

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL 3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ÁREA HOMOGÉNEA 2.- ACTUACIÓN DE INCREMENTO 10
(AI-10: CALLE MARQUÉS DE LA VALDAVIA N° 111) Y PARCELA CALLE VELARDE 19-21

OCTUBRE 2021

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1. ANTECEDENTES
 - 1.2. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.4. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.6. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO
 - 1.7. MARCO LEGAL

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION
 - 2.2. ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
 - 2.3. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA
 - 2.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.5. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD
 - 2.6. ASPECTOS MEDIAMBIENTALES
 - 2.7. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
 - 2.8. DOCUMENTACION
 - 2.9. CONCLUSION

3. MEMORIA ECONÓMICA

4. DOCUMENTACION GRAFICA
 - DELIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - DELIMITACIÓN ORTOFOTO 2020
 - ESTADO ACTUAL:
 - PLANO DE CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALINEACIONES: PLANO 5 HOJA 9 Y 10
 - PLANO DE GESTION DEL SUELO URBANO: PLANO 6 HOJA 9
 - PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:
 - PLANO DE CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALINEACIONES: PLANO 5 HOJA 9 Y 10
 - PLANO DE GESTION DEL SUELO URBANO: PLANO 6 HOJA 9

5. TEXTOS DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL
6. TEXTOS DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
7. ANEXOS
 - ANEXO I COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:
 - ANEXO II DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- ANEXO III MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO
- ANEXO IV IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

En la parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111, se construyó entre los años 1978 y 1980 una nave destinada a talleres del automóvil (uso industrial), y venta de vehículos de la empresa AUTOFER SL. Sobre estos talleres se realizaron posteriormente en el año 1.999 una reforma y ampliación para adecuar el uso del concesionario de vehículos y el taller a las nuevas necesidades de la empresa.

Durante los trabajos para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 2009 (PGOU), se estudiaron las condiciones urbanísticas de la parcela, previa a la aprobación del vigente PGOU, que tiene su origen en el Plan Parcial del sector Espino de Cuquillo, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 28 de noviembre de 1989. Dicho planeamiento es un Área Incorporada (API-3 "Espino del Cuquillo), en el PGOU 1.999 y en el vigente PGOU 2009. La parcela, denominada T-4, estaba regulada por la ordenanza "Edificación para empleo terciario" del API-3 "Espino del Cuquillo". El uso permitido era el Terciario con tolerancia de la actividad industrial que actualmente existe, a fin de que la sociedad propietaria pudiese continuar desarrollando la misma actividad comercial de venta y taller-reparación de vehículos, que desarrollaba desde 1978, no siendo posible la ampliación de la superficie dedicada a la actividad industrial (taller), pero si completar la edificabilidad asignada en otros usos (terciarios-comercial). El Ayuntamiento entendió que el uso industrial-terciario (concesionario de coches), dentro de una manzana con uso característico residencial no era el más adecuado, produciendo un impacto negativo en el entorno.

Resultado de este estudio de la parcela, el PGOU aprobado definitivamente 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), establece una Actuación de Incremento AI-10 (calle Marqués de la Valdavia 111), como Actuación de Dotación de las reguladas en el artículo 14 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y posteriormente en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido. El objetivo era el cambio del uso existente, industrial-terciario (concesionario de coches), inadecuado por estar insertado en una trama eminentemente residencial consolidada, para permitir la implantación de un uso característico residencial más acorde con el entorno urbano en el que se encuentra. Se establece como sistema de ejecución el de expropiación y el uso característico residencial vivienda de protección pública básica (VPPB). La parcela que contaba con una edificabilidad asignada de 5.550 m² (API-3 "Espino del Cuquillo), ve incrementada su edificabilidad hasta los 10.792 m² (incremento de 5.242 m²e), para la implantación del uso residencial vivienda protegida, con la tipología edificatoria existente en la manzana para el uso residencial "bloque abierto". Se regula por la ordenanza 2-2º "Edificación abierta" del API-3, que contempla como usos permitidos complementarios del característico residencial, entre otros, el terciario oficinas, comercial y recreativo.

Posteriormente el Ayuntamiento de Alcobendas redacta en 2015 la modificación puntual nº 3 del PGOU 2009, en la calle Marqués de la Valdavia nº 111, que contempla la sustitución del sistema de ejecución por expropiación, previsto en la Actuación de Incremento AI-10 (calle Marqués de la Valdavia 111) por una ejecución privada, manteniendo el uso previsto; residencial vivienda protegida.

Mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia núm. 11552/2015, de 24 de noviembre, se resolvió iniciar el procedimiento de tramitación de la citada Modificación Puntual número 3 del Plan General de Ordenación Urbana, así como someter el expediente a información pública por plazo de un mes, sin que se produjeran alegaciones.

El Pleno municipal en sesión de fecha 25 de octubre de 2016, acordó la aprobación de dicha Modificación del Plan General y la remisión del expediente completo a la Comunidad de Madrid para que ésta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 92/2008, de 10 de julio, resuelva.

Con fecha 17 de febrero de 2017 mediante Resolución del Director General de Urbanismo, se requiere al Ayuntamiento la subsanación de deficiencias.

Los servicios técnicos municipales redactan un nuevo documento y con fecha 26 de septiembre de 2017 el Pleno del Ayuntamiento acuerda aprobar el documento denominado Texto Consolidado de la Modificación Puntual no sustancial, nº 3 en la calle Marqués de la Valdavia nº 111. El 22 de diciembre de 2017 mediante Resolución del Director General de Urbanismo, se requiere al Ayuntamiento la subsanación de nuevas deficiencias.

Tras el análisis en detalle de este requerimiento, el expediente quedó en suspenso hasta buscar una nueva ordenación que resolviera las deficiencias observadas por la Comunidad de Madrid, en tanto se mantenían numerosas reuniones entre representantes municipales y la propiedad, buscando que pudiera cumplirse el interés público ínsito en la ordenación del Plan General de la forma más viable para el municipio y su Ayuntamiento.

En efecto, el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General de 2009, las graves consecuencias de la crisis económica del 2008, los cambios sociales que se han ido afianzando desde entonces o el desarrollo urbanístico que se ha ido produciendo en la ciudad revelan la conveniencia y necesidad de una modificación de las determinaciones del planeamiento general vigente en el ámbito de la Actuación de Incremento AI-10 (calle Marqués de la Valdavia 111). Como se verá, las circunstancias han variado hasta el punto de hacer inviable el desarrollo y ejecución de la actuación en los términos actualmente previstos, poniendo de manifiesto la necesidad de reconsiderar el modelo establecido por el Plan y sus condiciones de desarrollo, en el ejercicio tanto del "ius variandi" propio de la potestad de planeamiento, que corresponden irrenunciablemente a la Administración municipal, como del deber de sometimiento del planeamiento al interés público.

Para dar respuesta a dicha necesidad y con la entrada de la actual Corporación Municipal, mediante la presente Modificación nº 3 del Plan General se contempla un nuevo modelo de ordenación sobre el ámbito del área homogénea nº 2, dirigido, como se ha dicho, a preservar y materializar el interés general que justificaba la ordenación urbanística en su día propuesta en la forma más sostenible y ponderada para todos los afectados por la misma. Como consecuencia de ello y en aras de una mayor claridad y seguridad jurídica, los servicios técnicos municipales redactan la presente modificación puntual del Plan General que sustituye a la anteriormente tramitada, dejando sin efecto los acuerdos municipales anteriores y, por lo tanto, desistiendo de la tramitación del anterior expediente.

1.2. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Por el Ayuntamiento de Alcobendas se ha redactado la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, cuya aprobación definitiva se produjo por el Consejo de Gobierno de la CAM 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 4ª, artículos del 67 al 69 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid.

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

a) Ordenación prevista en el vigente PGOU 2009

De acuerdo con las determinaciones del vigente Plan General 2009, la parcela situada en el número 111 de la calle Marqués de la Valdavia se encuentra localizada en suelo urbano consolidado, perteneciente al API-3 (Área de Planeamiento Incorporado- 3 "Plan Parcial Espino del Cuquillo"), en la manzana comprendida entre la calle Marqués de la Valdavia al Norte, calle Vicente Alexandre al Este, Paseo de la Chopera al Sur y Avenida de Camilo José Cela al Oeste.

El Plan General 2009 ordena la citada parcela con el fin de posibilitar el desarrollo y la implantación de un nuevo uso residencial en la misma, pasando del uso terciario-industrial existente, al uso característico de la manzana urbana en la que se encuentra. Para ello, el Plan General delimita una (denominada en dicho Plan) Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), con una superficie de suelo de 6.745 m² (superficie registral) (6.581 m² según catastro). Se incrementa la edificabilidad de la parcela en 5.242 m², respecto de la edificabilidad prevista de 5.550 m² por el Plan Parcial API-3 (Área de Planeamiento Incorporado- 3 "Plan Parcial Espino del Cuquillo"), alcanzando una superficie máxima edificable de 10.792 m².

La parcela se regula por la Norma Zonal correspondiente a la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", al igual que las parcelas de la misma manzana. El uso característico es el residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) y como usos permitidos los señalados en la citada ordenanza, entre los que se encuentran el terciario comercial y recreativo. Se establece un sistema de ejecución del planeamiento por expropiación.

La reserva de suelo para redes locales se fija en la ficha de la AI-10 de las Normas Urbanísticas, con un total de 1.588 m², correspondientes con el incremento de edificabilidad previsto, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-2 (art 67.2).

Las Actuaciones de Incremento del Plan General de Alcobendas constituyen Actuaciones de dotación en suelo urbano de las previstas en el artículo 14 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y posteriormente en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de dicha Ley. En efecto, el precepto citado recogía las actuaciones de dotación, considerando como tales *"las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste"*.

b) Inconveniencia e inviabilidad de la ejecución de esta ordenación en el momento actual

La tramitación del Plan General 2009 se extendió a lo largo de varios años, comenzando con la formalización y exposición del Avance en el año 2003 y finalizando más de 6 años después con la aprobación definitiva del Plan en julio del 2009. Este largo tiempo de tramitación ha tenido importantes consecuencias, al haber tenido lugar durante el mismo la crisis que ha afectado a la economía española y, específicamente, al urbanismo y al mercado inmobiliario, provocando que muchas de las determinaciones, análisis y proyecciones realizadas durante los años de redacción y formalización del documento del PGOU (2003-2005) quedasen desfasadas como consecuencia de la misma.

Sin perjuicio de su desarrollo en la Memoria Justificativa de la presente Modificación, baste ahora apuntar que, en efecto, durante los años de elaboración y tramitación del Plan, fue un objetivo prioritario de la política urbanística municipal disponer de suelo para el desarrollo de viviendas protegidas en ámbitos urbanos consolidados y eminentemente residenciales, habida cuenta la inexistencia de nuevos desarrollos ya ordenados para su ejecución. Éste era el caso de la parcela objeto de la presente modificación que, con un uso existente terciario comercial (concesionario de coches), se encuentra inserta en una trama de uso residencial. Por ello, el PGOU estableció como uso característico de la misma, el uso residencial vivienda protegida. Dada la finalidad de interés social pretendido y la situación y los medios económicos y técnicos entonces disponibles, se consideró que, para ejecutar estas determinaciones del planeamiento, era más adecuado un sistema de actuación público que dejase la iniciativa del desarrollo urbanístico a la Corporación. Sin duda, identificada como política urbanística la construcción de Viviendas de Protección Pública en ámbitos urbanos consolidados, la elección del sistema de actuación por expropiación era coherente con esa concreta política urbanística y la decisión se adoptó, por tanto, considerando los criterios que se contemplan en el artículo 102 de la Ley 9/2001, en el que se señala que la elección del sistema *" tendrá en cuenta*

la adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración".

Desde entonces se han producido transformaciones e impactos sociales, económicos y administrativos de tal calado que hacen inviable la ejecución de la ordenación prevista por el Plan General en los términos en que se regulaba la misma. Como se justificará, en gran parte han desaparecido las circunstancias que hacía urgente y necesaria la obtención de la parcela por expropiación para la construcción de viviendas protegidas, mientras la capacidad económica y de gestión de esta Administración se ha visto también minorada por años de políticas presupuestarias restrictivas, que han mermado de forma considerable los recursos técnicos y humanos disponibles. En este contexto, la única forma de preservar el interés público urbanístico presente en la actuación (edificación de nuevas viviendas protegidas en el suelo urbano consolidado con usos compatibles y complementarios que permitan un entorno autosuficiente y, por tanto, más sostenible), es adaptar la ordenación vigente a las nuevas circunstancias existentes quince años después para permitir, precisamente, su ejecución en los términos hoy posibles sin menoscabo de ese interés público cuya preservación se pretende.

c) Ordenación modificada: objeto y alcance

Con esta finalidad, el objeto de la modificación del Plan General que se propone consiste en la definición de una nueva ordenación del ámbito de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), situado en la calle Marqués de la Valdavia nº 111", del suelo urbano consolidado, con un triple objeto: 1) facilitar la ejecución de la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 con destino a uso residencial de vivienda protegida de tipología básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial; 2) equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad de dicho uso a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda y 3) hacer viable el desarrollo de la ordenación de la AI-10 del PGOU mediante la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

El Ayuntamiento **mantiene** el uso característico residencial vivienda protegida habida cuenta del entorno en el que se localiza la parcela y considera adecuado destinar parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial sin superar el 30% de la superficie edificable, integrando la actividad comercial con la residencial, al igual que sucede en el resto de las parcelas de la manzana.

Se busca, por un lado, destinar la parcela al uso establecido por el vigente PGOU 2009 (VPPB), acorde con el establecido en la manzana (residencial) y, además, consolidar el comercio local de proximidad como parte fundamental de la vida en el barrio, con lo que conlleva de riqueza en el paisaje urbano, conformando una ciudad más vivida a lo largo de la jornada y fomentando la actividad en el entorno.

En definitiva, consolidar una convivencia equilibrada de los distintos usos (residencial y comercial) en el eje de la calle Marqués de la Valdavia que permitan el intercambio de actividad.

Como consecuencia de destinar una parte de la edificabilidad prevista a usos de servicio terciario-comercial, es preciso contemplar las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la Ley del Suelo de Madrid, en relación con la edificabilidad residencial VPPB que se deja de materializar.

Para ello, es necesaria la delimitación de un nuevo ámbito, dentro del mismo Área Homogénea (AH-2). La parcela situada en la calle Velarde nº 19-21, propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA), regulada actualmente por la Noma Zonal 1. Grado 2, pasará a calificarse con el uso característico residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB), donde se materializan las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la LSM. Este cambio permitirá equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando parte de la edificabilidad de dicho uso a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda.

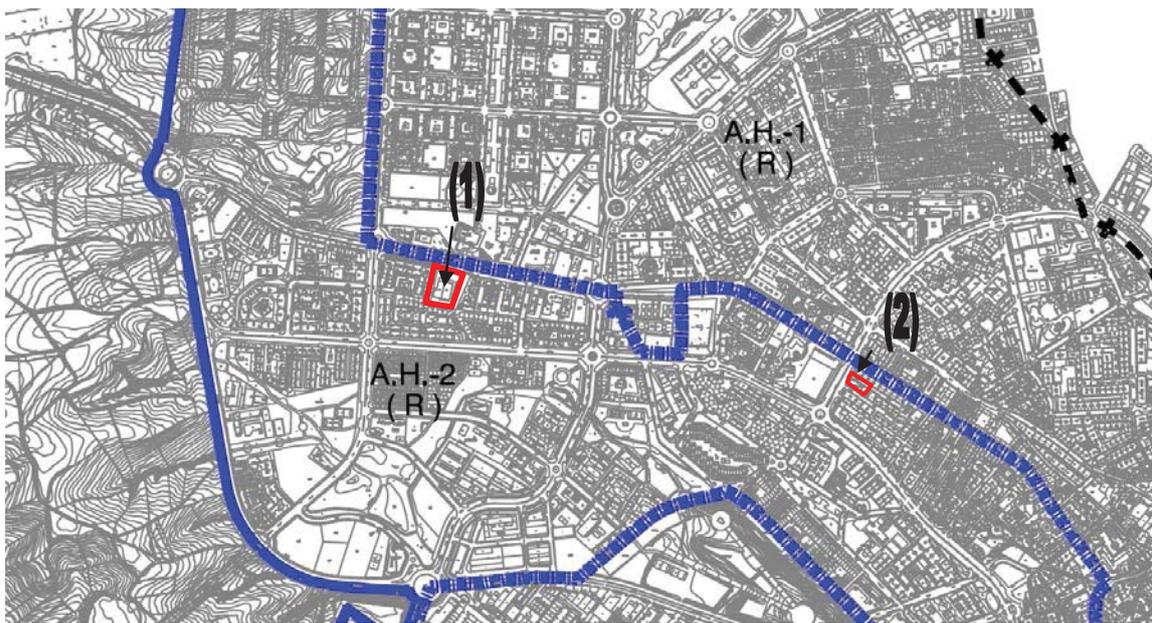
1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

1.4.1. Descripción del ámbito

Como consecuencia de lo anterior, esta modificación puntual se propone sobre un ámbito discontinuo formado por dos sub-ámbitos en la calle Marqués de la Valdavia nº111, [Actuación de Incremento nº 10 (AI-10)], y en la calle Velarde 19-21, con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz, ambos dentro del área homogénea 2 del suelo urbano. El Plan General ha delimitado cinco áreas homogéneas en suelo urbano siguiendo un doble criterio; tipológico y funcional (uso global) y analizando el origen de las diversas áreas de la ciudad y el ámbito de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana se encuentra ubicado en el Área Homogénea 2 "Ensanche sudoeste" (AH-2)

El Área Homogénea 2 "Ensanche sudoeste" (AH-2) está constituida por la zona sudoeste del Casco Histórico, limitrofe con el Paseo de la Chopera, y sus crecimientos naturales hacia el sudoeste. En ella se sitúa parte de las normas zonales 1, 2 y 3, y los API 2 (Casablanca), API 3 (Espino del Cuquillo) y API 9 (Fuente Lucha). **El uso global es el residencial, en su mayor parte vivienda colectiva.**

Esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas se propone, como se ha dicho, sobre un ámbito discontinuo formado por dos sub-ámbitos; el primero (1) en la calle Marqués de la Valdavia nº 111, Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), y el segundo (2) en la calle Velarde nº 19- 21 con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz, que suman una superficie total de 7.543,56 m2 de suelo. (ver imagen siguiente)



DELIMITACIÓN DE
ÁREAS HOMOGÉNEAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM. 6

El sub-ámbito de la calle Marqués de la Valdavia nº 111, se corresponde con la denominada Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), con una superficie de suelo catastral de 6.581 m² (6.745 m² según registro). Se adopta la superficie catastral al ser la que coincide con la delimitación física de la parcela.



El sub-ámbito de la calle Velarde nº 19- 21 con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz, es un solar con frente a la Avda. de España, calles Velarde y calle Daoiz con una superficie de suelo de 962,56 m²



1.4.2. Titularidad del suelo

En aplicación del artículo 70 ter 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que dispone que *"cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia"*, hay que señalar que la situación patrimonial en el ámbito de actuación objeto de la Modificación del Plan General es la siguiente:

a) Sub-ámbito de la calle marqués de la Valdavia N.º 111

Finca propiedad de la sociedad **FEDERGROUP BROTHERS INVERSIONES, SL** con referencia catastral 4687601VK4848N0001IE, en la que se ubican los edificios del concesionario de coches y taller y se corresponde con la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10). Superficie de suelo catastral de 6.581 m² (6.745 m² según registro). Se adopta la superficie catastral al ser la que coincide con la delimitación física de la parcela

Linderos: Norte, con calle Marqués de la Valdavia; Sur, con la finca sita en calle Paseo de la Chopera nº 156 (referencia catastral 4687608VK4848N); Este, con la

finca sita en calle Marqués de la Valdavia nº 109, (referencia catastral 4687602VK4848N); Oeste, con la finca sita en calle Marqués de la Valdavia nº 113, (referencia catastral 4687610VK4848N)

Esta parcela catastral está formada por las siguientes fincas registrales:

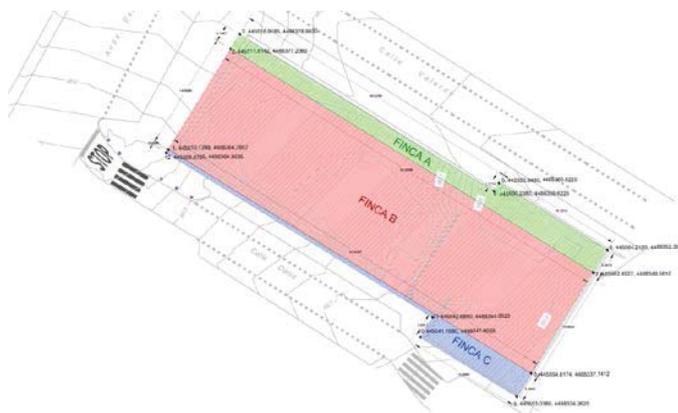
- Finca 39.774, Tomo 757, Libro 659, Folio 52. Registro de la Propiedad nº 1 de Alcobendas: Superficie: 2.651 m².
- Finca 39.772, Tomo 796, Libro 698, Folio 68. Registro de la Propiedad nº 1 de Alcobendas: Superficie: 4.094 m².

b) *Sub-ámbito de la calle Velarde N.º 19-21*

Mediante Decreto 213/2021, del Concejal Delegado de Urbanismo (Expte 6677/2020), se concede a la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA), **licencia de agrupación de las fincas de su propiedad situadas en la calle Velarde nº 17-19** (Inscripción Registral: Nº de Finca 57.327, Tomo 1.870, Libro 1, Folio 180 y 181. Registro de la Propiedad: nº 2 de Alcobendas. Superficie solar: 385,00 m²) **y Velarde nº 21** (Inscripción Registral: Nº de Finca 21.035, Tomo 304, Libro 265, Folio 70. Registro de la Propiedad: nº 2 de Alcobendas. Superficie: 578,00 m²), dando como resultado la siguiente finca:

Parcela de terreno ubicada en el casco urbano del Término Municipal de Alcobendas, con forma de "T", como resultado de la agrupación de la Finca "A" VELARDE nº 17-19 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcobendas nº 2, con Número de Finca 57.327 al Tomo 1.870, libro 1, Folio 180 y 181 y Finca "B" VELARDE nº 21 Inscrita en el registro de la Propiedad de Alcobendas nº 2 de Alcobendas, con Número de Finca 21035 al Tomo 304, libro 265, Folio 71 Alta 3. Cuya superficie según escrituras Públicas es de 963m² y de acuerdo con la reciente medición topográfica cuenta con una superficie de 962,5642m².

Descrita la "finca resultante" por agrupación de las fincas registrales citadas, se procede a la segregación de dos Fincas denominadas Finca "A", Finca "C" con destino la red viaria local por alineación oficial establecida por el vigente PGOU 2009. La finca resultante de forma rectangular (finca B en la imagen inferior), tiene una superficie de 767,0867m².



La empresa municipal adquiere la propiedad de la parcela situada en Velarde nº 21 (Inscripción Registral: Nº de Finca 21.035, Tomo 304, Libro 265, Folio 70. Registro de la Propiedad: nº 2 de Alcobendas. Superficie: 578,00 m²) por cesión del Ayuntamiento de Alcobendas aprobada mediante Decreto 9710/2017, de 30 de agosto. La citada parcela era propiedad del Ayuntamiento desde el 16 de noviembre de 1976, por título de compra, según resulta de su inscripción 2ª.

La empresa municipal adquiere la propiedad de la parcela situada en Velarde nº 19 (Inscripción Registral: Nº de Finca 57.327, Tomo 1.870, Libro 1, Folio 180 y 181. Registro de la Propiedad: nº 2 de Alcobendas. Superficie solar: 385,00 m²) por cesión del Ayuntamiento aprobada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de julio de 2020. A su vez, el Ayuntamiento de Alcobendas resolvió la ocupación unilateral de la meritada finca de conformidad con el artículo 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, con la siguiente tramitación:

- Mediante Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras y Licencias nº 4679, de 12 de abril de 2019, se resolvió, entre otras cuestiones, incoar el expediente para la ocupación unilateral de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1968 y del proyecto de ordenación de fecha 1973 promovido por D. Ciriaco Sánchez Garrido y el proyecto de urbanización de la manzana conformada por las calles Avenida de Marqués de la Valdavia, Avenida de España y calle dos de Mayo aprobado en 1974, descritas en dicha resolución como parcelas segregadas PARCELA Nº 1, RED VIARIA y PARCELA Nº 2, ZONA DE RECREO.
- Transcurrido el plazo no inferior a treinta días previsto en el artículo 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de septiembre de 2019 acordó proceder a la ocupación unilateral de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento (PARCELA Nº 1, RED VIARIA y PARCELA Nº 2, ZONA DE RECREO) y ordenar que se proceda a tramitar la inscripción registral a favor del Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria descritos en el apartado 1 de la presente resolución, en virtud de certificación expedida por el órgano actuante en los términos señalados en el artículo 31 de las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria, aprobadas por el Real Decreto de 4-7-1997.
- El 10 de julio de 2020 se procede a la inscripción registral a favor del Ayuntamiento de Alcobendas de las parcelas obtenidas por ocupación unilateral de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Hasta la fecha de inscripción a favor del Ayuntamiento, la parcela de Velarde 19 se encontraba inscrita a favor de D. Ciriaco Sánchez Garrido, propietario de los terrenos con una extensión aproximada de 18.619,30 m² que se correspondían con la finca registral nº 21.034: Urbana, tierra en término de Alcobendas, al sitio denominado Camino de Colmenar, que tiene una superficie de dieciocho mil seiscientos diecinueve metros treinta decímetros cuadrados, igual a una hectárea ochenta y seis áreas diecinueve centiáreas y treinta decímetros cuadrados, que linda: Al Norte y Nordeste con la Avenida del Marques de la Valdavia; al Este con

fincas de Bernardo Alonso García y Sandalio Aguado Perdiguero; al Sur con la misma finca de Bernardo Alonso García y finca de la "Compañía Telefónica Nacional de España SA" y al Oeste, con eje de la Avenida en proyecto que la separa de la finca de "Agrícola Industrial San Isidro SA".

