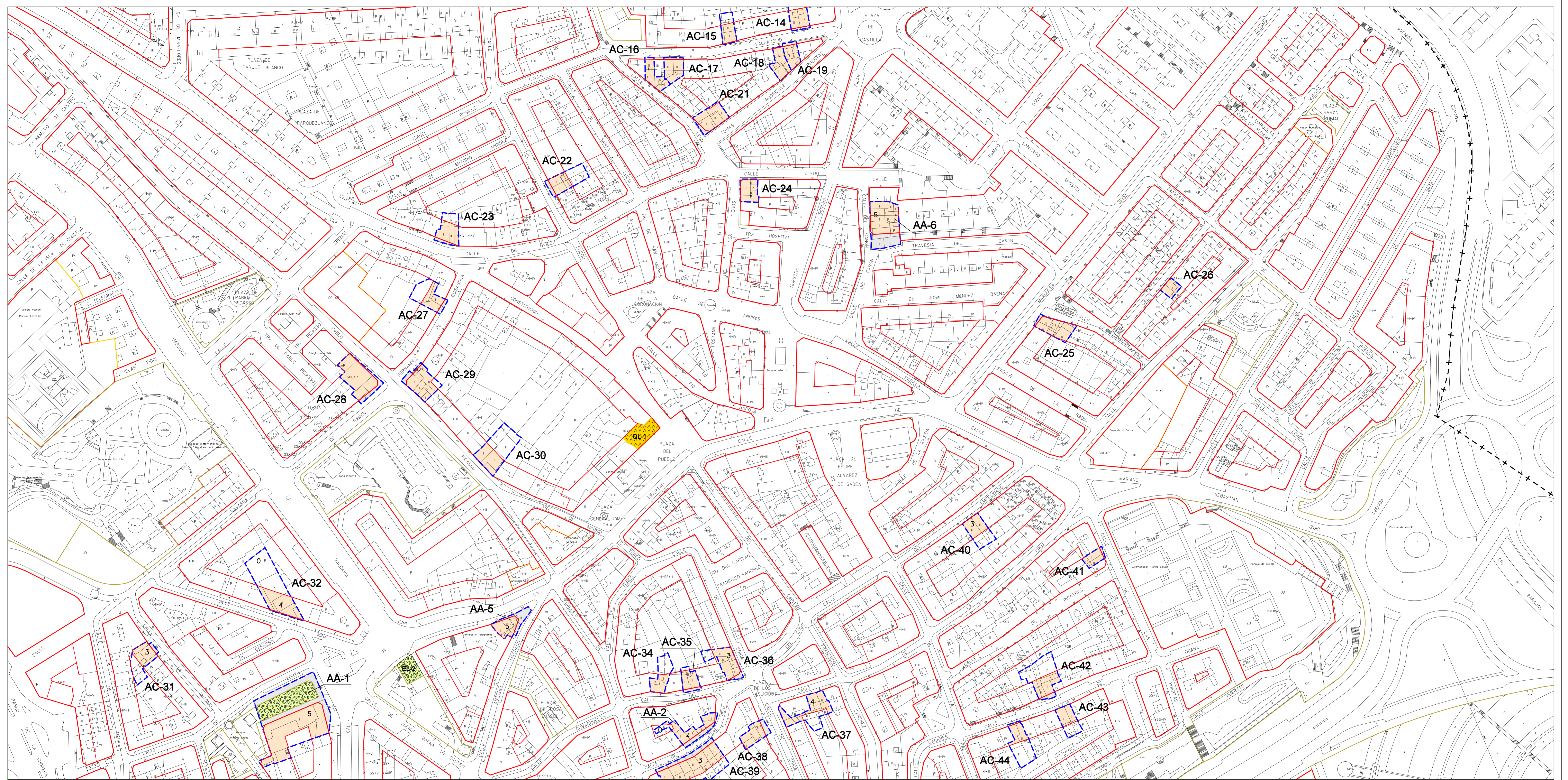
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

PLANO MODIFICADO POR ACUERDO DE RECTIFICACIÓN DE ERRORES MATERIALES

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.

FECHA: OCTUBRE 2010
 ESCALA: 1 / 1.000
 PLANO: 5
 4868S
 HOJA 14 DE 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA		ACCIONES DE REDES GENERALES		ACCIONES DE REDES LOCALES		ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA		EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS				
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	VG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES	VL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES		REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS PLANO MODIFICADO POR ACUERDO DE RECTIFICACIÓN DE ERRORES MATERIALES RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.					
	LÍMITE DE SUELO URBANO	EG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	EL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES					FECHA: OCTUBRE-2010	ESCALA: 1 / 1.000	PLANO: 6
	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO	QG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	QL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS					HOJA 14 DE 58		
	LÍMITE DE ACTUACIÓN CONJUNTA	IG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	IL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS							
A.I.-nº	ACTUACIÓN DE INCREMENTO											
A.A.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA											
A.C.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN CONJUNTA											

2.2. Normas Urbanísticas.

- Apartado 13.1.3. Clases de áreas de ordenación: fichas de área de planeamiento incorporado. Ficha del API-8 "Plaza del Pueblo".