Entre los años 1977 y 1980, el Ayuntamiento de Alcobendas concede a D. Ciriaco Sánchez Garrido diversas licencias de segregación sobre la finca anteriormente descrita (Finca registral 21.034). Una vez realizadas las segregaciones, los viales y espacios públicos de cesión ocupan una superficie de 11.421,12 m², (13.240,30 m² - 1.819,18 m² = 11.421,12 m²), y se corresponden con el resto de la finca matriz de origen (21034). De estos espacios de cesión obligatoria, la parcela situada en Velarde nº 19 se ocupa por el Ayuntamiento y, con posterioridad, se cede a la Empresa Municipal para su agrupación con la parcela colindante ya propiedad de la mercantil.

1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con las determinaciones del vigente Plan General 2009, el ámbito de la modificación puntual se encuentra localizado en **suelo urbano consolidado (Área Homogénea 2)**.

1.5.1. Sub-ámbito de la calle Marqués de la Valdavia nº 111

Se trata de una parcela urbana perteneciente al API-3 (Área de Planeamiento Incorporado- 3 "Plan Parcial Espino del Cuquillo"), en la manzana comprendida entre la calle Marqués de la Valdavia al Norte, calle Vicente Alexandre al Este, Paseo de la Chopera al Sur y Avenida de Camilo José Cela al Oeste. Se corresponde con la antigua parcela T-4 del Plan Parcial Espino del Cuquillo.

Linda al Norte con la calle Marqués de la Valdavia por la que tiene acceso; al Este con la parcela denominada CL6.c destinada a uso residencial: vivienda colectiva; al Sur con la parcela denominada CL4 destinada a uso residencial: vivienda colectiva y al Oeste con la parcela denominada CL.6.2 destinada a uso residencial: vivienda colectiva. Por lo tanto, la parcela se encuentra en una manzana cuyo uso característico es el residencial: vivienda colectiva y como usos permitidos entre otros, el terciario-comercial-recreativo.

La parcela se encuentra edificada, y sobre ella se desarrolla la actividad de concesionario de vehículos (comercial e industrial). La edificabilidad consumida según las últimas licencias de obras autorizadas por el Ayuntamiento es de 1.966 m², (planta baja y primera), con una superficie total construida de 3.309 (incluye 1.343 m² de sótano)

El vigente Plan General 2009 ha establecido sobre la citada parcela una nueva ordenación para posibilitar el desarrollo y la implantación de un nuevo uso residencial, pasando del uso terciario-industrial existente, al uso característico de la manzana urbana en la que se encuentra.

Para ello, el Plan General ha delimitado una Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), con una superficie de suelo catastral de 6.581 m². Se incrementa la edificabilidad de la parcela en 5.242 m², respecto de la edificabilidad prevista de 5.550 m² por el Plan Parcial API-3 (Área de Planeamiento Incorporado- 3 "Plan Parcial Espino del Cuquillo"), alcanzando una superficie máxima edificable de 10.792 m².

La parcela se regula por la Norma Zonal correspondiente a la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", al igual que las parcelas de la misma manzana. El uso característico es el residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) y como usos permitidos los señalados en la citada ordenanza, entre los que se encuentran el terciario comercial y recreativo.

La reserva de suelo para redes locales se fija en la ficha de la AI-10 de las Normas Urbanísticas, con un total de 1.588 m², correspondientes con el incremento de edificabilidad previsto, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-2 (art 67.2). Dicha reserva con destino espacio libre, se ha grafiado en los planos de ordenación, a lo largo del lindero norte en una franja frente a la calle Marqués de la Valdavia, de forma que la alineación oficial de la parcela resultante se retranquea 20 metros respecto del viario público y respecto de la línea de fachada de la manzana, en su fachada a la citada calle.

1.5.2. Sub-ámbito de la calle Velarde nº 19- 21 con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz.

El solar con frente a la Avda. de España, calle Velarde y calle Daoiz y superficie de suelo de 962,56 m², se encuentra regulada por la Norma Zonal 1 "Manzana Cerrada". Grado 2 "Ensanche", con uso característico residencial, siendo el régimen de usos permitidos y autorizables los recogidos en el apartado 14.1.4 de las NNUU.

La edificabilidad es el resultado de aplicar las condiciones de altura (número de plantas) y fondo edificable fijados en los planos de ordenación del Plan General desde las alineaciones oficiales. En este caso, la finca resultante de forma rectangular que tiene una superficie de suelo neto de 767,0867m² (tras cesión de suelo por alineación oficial), **dispone de una edificabilidad total para las 5 plantas permitidas de 3.835 m².**

1.6. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO URBANO

Para justificar la nueva ordenación prevista es necesario tener en cuenta las características del entorno urbano, en cuanto al tejido urbano existente, morfología urbana y tipología edificatoria. Se resumen a continuación las principales características.

1.6.1. ANALISIS DEL AREA HOMOGENEA AH-2

Como ya se ha dicho, el ámbito de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana se encuentra ubicado en el Área Homogénea 2 "Ensanche sudoeste". Esta área está constituida por la zona sudoeste del Casco Histórico, limítrofe con el Paseo de la Chopera, y sus crecimientos naturales hacia el sudoeste. En ella se sitúa parte de las normas zonales 1, 2 y 3, y los API 2 (Casablanca), API 3 (Espino del Cuquillo) y API 9 (Fuente Lucha). El uso global es el **residencial**, en su mayor parte vivienda **colectiva**.

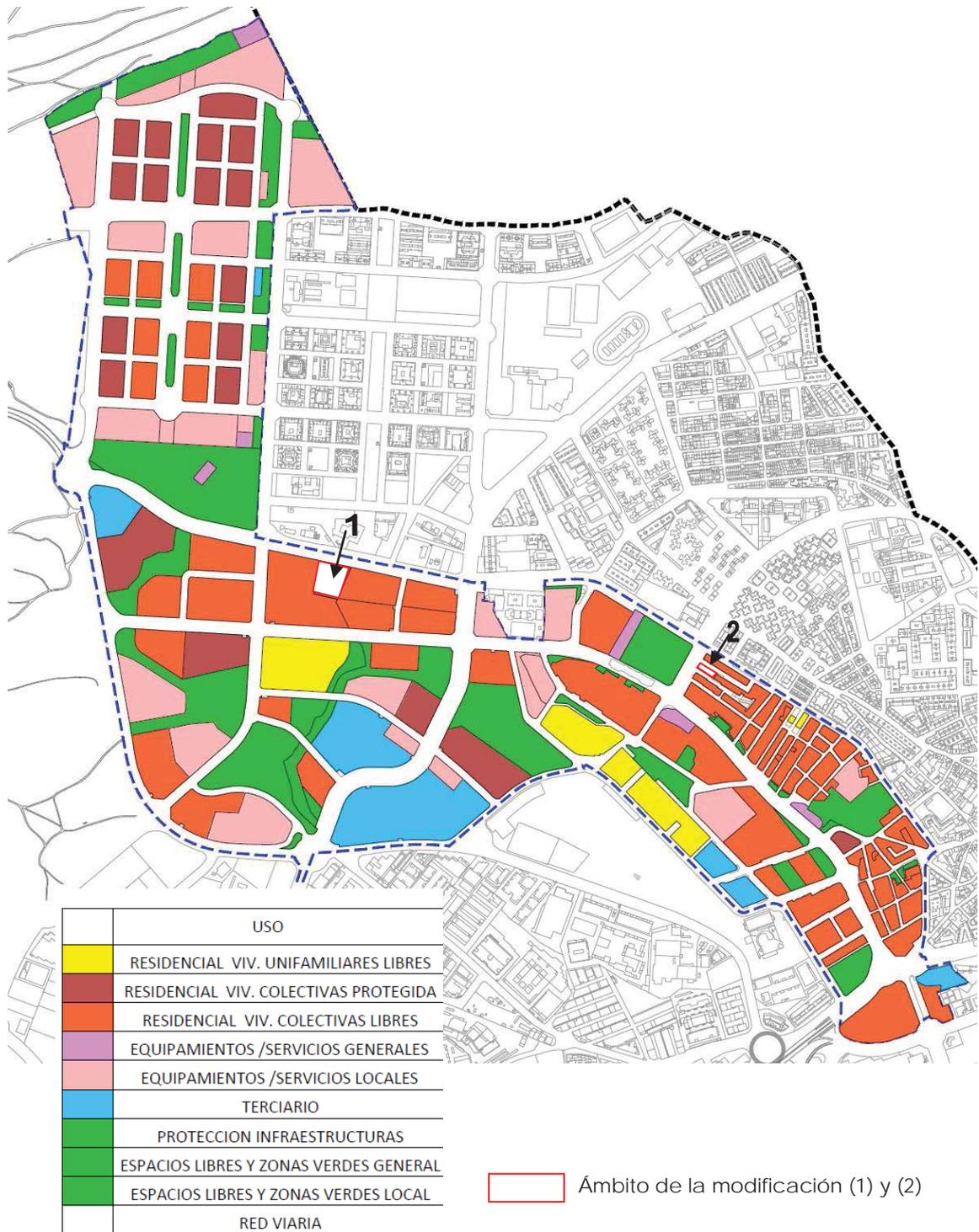
La superficie total del AH-2 es de 2.108.624 m²

El uso pormenorizado característico (global), del AH2, residencial vivienda, ocupa el 33,59% del suelo con 708.549 m². Dentro del uso residencial, el predominante es el residencial en tipología de **vivienda colectiva libre**, con un 22,44% de ocupación del suelo. El uso terciario ocupa el 5,50% del suelo.

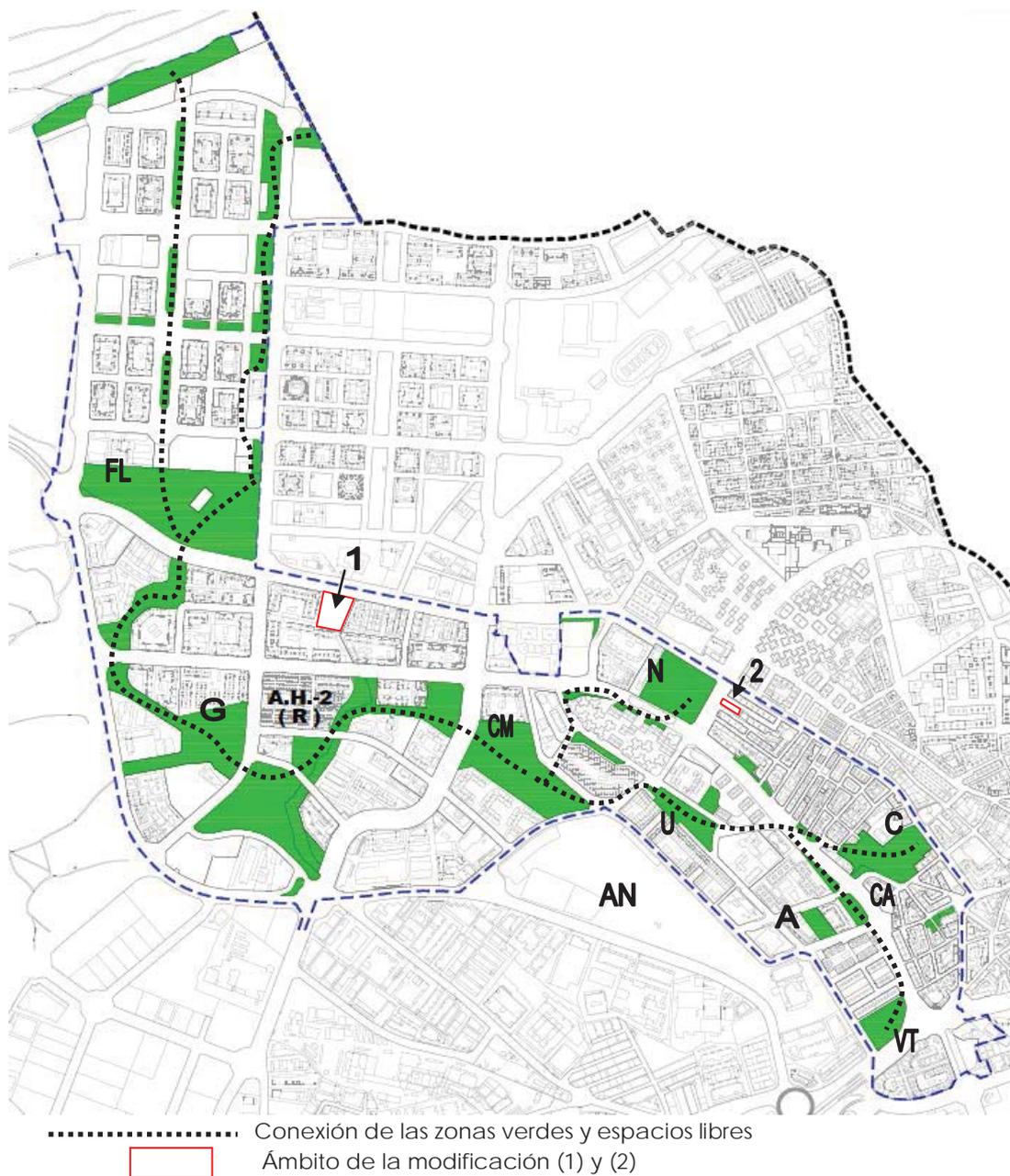
El área homogénea está dotada de importantes infraestructuras y dotaciones que dan servicio a una población de 34.725 habitantes y a 11.500 viviendas. Dispone de suelo para uso Dotacional de equipamientos sociales (docentes, culturales, deportivas, etc.), distribuido estratégicamente para dar servicio a la población, ocupando 293.478 m², que representa un 13,91% del suelo total. Las zonas verdes y espacios libres ocupan 372.009 m² que representa el 17,67% del suelo total. La red viaria pública ocupa 618.554 m² de suelo, lo que representa un total de 29,33% del suelo total.

El Plan General vigente ha identificado los suelos destinados a **redes locales** sobre el área homogénea AH-2, y justificado en base a las limitaciones de la realidad urbanística del área, que cumple los estándares de redes correspondientes. Igualmente, conforme establece el artículo 42.1.b de la LSCM, ha justificado la suficiencia y funcionalidad de los elementos que se califican como integrantes de la red pública local, en relación con la densidad global máxima o techo de capacidad de carga sostenible del territorio en función del conjunto de usos previstos y previsibles, es decir de los usos residenciales, terciarios, comerciales, etc.

Las zonas verdes y espacios libres locales de partida, en la revisión del PGOU 2009, ocupan un total de 246.936 m², cumpliendo el estándar dotacional de redes locales, (15m² suelo por cada 100 m² edificables, del artículo 36.6.b de la LSM), equivalente teniendo en cuenta el aprovechamiento previsto en el AH-2 (1.522.289 m²e) a 228.343 m² de suelo. Es decir, existe un **exceso de zonas verdes de 18.593 m²**.

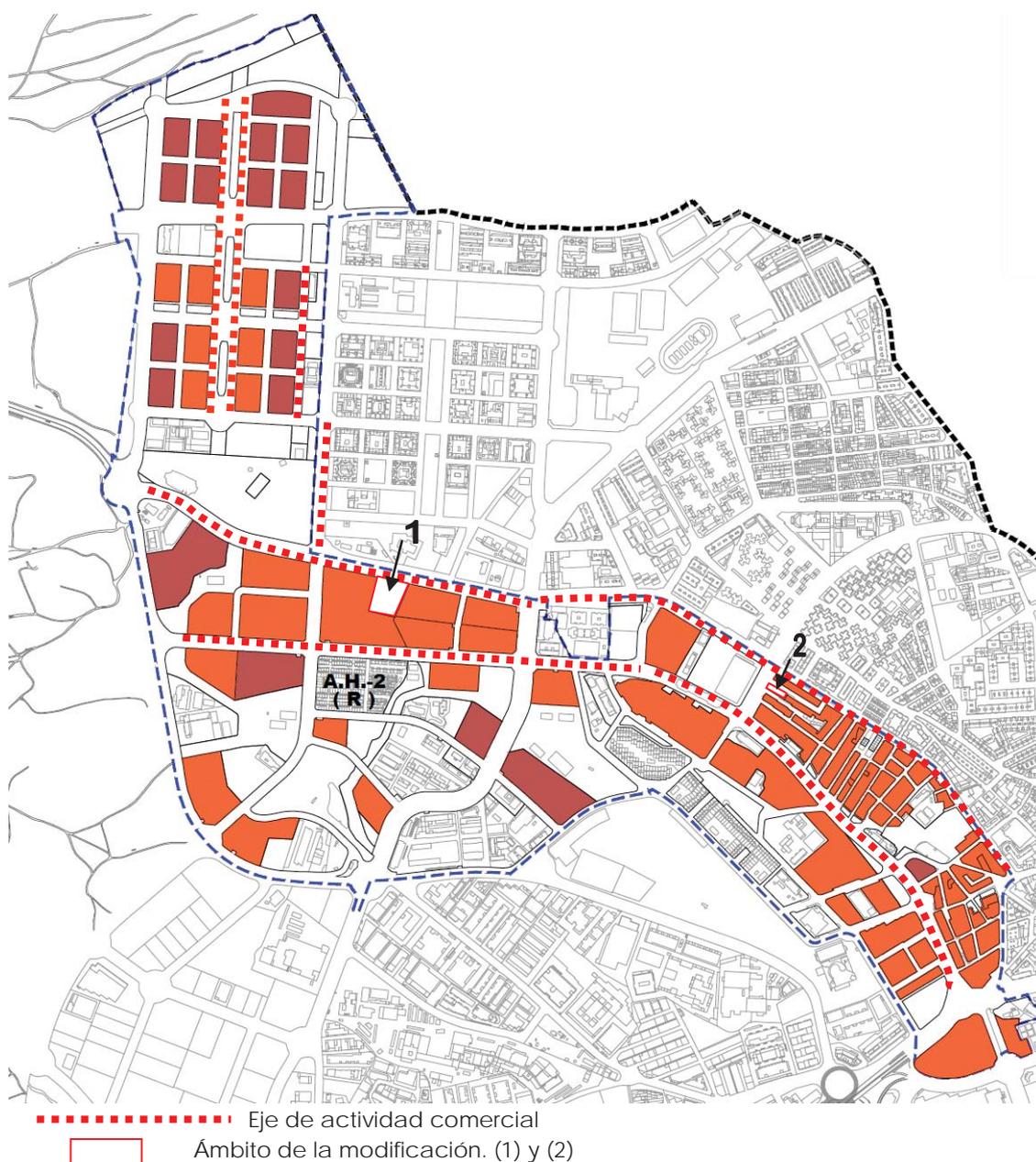


El sistema de espacios libres existente se dispone de forma agrupada y a la vez tiene un carácter lineal de conexión, convirtiéndose en base de los desplazamientos peatonales internos e incluso externos del AH-2 (ver imagen inferior). Son elementos articuladores de las relaciones sociales.

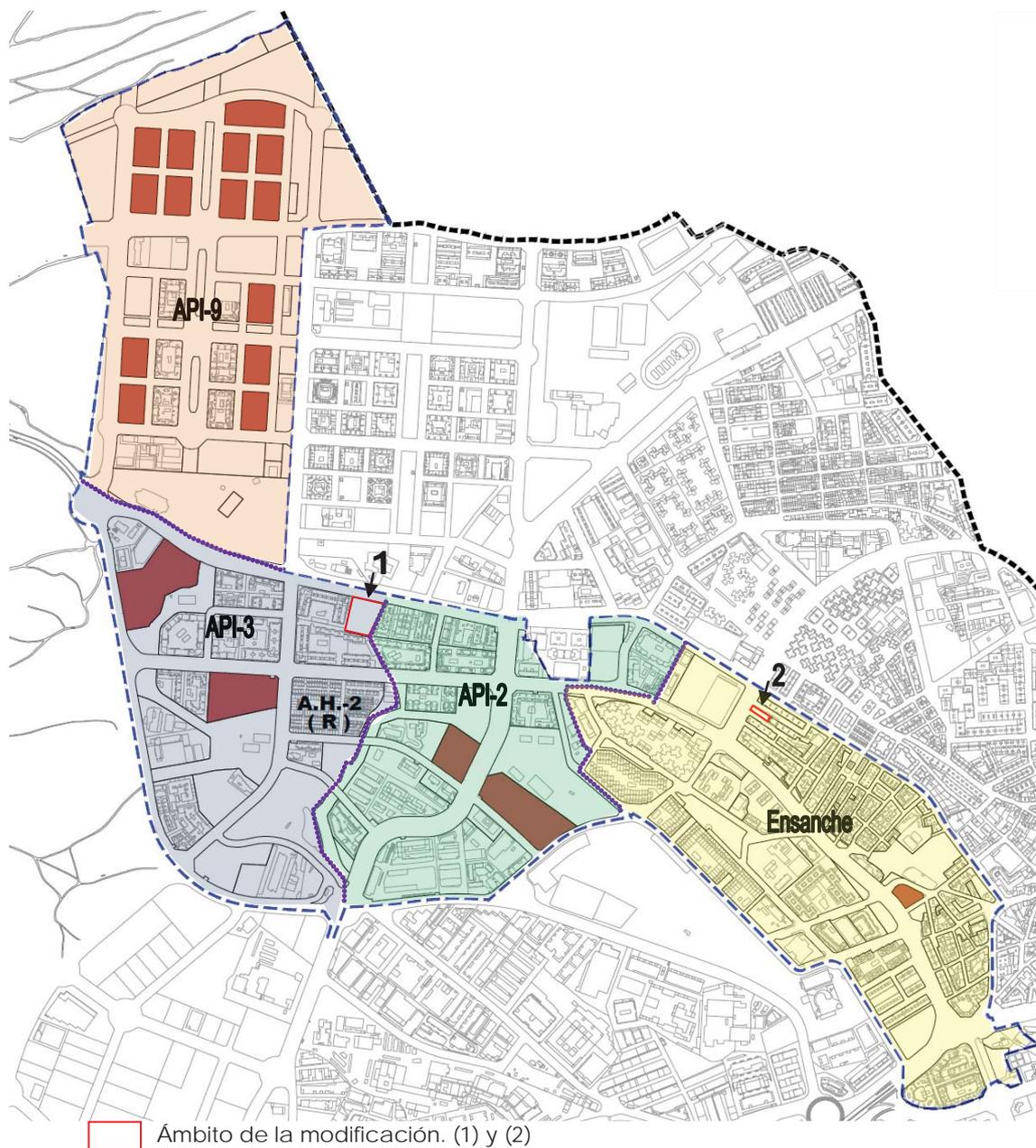


Las zonas verdes constituyen un sistema que conectan los parques existentes. Desde el parque de Fuente Lucha (FL), al norte (cerro Platero), pasando por el parque de Galicia (G), parque de Castilla la Mancha (CM), parque de Navarra (N), parque de la Universidad (U), parque de Andalucía (AN), parque de Cataluña (C), parque de Canarias (CA), parque de Aragón (A), hasta el parque de las Víctimas del Terrorismo, (VT) al Sur.

Los ejes de actividad **comercial** se apoyan sobre el espacio público constituido por el eje viario del bulevar de Fuente Lucha, la calle Marqués de la Valdavia y el Paseo de la Chopera. Se integra la actividad comercial en las manzanas de uso residencial en tipología colectiva, en las plantas bajas y primeras configurando un tejido residencial mixto, para propiciar el “comercio de barrio”, y posibilitar a los residentes ir de compras “caminando”. La actividad comercial constituye un equipamiento esencial para el equilibrio funcional del tejido urbano.

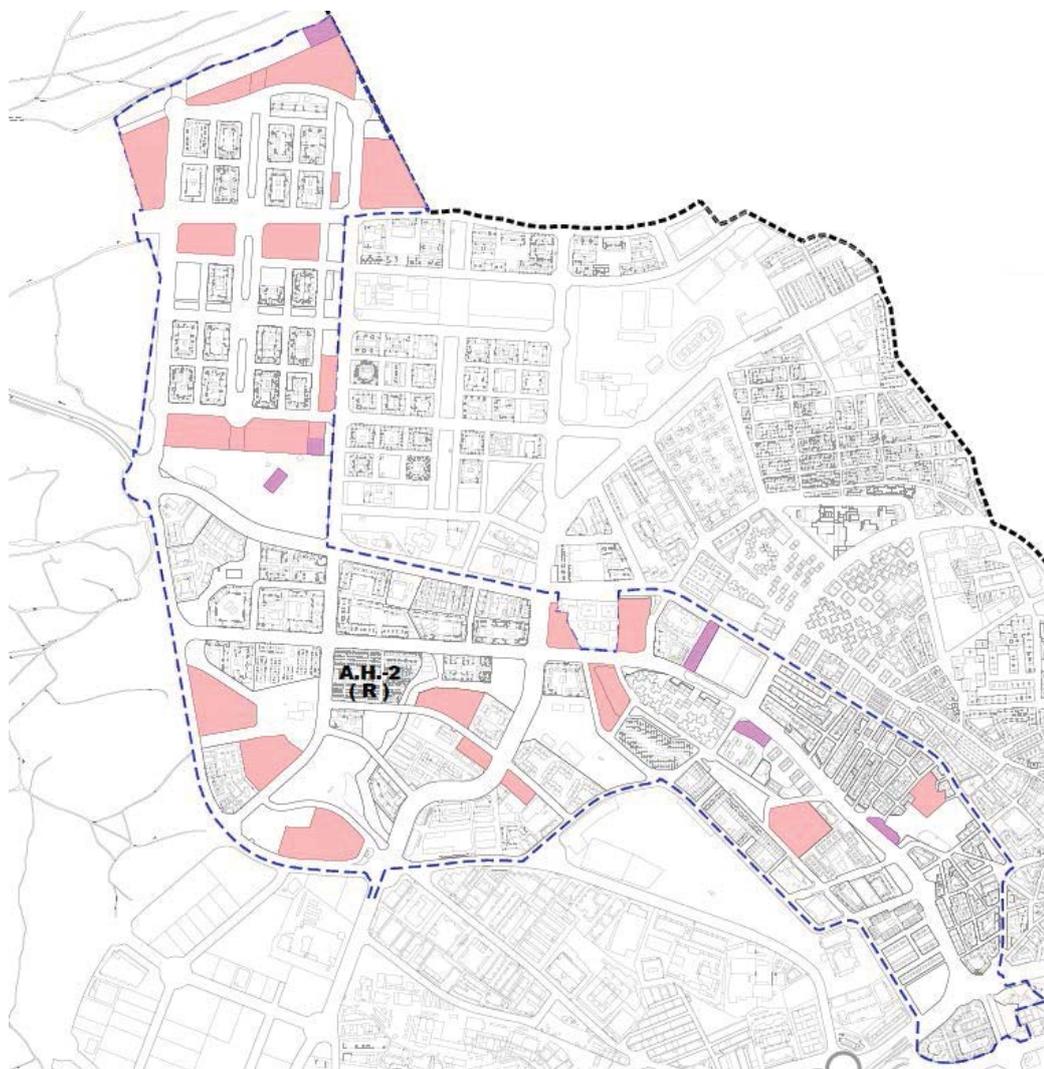


De las 11.500 viviendas existentes en el Área homogénea, **4.257 viviendas son de protección pública**, es decir un 37% del total, localizándose principalmente en el API-9 (Fuente Lucha), con 2.902 viviendas, en el API-2 (Casablanca) con 478 viviendas y en el API-3 (Espino del Cuquillo), con 800 viviendas. **En la zona del Ensanche únicamente se han ejecutado 77 viviendas.**



El Ayuntamiento de Alcobendas, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA), ha ejecutado en esta área Homogénea 2, desde la aprobación del PGOU 2009, 1.205 viviendas protegidas en el API-9 (Fuente Lucha), 77 viviendas en la zona del Ensanche (calle Navarra 12), y 80 viviendas en el Área Homogénea 1 "Ciudad Central". En total 1.362 viviendas protegidas.

En cuanto al **uso Dotacional de equipamientos sociales** (docente, cultural, deportivo asistencial, sanitario, geriátrico, etc.), se distribuye estratégicamente para dar servicio a la población, ocupando 293.478 m² de suelo, que representa un 13,91% del suelo total.



Suelo ocupado por uso Dotacional.

La superficie de suelo destinada a Dotaciones locales ocupa un total de 276.542 m², cumpliendo el estándar dotacional de redes locales, (15m² suelo por cada 100 m² edificables, del artículo 36.6.b de la LSM), equivalente, teniendo en cuenta el aprovechamiento previsto en el AH-2 (1.522.289 m²) a 228.343 m² de suelo. Es decir, existe un **exceso de suelo para uso dotacional de 48.199 m²**.

1.6.2. MORFOLOGIA Y TIPOLOGIA RESIDENCIAL

La **tipología residencial**, responde al modelo de desarrollo adoptado por los diferentes planeamientos, en función de la localización espacial y del modelo territorial del municipio en cada etapa.

Al sureste, en el ensanche de los años 70 del siglo XX, encontramos un modelo basado en manzanas cerradas con alineación a viario público, con viviendas colectivas con bajos comerciales (NZ 1, 2), donde se localiza el **sub-ámbito de la calle Velarde nº 19- 21 con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz**.



Sub-ambito de la calle Velarde nº17-21



Calle Marqués de la Valdavia



calle Velarde nº 17- 21 con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz.

Al Oeste, en los API 2 (Casablanca) y API 3 (Espino del Cuquillo), donde se localiza el **sub-ámbito de la calle Marqués de la Valdavia nº 111**, predomina la edificación residencial colectiva en bloque abierto, que se alinean a vial público en manzana cerrada, con patio de parcela ajardinado al menos en un 50%, tanto por razones de rendimiento climático como para lograr, mediante concentración de volúmenes, una mejor disposición y aprovechamiento de los espacios libres tanto de propiedad pública como privada. Como usos obligatorios complementarios en las manzanas residenciales encontramos el uso terciario comercial, resultado de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, (4.347 m² edificados en el API-2 y 9.192 m² en el API-3). La edificación comercial se sitúa integrada con la edificación residencial en planta baja y primera comunicada con planta baja o bien en local exento en la parcela.



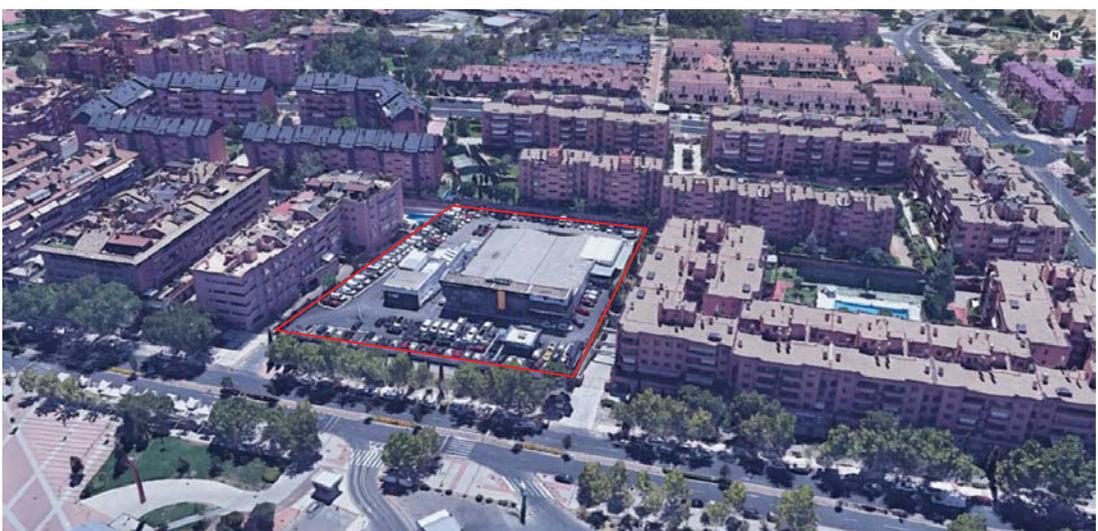
eje de actividad comercial. Calle Marqués de la Valdavia



eje de actividad comercial. Calle Marqués de la Valdavia



eje de actividad comercial. Calle Marqués de la Valdavia



Vista aérea del eje de actividad comercial. Calle Marqués de la Valdavia nº111

1.7. MARCO LEGAL

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, el 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. (el "RDL 7/15"), la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la "LSCM 9/01"), con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2.159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/01 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Junto a ello, la modificación se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objeto de la modificación del Plan General que se propone consiste en la definición de una nueva ordenación del ámbito de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), situado en la calle Marqués de la Valdavia nº 111", del suelo urbano consolidado, con un triple objeto: 1) facilitar la ejecución de la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 con destino a uso residencial de vivienda protegida de tipología básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial; 2) equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m2 de edificabilidad de dicho uso a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda y 3) hacer viable el desarrollo de la ordenación de la AI-10 del PGOU mediante la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

Con esta modificación se persiguen los siguientes objetivos:

- Contribuir a la regeneración y renovación urbana de espacios existentes sustituyendo la actividad actualmente implantada (concesionario de coches, reparación de vehículos y taller) por un uso residencial de vivienda protegida de tipología básica con usos complementarios de carácter terciario-comercial que aseguren la viabilidad de la actuación.
- Equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m2 de edificabilidad de dicho uso a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda ya que únicamente se han ejecutado 77 viviendas de este tipo frente a las 2.902 viviendas edificadas en el API-9 (Fuente Lucha), las 478 viviendas en el API-2 (Casablanca) o las 800 viviendas del API-3 (Espino del Cuquillo).
- Facilitar la materialización de la edificabilidad total prevista en la AI-10 del PGOU 2.009 (10.792 m2) con destino a uso residencial vivienda protegida básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), contemplando la implantación de usos complementarios de carácter terciario-comercial con un límite del 30% de la edificabilidad, con el fin de permitir la financiación privada de la actuación, sin menoscabo del interés público urbanístico de la ordenación prevista (hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública -art. 3.2.i) Ley 9/2001-).
- Integrar la actividad comercial con la residencial en coherencia con el planeamiento al que pertenece la AI-10 (API-3 Espino del Cuquillo), y al colindante (API-2 Casablanca), que establecieron criterios claros para el

desarrollo y localización de las actividades comerciales en las parcelas residenciales potenciando ejes y centros de actividad. De esta forma, se atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica: asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

- Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas mediante el cumplimiento de los deberes de cesión propios de las actuaciones de dotación, mediante la entrega de su equivalente económico que se integrará en el patrimonio público de suelo, como ingreso afectado y con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas a ejecutar en el mismo área homogénea, dada la imposibilidad de materializar dichas cesiones en el ámbito correspondiente sin que pierdan su finalidad y destino real.

Lo cierto es que la actuación propuesta responde al actual marco legal estatal, cuyo origen se remonta a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo y que, tras la publicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, con el mismo alcance se mantiene en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015, que opta con claridad por unas políticas urbanas basadas en la regeneración y mejora de los tejidos existentes. En este marco, el Plan General de 2009 reguló las denominadas actuaciones de incremento (como la AI-10), que constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado, en donde, teniendo en cuenta que se ubican en áreas homogéneas que cumplen el estándar dotacional de redes locales, se prevé un aumento de edificabilidad puntual y por tanto precisan de las dotaciones correspondientes al mantenimiento de dicho estándar (artículo 67.2), y cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos número 6 del Plan General.

Precisamente para permitir este tipo de operaciones en la "ciudad consolidada", garantizando la participación de la comunidad en las plusvalías que generaban y asegurando un nivel de dotaciones adecuado a las nuevas circunstancias urbanísticas, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, introdujo como novedad – artículo 14.1.b)- las actuaciones de dotación, definidas como aquellas actuaciones que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste. Se trata, por tanto, de actuaciones de carácter aislado que afectan a parcelas individualizadas de usos, tipologías y funcionalidad homogéneas, aunque dichas parcelas se encuentren en un ámbito de actuación discontinuo.

Sin embargo, junto a esta realidad normativa, no puede obviarse el efecto que la situación económica de las Haciendas locales ha tenido en la configuración de este tipo de actuaciones de dotación, en cuanto la situación de crisis económica, la disminución de ingresos y los criterios de austeridad presupuestaria, plantearon la necesidad de buscar vías de financiación de los procesos de regeneración o rehabilitación ante la imposibilidad de las Administraciones de afrontarlos con sus propios recursos. Como ha sido señalado por la doctrina, *"las operaciones de reurbanización (desmantelando la ciudad existente para crear una ex novo), las actuaciones de sustitución de la construcción (demoliciones, rehabilitaciones y construcción de nuevas edificaciones), sin olvidar los altos costes de indemnizaciones y realojamientos, pueden abocar, si no se cuenta con la suficiencia financiación, a la inviabilidad de la iniciativa. Por tanto, la financiación se constituye como el eje central de todas estas políticas de regeneración de la ciudad y de cuya previsión dependerá, en gran medida, el éxito o fracaso de la actuación"*.

Desde esta perspectiva, se aborda la presente Modificación puntual del PGOU: existe un claro interés público a preservar con esta actuación y que no es otro que la edificación de nuevas viviendas protegidas de tipología básica (VPPB) dentro del área homogénea 2 (AH-2), equilibrando su situación en distintas zonas de la misma, y permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial que hagan viable su desarrollo, al garantizar así la suficiencia de la financiación necesaria para su ejecución mediante la sustitución del sistema de actuación pública por expropiación por otro de iniciativa privada, según se justifica detalladamente en el Anexo 3, DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, que explicita la justificación de la inviabilidad económica del desarrollo de la AI-10 por el sistema de expropiación, incluye la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica de la actuación.

2.2. ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A continuación, se señalan las alternativas de ordenación valoradas antes de adoptar aquella que se ha considerado que, desde un punto de vista ambiental y urbano, podría dar adecuada respuesta a los objetivos planteados para esta modificación puntual.

Se plantean 3 alternativas distintas para el desarrollo de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10) y de la parcela de la calle Velarde nº 19-21. La primera (Alternativa 0) consiste en el mantenimiento de la situación actual, mientras que las 2 siguientes (Alternativas 1, 2), plantean diferentes soluciones a la transformación urbanística de las parcelas, tanto desde el punto de vista de la trama urbana a completar, como de la ordenación de las nuevas edificaciones.

Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de la no modificación en el ámbito de actuación. En este caso, la parcela

correspondiente a la AI-10, que cuenta actualmente, con el desarrollo de una actividad industrial-terciario (concesionario de coches), dentro de una manzana con uso característico residencial, seguiría regulándose por la Norma Zonal correspondiente a la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", al igual que las parcelas de la misma manzana. El uso característico seguiría siendo el residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) y se mantendría como sistema de ejecución del planeamiento el de expropiación. La parcela situada en la calle Velarde nº 19-21, mantendría su regulación con la norma zonal 1.2

Desde el inicio de la Revisión del PGOU 2009, en el año 2003, se han producido movimientos, transformaciones e impactos sociales, económicos y administrativos de tal calado que hacen inviable la ejecución de la ordenación prevista por el Plan General para la AI-10, en los términos en que se regulaba la misma. Han desaparecido las circunstancias que hacía urgente y necesaria la obtención de la parcela por expropiación para la construcción de viviendas protegidas, mientras la capacidad económica y de gestión del Ayuntamiento se ha visto también minorada por años de políticas presupuestarias restrictivas. Resulta inviable económicamente el desarrollo de la "AI-10" en los términos actualmente establecidos por el Plan General al amparo del Sistema de Expropiación, habida cuenta de que su rentabilidad no resulta justificada y que, además, el sujeto responsable de su gestión, el Ayuntamiento, no goza en la actualidad de capacidad de endeudamiento suficiente como para poder afrontar por razones de interés general su desarrollo, debido a las actuales medidas de control presupuestario y financiero a las que se somete.

En este contexto, la única forma de preservar el interés público urbanístico presente en la actuación (edificación de nuevas viviendas protegidas en el suelo urbano consolidado con usos compatibles y complementarios que permitan un entorno autosuficiente y, por tanto, más sostenible), es adaptar la ordenación vigente a las nuevas circunstancias existentes quince años después para permitir, precisamente, su ejecución en los términos hoy posibles sin menoscabo de ese interés público cuya preservación se pretende.

Por todo lo anteriormente expuesto, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera necesario incorporar en el ámbito una nueva propuesta, tanto desde el punto de vista de la trama urbana a completar, como de la ordenación de las nuevas edificaciones, que sirvan de base a una completa regeneración del entorno.

Alternativa 1

La alternativa 1 consiste en la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada, al resultar inviable económicamente para el Ayuntamiento y manteniendo la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 y en la calle Velarde 19-21. En este caso, la parcela correspondiente a la AI-10 seguiría regulándose por la Norma Zonal correspondiente a la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", al igual que las parcelas de la

misma manzana. El uso característico seguiría siendo el residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB), destinando la totalidad de la edificabilidad, 10.792 m², al uso de VPPB. La alineación oficial de la parcela se retranquea 20 metros respecto del vial público, y respecto de las edificaciones de las parcelas colindantes dentro de la misma manzana, manteniendo el suelo grafiado de cesión para espacios libres.

Alternativa 1

| PARCELA | Superficie de suelo (m ²) | Parcela lucrativa (m ²) | Uso | Edificabilidad Lucrativa (m ² e) |
|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------|---|
| Marqués de la Valdavia 111 | 6.581 | 4.993 | VPPB | 10.892 |
| Velarde 19-21 | 963 | 767 | VL | 3.835 |
| TOTAL | 7.544 | 5.760 | | 14.627 |

Alternativa 2

La alternativa 2 contempla, al igual que la alternativa 1, para la AI-10, la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

La parcela correspondiente a la AI-10 seguirá regulándose por la Norma Zonal correspondiente a la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", al igual que las parcelas de la misma manzana. El uso característico será el residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB), pero destinando parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial, con un máximo del 30% de la superficie edificable total (10.792 m²e). Se busca, por un lado, destinar la parcela al uso establecido por el vigente PGOU 2009 (VPPB), acorde con el establecido en la manzana (residencial), y además consolidar el comercio local de proximidad del entorno, integrando la actividad comercial con la residencial, al igual que sucede en el resto de las parcelas de la manzana, asegurando la viabilidad y rentabilidad económica de la actuación.

Se establece una nueva ordenación del volumen edificable de forma que resuelva satisfactoriamente la integración de la actividad comercial con el uso residencial y su desarrollo a lo largo de la calle Marqués de la Valdavia. Se mantiene la fachada sobre la alineación actual a viario público, guardando los retranqueos específicos a las parcelas colindantes. El volumen edificado (5 plantas) queda así integrado en el entorno urbano, mejorando la continuidad de la alineación exterior de la manzana, sin interrupción, y dando visibilidad desde el espacio público tanto al uso terciario comercial como al residencial. Esta nueva ordenación permite el desarrollo de mayores espacios libres interiores a la parcela para el uso de las viviendas protegidas.

La previsión de un espacio libre de red local para reajustar las dotaciones al incremento de edificabilidad previsto forzando su ordenación y rompiendo la alineación en el frente de la parcela, no se considera adecuado ni suficiente. Se establecen las cargas urbanísticas asociadas al desarrollo del ámbito que debe asumir su propietario, monetizando la edificabilidad lucrativa de cesión al

Ayuntamiento y sustituyendo la zona verde prevista en el Plan General de Ordenación Urbana por su equivalente económico, todo ello en cumplimiento de la legislación vigente.

Como medida compensatoria por destinar, una parte de la edificabilidad prevista en la parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111, AI-10 (30% del total =3.238 m²), a usos de servicio terciario-comercial, se establece, en la parcela situada en la calle Velarde nº 19-21, el uso característico residencial Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB). A la parcela se le aplicará la norma zonal 1 "Manzana Cerrada", apartado 14.1 de las NNUU, creando un grado específico denominado Grado 5 "Velarde-Avda. de España" (1.5), para establecer como uso característico el residencial vivienda protegida Básica (VPPB). La superficie construida destinada a uso residencial vivienda protegida básica será igual o superior a 3.238 m², pudiendo destinar la superficie restante a los usos permitidos complementarios en planta baja establecidos en la norma zonal 1.

Los parámetros urbanísticos bajo estas condiciones serían:

| Alternativa 2 | | | | |
|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------|---|
| PARCELA | Superficie de suelo (m ²) | Parcela lucrativa (m ²) | Uso | Edificabilidad Lucrativa (m ^{2e}) |
| Marqués de la Valdavia 111 | 6.581 | (*) 6.745 | VPPB | 7.554 |
| | | | TER-COM | 3.238 |
| Velarde 19-21 | 963 | 767 | VPPB | (**) 3.238 |
| | | | TER-COM | (***) 597 |
| TOTAL | 7.544 | 7.348 | | 14.627 |

(*) monetización de 1.588 m² cesión dotación local

(**) Edificabilidad mínima.

(***) Edificabilidad máxima

La alternativa 2, supone un ejercicio de coherencia con el entorno y de apuesta por la regeneración y renovación urbana al sustituir la actividad actualmente existente (concesionario de coches, reparación de vehículos y taller) por un uso residencial de vivienda protegida de tipología básica con usos complementarios de carácter terciario-comercial que aseguren la viabilidad de la actuación, integrando la actividad comercial con la residencial en coherencia con el planeamiento al que pertenece la AI-10 (API-3 Espino del Cuquillo), y al colindante (API-2 Casablanca), que establecieron criterios claros para el desarrollo y localización de las actividades comerciales en las parcelas residenciales potenciando ejes y centros de actividad, sin menoscabo del interés público urbanístico de la ordenación prevista (hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública -art. 3.2.i) Ley 9/2001-).

Esta alternativa atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica: asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la

educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

Con esta alternativa se equilibra la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad de dicho uso a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda respecto de las otras zonas del área homogénea (API-9 (Fuente Lucha), API-2 (Casablanca) y API-3 (Espino del Cuquillo)).

Por todo lo expuesto, la alternativa que se considera más adecuada es ésta última, la número 2, al establecer una ordenación más acorde con el entorno en que se ubica y dar mejor respuesta a los objetivos planteados para esta modificación puntual.

2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Con el fin de alcanzar los objetivos generales señalados, se propone la siguiente ordenación pormenorizada en cada uno de los sub-ámbitos delimitados:

2.3.1. SUB-ÁMBITO DE LA CALLE MARQUÉS DE LA VALDAVIA N° 111

A. Ordenación pormenorizada

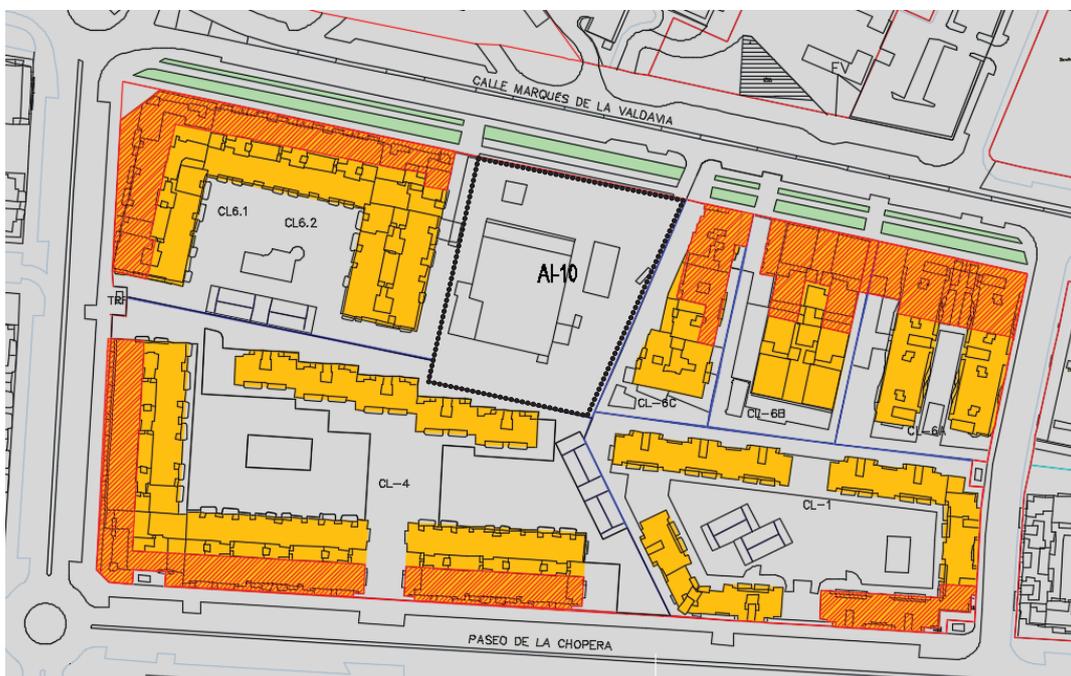
El Ayuntamiento mantiene el uso característico residencial vivienda protegida habida cuenta del entorno en el que se localiza la parcela y considera adecuado destinar parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial, con un máximo del 30% de la superficie edificable, integrando la actividad comercial con la residencial, al igual que sucede en el resto de las parcelas de la manzana.