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	PLAZA DEL PUEBLO	API Nº	API-8
Nº PLANO Y HOJA			5/14
SUPERFICIE TOTAL:			648,68 M2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	Según Norma Zonal 1.2
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	RESIDENCIAL, INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	Según Norma Zonal 1.2

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Especial "Plaza del Pueblo". Aprobación inicial: 27/05/2008.

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN

PLAZA DEL PUEBLO API Nº

API-8**ORDENANZAS APLICABLES***ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL*

El Plan Especial se remite a la Norma Zonal 1.2, tal y como se recoge en la ficha del API. Únicamente consiste en una reordenación de la volumetría existente.

2.3. Memoria.

Apartado 6.1.1.2 Planeamiento incorporado: (página 128)

Reyes, Plan Especial Los Peñotes, Plan Especial Plaza del Pueblo, Plan Especial C/ Empecinado, Plan Parcial Valdelasfuentes y Plan Parcial Fuentelucha. Se incorporan, asimismo, las Modificaciones Puntuales definitivamente aprobadas o en tramitación muy avanzada realizadas a dichos Planes Parciales.

6.1.1.3. Planeamiento remitido

No se delimita ningún área de planeamiento remitido, ya que en el transcurso de la Revisión se ha completado la tramitación de los ámbitos de este carácter definidos en el Plan de 1991, únicos ámbitos que se recogieron como tales planeamientos remitidos en el documento de Aprobación Inicial.

6.1.1.4. Unidades de ejecución

Del total de las 11 Unidades de Ejecución que se proponían en el Plan General Vigente, localizadas en el casco antiguo, La Zaporra y el polígono industrial, se han desarrollado cuatro y no se ha mantenido ninguna en la revisión del Plan General, puesto que se han considerado Actuaciones de Incremento, Aisladas y/o Conjuntas, todos ellos ámbitos de suelo urbano consolidado, por no tratarse de actuaciones integradas de urbanización.

6.1.1.5. Actuaciones de Incremento

Se delimitan estos ámbitos, sobre parcelas o solares de suelo urbano consolidado por la urbanización y/o la edificación, donde el Plan General prevé un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente, en áreas homogéneas que cumplen el estándar dotacional que exige la Ley; de este modo, aun no siendo necesario efectuar reurbanización, ya que se trata de suelos urbanos consolidados que no requieren la citada reurbanización para ejecutar la edificación, si es necesario ceder la proporción de dotaciones correspondiente al aumento de edificabilidad concedido, es decir, efectuar una reparcelación (se delimitan conforme a lo indicado en el artículo 37.1 con relación al artículo 42.6.e, y siempre cumpliendo lo especificado en el artículo 42.6.c). Además, por la cuantía de aumento de edificabilidad en relación al ámbito en que se encuentran, no precisan de incremento o modificación de las infraestructuras. Estos ámbitos son:

2.4. Estudio de Viabilidad.

Apartado 5.2. Asignación del coste de las actuaciones al Ayuntamiento.

- Cuadro del coste de actuaciones en suelo urbano y urbanizable. (página 9)
- Cuadro I. Distribución del coste del programa de actuación. (página 10)

Apartado 5.4 Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados

- Cuadro IX. Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados. (página 20).

Apartado 6. Fichas de acciones.

- Ficha de la Acción de la red local de equipamientos QL-1. (página 35).

CUADRO DEL COSTE DE LAS ACCIONES

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS					
SSEQ	SUPERFICIE	SUP A OBT	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
QG-01	739	0	120	SC	120
TOTAL			120	0	120
ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO					
SSEQ	SUPERFICIE	SUP A OBT	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
VG-01	24.254	0	0	7.700	7.700
VG-02	34.553	0	0	8.325	8.325
TOTAL			0	16.025	16.025
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES					
SLEL	SUPERFICIE	SUP A OBT	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
EL-1	166	166	44,9	8,0	52,9
EL-2	179	179	91,4	8,0	99,4
TOTAL			136	16	152
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE VIARIO					
SLV	SUPERFICIE	SUP A OBT	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
VL-1	158	158	42,7	9,5	52,2
VL-2	3.068	0	0,0	184,1	184,1
VL-3	1.067	0	0,0	64,0	64,0
VL-4	2.364	0	0,0	141,8	141,8
VL-5	1.694	0	0,0	447,0	447,0
VL-6	6.551	0	0,0	530,0	530,0
VL-7	2.694	558	84,0	420,0	504,0
TOTAL			126,7	1.796,4	1.923,2
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS					
SSEQ	SUPERFICIE	SUP A OBT	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
QL-01	231	0	231	SC	231
QL-02	2.962	0	754	SC	754
TOTAL			985	0	985
TOTAL			1.368	17.837	19.206

Se incluye asimismo el cuadro de las actuaciones previstas en suelo urbano y urbanizable:

CUADRO DEL COSTE DE ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUELO URBANO							
UA	Sup. Total	Sistema Actuación	Sup. Expr. Suelo	Aprovech/ Incremento	COSTE EXPROP.	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
Al.1	10.903	Reparcelación	0	5.124	0	0	0,0
Al.2	31.253	Reparcelación	0	36.597	0	0	0,0
Al.3	34.427	Reparcelación	0	3.443	0	0	0,0
Al.4	26.895	Reparcelación	0	9.414	0	0	0,0
Al.5	7.000	Reparcelación	0	3.000	0	0	0,0
Al.6	186.932	Reparcelación	0	85.328	0	0	0,0
Al.7	5.935	Reparcelación	0	2.665	0	0	0,0
Al.8	13.804	Reparcelación	0	18.345	0	0	0,0
Al.9	7.632	Reparcelación	0	7.338	0	0	0,0
Al.10	6.745	Expropiación	6.754	10.792	6.685	810	7.495,0
TOTAL AI			6.754		6.685	810	7.495
AA.2	337	Expropiación	337	840	588	40	628,4
TOTAL AA			337		588	40	628
TOTAL			7.091		7.273	851	8.124

SUELO URBANIZABLE							
Sector	Sup. Total	Sistema Actuación	Sup. Suelo	Edif. Exis. 99	COSTE EXPROP.	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
S-1	2.151.118	Cooperación	2.151.118	-	-	-	0
S-2	579.085	Compensación	579.085	-	-	-	0
S-3	385.626	Compensación	385.626	-	-	-	0
S-4	110.289	Expropiación	110.289	-	6.617	13.235	19.852
S-5	252.099	Compensación	252.099	-	-	-	0
TOTAL					6.617	13.235	19.852

El Cuadro I refleja el total de inversión en suelo, instalaciones y proyectos en los ocho años de duración del Estudio de viabilidad a realizar por el Ayuntamiento.

Se divide en subsectores según el tipo de actuación, bien sean acciones de la red general en suelo urbano y urbanizable sectorizado, bien sean acciones de la red local en suelo urbano así como las actuaciones en suelo urbano y urbanizable a realizar por el Ayuntamiento, según los cuadros de costes anteriores.

En este cuadro se obtienen las necesidades del Ayuntamiento para costear el Plan General. El cruce de los resultados de estos cuadros con el Cuadro IX permitirá completar el test de coherencia del Plan para el Ayuntamiento.

Cuadro I. DISTRIBUCIÓN DEL COSTE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

(miles euros)

Subsectores	Costes Ayuntamiento		
	suelo	proyecto y ejecución	total
A. Actuaciones en la red general viaria	0	16.025	16.025
B. Actuaciones en la red general de equipamientos	120	0	120
C. Actuaciones en la red general de espacios libres	0	0	0
D. Actuaciones en la red local viaria	127	1.796	1.923
E. Actuaciones en la red local de equipamientos	985	0	985
F. Actuaciones en la red local de espacios libres	136	16	152
G. Expropiación, urbanización y gestión sectores	6.617	13.235	19.852
H. Expropiación, urbanización y gestión de AI y AA	7.273	851	8.124
TOTAL	15.259	31.923	47.182

5.4. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se estima necesario realizar una comparación entre las “necesidades” de inversión que deben ser cubiertas por el Ayuntamiento y los “recursos” previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como test mínimo de viabilidad financiera del Plan General y como contenido voluntario del Estudio de viabilidad, no regulado reglamentariamente.

En el cuadro IX se realiza, en euros constantes, la comparación para todo el período completo observado por el Estudio de viabilidad, ocho años, sin discriminar en función del carácter de las actuaciones.

Cuadro IX. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS

(miles euros ctes.)

Año	Necesidades	Recursos		Diferencia		Situación financiera	
		hip. mínima	hip. máxima	hip. mínima	hip. máxima	hip. mínima	hip. máxima
2009	5.898	41.372	47.478	35.474	41.580		
2010	5.898	41.559	47.843	35.661	41.945	35.661	41.945
2011	5.898	41.736	48.187	35.838	42.289	71.500	84.234
2012	5.898	41.904	48.513	36.006	42.615	107.505	126.850
2013	5.898	42.062	48.822	36.165	42.925	143.670	169.774
2014	5.898	42.213	49.116	36.315	43.218	179.985	212.992
2015	5.898	42.356	49.394	36.459	43.497	216.444	256.489
2016	5.898	42.492	49.660	36.595	43.762	253.039	300.251
Total	47.182	335.694	389.013	288.513	341.831	1.007.804	1.192.536

En el cuadro se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión por lo que el Plan es viable.

Los recursos obtenibles por cesión obligatoria sobrantes, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del Título IV de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se destinarán a la conservación y ampliación del Patrimonio Público de Suelo.