Todo ello en coherencia con el planeamiento al que pertenece la AI-10 (API-3 Espino del Cuquillo), y al colindante (API-2 Casablanca), que establecieron criterios claros para el desarrollo y localización de las actividades comerciales en las parcelas residenciales potenciando ejes y centros de actividad. Estos ejes presentan un alto grado de accesibilidad peatonal con desplazamiento a pie o en bicicleta (carril bici), y transporte público (autobús y tren cercanías)

En las manzanas con uso residencial, comprendidas entre las calles Marqués de la Valdavia y el Paseo de la Chopera, se fijaron cuantías mínimas de superficie comercial, con una presencia homogénea en toda la manzana. Se apuesta por el uso mixto (residencial-comercial), asegurando la satisfacción prioritaria de las necesidades de la población residente y fomentando la diversidad. En la manzana donde se localiza la Actuación de Incremento nº10 (AI-10), (calle Marqués de la Valdavia nº111), la presencia del uso comercial en cada una de las parcelas contribuye a este objetivo, como se observa en el siguiente cuadro:

| Parcela | Superficie comercial |
|-------------------|----------------------|
| Parcela CL6 1 y 2 | 1.424,74 m2 |
| Parcela CL6 a-b-c | 2.772 m2 |
| Parcela CL1 | 612,72 m2 |
| Parcela CL4 | 1.434,62 m2 |
| Total | 6.244,08 m2 |

En la AI-10 se propone incorporar igualmente el uso comercial en cuantía equivalente al 30% de la edificabilidad máxima, esto es, $10.972\text{m}^2 \times 30\% = 3.237,60\text{m}^2$



Localización del uso comercial con frente a vial público

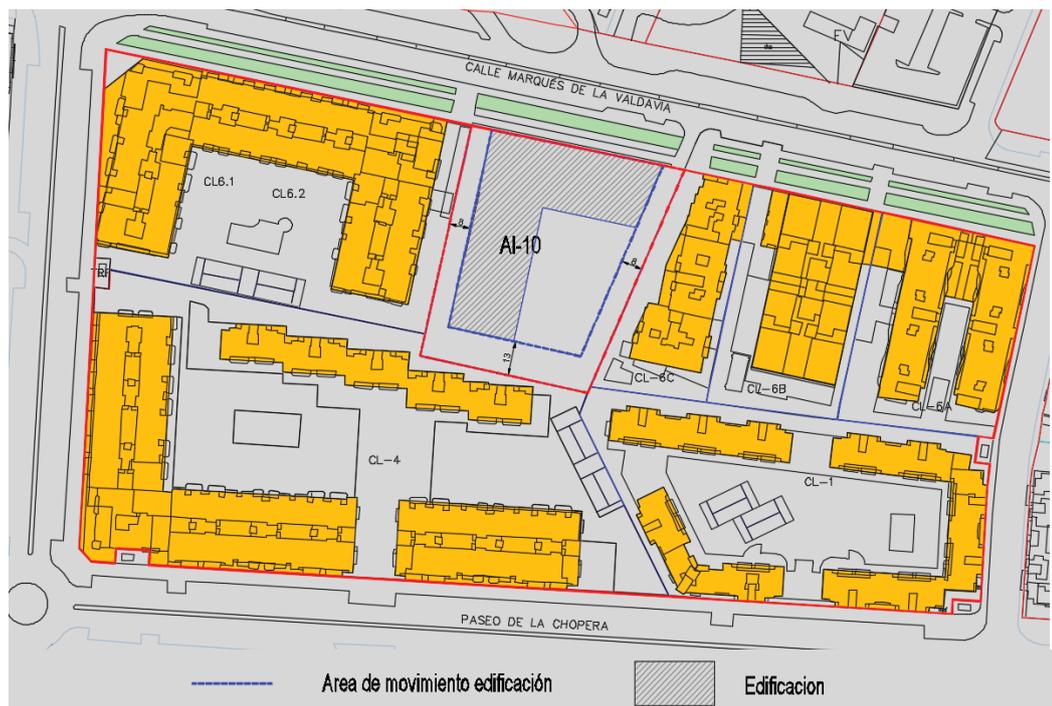


Se busca, por un lado, destinar la parcela al uso establecido por el vigente PGOU 2009 (VPPB), acorde con el establecido en la manzana (residencial), y además consolidar el comercio local de proximidad como parte fundamental de la vida en el barrio, con lo que conlleva de riqueza en el paisaje urbano, conformando una ciudad más vivida a lo largo de la jornada y fomentando la actividad en el entorno.

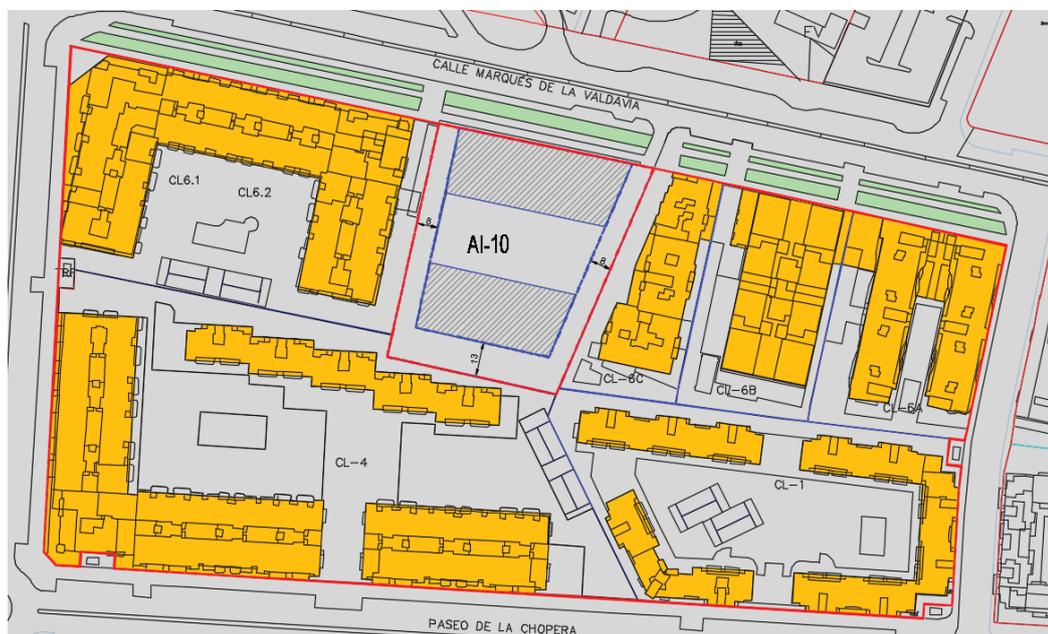
La parcela se regulará por la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", con el uso característico residencial, vivienda protegida básica (VPPB), y como usos permitidos complementarios del característico los establecidos en la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", hasta un 30% de la superficie máxima edificable.

La ordenación de la edificación en el interior de la parcela tiene que ser coherente con la establecida por el planeamiento del API-3 y API-2, para las manzanas de uso residencial. La edificación residencial colectiva se desarrolla en bloques abiertos, que se alinean a vial público en manzana cerrada, con patio de parcela ajardinado al menos en un 50%, y con usos comerciales igualmente alineados a vial público.

Por lo tanto, la nueva edificación que se proyecte sobre la parcela debe resolver de forma satisfactoria el objetivo de integrar la actividad comercial con el uso residencial y extenderla a lo largo de la calle Marqués de la Valdavia, manteniendo la homogeneidad de la manzana. Para ello es necesario mantener su fachada sobre la alineación actual a viario público, guardando los retranqueos específicos a las parcelas colindantes. El volumen edificado (5 plantas) quedara así integrado en el entorno urbano, mejorando la continuidad de la alineación exterior de la manzana, sin interrupción, y dando visibilidad desde el espacio público tanto al uso terciario comercial como al residencial. Esta nueva ordenación permitirá el desarrollo de mayores espacios libres interiores a la parcela para el uso de las viviendas protegidas.



Posible disposición de la edificación alineada a vial público.



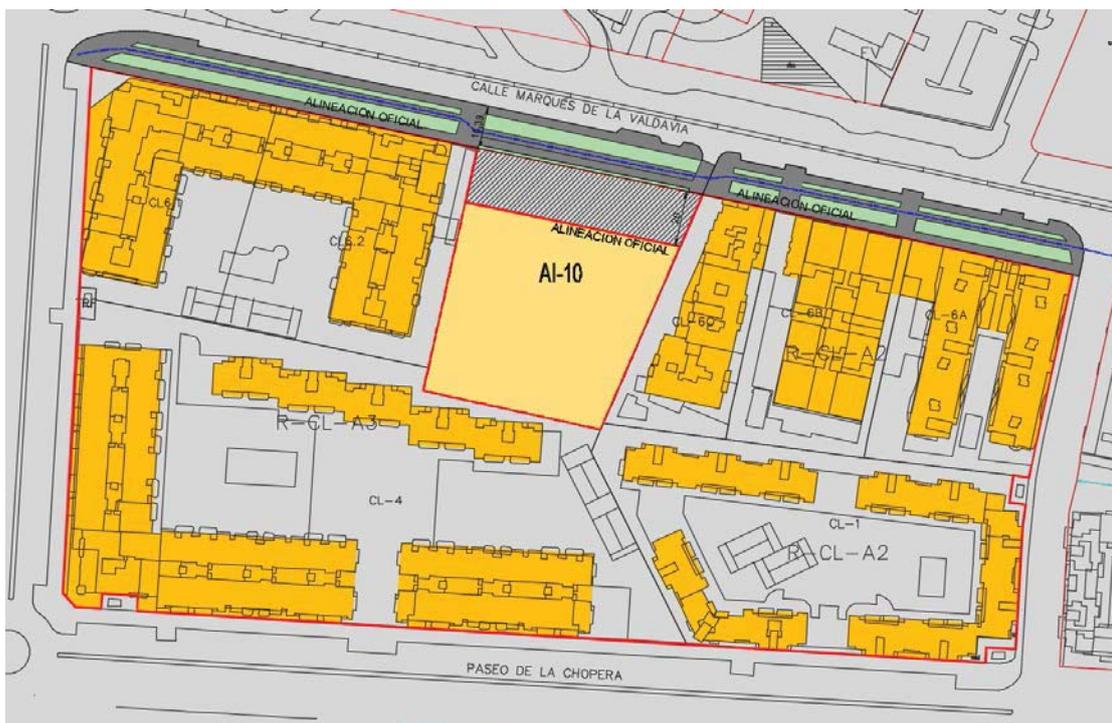
Posible disposición de la edificación alineada a vial público en dos bloques independientes.

B. Deberes vinculados a la Actuación de Incremento (AI-10), como Actuación de dotación.

B.1. Cesión de dotaciones publicas

La cesión de suelo para las redes locales establecida en la AI-10 por el PGOU vigente es de 1.588 m², correspondiente con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-2 (art. 67.2 LSM). Tanto en la ficha de la Actuación como en los planos de ordenación del PGOU 2009, se grafizó, una superficie similar con destino espacio libre en el frente de la parcela, **por lo que la alineación oficial de la parcela edificable queda retranqueada más de 20 metros respecto del vial público, reduciendo notablemente el área neta de la parcela resultante y rompiendo la línea de fachada de la manzana en la calle Marqués de la Valdavia.**

Esta pérdida de alineación oficial altera la sección de la calle que dispone en todo su trazado de una clara franja de espacio de acompañamiento del viario de 15 metros de anchura, que alterna zona verde, con carril bici y paseo peatonal, con una sección peatonal compuesta por acera interior de 5 m, jardín de 2,80 m, carril bici de 2,70 m, jardín de 1,50 m y acera exterior de 3,30 m. (ver imagen siguiente)



Este espacio quedaría confinado por tres de sus linderos con las edificaciones, condicionando su diseño y tratamiento al tener que servir de acceso tanto a las viviendas como a los usos comerciales que se situarían en la planta baja y que perderían la visibilidad desde el espacio público. Al estar próxima a las edificaciones y servir de paso no se podrían disponer arboles de porte medio alto. Al no poder disponer de arbolado, la zona pierde interés por estar privada de los beneficios ecosistémicos que éstos proporcionan al entorno.

En términos de Infraestructura Verde Urbana es un espacio residual que no contribuiría a mejorar el sistema de espacios libres existente en el Área Homogénea, un sistema concebido, como se ha indicado en el apartado 1.6.1 de esta Memoria, de forma agrupada con un carácter lineal de conexión y base de los desplazamientos peatonales.

El hecho de que la zona se apoye sobre lo que es el corredor de los vientos dominantes de la ciudad con una clara componente N-O, generará remolinos en el espacio creado que limitará la selección y desarrollo de especies aptas. Al quedar abierto únicamente al norte no queda garantizado su adecuado soleamiento en relación con las edificaciones circundantes situadas en los linderos Este, Sur y Oeste.

Por otra parte, el Área Homogénea está dotada de zonas verdes públicas con un exceso de 18.593 m². (16,22 m²/100 m² edificables) y, por lo tanto, no es un Área Homogénea deficitaria. Teniendo en cuenta que la población del Área Homogénea es de 34.725 habitantes y la superficie total de zonas verdes y espacios libres (generales y locales) es de 372.009 m², se dispone de una ratio de 10,71 m² de zonas verdes por habitante, superior a la ratio mínima aconsejable.

En consecuencia, a la vista de todas estas circunstancias urbanísticas y de que el ámbito no dispone de un espacio adecuado y suficiente que permita cumplir con su genuina finalidad de modo eficiente sin menoscabo de una ordenación racional, resulta procedente acogerse a la posibilidad que ofrece el artículo 36.6.f de la LSM 9/2001 que permite en suelo urbano satisfacer el deber de cesión de suelo destinado a redes locales mediante el pago de su equivalente en dinero. Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, de actividad.

En este sentido, es preciso señalar que en la fecha de aprobación definitiva del vigente Plan General, el 9 de julio de 2009, estaba en vigor la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008 (RDL 2/2008) que reproducía la misma Disposición de la Ley 8/2007 de Suelo, según la cual, una vez transcurrido el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta última Ley, esto es, el 1 de julio de 2008, si la legislación sobre ordenación del territorial y urbanística no hubiese establecido la regulación de las actuaciones de dotación, y hasta tanto se adaptase dicha legislación, el cumplimiento por los propietarios de los deberes consistentes en entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, podía realizarse mediante el pago por su equivalente en dinero.

Dicha previsión legal era plenamente aplicable en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en la fecha de aprobación del Plan General en 2009, al no haberse adaptado la legislación urbanística al cumplimiento de los deberes urbanísticos en las actuaciones de dotación y así lo reconoció la **STSJMADRID de 15 de abril de 2011 (JUR 2011, 240725)** en un supuesto de incremento de edificabilidad en suelo urbano consolidado en el que el propio Tribunal califica como actuación de dotación *"en el sentido de incremento de las dotaciones públicas de ámbitos de suelo urbano consolidado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad de determinadas parcelas en dichos ámbitos, que en este caso no requieren de reforma o renovación integral de la urbanización (artículo 14.2,B del RDL 2/2008)"*. Y señala a continuación que *"[L]a referida normativa estatal, concretamente el artículo 16.1.a) del RDL 2/08, ampara que en las actuaciones de dotación como compensación a un cambio de uso que provoca ese incremento de densidad, como es el presente caso, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. Como el cumplimiento de dicho deber no se ha previsto en la normativa autonómica aplicable a este caso, nos hemos de remitir a la propia D. Transitoria 2ª, b) del RDL 2/2008, que prevé la posibilidad de que los propietarios cumplan los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero. Por todo ello, la monetización de las cesiones de las dotaciones recogidas en la propuesta de Modificación Puntual del Ayuntamiento recurrente se ajusta a derecho, contrariamente a lo razonado por el acto recurrido". Sin embargo, el criterio que mantuvo la Comunidad de Madrid fue el de considerar la imposibilidad de monetizar las redes locales, según el artículo 91.1 y 5 de la LSCM/2001, y así lo defendió en proceso al que hace referencia la mencionada sentencia.*

Por tal razón, el Plan General, al prever la actuación de incremento (AI-10), que explícitamente no denominó como "actuación de dotación" pero sí la configuró como tal, **incluyó en la ordenación la previsión de una red local de zona verde para reajustar las dotaciones al incremento de edificabilidad previsto, forzando su ordenación y rompiendo la alineación en el frente de la parcela, en los términos señalados anteriormente.**

Posteriormente, la mencionada Disposición Transitoria es derogada por el apartado 2 de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas a partir de su entrada en vigor que tuvo lugar el 28 de junio de 2013. No obstante, el artículo 36.6 f) de la LSCM/2001, que se introdujo por el artículo 22 de la Ley autonómica 6/2013, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas cuya entrada en vigor tuvo lugar el 1 de enero de 2014, establece que el deber cesión de las redes locales de equipamientos, infraestructuras y servicios, **incluidos los espacios libres públicos arbolados, podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello**, debiendo cumplirse dicho deber en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad. De igual modo, las medidas compensatorias recogidas en el artículo 67.3 podrán ser materializadas mediante el pago de su equivalente en dinero.

Por su parte, en el apartado 2 b) del vigente artículo 18 del TRLSRU de 2015 se define el deber de cesión de dotaciones públicas para las actuaciones de dotación al establecer que:

Quando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanístico.

La remisión que el precepto transcrito efectúa a la legislación sobre ordenación territorial y urbanística supone la aplicación directa de la regulación establecida en el mencionado precepto de la LSCM/2001 que, en términos más genéricos y amplios, prevé la monetización de redes locales "cuando en el ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria" para cumplir el deber de cesión de suelo *in natura*, tanto por reajuste de dotaciones como por el establecimiento de medidas compensatorias del artículo 67.2 de dicha Ley, lo que permite entender que no sólo por razones físicas cabe la monetización sino también cuando no resulte conveniente por imposición de la propia ordenación.

Es preciso tener en cuenta que, en el presente caso, no se trata propiamente de una actuación de dotación a implantar "*ex novo*" sino más bien de una reconfiguración de la actuación de dotación prevista en el Plan General de 2009 pero aún no ejecutada y, por ello, la modificación puntual ahora proyectada no prevé incremento alguno de edificabilidad respecto a la situación vigente ni incremento de aprovechamiento por cambio de uso de mayor valor, por lo que, en puridad, no se trata de un supuesto típico de monetización de una dotación que deja de preverse en una nueva ordenación que obligaría a establecerla sino que, en relación con esta actuación de dotación de incremento de edificabilidad, ya se previó la zona verde en compensación a dicho incremento --que no se ejecutó-- y ahora la presente modificación lo que pretende es una nueva reconfiguración de la actuación de dotación que para hacerla viable, con una ordenación más racional de su edificabilidad, requiere su supresión y su sustitución por la monetización de su equivalente económico.

Por otra parte, como reconoce expresamente la reciente **STS de 21 de octubre de 2020 (RJ 2020, 5216)**, "*la técnica de la monetización --como instrumento compensatorio del exceso de aprovechamiento urbanístico-- está expresamente contemplada en el artículo 36.6.f) de la misma LSM, y así lo hemos tomado en consideración en nuestra STS 1647/2017, de 31 de octubre (RJ 2017, 4988) (ECLI:ES:TS:2017:3834,RC 1812/2016, Asunto Valdebebas) resultando procedente cuando, como en el caso de autos, nos encontramos ante un SUC [Suelo Urbano Consolidado]*", como ocurre también en el presente caso.

Además, en el supuesto enjuiciado en la mencionada sentencia también se producía una supresión --y no una mera falta de previsión-- de un uso dotacional público ya establecido en la ordenación que se modificaba y, en este sentido, señala que "*[l]a monetización, en el caso de autos, es la compensación legalmente prevista como consecuencia de la desafectación del dominio público y, por otra parte, como consecuencia de las cesiones derivadas de la privatización y otorgamiento de la correspondiente edificabilidad lucrativa. En concreto, la superficie desafectada a monetizar es la conocida de 88.150 m², y la de cesiones dotacionales de 56.446 m², a la que correspondería una edificabilidad lucrativa de 151.500 m²e; siendo el coeficiente de homogeneización del uso deportivo privado de 0,63 ua RVL/m²DP*".

En relación con esta cesión, es preciso efectuar dos puntualizaciones más: **por un lado, al no haberse ejecutado la actuación prevista en el Plan General de 2009, la zona verde no se ha obtenido y, por tanto, como se ha indicado, no se ha ejecutado físicamente**; y por otro, no es compatible con la modalidad de sustitución prevista en el transcrito artículo 18.2 b) del TRLSRU consistente en la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario en razón a la propia naturaleza de la zona verde como dotación de uso público y no como dotación de servicio público propia de los equipamientos, que tendría pleno encaje en dicha modalidad de sustitución.

En consecuencia, al preverse en esta Modificación la sustitución de la zona verde prevista en el Plan General de Ordenación Urbana por su equivalente económico,

en los términos antedichos, el levantamiento de esta carga de cesión no requiere de la tramitación de un instrumento de equidistribución y se materializará en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación. En todo caso, dicho importe se integrará en el patrimonio público de suelo para financiar actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas en el área y, en concreto, se destinará, junto a la cesión monetizada del aprovechamiento urbanístico, a financiar parte de la ejecución de la red pública de servicios urbanos para recogida neumática de residuos incluida en el Anexo de inversiones plurianual (ejercicios 2020-2022) y en el vigente Presupuesto prorrogado del 2020.

B.2. Cesión de Aprovechamiento urbanístico

El TRLSRU de 2015 define en su artículo 18.2.a) este deber para las actuaciones de dotación.

18.2.a). El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

El precepto transcrito debe ponerse en relación con el artículo 96.2 de la LSCM que establece el porcentaje de cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías en ámbitos de actuación, sectores y unidades de ejecución en el diez por ciento (10%) del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente y, si bien en las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado -como la presente- no concurre ninguno de las divisiones espaciales señaladas, lo cierto es que, por imperativo de precepto estatal transcrito, procede la cesión a la Administración de suelo libre de cargas de urbanización del porcentaje señalado en el mencionado precepto autonómico si bien referido al incremento de la edificabilidad que resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Estos terrenos, según el mencionado precepto autonómico, deben cederse libres y gratuitamente, debidamente urbanizados, y tener dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie del sector. Dicho deber de cesión, según establece el precepto estatal transcrito, en su último párrafo, podrá cumplirse **mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, siempre que su importe se integre en el patrimonio público de suelo y se destine preferentemente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.**

En la presente Actuación de Incremento la cesión de suelo, para albergar el 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo correspondiente a 524 m² edificables es de 327,50 m² de suelo. Con las condiciones de ordenación no es posible el desarrollo independiente de la edificación y, en consecuencia, procede monetizar la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo y sustituirla por su equivalente económico para su integración en el Patrimonio Municipal del Suelo con destino a actuaciones en el medio urbano. En concreto, se destinará, junto a la cesión monetizada de las redes, a financiar parte de la ejecución de la red pública de servicios urbanos para recogida neumática de residuos que transcurrirá por el área homogénea y que se encuentra incluida en el Anexo de inversiones plurianual (ejercicios 2020-2022) y en el vigente Presupuesto prorrogado del 2020.

En consecuencia, el cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo bajo la modalidad de compensación económica sustitutiva determina que no se requiera tampoco la tramitación de un instrumento equidistributivo y su materialización se llevará a cabo en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación.

2.3.2. SUB-ÁMBITO DE LA CALLE VELARDE Nº 19- 21 CON VUELTA A LA AVDA DE ESPAÑA Y CALLE DAOIZ.

Ordenación pormenorizada

Como consecuencia de destinar una parte de la edificabilidad prevista en la parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111, Actuación de Incremento nº 10 (AI-10); a usos de servicio terciario-comercial, es preciso contemplar las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la Ley del Suelo de Madrid, en relación con la edificabilidad residencial VPPB que no se materializa.

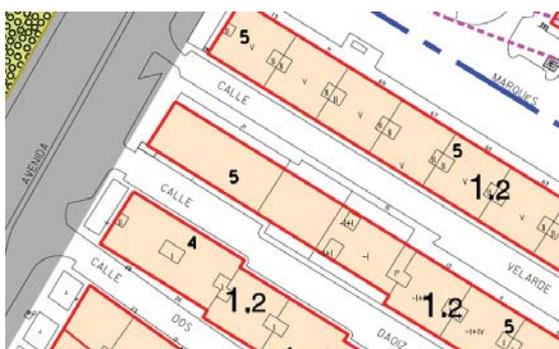
La parcela situada en la calle Velarde nº19-21 con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz, reúne las condiciones adecuadas para materializar las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la LSM.

Se trata de una propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA), regulada actualmente por la Noma Zonal 1. Grado 2, que pasará a calificarse con el uso característico residencial Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB).