ACCIÓN EN LA RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

DENOMINACIÓN	PLAZA DEL PUEBLO	CÓDIGO PLANO	QL-1
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			6-14
SUPERFICIE TOTAL			231

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO

SUPERFICIE A OBTENER		231 m²	
CLASE DE SUELO	SU	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN General
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	---	INICIATIVA DEL PROYECTO	PÚBLICA
SISTEMA DE OBTENCIÓN DEL SUELO	EXPROPIACIÓN	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN	PROYECTO DE OBRAS
ORGANISMO RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL SUELO			AYUNTAMIENTO
ORGANISMO RESPONSABLE EJECUCIÓN			AYUNTAMIENTO

COSTES (MILES DE EUROS)

COSTE DEL SUELO	231	COSTE DE PROYECTO Y EJECUCIÓN	---
COSTE TOTAL			231

OBSERVACIONES

ESQUEMA (S/E)



3. DOCUMENTACION DE PLANEAMIENTO ESTADO MODIFICADO

3.1. Documentación gráfica: Planos.

- Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones. Hoja 14 de 58.
- En el plano 6. "Régimen y Gestión del suelo urbano. Hoja 14 de 58.

3.2. Normas Urbanísticas.

- Apartado 13.1.3. Clases de áreas de ordenación: fichas de área de planeamiento incorporado. Ficha del API-8 "Plaza del Pueblo"

3.3. Memoria.

Apartado 6.1.1.2 Planeamiento incorporado: (página 128)

3.4. Estudio de Viabilidad.

Apartado 5.2. Asignación del coste de las actuaciones al Ayuntamiento.

- Cuadro del coste de actuaciones en suelo urbano y urbanizable. (página 9)
- Cuadro I. Distribución del coste del programa de actuación. (página 10)

Apartado 5.4 Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados

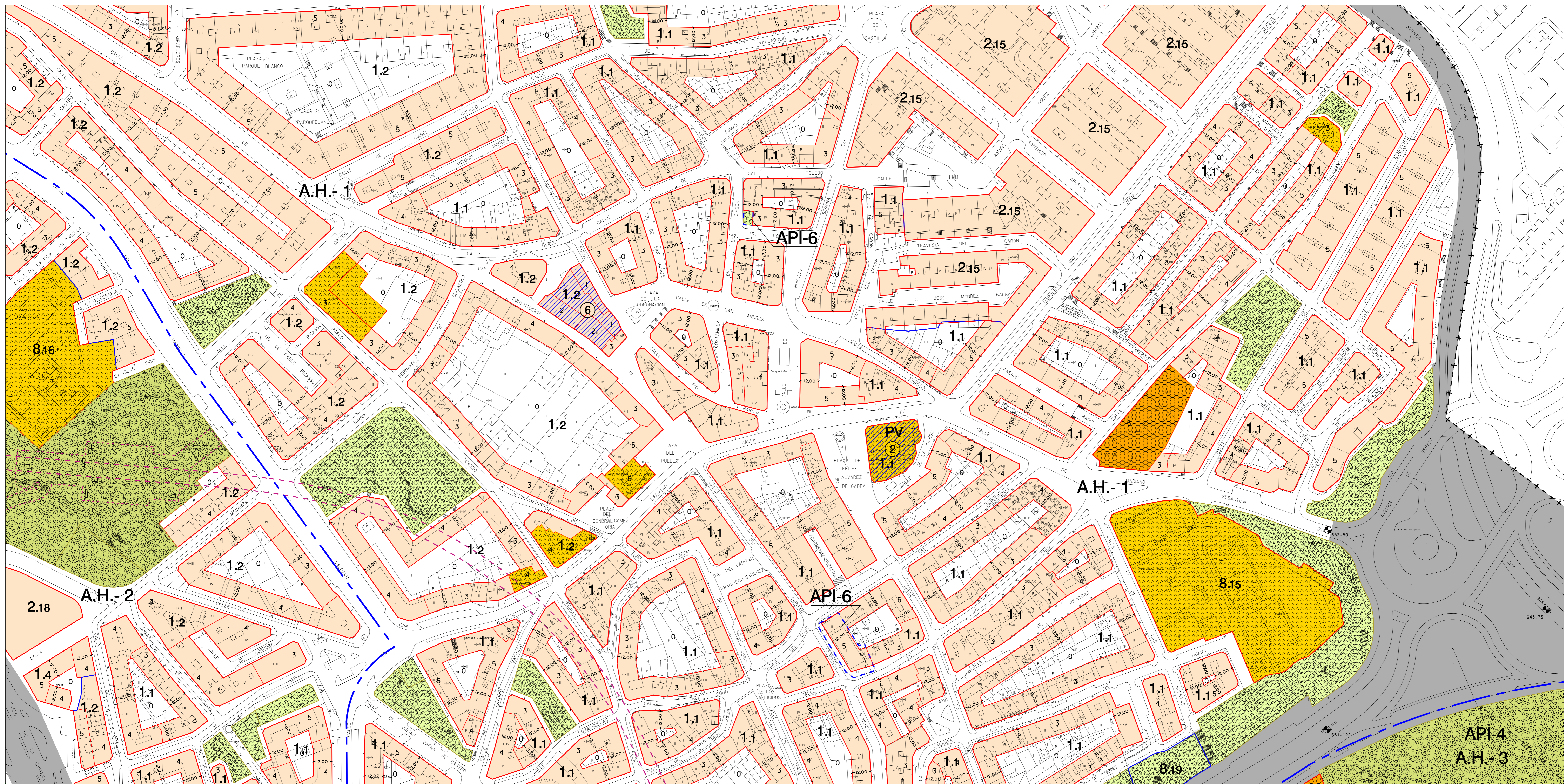
- Cuadro IX. Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados. (página 20).

Apartado 6. Fichas de acciones.

- Ficha de la Acción de la red local de equipamientos QL-1. (página 35).

3.1. Documentación gráfica: Planos.

- Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones. Hoja 14 de 58.
- En el plano 6. "Régimen y Gestión del suelo urbano. Hoja 14 de 58.



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA

---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	—	ALINEACIÓN
—	LÍMITE DE SUELO URBANO	—	CAMBIO DE ALTURA, USO
---	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA	---	CAMBIO DE NORMA ZONAL
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)	5	NÚMERO DE PLANTAS
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	644.50	RASANTE

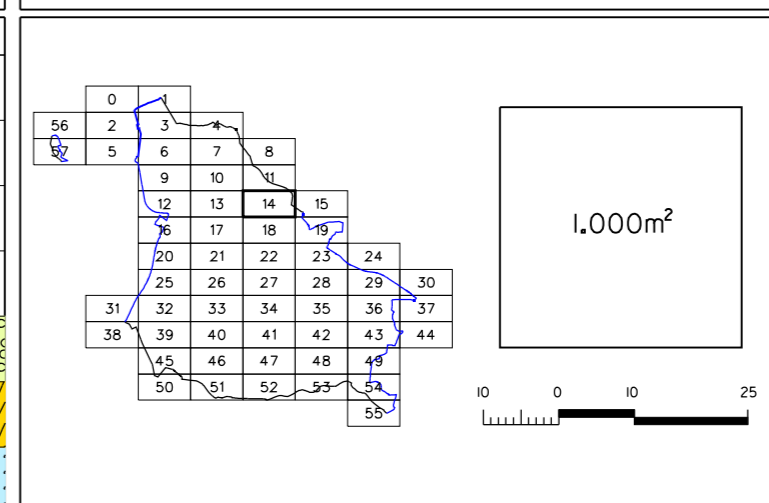
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

2.1	NORMA ZONAL Y GRADO	PV	EQUIPAMIENTO PRIVADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	PROTECCIÓN VIARIO	
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO	ELEMENTOS CATALOGADOS	
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA	②	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS

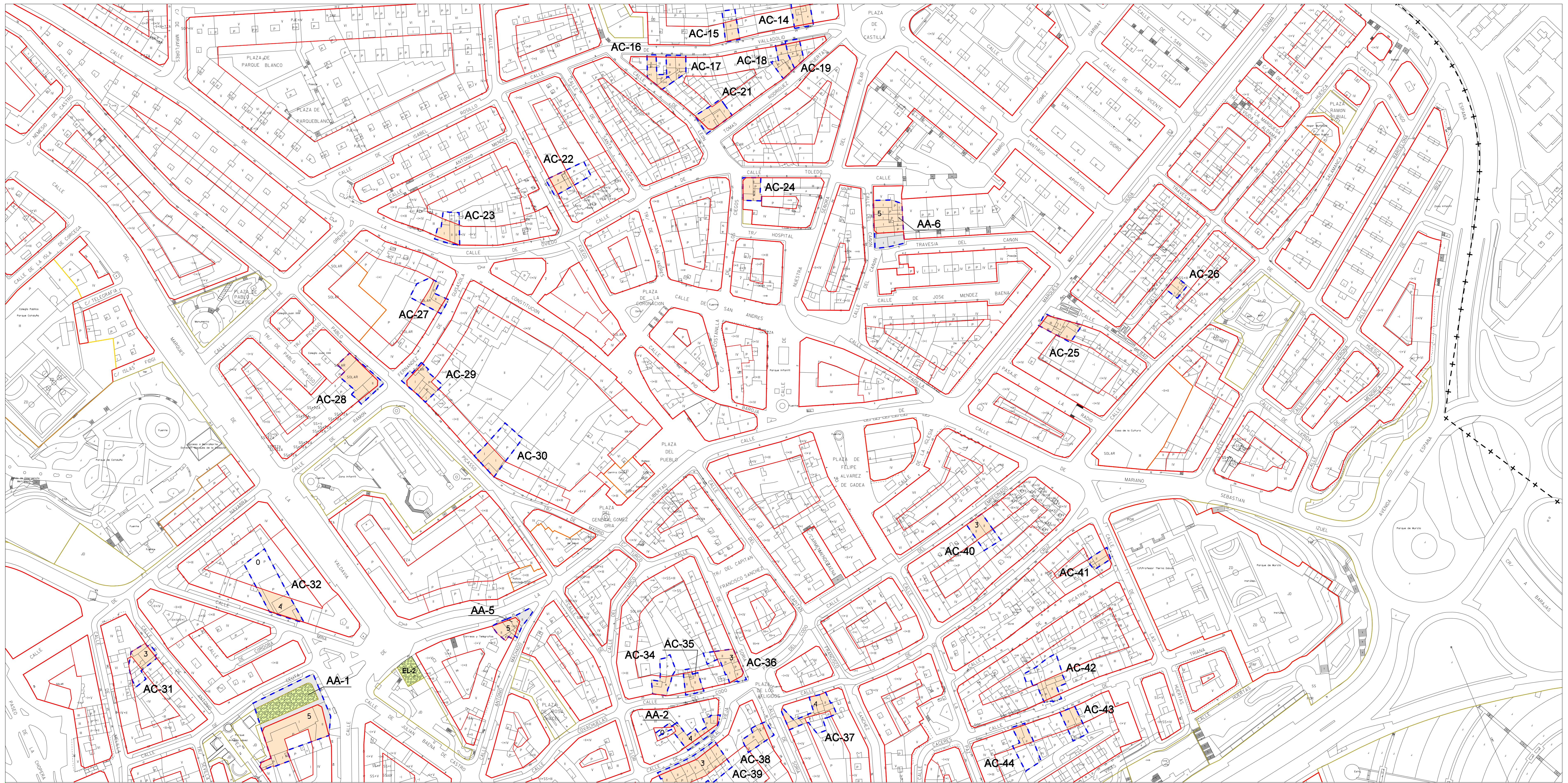
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR	COMUNICACIONES VIARIAS	SUPRAMUNICIPALES	GENERALES	LOCALES
	RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1	FF.CC.		
	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER	RED DE METRO	ESPACIOS LIBRES		
			EQUIPAMIENTOS SOCIALES		
			SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES		