La parcela, tras la cesión prevista en los planos de ordenación del Plan General, con destino viario público por señalamiento de alineación oficial, adopta forma rectangular con una superficie de 767,0867m² y fachada a tres calles (Calle Velarde, Avenida de España y calle Daoiz)

La edificabilidad máxima de la parcela es resultado de aplicar a esta superficie las condiciones de altura (5 plantas y 16 metros) y de fondo edificable conforme a los planos de ordenación del Plan General. Por lo tanto, podría alcanzarse una edificabilidad máxima de 3.835 m² (767m² x 5 plantas)

Se le aplicará la misma norma zonal 1 “Manzana Cerrada”, apartado 14.1 de las NNUU, pero se creará un grado específico denominado Grado 5 “Velarde-Avda. de España” (1.5), para establecer como uso característico el residencial vivienda protegida Básica (VPPB). La superficie construida destinada a uso residencial vivienda protegida básica será igual o superior a 3.238 m², pudiendo destinar la superficie restante a los usos permitidos complementarios en planta baja establecidos en la norma zonal 1.



Estado actual



Estado modificado

En los siguientes cuadros se sintetizan y comparan las condiciones actuales de ordenación y las propuestas de las parcelas edificables afectadas:

PLAN GENERAL 2009

| PARCELA | PROPIEDAD | Superficie de suelo (m ²) | Parcela lucrativa (m ²) | Uso | Edificabilidad Lucrativa (m ² e) |
|----------------------------|------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------|---|
| Marqués de la Valdavia 111 | FEDERGROUP | 6.745 | (*) 5.157 | VPPB | 10.792 |
| Velarde 19-21 | EMVIALSA | 963 | (**) 767 | VL | 3.835 |
| TOTAL | | 7.708 | 5.924 | | 14.627 |

(*) 1.588 m² cesión dotación local
 (**) 196m² cesión a viario por alineación oficial

PROPUESTA DE MODIFICACION DE PLAN GENERAL

| PARCELA | PROPIEDAD | Superficie de suelo (m ²) | Parcela lucrativa (m ²) | Uso | Edificabilidad Lucrativa (m ² e) |
|----------------------------|------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------|---|
| Marqués de la Valdavia 111 | FEDERGROUP | (1) 6.581 | (*) 6.581 | VPPB | 7.554 |
| | | | | TER-COM | 3.238 |
| Velarde 19-21 | EMVIALSA | 963 | 767 | VPPB | (**) 3.238 |
| | | | | TER-COM | (***) 597 |
| TOTAL | | 7.544 | 7.348 | | 14.627 |

(1) Se adopta la superficie catastral al coincidir con la delimitación de la parcela
 (*) monetización de 1.588 m² cesión dotación local
 (**) Edificabilidad mínima.
 (***) Edificabilidad máxima

2.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General de Alcobendas que tiene por objeto, según se ha expuesto, facilitar la ejecución de la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 con destino a uso residencial de vivienda protegida de tipología básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial, equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda y hacer viable el desarrollo de la ordenación de la AI-10 del PGOU mediante la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada, afecta a una parcela de Suelo Urbano Consolidado (SUC) que constituye una actuación de dotación configurada desde el PGOU, como una operación urbanística aislada destinada a restablecer el equilibrio entre los usos lucrativos y dotacionales, incrementando las dotaciones públicas para reajustar su proporción en compensación de un incremento de edificabilidad y un nuevo uso asignado en la ordenación urbanística establecida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.2 de la LSCM/2001, para garantizar la conservación del equilibrio densidad edificatoria-equipamientos y nuevas dotaciones urbanísticas.

La presente Modificación **no pretende, por tanto, crear una nueva actuación de dotación sino modificar la ordenación de la ya prevista en el PGOU** para su optimización en aras a facilitar su ejecución sustituyendo la cesión *in natura* de la red local de zona verde –prevista en el PGOU y no ejecutada aún-- por su equivalente económico, en los términos en que han quedado expuestos anteriormente, ampliando los usos previstos con otros complementarios de carácter terciario-comercial y compensando la edificabilidad prevista para estos usos (3.288 m²e) en otro sub-ámbito discontinuo, dentro de la misma Área Homogénea, con una superficie edificable mayor (3.835 m²e), por lo que no procede la aplicación de lo dispuesto en el artículo 67.2 de la LSCM/2001 ya que. a) no se incrementa la edificabilidad; b) la edificabilidad no destinada a vivienda sujetas a un régimen de protección pública (VPPB) se compensa en otro sub-ámbito discontinuo (calle Velarde) en mayor proporción; y c) la red local de zona verde se sustituye por su equivalente económico.

Por otra parte, la presente Modificación también tiene por objeto un cambio en la iniciativa para promover esta unidad de dotación que en el PGOU se configuró como de iniciativa pública y ahora se configura de iniciativa privada.

La justificación debe partir de la definición que de este tipo de actuaciones realiza el artículo 7,1.b del TRLSRU al establecer que las actuaciones de dotación son aquellas actuaciones de transformación urbanística que tengan por objeto: *“incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”*.

Es cierto que, desde la regulación por la Ley del Suelo de 2007 [art. 14.1.b)], una interpretación literal del precepto puede dar a entender que esta clase de actuaciones persiguen, como única finalidad, que la Administración pueda resolver un déficit dotacional existente en un ámbito de suelo urbanizado, e imponga a los afectados deberes de equidistribución y cesión que se compensarían con el incremento de edificabilidad o cambio de uso a otro más rentable económicamente. En este caso, este tipo de actuaciones se llevarían a cabo por iniciativa pública y no dejarían de ser un instrumento de la Administración al servicio de la acción pública dirigida precisamente a resolver aquellas deficiencias.

Ahora bien, la lectura más atenta del precepto transcrito también permite entender comprendidos dentro del mismo aquellos supuestos en que la ordenación urbanística asigna mayor edificabilidad o un nuevo uso a una o varias parcelas, con la consecuente necesidad de reajustar las dotaciones existentes para mantener su proporción y asegurar el reequilibrio dotacional. En los supuestos se trataría más bien de actuaciones de dotación de iniciativa privada cuya ejecución depende de los propietarios.

En este sentido, el Tribunal Supremo, en numerosas ocasiones, no ha dudado en calificar como "actuaciones de dotación" propuestas de modificación del planeamiento, dirigidas a incrementar la edificabilidad o a cambiar los usos, compensando y reajustando las dotaciones, que han sido promovidas por la iniciativa privada, pudiendo reseñarse, entre otras, las SSTs de 26 de febrero de 2014 (*Telefónica*), 1 de julio de 2015 (*El Corte Inglés*), 20 de julio de 2017 (*Mahou-Vicente Calderón*), 31 de octubre de 2017 (*Parque de Valdebebas*), 30 de octubre de 2018 (*Málaga*) y 21 de octubre de 2020 (*Estadio La Peineta*).

En el presente caso, si bien la Modificación Puntual de la ordenación de la actuación prevista en el PGOU la promueve directamente el Ayuntamiento, al incluir en su ámbito discontinuo una parcela cuya promoción y desarrollo se llevará a cabo a través de medios propios del Ayuntamiento, sin embargo, la ejecución y desarrollo de la parcela privada se deja a la iniciativa privada para asegurar su viabilidad económica y no comprometer la capacidad financiera del Ayuntamiento atendiendo a los medios económicos disponibles en la actualidad, según se justifica detalladamente en el Anexo 3 ,DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, que explicita la justificación de la inviabilidad económica del desarrollo de la AI-10 por el sistema de expropiación, incluye la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica.

Por otra parte, desde un punto de vista formal, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 68, delimita el concepto de Revisión del Planes de Ordenación Urbanística señalando que ésta supone la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del término municipal, estableciendo en el artículo 69 que cualquier otra alteración de las determinaciones de los Planes no subsumible en el artículo anterior, supone y requiere su modificación.

Esta modificación del Plan General se tramita, por tanto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 67.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) según el cual cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, que no constituyan determinaciones pormenorizadas de desarrollo de planeamiento, deberá ser establecida por la misma clase de Plan, observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Por su parte, el artículo 56 de la LSCM establece en su apartado 2: "*En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el avance de planeamiento será facultativo.*" Esta propuesta de modificación del Plan General afecta a un ámbito discontinuo de 7.544 m², cifra inferior al 10% de la superficie total del término municipal de Alcobendas que alcanza más de 1.880 Hectáreas de extensión, por lo que no resulta preceptiva la realización de un Avance.

En definitiva, el instrumento adecuado para realizar la alteración de la ordenación urbanística pretendida es la presente modificación puntual de Plan General.

2.5. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD

El objeto de la modificación del Plan General consiste en la definición de una nueva ordenación del ámbito de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), situado en la calle Marqués de la Valdavia nº111", y de la parcela situada en la calle Velarde nº 19-21, del suelo urbano consolidado, con el siguiente objeto: 1) facilitar la ejecución de la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 con destino a uso residencial de vivienda protegida de tipología básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial; 2) equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m2 de edificabilidad a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda y 3) hacer viable el desarrollo de la ordenación de la AI-10 del PGOU mediante la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

Como se verá en apartados siguientes no existe incidencia negativa en el medioambiente, ni afectará a la movilidad o las infraestructuras, puesto que no existe alteración de parámetro alguno que afecte a estas cuestiones. En ambos sub-ámbitos se mantienen sin alterar las intensidades edificatorias previstas en el vigente PGOU, y los usos característicos residenciales y complementarios terciarios-comerciales previstos en las normas zonales de aplicación.

La AI-10, que constituye una actuación de dotación configurada desde el PGOU, no requerirá obras de reforma o renovación de la urbanización existente. La ejecución de la actuación se desarrolla en el interior de las parcelas lucrativas. La edificabilidad propuesta es la contemplada en el vigente PGOU que se materializa en el interior de cada parcela.

Dado que se trata de un suelo urbano consolidado las parcelas cuentan en la actualidad con las infraestructuras y servicios urbanos (abastecimiento agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc.), necesarias y suficientes para dar servicio a la edificación que se prevé en el planeamiento.

El ámbito de la presente modificación en el área homogénea a la que pertenece en el Distrito Norte cuenta con una gran capacidad de conexión y accesibilidad a grandes redes viarias y de transporte público. (Cercanías, Metro y líneas de autobús público). El AI-10 se sitúa a menos de 100 metros de la estación de Cercanías (C4-Valdelasfuentes) y cercana a la estación de Metro (LINEA 10 Manuel de Falla), mientras que la parcela de la calle Velarde se encuentra próxima a la estación de Metro "Parque de Cataluña".

2.6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la

normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El alcance puntual y mínimo de la presente modificación se refiere exclusivamente a aspectos concretos de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, con el objetivo de regular aspectos puntuales de las normas urbanísticas del Plan General de Alcobendas.

La evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente del Plan General de Ordenación Urbana fue realizada de manera exhaustiva mediante el correspondiente procedimiento de análisis ambiental de acuerdo con los informes favorables de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. El alcance de la presente modificación no afecta al contenido de los citados informes ni a las conclusiones entonces obtenidas. La modificación del sistema de actuación que se propone, no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima de las parcelas, ni en las condiciones de volumen, establecida por el vigente Plan General 2009 informado favorablemente por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y por el Canal de Isabel II en relación con el Decreto 170/1998 durante la tramitación de la revisión del Plan General, 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, que serán remitidas a la legislación vigente en la materia, de aplicación en los procedimientos de edificación de obras de nueva planta sobre las parcelas.

Igualmente, dado el contenido de la presente modificación consistente únicamente en la sustitución del sistema de actuación, y nueva ordenación pormenorizada de los usos en las parcelas, 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.

No obstante, en el documento (Anexo II) se acompaña un Documento Ambiental Estratégico, para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la presente modificación puntual.

2.7. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil según informe

evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

El ámbito de la presente modificación, tal y como viene definido en el Plan General, tiene el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos sobre servidumbres aeronáuticas.

El ámbito de la modificación puntual nº 3 está situado al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas. Se corresponde con la parcela sita en la calle Marqués de la Valdavia nº 111 y la parcela sita en la calle Velarde nº 17-21, del suelo urbano consolidado.

El ámbito se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. La presente Modificación puntual incluye un ANEXO I denominado "COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS", que acredita la compatibilidad de la ordenación con las servidumbres aeronáuticas.

2.8. DOCUMENTACIÓN

2.8.1. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La documentación de esta modificación puntual se ajusta a lo dispuesto en el artículo 43 de la LSCM, en cuanto a documentos y contenido de la misma y comprende lo siguiente:

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1. ANTECEDENTES
 - 1.2. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.4. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.6. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO
 - 1.7. MARCO LEGAL

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION
 - 2.2. ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
 - 2.3. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA
 - 2.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.5. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD
 - 2.6. ASPECTOS MEDIAMBIENTALES
 - 2.7. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
 - 2.8. DOCUMENTACION
 - 2.9. CONCLUSION

3. MEMORIA ECONÓMICA

4. DOCUMENTACION GRAFICA
DELIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

DELIMITACIÓN ORTOFOTO 2020

ESTADO ACTUAL:

- PLANO DE CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALINEACIONES: PLANO 5 HOJA 9 Y 10
- PLANO DE GESTION DEL SUELO URBANO: PLANO 6 HOJA 9

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

- PLANO DE CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALINEACIONES: PLANO 5 HOJA 9 Y 10
- PLANO DE GESTION DEL SUELO URBANO: PLANO 6 HOJA 9

5. TEXTOS DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL

6. TEXTOS DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

7. ANEXOS

- ANEXO I COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:
- ANEXO II DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ANEXO III MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO
- ANEXO IV IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS

2.8.2. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN

De acuerdo con el contenido que se propone en la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, se modifica la siguiente documentación del mismo

Memoria.

Apartado 6.1.1.5. Actuaciones de Incremento. (página 129)

- Se suprime la referencia para la AI-10 del sistema de expropiación

Normas Urbanísticas.

Ficha de la Actuación de Incremento nº 10. (página 235: 3 hojas)

- Se sustituye el sistema de gestión por iniciativa privada
- Se corrige el error detectado en el apartado de incremento de edificabilidad. Donde dice 5.292m² debe decir 5.242m².
- Se incorporan las condiciones de ordenación
- Se incorpora un apartado de servidumbres aeronáuticas.

Norma zonal 1" Manzana Cerrada", apartado 14.1 de las NNUU. (páginas 238-244)

- Se crea un nuevo Grado 5 "Velarde-Avda. de España", para regular la ordenación pormenorizada de la parcela sita en la calle Velarde n 19-21. El uso característico será Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB) (página 238)
- En el apartado 14.1.5. *Intensidad de uso*. Se establece la superficie mínima de 3.238 m² con destino uso residencial vivienda protegida (página 241)

Estudio de Viabilidad.

Apartado 3.1 Definición de las actuaciones de planeamiento. (página 5)

- Se suprime la referencia para la AI-10 del sistema de expropiación.

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 5.3 Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Estudio de Viabilidad del Plan General.

- Cuadro VI. Estimación de los recursos obtenibles por los porcentajes de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en suelo urbano. (página 17)
- Cuadro VIII. Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento. (página 18 y 19)

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)

Respecto del documento "Estudio de Viabilidad" hay que señalar que se ha detectado un error material en el cuadro de la página 17: Cuadro VI. "Estimación de los recursos obtenibles por los porcentajes de aprovechamiento correspondientes al ayuntamiento en unidades de ejecución y actuaciones aisladas de iniciativa municipal en suelo urbano", en la fila de la AI-10 objeto de esta modificación puntual.

En efecto, la fila debería contemplar los valores de superficie de suelo (6.581m² según catastro) y aprovechamiento (10.792m²), indicados en la ficha de la AI-10 de las Normas Urbanísticas y en el cuadro de la página 9 "cuadro de coste de actuaciones en suelo urbano y urbanizable", con los siguientes datos:

(miles euros ctes)

| ÁMBITO | Superficie | Aprovechamiento lucrativo/incremento | % Aprovechamiento | Valores de | Recursos |
|--------|------------|---|----------------------|---------------|----------|
| AI.10 | 6.581 | 10.792 | 10.792 | 0,350 | 3.777 |

(cuadro corregido)

Sin embargo, por error se han indicado los siguientes valores:

(miles euros ctes)

| ÁMBITO | Superficie | Aprovechamiento lucrativo/incremento | % Aprovechamiento | Valores de | Recursos |
|--------|------------|---|----------------------|---------------|----------|
| AI.10 | 695 | 1.330 | 1.330 | 0,350 | 466 |

Por lo tanto, es preciso partir del cuadro corregido a la hora de actualizar con la presente modificación el estudio de viabilidad, así como de las modificaciones puntuales ya tramitadas que han afectado a dicho documento.

Planos.

- Plano de Clasificación. Calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones: plano 5 hoja 9 y hoja 10
- Plano de Gestión del suelo urbano. Plano 6 hoja 9

Normas Urbanísticas. (API-3 "Espino del Cuquillo)

Ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo".

- Se incorporan las condiciones de ordenación pormenorizada de la parcela VPPB (Antigua T4) de la calle Marques de la Valdavia nº111 en el apartado de *"consideraciones sobre la parcela VPPB "Calle Marqués de la Valdavia nº 111 (Antigua T4)".* (página 4)

2.9. 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, cuya tramitación se regirá por lo establecido en el artículo 57 de la LSCM 9/01 en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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 de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10 "Calle Marqués de la Valdavia nº 111") y de la parcela sita en la calle Velarde nº 19-21, del suelo urbano consolidado.

Alcobendas a 6 de octubre de 2021



3. MEMORIA ECONOMICA

DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

- JUSTIFICACIÓN DE LA INVIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO DE LA AI-10 POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN
- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE

DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1. **FINALIDAD, ALCANCE Y CONTENIDO**
2. **JUSTIFICACIÓN DE LA INVIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO DE LA AI-10 POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN**
 - 2.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DEL DESARROLLO DEL AI-10
 - 2.2. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS POR EL DESARROLLO DEL AI-10
 - 2.3. INVIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO
 - 2.3.1. Incapacidad económica del Ayuntamiento de Alcobendas para afrontar la inversión para el desarrollo del AI-10
 - 2.3.2. Incapacidad económica del Ayuntamiento de Alcobendas para asumir pérdidas por el desarrollo del AI-10
 - 2.3.3. Incapacidad del Ayuntamiento de Alcobendas para afrontar la gestión del desarrollo del AI-10
 - 2.4. CONCLUSIÓN
3. **MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA**
 - 3.1. MARCO LEGAL
 - 3.2. CONTENIDO
 - 3.3. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
 - 3.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUJETOS EJECUTORES
 - 3.5. EVALUACIÓN ECONOMICA DEL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS
 - 3.5.1. IDENTIFICACION DE LAS ACCIONES.
 - 3.5.2. COSTE ECONOMICO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS
 - 3.5.3. FUENTES DE FINANCIACIÓN- DISPONIBILIDAD FINANCIERA
 - 3.6. EQUILIBRIO ENTRE LOS BENEFICIOS Y LAS CARGAS
 - 3.7. ADECUACIÓN A LOS LIMITES DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN
 - 3.8. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL
 - 3.9. VIABILIDAD EN TERMINOS DE RENTABILIDAD
 - 3.9.1. INGRESOS ESTIMADOS DERIVADO DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA
 - 3.9.2. RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS
 - 3.10. CONCLUSIÓN
4. **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
 - 4.1 MARCO LEGISLATIVO
 - 4.2 CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO
 - 4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
 - 4.4 ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PUBLICA MUNICIPAL
 - 4.4.1. Estimación de los gastos e ingresos anuales repercutibles al incremento de población
 - 4.4.1.1. Estimación de los gastos anuales repercutibles al incremento de población
 - 4.4.1.2. Estimación de los ingresos anuales repercutibles al incremento de población
 - 4.4.2. Estimación de ingresos anuales por el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)
 - 4.4.3. Estimación de los ingresos anuales por IVTM
 - 4.4.4. Estimación de los ingresos puntuales por ICIO
 - 4.4.5. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo

- 4.4.6. Estimación de los gastos anuales por el mantenimiento del espacio libre de cesión.
- 4.4.7. Estimación de los gastos puntuales por la obtención de nuevos suelos públicos
- 4.4.8. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones y el refuerzo de las infraestructuras
- 4.4.9. Impacto global del desarrollo del ámbito
- 4.4.10. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.
- 4.4.11. Conclusiones

DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. FINALIDAD, ALCANCE Y CONTENIDO

La finalidad del presente documento consiste en efectuar un análisis de la viabilidad y sostenibilidad económicas de la Modificación Puntual nº3 del Plan General de Alcobendas, en relación al ámbito de la actuación de Incremento "AI-10" de uso característico residencial (VPPB) que fue delimitado en su día por el vigente Plan General de Alcobendas, aprobado definitivamente en virtud de acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 9 de julio de 2009 (BOCM de 23 de julio de 2009) y de la parcela de la calle Velarde nº 19-21, dentro del área homogénea 2 (AH-2); y ello en cuanto a que la actuación AI-10 no ha sido desarrollada a fecha de hoy y, por tanto, a la vista de las actuales circunstancias, se plantea la oportunidad de sustituir el sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada

El alcance de esta modificación es el necesario para analizar y concluir motivadamente si resulta o no viable y sostenible el desarrollo de la AI-10 en los términos actualmente establecidos y, a la vista de lo anterior, proponer una nueva ordenación con el sistema de ejecución que resulte más adecuado, justificando, en su caso, la sustitución del actual sistema de ejecución pública por expropiación por uno que suponga su ejecución directa por parte de los propietarios.

En todo caso, su contenido persigue dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal (en adelante TRLSRU), en relación a la "*Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*" en relación a la propuesta de Modificación Puntual nº 3 del Plan General para la "*Calle Marqués de la Valdavia 111*" y "*Velarde nº 19-21*"

A los anteriores efectos se tendrá en consideración, entre otros aspectos y debido a su entidad económica, la existencia en el ámbito de la AI-10 de una construcción consolidada desde hace más de 40 años en la que se desarrolla actualmente una actividad de venta de vehículos y taller y que resultará incompatible con el futuro uso residencial previsto.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO DE LA AI-10 POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

2.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DEL DESARROLLO DEL AI-10

A efectos del presente punto, se han considerado los datos incluidos en el vigente Plan General de Alcobendas y, en concreto, los reflejados en su "*Estudio de Viabilidad*" respecto de los costes previstos para acometer el desarrollo del ámbito denominado "AI-10" por el sistema de ejecución pública por expropiación.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que la Actuación de Incremento en Suelo Urbano Consolidado que nos ocupa es la única para la que el Plan General previó el Sistema de Expropiación y que, respecto de los valores de expropiación que se recogen en el propio *Estudio de Viabilidad*, el Plan General señala de manera expresa que éstos se establecen con carácter indicativo y no vinculante.

A pesar del tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Plan General, resulta oportuno estimar los costes de desarrollo del ámbito tomando como "*mínimos*" los previstos en su *Estudio de Viabilidad*. Y ello dado que, en base a la experiencia de quienes suscriben, así como a los datos oficiales y a los que se desprenden de estudios especializados que reflejan la evolución económica de los últimos once años, cabe sostener que dicha estimación se vería, en todo caso, incrementada.

Por una parte, en cuanto a los correspondientes justiprecios expropiatorios, especialmente teniendo en cuenta que los mismos incluirían los derivados del traslado de la actividad del actual concesionario, debe partirse de que el marco normativo de valoración de suelos urbanos consolidados con construcciones no ha variado desde el año 2009, en cuanto por aquel entonces venía determinado por el hoy derogado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y que en la actualidad ha sido recogido en el vigente TRLSRU y, todo ello, sin perjuicio de su posterior desarrollo reglamentario en el año 2011.

Por todo ello, se estiman como costes mínimos de referencia para la expropiación del ámbito "AI-10" los recogidos en el *Estudio de Viabilidad* del Plan General, válidos a día de hoy tal y como se ha justificado.

En cuanto al justiprecio derivado de la actividad, sin perjuicio de no contar con información suficientemente acreditada en relación a los beneficios declarados por la sociedad en los últimos años, contratos laborales a extinguir, enseres y mobiliario a trasladar, etc. como para efectuar una valoración actualizada según los criterios jurisprudenciales, lo cierto es que dada la entidad y características de las instalaciones y en base a la experiencia en valoraciones de este tipo de actividades, cabe sostener que la estimación del Plan General podría corresponderse asimismo con un mínimo de referencia suficiente a los efectos de analizar la viabilidad económica que nos ocupa por las razones que más adelante se reflejan.

- Costes de expropiación (suelo+construcción+traslado de actividad) del AI.10: 6.685.000 €.

Por otra parte, y también relacionado con el resto de los gastos de urbanización, cabe hacer referencia a la simple variación de precios producida en los últimos años. La variación de IPC desde el 2009 se acerca a un 10% y, en concreto, en cuanto circunstancia que repercuten directamente en los costes ligados a obras de urbanización, de los datos publicados por el INE, entre otros, los "*Índices de Precios de Materiales y Energía e Índices Nacionales de la Mano de Obra Materiales*", se desprende el incremento de precios que se ha producido en los últimos años.



Por todo ello, se estiman como costes mínimos de referencia para el ámbito "AI-10" los recogidos en el *Estudio de Viabilidad* del Plan General,

- Costes de ejecución (urbanización) del AI.10: 810.000 €.

Por consiguiente, el total de costes para el desarrollo del ámbito AI-10 mediante el Sistema de Expropiación, establecido por el Plan General, ascenderían a: 6.685.000 € + 810.000 € = **7.495.000 €**.