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

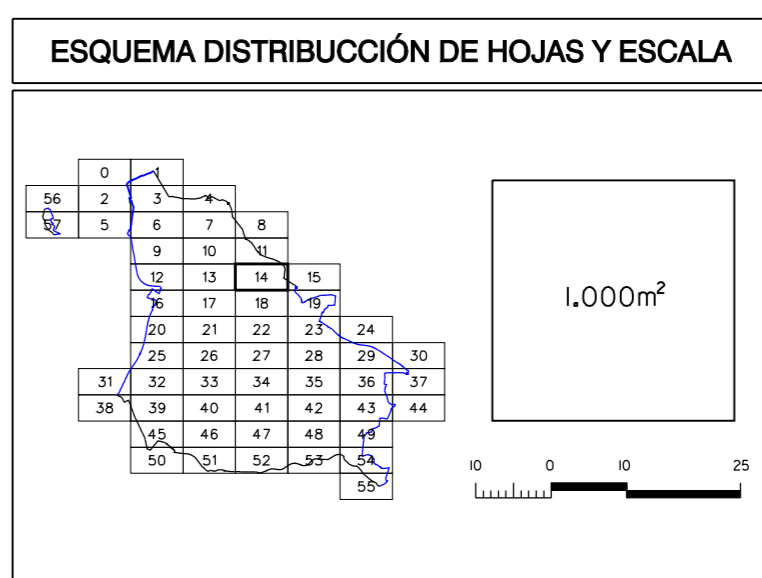
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS	
MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 4	
	FECHA: DICIEMBRE 2014 ESCALA: 1 / 1.000 PLANO: 5 48685 HOJA 14 DE 58
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.	



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA		
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	
---	LÍMITE DE SUELO URBANO	A.I.-nº ACTUACIÓN DE INCREMENTO
---	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO	A.A.-nº IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA
---	LÍMITE DE ACTUACIÓN CONJUNTA	A.C.-nº IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN CONJUNTA

ACCIONES DE REDES GENERALES	
VG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES
EG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMENTOS
IG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ACCIONES DE REDES LOCALES	
VL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES
EL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMENTOS
IL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS	
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS	
	MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 4 RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.
FECHA: DICIEMBRE 2014 ESCALA: 1 / 1.000 6 4868S HOJA 14 DE 58	

3.2. Normas Urbanísticas.

- Apartado 13.1.3. Clases de áreas de ordenación: fichas de área de planeamiento incorporado. Ficha del API-8 "Plaza del Pueblo"

F I C H A D E P L A N E A M I E N T O I N C O R P O R A D O . H O J A 1

DENOMINACIÓN	PLAZA DEL PUEBLO	API Nº	API-8
Nº PLANO Y HOJA			5/14
SUPERFICIE TOTAL:			648,68 M2

D E T E R M I N A C I O N E S P A R A E L P L A N E A M I E N T O

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	Según Norma Zonal 1.2
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	RESIDENCIAL, INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	Según Norma Zonal 1.2

P L A N E A M I E N T O Q U E S E I N C O R P O R A

- Plan Especial "Plaza del Pueblo". Aprobación inicial: 27/05/2008.

SUPRIMIDA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

M O D I F I C A C I O N E S Q U E R E A L I Z A E L P L A N G E N E R A L

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN

PLAZA DEL PUEBLO API Nº

API-8**ORDENANZAS APLICABLES***ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL*

El Plan Especial se remite a la Norma Zonal 1.2, tal y como se recoge en la ficha del API. Únicamente consiste en una reordenación de la volumetría existente.