2.2. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS POR EL DESARROLLO DEL AI-10

Una vez se ejecute el ámbito AI-10, la venta del suelo neto resultante (6.745 m²s – 1.588 m²s = 5.157 m²s) será el único modo de resarcimiento de la inversión pública realizada.

De acuerdo a los propios datos del Plan General, el valor de repercusión para el Uso Residencial VPPB, utilizado igualmente por el Plan General para el cálculo de los coeficientes de homogeneización, asciende a 350 €/m²c.

Dado que el ámbito AI-10 cuenta con una edificabilidad total de 10.792 m²c, la venta del suelo neto lucrativo destinado a la construcción de vivienda pública VPPB ascendería a: 10.792 m²c x 350 €/m²c = **3.777.200 €**.

2.3. INVIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO

De acuerdo a los puntos anteriores, el desarrollo del ámbito AI-10 mediante el sistema de Expropiación, supondría para las arcas municipales una inversión inicial de 7.495.000 €, que no se podría ver financiado por la propia actuación, ya que se obtendrían unos 3.772.200 euros de la venta del suelo. Esto significa que el desarrollo planteado por el Plan General a través del sistema público por Expropiación resulta económicamente deficitario: el Ayuntamiento perdería 3.717.800 euros, salvo que cambiase el destino del suelo a otro uso con mayor rentabilidad, algo que no es posible.

Durante los años de elaboración y tramitación del Plan, fue un objetivo prioritario de la política urbanística municipal disponer de suelo para el desarrollo de viviendas protegidas en ámbitos urbanos consolidados y eminentemente residenciales, habida cuenta la inexistencia de nuevos desarrollos ya ordenados para su ejecución. Éste era el caso de la parcela objeto de la presente modificación que, con un uso existente terciario comercial (concesionario de coches), se encuentra inserta en una trama de uso residencial. Por ello, el PGOU estableció como uso característico de la misma, el residencial vivienda protegida. Dada la finalidad de interés social pretendida y la situación y los medios económicos y técnicos entonces disponibles, se consideró que, para ejecutar estas

determinaciones del planeamiento, era más adecuado un sistema de actuación público que dejase la iniciativa del desarrollo urbanístico a la Corporación. Sin duda, identificada como política urbanística la construcción de Viviendas de Protección Pública en ámbitos urbanos consolidados, la elección del sistema de actuación por expropiación era coherente con esa concreta política urbanística y la decisión se adoptó, por tanto, considerando los criterios que se contemplan en el artículo 102 de la Ley 9/2001, en el que se señala que la elección del sistema "*tendrá en cuenta la adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración*". En aquellos años como se verá después este Ayuntamiento tenía una capacidad económica muy superior (casi siete veces más) y también una mayor capacidad de gestión, lo que permitía al Ayuntamiento asumir la inversión a fondo perdido de 3.717.800 euros para cumplir con un fin social.

Desde entonces se han producido movimientos, transformaciones e impactos sociales, económicos y administrativos de tal calado que hacen inviable la ejecución de la ordenación prevista por el Plan General en los términos en que se regulaba la misma. Han desaparecido las circunstancias que hacía urgente y necesaria la obtención de la parcela por expropiación para la construcción de viviendas protegidas, mientras la capacidad económica y de gestión de esta Administración se ha visto también minorada por años de políticas presupuestarias restrictivas.

En este contexto, la única forma de preservar el interés público urbanístico presente en la actuación (edificación de nuevas viviendas protegidas en el suelo urbano consolidado con usos compatibles y complementarios que permitan un entorno autosuficiente y, por tanto, más sostenible), es adaptar la ordenación vigente a las nuevas circunstancias existentes quince años después para permitir, precisamente, su ejecución en los términos hoy posibles sin menoscabo de ese interés público cuya preservación se pretende.

De lo anterior se desprende la improcedencia de que el Ayuntamiento haga frente a una inversión que, en términos del art. 22.5 del TRLSRU, ni siquiera generará ingresos suficientes para su financiación. Y ello, desde el punto de vista de la estricta rentabilidad económica y con independencia de las trabas derivadas del marco normativo al que se somete en la actualidad la Administración Local para poder dar cumplimiento a los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y uso eficiente de los recursos públicos, que imposibilitan que el Ayuntamiento pueda hacer frente, siquiera, a la inversión inicial necesaria para poner en marcha la actuación.

En consecuencia, cabe sostener que **resulta inviable económicamente el desarrollo de la "AI-10" en los términos actualmente establecidos por el Plan General al amparo del Sistema de Expropiación**, habida cuenta de que su rentabilidad no resulta justificada y que, además, el sujeto responsable de su gestión, el Ayuntamiento, no goza en la actualidad de capacidad de endeudamiento suficiente como para poder afrontar por razones de interés general su desarrollo, debido a las actuales medidas de control presupuestario y financiero a las que se somete. No obstante, a continuación, se aborda con mayor detalle este último aspecto.

2.3.1. Incapacidad económica del Ayuntamiento de Alcobendas para afrontar la inversión para el desarrollo del AI-10

Durante los últimos años (desde 2009 hasta 2020), el capítulo de inversiones de los presupuestos municipales de Alcobendas ha sufrido una merma sustancial, tal y como se comprueba en el siguiente cuadro:

| AÑO | CAPÍTULO 6. INVERSIONES REALES | % VARIACIÓN RESPECTO AÑO ANTERIOR | % VARIACIÓN RESPECTO AÑO 2009 |
|------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| 2009 | 92.240.789,97 € | -25,75 % | - |
| 2010 | 31.957.017,22 € | -65,35 % | -65,35 % |
| 2011 | 22.482.276,04 € | -29,65 % | -75,63 % |
| 2012 | 26.087.870,24 € | +16,04 % | -71,72 % |
| 2013 | 22.877.739,56 € | -12,31 % | -75,20 % |
| 2014 | 12.393.147,97 € | -45,83 % | -86,56 % |
| 2015 | 5.916.822,56 € | -52,26 % | -93,59 % |
| 2016 | 14.165.832,75 € | +139,42 % | -84,64 % |
| 2017 | 14.034.388,95 € | -0,92 % | -84,78 % |
| 2018 | 26.545.167,82 € | +72,25 % | -71,22% |
| 2019 | Presupuesto prorrogado | Presupuesto prorrogado | -- |
| 2020 | 14.978.181,87 € | --- | -83,76% |

Como se puede observar, el capítulo de inversiones se ha visto disminuido en estos 11 años en casi en un 84% respecto a los más de 92 millones de euros de inversión del año 2009.

Por consiguiente, en base a los datos de inversión del último ejercicio 2020, el afrontar el coste del desarrollo de la actuación, estimado en 7.495.000 €, supondría que ella sola consumiera casi un 50% del total de la inversión municipal anual, cuando la necesidad de vivienda pública en el municipio desde la aprobación del Plan General en 2009, ha ido satisfaciéndose a través de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA), al ejecutar en esta área Homogénea 2, desde la aprobación del Plan General, 1.205 viviendas protegidas en el API-9 (Fuente Lucha), 77 viviendas en la zona del Ensanche (calle Navarra 12), y 80 viviendas en el Área Homogénea 1 "Ciudad Central". En total 1.362 viviendas protegidas y estando prevista a corto plazo la ejecución de 65 viviendas más. Por otro lado, en el año 2019 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 1 "Los Carriles", donde se prevé la ejecución de un total de otras 3.870 viviendas de protección pública.

Esta disminución en el capítulo de inversiones se ha debido a la enorme merma que han sufrido los presupuestos municipales y, por tanto, los ingresos en las arcas del Ayuntamiento, a lo largo de estos 11 años, tal y como se comprueba en la siguiente tabla:

| AÑO | INGRESOS MUNICIPALES | % VARIACIÓN RESPECTO AÑO ANTERIOR | % VARIACIÓN RESPECTO AÑO 2009 |
|-------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| 2009 | 304.569.609,78 € | +4,78 % | - |
| 2010 | 189.977.039,74 € | -37,62 % | -37,62 % |
| 2011 | 179.668.883,27 € | -5,43 % | -41,01 % |
| 2012 | 188.613.289,81 € | +4,98 % | -38,07 % |
| 2013 | 181.261.593,36 € | -3,90 % | -40,49 % |
| 2014 | 169.202.539,36 € | -6,65 % | -44,45 % |
| 2015 | 156.963.626,14 € | -7,23 % | -48,46 % |
| 2016 | 175.588.205,73 € | +11,87 % | -42,35 % |
| 2017 | 172.753.381,98 € | -1,61 % | -43,27 % |
| 2018 | 185.619.458,87 € | +7,45 % | -39,05 % |
| 2019 | 157.335.958,80 € | -15,23 % | -48,34 % |
| 2020 | 176.289.372,66 € | +12,04 % | -42,12 % |

Por todo lo anterior se concluye que **la inversión de 7.495.000 € prevista para el desarrollo del ámbito AI-10** para el desarrollo de vivienda pública no se estima procedente en estos momentos y, además, **es inasumible por los actuales presupuestos municipales.**

2.3.2. Incapacidad económica del Ayuntamiento de Alcobendas para asumir pérdidas por el desarrollo del AI-10

Como se ha acreditado anteriormente, el desarrollo de la AI-10 en los términos establecidos en la actualidad mediante el Sistema de Expropiación arroja unas pérdidas estimadas en **3.717.800 €**.

De acuerdo al punto III. *Cumplimiento del límite de deuda. Estabilidad financiera*, del Informe de Estabilidad Presupuestaria del ejercicio 2020, incluido en los Presupuestos Municipales de Alcobendas del año 2020, el volumen de deuda del Ayuntamiento, estimado a 31/12/2019 según los datos que figuran en la liquidación del presupuesto asciende a 1.493.788,13 €, a largo plazo y la nueva Operación de endeudamiento prevista para 2020 asciende a 5.634.135,55€, por tanto el volumen de deuda viva estimado a 31/12/2020, tomando como referencia los derechos liquidados del ejercicio 2019 (último ejercicio liquidado), incluyendo la operación proyectada, ascendería a 7.127.923,68 €, un 3,83% sobre recursos ordinarios, tal y como se comprueba en la siguiente tabla, extractada del citado documento:



| AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS | | | | | | | | |
|--|--|---|---|---------------------------------------|-------------------------------|---|---|----------------|
| PRESUPUESTO 2020 | | | | | | | | |
| ESTADO DE LA DEUDA | | | | | | | | |
| Situación y movimientos de la deuda | | | | | | | | |
| DEUDA FINANCIERA A LARGO PLAZO (a 01/01/2020) | | | | | | | | |
| Identificación de la Deuda | | Deuda pendiente de reembolso a comienzo de ejercicio | Movimientos de la deuda en presupuesto 2020 | | | Disminuciones por reembolso (PREVISION) | Deuda existente al final del ejercicio (PREVISION) | |
| Importe inicial | Finalidad y año | | Aumentos | | Total deuda presupuesto | | | |
| | | | Nuevas emisiones (PREVISION) | Rectific. y otros motivos de cargo | | | | |
| DEUDA FINANCIERA CON ENTIDADES FINANCIERAS | | | | | | | | |
| NUEVO PRÉSTAMO 2020 | Financiación de inversiones 2020 | 0,00 € | 5.634.135,55 € | 0,00 € | 5.634.135,55 € | 0,00 € | 5.634.135,55 € | |
| SUBTOTAL ENTS. FINANCIERAS | | 0,00 € | 5.634.135,55 € | 0,00 € | 5.634.135,55 € | 0,00 € | 5.634.135,55 € | |
| DEUDA FINANCIERA CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | | | | | | | | |
| Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) | eficiencia energética (2ª fase) 2019 | 1.493.788,13 € | 0,00 € | 0,00 € | 1.493.788,13 € | 27.662,74 € | 1.466.125,39 € | |
| SUBTOTAL AAPP | | 1.493.788,13 € | 0,00 € | 0,00 € | 1.493.788,13 € | 27.662,74 € | 1.466.125,39 € | |
| TOTALES DEUDA FINANCIERA | | SUMAS TOTALES | 1.493.788,13 € | 5.634.135,55 € | 0,00 € | 7.127.923,68 € | 27.662,74 € | 7.100.260,94 € |
| DEUDA FINANCIERA A CORTO PLAZO: | | | | | | | | |
| Sin deuda financiera a corto plazo | | | | | | | | |

INFORME DE EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y LÍMITE DE DEUDA SOBRE EL PROYECTO DE PRESUPUESTO GENERAL DE 2020
Nº 31/2020

70

En los Presupuestos de los Patronatos Municipales, Sociedades Mercantiles Emarsa y Seromal, en las Fundaciones Ciudad de Alcobendas y para el Deporte de Alcobendas, así como en el Consorcio Valdelacasa, no se recogen operaciones de deuda suscritas ni previsión de nuevas suscripciones en el transcurso del ejercicio.

Por tanto:

- El volumen de deuda concertada al día de 01/01/2020 en el sector Administraciones Públicas asciende 1.493.788,13€
- En el Estado de Ingresos del proyecto de presupuesto del Ayuntamiento para 2020 está prevista la posibilidad de una nueva operación de crédito a largo plazo para financiar parcialmente las inversiones municipales por importe 5.634.135,55 €
- Y están previstas amortizaciones ordinarias por importe de 27.662,74 €
- Por lo que el volumen de deuda previsto para 31 de diciembre de 2020 ascendería a 7.100.260,94€.

En cuanto a las nuevas operaciones, se recoge la previsión de una operación de crédito a largo plazo para financiar parcialmente las inversiones municipales por importe de 5.634.135,55 €.

En desarrollo de lo anterior, el art. 13 en relación con el art. 15 de la LOEPSF, establece la obligación que tienen todas las Administraciones Públicas de no rebasar el límite de deuda pública representado por un porcentaje sobre el Producto Interior Bruto nacional en términos nominales, que para las Entidades locales ha sido fijado en el 2,7 % del PIB para el ejercicio 2020.

De acuerdo a estos parámetros, el porcentaje de deuda del Ayuntamiento de Alcobendas estimado al final del ejercicio 2020 respecto de sus ingresos corrientes es de un 3,83%, tal y como se comprueba en el siguiente cuadro extractado del punto 3. *Cumplimiento del límite de deuda, del Informe de Estabilidad Presupuestaria del ejercicio 2020:*

| | | |
|---|-------|-------|
| Porcentaje deuda viva sobre ingresos corrientes consolidados: | 0,81% | 3,83% |
|---|-------|-------|

Por todo lo anterior, el Ayuntamiento de Alcobendas rebasa en más de 1 punto porcentual, el límite de deuda fijada por el Estado en la normativa citada para las Entidades locales en el ejercicio 2020, por lo que se justifica la **incapacidad del Ayuntamiento para hacer frente a unas pérdidas tan importante** como los 3.717.800 € que supondría el desarrollo del ámbito por el sistema de Expropiación.

2.3.3. Incapacidad del Ayuntamiento de Alcobendas para afrontar la gestión del desarrollo del AI-10

Debido a los datos económicos municipales expuestos en los puntos anteriores, a lo largo de estos últimos años el departamento técnico del Ayuntamiento de Alcobendas, encargado de la redacción, gestión y tramitación de los expedientes urbanísticos y de expropiación, ha visto mermado sus recursos humanos de personal técnico en un 40%, lo que dificulta considerablemente la redacción de oficio de los diversos instrumentos necesarios, así como la gestión de su desarrollo en condiciones óptimas.

2.4. CONCLUSIÓN

De acuerdo con los datos obtenidos en los puntos anteriores, puesto que los previsibles ingresos por la venta del suelo neto resultante (3.777.200 €) son sustancialmente inferiores a los costes estimados para el desarrollo del ámbito (7.495.000 €) y dado que el Ayuntamiento de Alcobendas, tal y como se ha justificado, no tiene capacidad para afrontar los costes de inversión necesarios para su desarrollo, y mucho menos asumir pérdidas, se concluye que **el desarrollo del ámbito AI.10 por el Sistema de Expropiación resulta inviable económicamente.**

A la vista de lo anterior, y dado que la referida inviabilidad cabría predicarla en términos análogos respecto de otros sistemas de ejecución por iniciativa pública, procede analizar la viabilidad económica de acometer el desarrollo urbanístico del ámbito AI-10 mediante el Sistema de Ejecución por iniciativa privada para su establecimiento mediante la Modificación Puntual nº3 que nos ocupa. En consecuencia, dicho análisis se efectúa en los siguientes apartados de este documento "Memoria de Viabilidad" e "Informe de Sostenibilidad Económica" que se formulan para dar cumplimiento a lo exigido en el artículo 22.5 del TRLSRU y el art. 43.b) de la LSCM, respecto de la Modificación Puntual nº3 del Plan General de Alcobendas.

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

3.1. MARCO LEGAL

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 incluye en su artículo 43.b), entre la documentación que ha de formar parte de los instrumentos de planeamiento general, la necesaria elaboración de un Estudio de Viabilidad, con el siguiente contenido:

b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

Por otra parte, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), prescribe en su artículo 37, la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de planeamiento General. El artículo 42 precisa su contenido: *Artículo 42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:*

- 1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19,1 b) del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
- 2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
- 3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.*

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS.278/2017 de 17 Feb. 2017, Rec. 1125/2016 y otras) viene asimilando el objeto y contenido de estos estudios o memorias.

Por último, el 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 describe, en su artículo 22, la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, introduciendo los conceptos de rentabilidad y sostenibilidad.

El apartado 5 de ese artículo 22 prescribe la necesidad de que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En relación con su contenido, debe tenerse en cuenta que las letras a) a e) del referido apartado 5 han sido declaradas inconstitucionales por la STC 143/2017.

3.2. CONTENIDO

Por todo lo expuesto y de acuerdo con lo señalado tanto por la legislación y la jurisprudencia, procede incorporar a este expediente de Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la AI-10 "calle Marqués de la Valdavia nº 111" y de la calle Velarde nº 19-21 del Área Homogénea 2, un Estudio Económico que atienda a los contenidos previstos en los textos legales expuestos.

El contenido de este Estudio Económico para este expediente se desagrega en las siguientes disposiciones:

- Identificación de los sujetos ejecutores, diferenciando los de carácter público y privado.
- Evaluación económica de las acciones previstas en la Modificación puntual, conteniendo:
 - Previsiones del capital preciso exigido para la ejecución de la actuación
 - Indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.
 - Identificación de los plazos temporales en que previsiblemente fueran a ejecutarse.
- Justificación de la viabilidad en términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.
- Justificación de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado. Este Estudio

3.3. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

El objeto de la modificación del Plan General que se propone consiste en la definición de una nueva ordenación del ámbito de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), situado en la calle Marqués de la Valdavia nº 111", del suelo urbano consolidado, con un triple objeto: 1) facilitar la ejecución de la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 con destino a uso residencial de vivienda protegida de tipología básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial; 2) equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda y 3) hacer viable el desarrollo de la ordenación de la AI-10 del PGOU mediante la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

Con esta modificación se persiguen los siguientes objetivos:

- Contribuir a la regeneración y renovación urbana de espacios existentes sustituyendo la actividad actualmente existente (concesionario de coches, reparación de vehículos y taller) por un uso residencial de vivienda protegida de tipología básica con usos complementarios de carácter terciario-comercial que aseguren la viabilidad de la actuación.
- Equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad a la parcela de la

calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda ya que únicamente se han ejecutado 77 viviendas de este tipo frente a las 2.902 viviendas edificadas en el API-9 (Fuente Lucha), las 478 viviendas en el API-2 (Casablanca) o las 800 viviendas del API-3 (Espino del Cuquillo).

- Facilitar la materialización de la edificabilidad total prevista en la AI-10 del PGOU 2.009 (10.792 m²) con destino a uso residencial vivienda protegida básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), contemplando la implantación de usos complementarios de carácter terciario-comercial con un límite del 30% de la edificabilidad, con el fin de permitir la financiación privada de la actuación, sin menoscabo del interés público urbanístico de la ordenación prevista (hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública -art. 3.2.i) Ley 9/2001-).
- Integrar la actividad comercial con la residencial en coherencia con el planeamiento al que pertenece la AI-10 (API-3 Espino del Cuquillo), y al colindante (API-2 Casablanca), que establecieron criterios claros para el desarrollo y localización de las actividades comerciales en las parcelas residenciales potenciando ejes y centros de actividad. De esta forma, se atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica y, a menudo, olvidado por el planificador: asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas mediante el cumplimiento de los deberes de cesión propios de las actuaciones de dotación, mediante la entrega de su equivalente económico que se integrará en el patrimonio público de suelo, como ingreso afectado y con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, dada la imposibilidad de materializar dichas cesiones en el ámbito correspondiente sin que pierdan su finalidad y destino real.

El Ayuntamiento mantiene el uso característico residencial vivienda protegida habida cuenta del entorno en el que se localiza la parcela y considera adecuado destinar parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial sin superar el 30% de la superficie edificable, integrando la actividad comercial con la residencial, al igual que sucede en el resto de las parcelas de la manzana.

Se busca, por un lado, destinar la parcela al uso establecido por el vigente PGOU 2009 (VPPB), acorde con el establecido en la manzana (residencial), y además consolidar el comercio local de proximidad como parte fundamental de la vida en el barrio, con lo que conlleva de riqueza en el paisaje urbano, conformando una ciudad más vivida a lo largo de la jornada y fomentando la actividad en el entorno. En definitiva, consolidar una

convivencia equilibrada de los distintos usos (residencial y comercial) en el eje de la calle Marqués de la Valdavia que permitan el intercambio de actividad.

Como consecuencia de destinar una parte de la edificabilidad prevista a usos de servicio terciario-comercial, es preciso contemplar las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la Ley del Suelo de Madrid, en relación con la edificabilidad residencial VPPB que se deja de materializar.

Para ello, es necesaria la delimitación de un nuevo ámbito, dentro del mismo Área Homogénea (AH-2). La parcela situada en la calle Velarde nº 19-21, propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA), regulada actualmente por la Noma Zonal 1. Grado 2, pasará a calificarse con el uso característico residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB), donde se materializan las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la LSM.

Por lo tanto, esta modificación puntual se propone sobre un ámbito discontinuo formado por dos sub-ámbitos en la calle Marqués de la Valdavia nº111, Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), y en la calle Velarde 19-21, con vuelta a la Avda de España y calle Daoiz, que suman una superficie total de 7.543,56 m2 de suelo.

El sub-ámbito de la calle marqués de la Valdavia nº 111, es propiedad de la sociedad FEDERGROUP BROTHERS INVERSIONES, SL con referencia catastral 4687601VK4848N0001IE. Sobre él se ubican los edificios del concesionario de coches y taller y se corresponde con la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10). Superficie de suelo catastral de 6.581 m2 (6.745 m2 según registro).

El sub-ámbito de la calle Velarde nº 19-21, es propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA) con Referencia Catastral: 5784401 VK4858N0001DU y Referencia Catastral: 5784421VK4858N0001QU. Tiene una superficie de acuerdo con la reciente medición topográfica de 962,5642m2.

En el siguiente cuadro se sintetiza la propuesta de ordenación de las parcelas afectadas:

PROPUESTA DE MODIFICACION DE PLAN GENERAL

| PARCELA | PROPIEDAD | Superficie de suelo (m2) | Parcela lucrativa (m2) | Uso | Edificabilidad Lucrativa (m2e) |
|----------------------------|------------|--------------------------|------------------------|---------|--------------------------------|
| Marqués de la Valdavia 111 | FEDERGROUP | (1) 6.581 | (*) 6.581 | VPPB | 7.554 |
| | | | | TER-COM | 3.238 |
| Velarde 19-21 | EMVIALSA | 963 | 767 | VPPB | (**) 3.238 |
| | | | | TER-COM | (***) 597 |
| TOTAL | | 7.544 | 7.348 | | 14.627 |

(1) Se adopta la superficie catastral al coincidir con la delimitación de la parcela

(*) monetización de 1.588 m2 cesión dotación local

(**) Edificabilidad mínima.

(***) Edificabilidad máxima

3.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUJETOS EJECUTORES

La inversión privada corresponderá al promotor de la ejecución edificatoria en la AI-10 "calle Marqués de la Valdavia nº 111". Sin perjuicio del titular de esa iniciativa en su momento, se atribuye la inversión a FEDERGROUP BROTHERS INVERSIONES, SL, en calidad de titular registral de la parcela.

El sujeto ejecutor de la inversión pública de la ejecución edificatoria en la parcela de la calle Velarde nº 19-21, es EMVIALSA, en calidad de titular de la parcela.

3.5. EVALUACIÓN ECONOMICA DEL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

3.5.1. IDENTIFICACION DE LAS ACCIONES

En ejecución de esta Modificación Puntual del Plan General no se prevén acciones onerosas de obtención de suelo.

En ejecución de esta Modificación se prevén las siguientes acciones de gestión urbanística con contenido económico:

La Modificación propuesta constituye una actuación urbanística en su modalidad de actuación de dotación en suelo urbano consolidado para la AI-10 "Calle Marqués de la Valdavia nº 111"

1. Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, que se monetizará.
2. Cesión de dotaciones públicas, que se monetizará.

En la Memoria justificativa de la presente modificación se analizan estas cesiones y se justifica su monetización.

En ejecución de esta Modificación no se prevén acciones de urbanización de suelo público.

En el ámbito de esta Modificación sí se producirán cesiones previas de suelo calificado como vía pública por el Plan General en ejecución de la alineación oficial vigente en la parcela sita en la calle Velarde nº 19-21. Estas cesiones se producirán en el proceso ordinario de ejecución edificatoria, y no en ejecución de esta actuación urbanística. A los solos efectos de este Estudio Económico, se han considerado como acciones:

1. Cesión de alineación a vía pública en la calle Velarde nº 19-21: 196 m²

En ejecución de esta Modificación del Plan General se prevén las siguientes acciones de ejecución edificatoria:

1. Edificación de la parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111 (AI-10)
Demolición edificaciones existentes
Construcción de edificio:
Uso VPPB (7.554 m²e)
Uso Terciario-comercial (3.238 m²e)
2. Edificación de la parcela de la calle Velarde nº 19-21
Construcción de edificio
Uso VPPB (3.238m²e mínimo)
Uso terciario comercial (597m²e)

3.5.2. COSTE ECONOMICO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

1. Para el sub-ámbito de la AI-10 "Calle Marqués de la Valdavia nº 111",

COSTE DE SUELO

La presente modificación puntual, no prevé la obtención de suelo en la AI-10, propiedad de FEDERGROUP BROTHERS INVERSIONES, SL.

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

El aprovechamiento de cesión es de 524 m² edificables, en la Actuación de Incremento AI-10. A los solos efectos de este Estudio Económico, se estima el siguiente coste de la monetización de esta cesión:

El valor de repercusión para el Uso Residencial VPPB establecido por el Plan General es de 350 €/m²c, por lo que la monetización ascendería a: 350 €/m²c x 524 m²c = 183.400 €.

CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES

A los solos efectos de este Estudio Económico, se estima el siguiente coste de la monetización de esta cesión:

Para valorar la superficie de redes locales (1.588 m²) se aplicará el valor de repercusión establecido en la ponencia de valores, (R23) de 635 €/m² edificables en zonas verdes, teniendo en cuenta los m² construibles en este tipo de suelo por el PGOU (0,03 m²/m²), se obtiene un valor por m² de suelo calificado como zona verde o espacio libre de 19,05 €. Como este suelo debe entregarse urbanizado, teniendo en cuenta un módulo de obras de ajardinamiento de 30€/m², se estima un valor total de 49,05€/m². El valor de la monetización se estima en: 1.588 m² x 49,05 €/m² = 77.891€

COSTE DE DEMOLICIÓN DE LA EDIFICACION EXISTENTE

Costes de demolición de la edificación existente: Se estiman en 55 €/m²c, por lo que para derribar los 1.966 m²c existentes, ascenderán a: 55 €/m²c x 1.966 m²c = 108.130 €.

COSTE DE EDIFICACION (Alternativa 2: 7.554 m² VPPB y 3.238 m² TC)

Se estima un módulo de construcción de la edificación de uso VPPB de 835 €/m²c. Para el uso terciario-comercial (TC), se estima un módulo de 776€/m²c

La construcción de los garajes y trasteros, aplicando el factor de 0.53 (proveniente del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/1993), supone 442€/m²c. Se estima una dotación de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m²e, lo que supone un total de 162 plazas, equivalentes, aplicando un ratio de 25 m²c por plaza de 4.050 m² de garaje bajo rasante.

Coste construcción uso VPPB: 7.554m² x 835€/m²c= 6.307.590 €

Coste construcción uso TC: 3.238m² x 776€/m²c = 2.512.688 €

Coste construcción bajo rasante: 4.050m² x 442€/m²c =1.790.100 €

Total: 10.610.378 €

Coste de promoción y financieros: 20% = 2.122.075 €

Total = 12.732.454 €

COSTE DE EDIFICACION (Alternativa 1: 10.792 m2 VPPB)

| | |
|--|---------------------|
| Coste construcción uso VPPB: 10.792 m2 x 835€/m ² c= | 9.011.320 € |
| Coste construcción bajo rasante: 4.050m2 x 442€/m ² c = | 1.790.100 € |
| | Total: 10.801.420 € |
| Coste de promoción y financieros: 20% = | 2.160.284 € |
| | Total = 12.961.704€ |

2. Para el sub-ámbito de la calle Velarde nº 19-21COSTE DE SUELO

La presente modificación puntual, no prevé la obtención de suelo en la calle Velarde, propiedad de EMVIALSA.

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

No procede

CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES

No procede

COSTE DE DEMOLICIÓN DE LA EDIFICACION EXISTENTE

No procede, sobre la parcela no existe ninguna edificación

COSTE DE EDIFICACION

Se estima un módulo de construcción de la edificación de uso VPPB de 835€/m²c. Para el uso terciario-comercial (TC), se estima un módulo de 776€/m²c

La construcción de los garajes y trasteros, aplicando el factor de 0.53 (proveniente del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/1993), supone 442€/m²c. Se estima una superficie bajo rasante para uso de garaje-aparcamiento y trastero de 1.530 m2c

| | |
|--|---------------------|
| Coste construcción uso VPPB: 3.238 m2 x 835€/m ² c= | 2.703.730 € |
| Coste construcción uso TC: 597m2 x 776€/m ² c = | 463.272 € |
| Coste construcción bajo rasante: 1.530m2 x 442€/m ² c = | 676.260 € |
| | Total: 3.843.262 € |
| Coste de promoción y financieros: 20% = | 768.653 € |
| | Total = 4.611.915 € |

ALINEACION A LA VIA PUBLICA

La cesión de viario por ejecución de la alineación oficial se realizará urbanizada. Se estima un módulo de obras de urbanización, incluyendo pavimentación y servicios de 150€/m²c, similar al realizado en obras recientes.

El coste estimado resultante es de 196 m2 x 150 €/m²c = 29.400 €

3.5.3. FUENTES DE FINANCIACIÓN- DISPONIBILIDAD FINANCIERA

La ejecución de las acciones de edificación en AI-10 corresponde al inversor privado. Se analiza en los apartados siguientes la viabilidad de esta inversión en los términos previstos por la legislación de aplicación.

La ejecución de las acciones de edificación en la parcela de la Calle Velarde 19-21 corresponde a la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA).

3.6.EQUILIBRIO ENTRE LOS BENEFICIOS Y LAS CARGAS

Esta modificación de Plan General constituye una actuación urbanística en su modalidad de actuación de dotación en suelo urbano consolidado.

En ejecución de las acciones previstas no se prevén cargas de urbanización. Las cesiones de viario derivadas de la alineación oficial en la parcela de la calle Velarde nº 19-21, no son estrictamente atribuibles a esta actuación urbanística pues ya están previstas por el Plan General vigente en el procedimiento ordinario de ejecución de la edificación. Queda asegurado la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas mediante el cumplimiento de los deberes de cesión propios de las actuaciones de dotación, mediante la entrega de su equivalente económico que se integrará en el patrimonio público de suelo, como ingreso afectado y con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, dada la imposibilidad de materializar dichas cesiones en el ámbito correspondiente sin que pierdan su finalidad y destino real.

3.7.ADECUACIÓN A LOS LIMITES DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN

Las determinaciones de esta actuación urbanística no implican cargas extraordinarias en relación con el deber de conservación. Se prevén las demoliciones de las edificaciones existentes en la AI-10.

3.8.SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL

Esta modificación de Plan General constituye una actuación urbanística en su modalidad de actuación de dotación en suelo urbano consolidado.

No modifica la clasificación del suelo, ni afecta a ningún elemento de las redes generales ni del sistema general urbano.

No modifica la edificabilidad de las parcelas.

Se modifica el uso del suelo, pero se hace dentro del marco del régimen del uso residencial-vivienda y en forma de intensidad de usos ya admitidos por el planeamiento vigente en régimen de interrelación de uso permitido y/o autorizable.

La superficie de la actuación tiene una incidencia mínima en el conjunto de la ciudad, de su clase de suelo, del Distrito y del área homogénea 2.

Por todo ello, puede sostenerse que el modelo territorial resultante de esta modificación es el mismo que determina el Plan General vigente.

3.9. VIABILIDAD EN TERMINOS DE RENTABILIDAD

Se analiza a continuación la viabilidad de la promoción inmobiliaria prevista esta actuación urbanística.

3.9.1. INGRESOS ESTIMADOS DERIVADO DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Para el sub-ámbito de la AI-10 "Calle Marqués de la Valdavia nº 111". (Alternativa 2: 7.554 m² VPPB y 3.238 m² TC)

El precio de venta de las viviendas VPPB en Alcobendas es de 1940.48 €/m² de metro cuadrado útil; se trata pues de multiplicar la superficie útil por el precio de éste; los 7.554 m² de superficie construida se transforma en útil mediante el coeficiente de 0.8 (coeficiente considerado óptimo, casi máximo del aprovechamiento de la superficie construida a útil en las tipologías de vivienda al uso; es por lo tanto un máximo de precio de venta). Los 7.554 m² equivalen a 6.043,2 m² vendibles; lo que da un producto de **11.726.708 €**, que constituye un precio máximo de venta de las viviendas.

No se fija el número de viviendas pero teniendo en cuenta que se trata de VPPB su superficie máxima será de 110 metros cuadrados construidos. Por lo tanto, los 7.554 m² divididos entre 110 m² por viviendas da un mínimo de número de viviendas de 68 unidades.

El número mínimo de plazas de garaje, es de 1,5 plazas por cada 100 m²c, que aplicado sobre los 7.554 m² da un mínimo de plazas de aparcamiento de 114.

El precio de venta de la primera plaza de garaje, sin duda vinculada a la vivienda, sería la mitad de la vivienda, es decir 970.24 €/m² útil, que por 25 metros cuadrados útiles vendibles da un precio de 24.256 euros por plaza; la segunda vinculada no podrá exceder de 19.404,80 euros cada una (40% del metro cuadrado útil de vivienda); estas serán como mínimo 46 unidades. En total el precio mínimo de venta de plazas de garaje sería:

24.256,00€/plaza x 68 = 1.649.408,00€
 19.404,80€/plaza x 46 = 892.620,80€
 TOTAL:.....**2.542.028,80€**

El precio de venta por unidad de trastero será sería la mitad de la vivienda, es decir 970.24 €/m² útil, que por 8 metros cuadrados útiles vendibles de trastero da un precio de 7.761,92 € . Esto supone un importe de la venta total de trasteros de:

68 unidades x 7.761,92 € = **527.810,56€**

El total de ingresos por la venta de la VPPB+ garaje+trasteros resulta:

$$11.726.708 \text{ €} + 2.542.028,80\text{€} + 527.810,56\text{€} = \mathbf{14.796.546 \text{ €}}$$

En cuanto a la superficie destinada a uso terciario-comercial, considerando la ubicación del AI-10 objeto de la presente modificación, en el Distrito Norte, en el API-3 Espino del Cuquillo, en el entorno del Barrio de Valdela Fuentes y Fuente Lucha y de la Estación de tren de Cercanías (C-4. Valdela Fuentes), con una estación de Metro (Línea 10-Manuel de Falla) en las proximidades, se estima un valor unitario medio de venta para la edificación terciaria-comercial de 3.100 €/m² e, de donde se deduce un importe para la superficie destinada a uso terciario-comercial de:

$$\text{uso TC: } 3.238\text{m}^2 \times 3.100\text{€/m}^2\text{c} = \mathbf{10.037.800 \text{ €}}$$

Por lo tanto, los ingresos obtenidos sería los siguientes:

| INGRESOS ESTIMADOS | |
|----------------------------------|--------------------|
| Venta de VPPB +Garaje+trastero | 14.796.546€ |
| Venta de uso terciario-comercial | 10.037.800€ |
| TOTAL ingresos | 24.834.346€ |

(Alternativa 1: 10.792 m² VPPB)

Para la alternativa 1, consistente en ejecutar la totalidad de la edificabilidad para usos de VPPB y con los criterios anteriores se obtendrían los siguientes ingresos de promoción:

Se estiman un mínimo de 98 viviendas de 110 m², 98 trasteros y 162 plazas de aparcamiento (98 plazas + 64 plazas) (1,5plazas/100m²e)

| INGRESOS ESTIMADOS | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Venta de VPPB | 16.753.328,13€ |
| Venta de garajes+ trasteros | 4.379.663,36€ |
| TOTAL ingresos | 21.132.991,49€ |

Para el sub-ámbito de la calle Velarde nº 19-21

El precio de venta de las viviendas VPPB en Alcobendas es de 1940.48 €/m² de metro cuadrado útil; se trata pues de multiplicar la superficie útil por el precio de éste; los 3.238 m² de superficie construida se transforma en útil mediante el coeficiente de 0.8 (coeficiente considerado óptimo, casi máximo del aprovechamiento de la superficie construida a útil en las tipologías de vivienda al uso; es por lo tanto un máximo de precio de venta). Los 3.238 m² equivalen a 2.590,4m² vendibles; lo que da un producto de **5.026.619,392€**, que constituye un precio máximo de venta de las viviendas.

Se estima la realización de 39 viviendas y 42 plazas de aparcamiento.

El precio de venta de la primera plaza de garaje, sin duda vinculada a la vivienda, sería la mitad de la vivienda, es decir 970.24 €/m² útil, que por 25 metros cuadrados útiles vendibles da un precio de 24.256 euros por plaza; la segunda vinculada no podrá exceder de 19.404,80 euros cada una (40% del metro cuadrado útil de vivienda); estas serán como mínimo 46 unidades. En total el precio mínimo de venta de plazas de garaje sería:

24.256,00€/plaza x 39 = 945.984€
 19.404,80€/plaza x 3= 58.214,4€
 TOTAL:..... **1.004.198,4€**

El precio de venta por unidad de trastero será sería la mitad de la vivienda, es decir 970.24 €/m² útil, que por 8 metros cuadrados útiles vendibles de trastero da un precio de 7.761,92 €. Esto supone un importe de la venta total de trasteros de:
 39 unidades x 7.761,92 € = **302.714,88€**

El total de ingresos por la venta de la VPPB+ garaje+trasteros resulta:

5.026.619,392€ + 1.004.198,4€ + 302.714,88€ = 6.333.532,67€

En cuanto a la superficie destinada a uso terciario-comercial, considerando la ubicación en el entorno de la calle Marqués de la Valdavía, Avenida de la Chopera y Avda de España, se estima un valor unitario medio de venta para la edificación terciaria-comercial de 1.850€/m² e, de donde se deduce un importe para la superficie destinada a uso terciario-comercial de:

uso TC: 597m² x 1.850€/m²c = **1.104.450€**

Por lo tanto, los ingresos obtenidos serían los siguientes:

| INGRESOS ESTIMADOS | |
|----------------------------------|-------------------|
| Venta de VPPB +Garaje+trastero | 6.333.532€ |
| Venta de uso terciario-comercial | 1.104.450€ |
| TOTAL ingresos | 7.437.982€ |

3.9.2. RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS

Para el sub-ámbito de la AI-10 "Calle Marqués de la Valdavia nº 111". (Alternativa 2: 7.554 m2 VPPB y 3.238 m2 TC)

| ESTIMACIÓN DE INGRESOS | |
|----------------------------------|---------------------|
| Venta de VPPB +Garaje+trastero | 14.796.546€ |
| Venta de uso terciario-comercial | 10.037.800€ |
| TOTAL ingresos | 24.834.346€ |
| ESTIMACIÓN COSTES | |
| Cargas urbanísticas | 261.291 € |
| Demolición edificación | 108.130 € |
| Edificación uso VPPB+Comercial | 12.732.454€ |
| TOTAL Costes | 13.101.875 € |
| RESULTADO INGRESOS-GASTOS | 11.408.671€ |

Estimando una rentabilidad para el promotor en el entorno del 19- 20% respecto del valor en venta, se obtendría un beneficio de: $24.834.346 \text{ €} \times 0.2 = 4.966.869 \text{ €}$

Por lo tanto, el valor del suelo destinado a la construcción de 7.554 m2 e para uso VPPB y 3.238 m2 para uso terciario-comercial, se obtiene restando al valor en venta, el beneficio esperado, los costes y gastos necesarios para ejecutarlo, es decir:

Valor suelo= $24.834.346\text{€}-13.101.875 \text{ €} -4.966.869 \text{ €} = 6.765.602 \text{ €}$

Teniendo en cuenta la edificabilidad total de 10.792 m2, se obtiene un precio de suelo por repercusión de: $6.765.602 \text{ €} / 10.792\text{m}^2 = 627 \text{ €/m}^2$

Para el sub-ámbito de la AI-10 "Calle Marqués de la Valdavia nº 111". (Alternativa 1: 10.792 m2 VPPB)

| ESTIMACIÓN DE INGRESOS | |
|----------------------------------|--------------------|
| Venta de VPPB +Garaje+trastero | 21.132.991€ |
| TOTAL ingresos | 21.132.991€ |
| ESTIMACIÓN COSTES | |
| Cargas urbanísticas | 261.291 € |
| Demolición edificación | 108.130 € |
| Edificación uso VPPB | 12.961.704€ |
| TOTAL Costes | 13.331.125€ |
| RESULTADO INGRESOS-GASTOS | 7.791.467 € |

Estimando una rentabilidad para el promotor en el entorno del 19-20% respecto del valor en venta, se obtendría un beneficio de: $21.132.991 \text{ €} \times 0.19 = 4.024.660 \text{ €}$

Por lo tanto, el valor del suelo destinado a la construcción de 10.792 m2 e para uso VPPB, se obtiene restando al valor en venta, el beneficio esperado, los costes y gastos necesarios para ejecutarlo, es decir:

Valor suelo = $21.132.991\text{€} - 13.331.125 \text{ €} - 4.014.267\text{€} = 3.777.200 \text{ €}$

Teniendo en cuenta la edificabilidad total de 10.792 m2, se obtiene un precio de suelo por repercusión de: $3.777.200 \text{ €} / 10.792\text{m}^2 = 350 \text{ €/m}^2$

Con el valor en venta del suelo con esta ordenación, que asciende como hemos visto a 3.777.200 € y que no alcanza ni el importe previsto como justificiprecio en la expropiación, no resulta viable la ejecución de la actuación y el traslado de la actividad empresarial.

Para el sub-ámbito de la calle Velarde nº 19-21

| ESTIMACIÓN DE INGRESOS | |
|----------------------------------|--------------------|
| Venta de VPPB +Garaje+trastero | 6.333.532€ |
| Venta de uso terciario-comercial | 1.104.450€ |
| TOTAL ingresos | 7.437.982€ |
| ESTIMACIÓN COSTES | |
| Cesión por alineación oficial | 29.400 € |
| Edificación uso VPPB+Comercial | 4.611.915 € |
| TOTAL Costes | 4.641.315 € |
| RESULTADO INGRESOS-GASTOS | 2.796.667 € |

Estimando una rentabilidad para el promotor en el entorno del 19-20%, respecto del valor en venta, se obtendría un beneficio de: $7.437.982 \text{ €} \times 0.195 = 1.454.417 \text{ €}$

Por lo tanto, el valor del suelo destinado a la construcción de 3.238 m² e para uso VPPB y 597 m² para uso terciario-comercial, se obtiene restando al valor en venta, el beneficio esperado, los costes y gastos necesarios para ejecutarlo, es decir:

Valor suelo = $7.437.982 \text{ €} - 4.641.315 \text{ €} - 1.454.417 \text{ €} = 1.342.250 \text{ €}$

Teniendo en cuenta la edificabilidad total de 3.835 m², se obtiene un precio de suelo por repercusión de: $1.342.250 \text{ €} / 3.835 \text{ m}^2 = 350 \text{ €/m}^2$

3.10. CONCLUSION

De la contraposición de ingresos y costes se deduce para la ordenación urbanística prevista en la modificación propuesta un resultado económico positivo, y por lo tanto se concluye que el desarrollo de la ordenación por iniciativa privada es viable económicamente.

En todo caso el presente estudio se basa en hipótesis y estimaciones consideradas, dependiendo la rentabilidad finalmente obtenida de diversos factores y principalmente de la evolución del mercado inmobiliario.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.1 MARCO LEGISLATIVO

El apartado 4 del artículo 22 del 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 prescribe la necesidad de un informe o memoria de sostenibilidad económica como parte de la documentación en las actuaciones de transformación urbanística.

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Es por ello, que este punto da cumplimiento con lo establecido en el citado artículo 22.4 del TRLSRU, donde se indica que las actuaciones de transformación urbanística, como es el caso, deberán incluir una memoria o informe de sostenibilidad económica.

Así mismo, el presente punto da cumplimiento a lo establecido en el art. 22.5.e) donde se indica que se deberá evaluar la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las Redes Públicas y el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

4.2 CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO

De forma general, este informe, trata de garantizar que la sostenibilidad económica del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado por el Plan General de Ordenación Urbana de 2009 y su viabilidad económica está asegurada, incluso con la realización efectiva de lo que la transformación urbanística pretende, desde el punto de vista de las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas que intervienen en la actuación.

Por tanto, en cumplimiento de la legislación vigente se incluye entre la documentación de la presente modificación del PGOU, además del Estudio Económico Financiero y de viabilidad, este Informe de Sostenibilidad Económica exigido en el artículo 22.4TRLSyRU, en el que se pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista en la Hacienda Local del Municipio de Alcobendas, considerando principalmente el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes. Asimismo, el art 22.4 incluye como objetivo del Informe o memoria de sostenibilidad económica la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Para la realización de este Informe de Sostenibilidad se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios que constituyen ejercicios de cálculo razonados de los efectos económicos del desarrollo proyectado y un análisis de sus principales componentes. Los importes y resultados presentados pretenden aportar una idea cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse únicos ni exactos y están sujetos a múltiples

factores y condicionantes futuros, si bien su cálculo está presidido en todo momento por la necesaria prudencia de un estudio de estas características, dotándolo de un cierto margen de seguridad.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- La nueva actuación será autosuficiente para su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados del desarrollo de la nueva ordenación serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuado para la población futura tras el desarrollo de la nueva ordenación.
- El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras la ejecución de la nueva ordenación.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva ordenación, determinará la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la materialización de la ordenación planteada en la presente modificación del Plan General, se estima analizando lo siguiente:

- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por la nueva ordenación.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por la nueva ordenación.
- Los ingresos por impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (ICIO), no incluidos entre las dependientes de la población.
- El coste del mantenimiento de los nuevos espacios públicos y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

Por último, cabe señalar que el presente informe excluye de su análisis los siguientes parámetros, por tratarse de aspectos ya estudiados en el Informe de Viabilidad Económica:

- Gastos de ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras asociadas al desarrollo que deben afrontar los promotores privados.
- Viabilidad económica del desarrollo.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal que asegure, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal; si bien, el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de la propia política municipal.

El procedimiento que se seguirá para la redacción de este informe consiste en centrar el análisis en los capítulos 1 y 2 (Gastos de Personal y Corrientes en bienes y servicios) del Presupuesto de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y

corrientes que el Ayuntamiento de Alcobendas deberá asumir por el mantenimiento de la nueva ordenación (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generarán el desarrollo de la misma.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población, de los producidos directamente de los espacios públicos, las infraestructuras o las dotaciones públicas, en el caso de gastos, o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores, en el caso de los ingresos.

La proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realizan sin incorporar condiciones temporales, considerando únicamente el supuesto del completo desarrollo de la ordenación (análisis "estático"), dada su escasa entidad y superficie.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

El objeto de la modificación del Plan General que se propone consiste en la definición de una nueva ordenación del ámbito de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), situado en la calle Marqués de la Valdavia nº 111", del suelo urbano consolidado, con un triple objeto: 1) facilitar la ejecución de la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 con destino a uso residencial de vivienda protegida de tipología básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial; 2) equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda y 3) hacer viable el desarrollo de la ordenación de la AI-10 del PGOU mediante la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

Con esta modificación se persiguen los siguientes objetivos:

- Contribuir a la regeneración y renovación urbana de espacios existentes sustituyendo la actividad actualmente existente (concesionario de coches, reparación de vehículos y taller) por un uso residencial de vivienda protegida de tipología básica con usos complementarios de carácter terciario-comercial que aseguren la viabilidad de la actuación.
- Equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda ya que únicamente se han ejecutado 77 viviendas de este tipo frente a las 2.902 viviendas edificadas en el API-9 (Fuente Lucha), las 478 viviendas en el API-2 (Casablanca) o las 800 viviendas del API-3 (Espino del Cuquillo).
- Facilitar la materialización de la edificabilidad total prevista en la AI-10 del PGOU 2.009 (10.792 m²) con destino a uso residencial vivienda protegida básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), contemplando la implantación de usos

complementarios de carácter terciario-comercial con un límite del 30% de la edificabilidad, con el fin de permitir la financiación privada de la actuación, sin menoscabo del interés público urbanístico de la ordenación prevista (hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública -art. 3.2.i) Ley 9/2001-).