SUPRIMIDA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

3.3. Memoria.

Apartado 6.1.1.2 Planeamiento incorporado: (página 128)

Reyes, Plan Especial Los Peñotes, Plan Especial C/ Empecinado, Plan Parcial Valdela Fuentes y Plan Parcial Fuentelucha. Se incorporan, asimismo, las Modificaciones Puntuales definitivamente aprobadas o en tramitación muy avanzada realizadas a dichos Planes Parciales.

6.1.1.3. Planeamiento remitido

No se delimita ningún área de planeamiento remitido, ya que en el transcurso de la Revisión se ha completado la tramitación de los ámbitos de este carácter definidos en el Plan de 1991, únicos ámbitos que se recogieron como tales planeamientos remitidos en el documento de Aprobación Inicial.

6.1.1.4. Unidades de ejecución

Del total de las 11 Unidades de Ejecución que se proponían en el Plan General Vigente, localizadas en el casco antiguo, La Zaporra y el polígono industrial, se han desarrollado cuatro y no se ha mantenido ninguna en la revisión del Plan General, puesto que se han considerado Actuaciones de Incremento, Aisladas y/o Conjuntas, todos ellos ámbitos de suelo urbano consolidado, por no tratarse de actuaciones integradas de urbanización.

6.1.1.5. Actuaciones de Incremento

Se delimitan estos ámbitos, sobre parcelas o solares de suelo urbano consolidado por la urbanización y/o la edificación, donde el Plan General prevé un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente, en áreas homogéneas que cumplen el estándar dotacional que exige la Ley; de este modo, aun no siendo necesario efectuar reurbanización, ya que se trata de suelos urbanos consolidados que no requieren la citada reurbanización para ejecutar la edificación, si es necesario ceder la proporción de dotaciones correspondiente al aumento de edificabilidad concedido, es decir, efectuar una reparcelación (se delimitan conforme a lo indicado en el artículo 37.1 con relación al artículo 42.6.e, y siempre cumpliendo lo especificado en el artículo 42.6.c). Además, por la cuantía de aumento de edificabilidad en relación al ámbito en que se encuentran, no precisan de incremento o modificación de las infraestructuras. Estos ámbitos son:

3.4. Estudio de Viabilidad.

Apartado 5.2. Asignación del coste de las actuaciones al Ayuntamiento.

- Cuadro del coste de actuaciones en suelo urbano y urbanizable. (página 9)
- Cuadro I. Distribución del coste del programa de actuación. (página 10)

Apartado 5.4 Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados

- Cuadro IX. Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados. (página 20).

Apartado 6. Fichas de acciones.

- Ficha de la Acción de la red local de equipamientos QL-1. (página 35).

CUADRO DEL COSTE DE LAS ACCIONES

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS					
SGEQ	SUPERFICIE	SUP A OBT	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
QG-01	739	0	120	Sc	120
TOTAL			120	0	120
ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO					
SGV	SUPERFICIE	SUP A OBT	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
VG-01	24.254	0	0	7.700	7.700
VG-02	34.553	0	0	8.325	8.325
TOTAL			0	16.025	16.025
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES					
SLEL	SUPERFICIE	SUP A OBT	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
EL-1	166	166	44,9	8,0	52,9
EL-2	179	179	91,4	8,0	99,4
TOTAL			136	16	152
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL VIARIO					
SLV	SUPERFICIE	SUP A OBT	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
VL-1	158	158	42,7	9,5	52,2
VL-2	3.068	0	0,0	184,1	184,1
VL-3	1.067	0	0,0	64,0	64,0
VL-4	2.364	0	0,0	141,8	141,8
VL-5	1.694	0	0,0	447,0	447,0
VL-6	6.551	0	0,0	530,0	530,0
VL-7	2.694	558	84,0	420,0	504,0
TOTAL			126,7	1.796,4	1.923,2
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS					
SLEQ	SUPERFICIE	SUP A OBT	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
QL-2	2.962	0	754	SC	754
TOTAL			754	SC	754
TOTAL			1.137	17.837	18.975

Se incluye asimismo el cuadro de las actuaciones previstas en suelo urbano y urbanizable:

CUADRO DEL COSTE DE ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUELO URBANO							
UA	Sup. Total	Sistema Actuación	Sup. Expr. Suelo	Aprovech./ Incremento	COSTE EXPROP.	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
Al.1	10.903	Reparcelación	0	5.124	0	0	0,0
Al.2	31.253	Reparcelación	0	36.597	0	0	0,0
Al.3	34.427	Reparcelación	0	3.443	0	0	0,0
Al.4	26.895	Reparcelación	0	9.414	0	0	0,0
Al.5	7.000	Reparcelación	0	3.000	0	0	0,0
Al.6	186.932	Reparcelación	0	85.328	0	0	0,0
Al.7	5.935	Reparcelación	0	2.665	0	0	0,0
Al.8	13.804	Reparcelación	0	18.345	0	0	0,0
Al.9	7.632	Reparcelación	0	7.338	0	0	0,0
Al.10	6.745	Expropiación	6.754	10.792	6.685	810	7.495,0
TOTAL AI			6.754		6.685	810	7.495
AA.2	337	Expropiación	337	840	588	40	628,4
TOTAL AA			337		588	40	628
TOTAL			7.091		7.273	851	8.124

SUELO URBANIZABLE							
Sector	Sup. Total	Sistema Actuación	Sup. Suelo	Edif. Exis. 99	COSTE EXPROP.	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
S-1	2.151.118	Cooperación	2.151.118	-	-	-	0
S-2	579.085	Compensación	579.085	-	-	-	0
S-3	385.626	Compensación	385.626	-	-	-	0
S-4	110.289	Expropiación	110.289	-	6.617	13.235	19.852
S-5	252.099	Compensación	252.099	-	-	-	0
TOTAL					6.617	13.235	19.852

El Cuadro I refleja el total de inversión en suelo, instalaciones y proyectos en los ocho años de duración del Estudio de viabilidad a realizar por el Ayuntamiento.

Se divide en subsectores según el tipo de actuación, bien sean acciones de la red general en suelo urbano y urbanizable sectorizado, bien sean acciones de la red local en suelo urbano así como las actuaciones en suelo urbano y urbanizable a realizar por el Ayuntamiento, según los cuadros de costes anteriores.

En este cuadro se obtienen las necesidades del Ayuntamiento para costear el Plan General. El cruce de los resultados de estos cuadros con el Cuadro IX permitirá completar el test de coherencia del Plan para el Ayuntamiento.

Cuadro I. DISTRIBUCIÓN DEL COSTE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

(miles euros)

Subsectores	Costes Ayuntamiento		
	suelo	proyecto y ejecución	total
A. Actuaciones en la red general viaria	0	16.025	16.025
B. Actuaciones en la red general de equipamientos	120	0	120
C. Actuaciones en la red general de espacios libres	0	0	0
D. Actuaciones en la red local viaria	127	1.796	1.923
E. Actuaciones en la red local de equipamientos	754	0	754
F. Actuaciones en la red local de espacios libres	136	16	152
G. Expropiación, urbanización y gestión sectores	6.617	13.235	19.852
H. Expropiación, urbanización y gestión de AI y AA	7.273	851	8.124
TOTAL	15.028	31.923	46.951

5.4. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se estima necesario realizar una comparación entre las "necesidades" de inversión que deben ser cubiertas por el Ayuntamiento y los "recursos" previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como test mínimo de viabilidad financiera del Plan General y como contenido voluntario del Estudio de viabilidad, no regulado reglamentariamente.

En el cuadro IX se realiza, en euros constantes, la comparación para todo el período completo observado por el Estudio de viabilidad, ocho años, sin discriminar en función del carácter de las actuaciones.

Cuadro IX . COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTEMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS

(miles euros ctes)

Años	Necesidades	Recursos		Diferencia		Situación financiera	
		Hip. mínima	Hip. máxima	Hip. mínima	Hip. máxima	Hip. mínima	Hip. máxima
2009	5.868	41.372	47.478	35.503	41.609		
2010	5.868	41.559	47.843	35.690	41.974	35.690	41.974
2011	5.868	41.736	48.187	35.867	42.318	71.557	84.292
2012	5.868	41.904	48.513	36.035	42.644	107.592	126.936
2013	5.868	42.062	48.822	36.193	42.953	143.786	169.890
2014	5.868	42.213	49.116	36.344	43.247	180.130	213.137
2015	5.868	42.356	49.394	36.487	43.525	216.617	256.662
2016	5.868	42.492	49.660	36.623	43.791	253.240	300.453
total	46.951	335.694	389.013	288.743	342.062	1.008.611	1.193.343

En el cuadro se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión por lo que el Plan es viable.

Los recursos obtenibles por cesión obligatoria sobrantes, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del Título IV de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se destinarán a la conservación y ampliación del Patrimonio Público de Suelo.

ACCIÓN EN LA RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

DENOMINACIÓN	PLAZA DEL PUEBLO	CÓDIGO PLANO	QL-1
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			6-14
SUPERFICIE TOTAL			231

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO

SUPERFICIE A OBTENER	231 m ²		
CLASE DE SUELO	SU	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN General
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	---	INICIATIVA DEL PROYECTO	PÚBLICA
SISTEMA DE OBTENCIÓN DEL SUELO	EXPROPIACIÓN	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN	PROYECTO DE OBRAS
ORGANISMO RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL SUELO	AYUNTAMIENTO		
ORGANISMO RESPONSABLE EJECUCIÓN	AYUNTAMIENTO		

COSTES (MILES DE EUROS)

COSTE DEL SUELO	231	COSTE DE PROYECTO Y EJECUCIÓN	---
COSTE TOTAL			231

OBSERVACIONES

SUPRIMIDA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4
ANULADA STSJ 913/2011