- Integrar la actividad comercial con la residencial en coherencia con el planeamiento al que pertenece la AI-10 (API-3 Espino del Cuquillo), y al colindante (API-2 Casablanca), que establecieron criterios claros para el desarrollo y localización de las actividades comerciales en las parcelas residenciales potenciando ejes y centros de actividad. De esta forma, se atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica y, a menudo, olvidado por el planificador: asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas mediante el cumplimiento de los deberes de cesión propios de las actuaciones de dotación, mediante la entrega de su equivalente económico que se integrará en el patrimonio público de suelo, como ingreso afectado y con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, dada la imposibilidad de materializar dichas cesiones en el ámbito correspondiente sin que pierdan su finalidad y destino real.

El Ayuntamiento mantiene el uso característico residencial vivienda protegida en la AI-10 habida cuenta del entorno en el que se localiza la parcela y considera adecuado destinar parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial sin superar el 30% de la superficie edificable, integrando la actividad comercial con la residencial, al igual que sucede en el resto de las parcelas de la manzana.

Se busca, por un lado, destinar la parcela al uso establecido por el vigente PGOU 2009 (VPPB), acorde con el establecido en la manzana (residencial), y además consolidar el comercio local de proximidad como parte fundamental de la vida en el barrio, con lo que conlleva de riqueza en el paisaje urbano, conformando una ciudad más vivida a lo largo de la jornada y fomentando la actividad en el entorno. En definitiva, consolidar una convivencia equilibrada de los distintos usos (residencial y comercial) en el eje de la calle Marqués de la Valdavia que permitan el intercambio de actividad.

Como consecuencia de destinar una parte de la edificabilidad prevista a usos de servicio terciario-comercial, es preciso contemplar las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la Ley del Suelo de Madrid, en relación con la edificabilidad residencial VPPB que se deja de materializar.

Para ello, es necesaria la delimitación de un nuevo ámbito, dentro del mismo Área Homogénea (AH-2). La parcela situada en la calle Velarde nº 17-21, propiedad de la

Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA), regulada actualmente por la Noma Zonal 1. Grado 2, pasará a calificarse con el uso característico residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB), donde se materializan las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la LSM.

Por lo tanto, esta modificación puntual se propone sobre un ámbito discontinuo formado por dos sub-ámbitos en la calle Marqués de la Valdavia nº111, Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), y en la calle Velarde 17-21, con vuelta a la Avda de España y calle Daoiz, que suman una superficie total de 7.543,56 m² de suelo.

El sub-ámbito de la calle marqués de la Valdavia nº 111, es propiedad de la sociedad FEDERGROUP BROTHERS INVERSIONES, SL con referencia catastral 4687601VK4848N0001IE. Sobre él se ubican los edificios del concesionario de coches y taller y se corresponde con la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10). Superficie de suelo catastral de 6.581 m².

El sub-ámbito de la calle Velarde nº 19-21, es propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA) con Referencia Catastral: 5784401 VK4858N0001DU y Referencia Catastral: 5784421VK4858N0001QU. Tiene una superficie de acuerdo con la reciente medición topográfica de 962,5642m².

En el siguiente cuadro se sintetiza la propuesta de ordenación de las parcelas afectadas:

| PROPUESTA DE MODIFICACION DE PLAN GENERAL | | | | | |
|---|------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------|---|
| PARCELA | PROPIEDAD | Superficie de suelo (m ²) | Parcela lucrativa (m ²) | Uso | Edificabilidad Lucrativa (m ² e) |
| Marqués de la Valdavia 111 | FEDERGROUP | (1) 6.581 | (*) 6.581 | VPPB | 7.554 |
| | | | | TER-COM | 3.238 |
| Velarde 19-21 | EMVIALSA | 963 | 767 | VPPB | (**) 3.238 |
| | | | | TER-COM | (***) 597 |
| TOTAL | | 7.544 | 7.348 | | 14.627 |

(1) Se adopta la superficie catastral al coincidir con la delimitación de la parcela

(*) monetización de 1.588 m² cesión dotación local

(**) Edificabilidad mínima.

(***) Edificabilidad máxima

Se estima un número total de viviendas de 115, (93 m²c/viv, dada la tipología multifamiliar de VPPB)

Se estima un número total de habitantes para las viviendas de 290, en base a 2,53 hab/viv de acuerdo a los datos del Instituto de Estadística de la CM.

4.4 ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

- Estimación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal anual repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Estimación de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por IBI, ICIO e IVTM.
- Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de los espacios públicos: mantenimiento de la red viaria, del alumbrado público, etc.
- Determinación del balance final entre gastos e ingresos, tanto anuales como puntuales, en el escenario futuro de consolidación de la ordenación.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar, no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de edificación del ámbito, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además, el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no el incremento de precios.

4.4.1. Estimación de los gastos e ingresos anuales repercutibles al incremento de población

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos e ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Se ha considerado que el incremento en cada capítulo correspondiente de los gastos e ingresos del presupuesto municipal podrá variar en función de tres parámetros:

1. De la población.
2. De las características de la nueva ordenación propuesta. Dentro de este apartado estarían incluidos los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y suelos públicos, y los ingresos fijos por impuestos municipales (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica e ICIO). Estos incrementos se calcularán más detalladamente en los puntos siguientes.
3. De otros parámetros que no dependen del número de habitantes ni de las características de la ordenación propuesta. Estos incrementos, entre los que se engloban los capítulos del Presupuesto Municipal correspondientes a los gastos e ingresos de capital, no se consideran en el presente estudio.

Población total actual de Alcobendas:

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Alcobendas en 2021 es de 118.336 habitantes.

Estimación de la población total en el ámbito de la modificación:

De acuerdo a los datos del punto 4.3, en el que se ha considerado una media de 2,53 habitantes por vivienda, se obtiene un total de 290 nuevos habitantes.

Estimación de los nuevos vehículos:

Para determinar el número de nuevos vehículos en el municipio como consecuencia del desarrollo de la nueva ordenación, se ha considerado, en base a los datos de vehículos matriculados en el año 2020, un total de 163.303 vehículos (descontados los que no cuentan con ITV), que sobre los 118.336 hab, suponen 1,38 vehículos por cada habitante, lo que supondrá un total de: 290 nuevos habitantes x 1,38 veh. / hab. = 400 nuevos vehículos.

4.4.1.1. Estimación de los gastos anuales repercutibles al incremento de población

En la tabla que se incorpora a continuación se ha calculado el impacto de los gastos dependientes de la población (señalados en verde), incluyéndose los siguientes parámetros:

- Estado de gasto por capítulos y repercusión por habitante, en base al presupuesto municipal de Alcobendas del ejercicio 2020.
- Aplicación de los gastos por habitante sobre el incremento de población derivada del desarrollo del ámbito, para obtener el importe de gastos anuales producido por la nueva ordenación.

| CAPÍTULO GASTO | IMPORTE | GASTO/HAB (118.336 hab) | INCREMENTO DEL GASTO (290 nuevos habitantes) |
|---|-------------------------|------------------------------------|---|
| 1. Gastos de personal | 95.026.818,76 € | - | 0,00 €* |
| 2. Gastos bienes corrientes y servicios | 58.047.943,56 € | 490,53 €/hab | 142.255,13 € |
| 3. Gastos financieros | 573.211,88 € | - | - |
| 4. Transferencias corrientes | 7.165.259,23 € | - | - |
| 5. Fondo de contingencia | 190.526,30 € | - | - |
| 6. Inversiones reales | 14.978.181,87 € | - | - |
| 7. Transferencias de capital | 0,00 € | - | - |
| 8. Activos financieros | 195.886,00 € | - | - |
| 9. Pasivos financieros | 30.000,00 € | - | - |
| TOTAL | 176.207.827,60 € | - | 142.255,13€ |

* El incremento de población de 290 habitantes sobre el total de habitantes de Alcobendas (118.336 habitantes), supone un incremento poblacional de apenas un 0,24%, por lo que se ha estimado que este incremento de población es marginal y no será necesario un incremento en el gasto de personal del Ayuntamiento.

4.4.1.2. Estimación de los ingresos anuales repercutibles al incremento de población

De forma similar al estudio de los gastos, en la tabla que se adjunta a continuación se ha calculado el impacto de los ingresos dependientes de la población (señalados en verde), incluyéndose los siguientes parámetros:

- Estado de ingresos por capítulos y repercusión por habitante, en base al presupuesto municipal de Alcobendas del ejercicio 2020.
- Aplicación de los ingresos por habitante sobre el incremento de población derivada del desarrollo del ámbito, para obtener el importe de ingresos anuales producido por la nueva ordenación.

| CAPÍTULO INGRESO | IMPORTE | INGRESO/HAB (118.336 hab) | INCREMENTO DE LOS INGRESOS (290 nuevos habitantes) |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Impuestos directos | 79.929.154,65€ | - | - |
| IRPF | 7.704.010,89 € | 65,10 €/hab | 18.879,00 € |
| IBI * | 42.511.843,70 € | - | * |
| IVTM * | 15.227.043,59 € | - | * |
| IIVVTNU | 6.700.000,00 € | 56,62 €/hab | 16.419,80 € |
| IAE | 10.571.129,23 € | 89,33 €/hab | 25.905,70 € |
| 2. Impuestos indirectos | 7.402.562,92 € | - | - |
| ICIO * | 4.168.719,13 € | - | Ingreso puntual |
| Resto | 3.233.843,79 € | 27,32 €/hab | 7.922,80 € |
| 3. Tasas y otros ingresos | 31.745.666,30 € | 268,26 €/hab | 77.795,40 € |
| 4. Transferencias corrientes | 25.977.913,80 € | - | - |
| 5. Ingresos patrimoniales | 17.779.987,44 € | - | - |
| 6. Enajenación de inversiones reales | 5.624.365,00 € | - | - |
| 7. Transferencias de capital | 1.999.700,80 € | - | - |
| 8. Activos financieros | 195.886,00 € | - | - |
| 9. Pasivos financieros | 5.634.135,55 € | - | - |
| TOTAL | 176.289.372,46 € | - | 146.922,70€ |

* Los ingresos señalados en color azul se han calculado de manera independiente en los siguientes puntos.

4.4.2. Estimación de ingresos anuales por el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

En base al artículo 8º de la Ordenanza Fiscal n.º 4.1 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Alcobendas, la tasa de IBI asciende al 0,4% del valor catastral para los bienes de naturaleza urbana.

El valor catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Alcobendas, del año 2013, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², de la zona de valor, y el uso) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40) x Coeficiente de Mercado (CM =0,5)
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40) x Coeficiente de Mercado (CM =0,5)

En base a los datos de la ponencia de valores del municipio de Alcobendas, del año 2013 para la zona de valor R23, donde se ubica el ámbito de la AI-10, se elabora la siguiente tabla, donde se refleja una estimación de los valores catastrales para la aplicación del gravamen de IBI antes descrito:

Sub-ámbito AI-10 (Calle Marqués de la Valdavia nº 111)

| EDIF. RESIDEN. Y COM | VRB | G+B | VALOR SUELO | MBC | G+B | VALOR CONST. | VALOR TOTAL |
|-------------------------|------------------------|------|--------------|------------------------|------|--------------|--------------|
| 10.792 m ² c | 851 €/m ² c | 1,40 | 12.857.589 € | 700 €/m ² c | 1,40 | 10.576.160 € | 23.433.749 € |

El valor catastral total será: 23.433.749 € x Coef de Mercado (CM =0,5)= 11.716.874,5 €

En base a esto, el total de ingresos anuales por IBI para las arcas municipales ascenderá a: 11.716.874,5 € x 0,4% = 46.867 €.

El valor catastral actual de la parcela correspondiente a la AI-10, con la edificación existente y el uso de concesionario de coches es de: Valor catastral 3.169.275,26 €. Aplicando el tipo de gravamen al uso comercial obtenemos una cuota anual de: 3.169.275,26 X 0,65% = 20.600,29 €

Por lo tanto, se estima una vez edificado, un incremento en el importe a ingresar por IBI de 26.266,71€ al año.

Para el ámbito de la parcela situada en la calle Velarde nº19-21, en base a los datos de la ponencia de valores del municipio de Alcobendas, del año 2013, la zona de valor es la R25C. Se elabora la siguiente tabla, donde se refleja una estimación de los valores catastrales para la aplicación del gravamen de IBI antes descrito:

Sub-ámbito Calle Velarde nº19-21.

| EDIF. RESIDEN. Y COM | VRB | G+B | VALOR SUELO | MBC | G+B | VALOR CONST. | VALOR TOTAL |
|-----------------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------------|------------|---------------------|--------------------|
| 3.835 m ² c | 758 €/m ² c | 1,40 | 4.069.702 € | 700 €/m ² c | 1,40 | 3.758.300 € | 7.828.002 € |

El valor catastral total será: 7.828.002 € x Coef de Mercado (CM =0,5)= 3.914.001€

En base a esto, el total de ingresos anuales por IBI para las arcas municipales ascenderá a: 3.914.001€ x 0,4% = 15.656 €.

El total de ingresos nuevos anuales correspondientes al IBI serán: 26.266,71€ +15.656 € = **41.923 €**

4.4.3. Estimación de los ingresos anuales por IVTM

En base al artículo 7º de la Ordenanza Fiscal n.º 4.2 Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del Ayuntamiento de Alcobendas, la tasa para un turismo medio de 12 caballos fiscales asciende a 93,75 €.

De acuerdo a esto y a los datos de estimación de nuevos vehículos debido al incremento de la población tras la edificación del ámbito:

| Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS | HABITANTES ESTIMADOS | Nº ESTIMADO VEHÍCULOS | €/Vehículo | € totales |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|------------------|
| 115 viv.* | 290 hab.** | 400*** | 93,75 € | 37.500 € |

* Con una estimación de 93 m²c/viv. dada la tipología multifamiliar VPPB

** En base a 2,53 hab/viv. de acuerdo a los datos del Instituto de Estadística de la CM.

*** En base a los datos de vehículos matriculados en el año 2020, que suponen 1,38 vehículos por cada habitante.

El total de ingresos anuales por IVTM para las arcas municipales ascenderá a 37.500 €/año.

4.4.4. Estimación de los ingresos puntuales por ICIO

En base al artículo 3º de la Ordenanza Fiscal n.º 4.3 Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Alcobendas, la tasa de ICIO asciende al 4% del presupuesto de ejecución material de las edificaciones, por lo que en base a una estimación de coste medio de referencia de ejecución material de 720 €/m²edificables para las edificaciones que se ejecuten, se obtendrían los siguientes valores aproximados de coste de ejecución material de las edificaciones y los importes del ICIO:

- Sub-ámbito AI-10 (Calle Marqués de la Valdavia nº 111)
- 720 €/m²e x (10.792 m²e) x 4% = 310.809 €.

- Sub-ámbito calle Velarde nº 19-21
- $720 \text{ €/m}^2\text{e} \times (3.835 \text{ m}^2\text{e}) \times 4\% = 110.448 \text{ €}$.

El total de ingresos por ICIO para las arcas municipales ascenderá a 421.257 €.

4.4.5. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de esta nueva ordenación, en primer lugar, hay que señalar que el ámbito constituye suelo urbano consolidado, con todos los servicios urbanísticos que le otorgan la categoría de solar, y se ubica en un área urbana con todas las infraestructuras y servicios. La Modificación propuesta constituye una actuación urbanística en su modalidad de actuación de dotación en suelo urbano consolidado para la AI-10, por lo que no requiriere una renovación integral o reforma de la urbanización existente, lo que excluye la necesidad de un proyecto de urbanización.

Los deberes vinculados a la Actuación de Incremento (AI-10) "Calle Marqués de la Valdavia nº 111", como Actuación de dotación son los siguientes:

1. Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico
2. Cesión de dotaciones públicas

El cumplimiento de estos deberes de cesión se formalizará mediante la entrega de su equivalente económico que se integrará en el patrimonio público de suelo, como ingreso afectado y con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, dada la imposibilidad de materializar dichas cesiones en el ámbito correspondiente sin que pierdan su finalidad y destino real.

En la Memoria Justificativa de la presente modificación puntual se analizan estas cesiones y se justifica su monetización.

Sub-ámbito AI-10 (Calle Marqués de la Valdavia nº 111)

- *Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico*

Se obtendrá el equivalente económico correspondiente a la parcela en que se materializará el 10% del incremento de aprovechamiento (524 m² edificables), en la Actuación de Incremento AI-10, en su modalidad de actuación de dotación, de acuerdo con el artículo 18.2) del TRLSyRU, cuyo valor se estima en el apartado 3.5.2.1 de esta memoria económica en 183.400 €.

- *Cesión de suelo para dotaciones*

Se obtendrá el equivalente económico correspondiente al suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción (1588m²), en la Actuación de Incremento AI-10, en su modalidad de actuación de dotación, de acuerdo , el artículo 18.2) del TRLSyRU, cuyo valor se estima en el apartado 3.5.2.1 de esta memoria económica en 77.891€.

Sub-ámbito de la calle Velarde nº 19-21

El Ayuntamiento recibe 190 m² para ampliación de viales (ampliación de acera por alineación oficial).

El incremento del patrimonio municipal de suelo (monetización del 10% del Aprovechamiento del ámbito) y (monetización cesión suelo para dotaciones) ascenderá a 261.291€, sin perjuicio de una valoración ulterior por el Ayuntamiento de Alcobendas.

4.4.6. Estimación de los gastos anuales por el mantenimiento del espacio libre de cesión.

La nueva ordenación prevista en la presente modificación puntual para el AI-10, se desarrollará en el interior de la parcela lucrativa y no requerirá de obras de reforma o renovación de la urbanización, por lo tanto, no supone ningún gasto anual de mantenimiento para el Ayuntamiento.

En el ámbito de la parcela de la calle Velarde nº 19-21, el Ayuntamiento recibirá la cesión de 196 m² de suelo con destino viario público (ampliación de acera) por ejecución de la alineación oficial.

Los gastos anuales de mantenimiento ascenderán, aproximadamente, a:

- Mantenimiento de la acera ampliada (incluye limpieza, mantenimiento de pavimentos): 2 €/m²s de viario; 2 €/m²s x 196 m²s = 392 €/año.
- Recogida de basuras: 0,10 €/m² construido; 0,10 €/m²c x (10.792 m²c + 3.835) = 1.462,7 €/año.

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios.

Por tanto, el gasto anual de mantenimiento del espacio público por parte del Ayuntamiento de Alcobendas será de: 392 €/año + 1.463 €/año = **1.855 €/año**.

4.4.7. Estimación de los gastos puntuales por la obtención de nuevos suelos públicos

No existe ningún suelo que deba ser obtenido de manera onerosa por el Ayuntamiento, por lo que el coste de obtención de los nuevos suelos públicos será de 0 €.

4.4.8. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones y el refuerzo de las infraestructuras

La nueva ordenación prevista en la presente modificación puntual para el AI-10, se desarrollará en el interior de la parcela lucrativa y no requerirá de obras de reforma o renovación de la urbanización, por lo tanto, la inversión será privada y correspondiente al promotor. No supone ningún gasto para el Ayuntamiento. Igualmente corresponderá al promotor hacer frente al desembolso, si fuera necesario, de las ampliación o refuerzo de las infraestructuras, por lo que al Ayuntamiento de Alcobendas no le supondrá ningún gasto.

En el ámbito de la parcela de la calle Velarde nº 19-21, el Ayuntamiento recibirá la cesión de 196 m² de suelo con destino viario público (ampliación de acera) por ejecución de la

alineación oficial, libre de cargas y urbanizada, por lo tanto, tampoco supone ningún gasto.

4.4.9. Impacto global del desarrollo del ámbito

A continuación, se presenta el resultado derivado de las estimaciones de ingresos y gastos siguientes a la aprobación de la presente modificación puntual.

La proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realizan sin incorporar condiciones temporales, considerando únicamente el supuesto del completo desarrollo de la ordenación (análisis "estático"), dada su escasa entidad y superficie.

Total de ingresos municipales

El total de ingresos municipales por el desarrollo de la presente Modificación, ascenderán a:

– **Total de Ingresos Anuales: 226.345,7€/año**

Ingresos anuales derivados del incremento de población: 146.922,70€/año.

Ingresos anuales correspondientes al IBI: 41.923 €/año.

Ingresos anuales correspondientes al IVTM: 37.500 €/año.

– **Total de Ingresos Puntuales: 421.257 €.**

Ingresos puntuales correspondientes al ICIO = 421.257€.

– **Incremento del patrimonio municipal de suelo: 261.291€, €.**

El incremento del patrimonio municipal de suelo (monetización del 10% del Aprovechamiento del ámbito) y (monetización cesión suelo para dotaciones) ascenderá a 261.291€, sin perjuicio de una valoración ulterior por el Ayuntamiento de Alcobendas

Total de gastos municipales

El total de gastos municipales por el desarrollo de la presente Modificación, ascenderá a:

– **Total de Gastos Anuales: 144.110,13 €/año.**

Gastos anuales derivados del incremento de población: 142.255,13 €/año.

Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de los espacios públicos cedidos: **1.855 €/año.**

– **Total de Gastos Puntuales: 0 €.**

El Ayuntamiento de Alcobendas no tiene que afrontar gastos puntuales por el desarrollo del ámbito.

Tras los análisis realizados, dado que los ingresos anuales (**226.345,7€/año**) superan ampliamente los gastos anuales (**144.110,13 €/año**), **se considera que la actuación propuesta es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Alcobendas.**

Además, el Ayuntamiento recibirá unos ingresos puntuales correspondientes al ICIO de 421.257 €; e incrementará el patrimonio municipal de suelo por la monetización del 10% del incremento de aprovechamiento del ámbito (524 m²c VPPB), y (monetización cesión suelo para dotaciones), por un valor estimado de 261.291€, sin perjuicio de una valoración ulterior por el Ayuntamiento de Alcobendas.

4.4.10. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

De acuerdo con el artículo 22.4 del TRLSRU, dentro del Informe de Sostenibilidad Económica no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generará la actuación planteada, está orientada a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

La justificación de este capítulo pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia, el comercio y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

Precisamente la presente modificación puntual tiene entre sus objetivos *“Integrar la actividad comercial con la residencial en coherencia con el planeamiento al que pertenece la AI-10 (API-3 Espino del Cuquillo), y al colindante (API-2 Casablanca), que establecieron criterios claros para el desarrollo y localización de las actividades comerciales en las parcelas residenciales potenciando ejes y centros de actividad. De esta forma, se atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica y, a menudo, olvidado por el planificador: asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación”*.

En la presente Modificación Puntual se permite que un máximo del 30% (3.238 m²) de la edificabilidad del AI-10, se destine a usos terciarios, comerciales e, incluso, de equipamientos de titularidad privada, lo que supondrá una generación importante de puestos de trabajo y evitará la generación de un ámbito exclusivamente de uso residencial, facilitando un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el comercio.

Teniendo en cuenta esta edificabilidad de 3.238 m² a usos que generan actividad, y con una estimación de 1 empleo por cada 100 m²e, se calcula la creación de 32 nuevos puestos de trabajo en el municipio.

En el ámbito de la parcela de la calle Velarde nº 19-21, con una edificabilidad máxima de 597 m² para usos complementarios al residencial VPPB, se estima la creación de al menos 6 puestos de trabajo

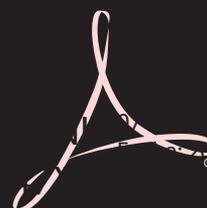
Por todo lo anterior, se considera que la aprobación de la modificación puntual del Plan General contribuirá a una mejora en la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en la zona.

4.4.11. Conclusiones

Una vez analizada la evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales, así como la propuesta del suelo destinado a actividades económicas, se llega a las siguientes conclusiones:

- El desarrollo completo de la presente Modificación del Plan General de Alcobendas generará ingresos corrientes suficientes para cubrir los gastos corrientes generados por su desarrollo; por tanto, no se prevén desequilibrios presupuestarios que impacten negativamente en la Hacienda Pública Municipal.
- Además, se obtendrán ingresos puntuales por el ICIO tras el desarrollo completo de la presente Modificación del Plan General de Alcobendas, que podrían destinarse a la ejecución de equipamientos públicos.
- Al margen de este resultado positivo, el desarrollo de la Modificación del Plan General supone incrementar sustancialmente el patrimonio municipal de suelo con la monetización del 10% del incremento de aprovechamiento del ámbito y la monetización de la cesión de suelo para dotaciones.
- La superficie del suelo destinado a usos y actividades productivas que se prevén en la presente modificación es adecuada y suficiente para que se produzca un incremento del número de puestos de trabajo en el Área homogénea 2, eminentemente residenciales en el que habitan 34.725 habitantes. Por todo lo anterior, se considera que la modificación puntual propuesta contribuye a una mejora en la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

A [REDACTED] a 6 de octubre de 2021



4. DOCUMENTACIÓN GRAFICA

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANO DE DELIMITACIÓN ORTOFOTO 2020

ESTADO ACTUAL:

- PLANO DE CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALINEACIONES: PLANO 5 HOJA 9 Y 10
- PLANO DE GESTION DEL SUELO URBANO: PLANO 6 HOJA 9

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

- PLANO DE CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALINEACIONES: PLANO 5 HOJA 9 Y 10
- PLANO DE GESTION DEL SUELO URBANO: PLANO 6 HOJA 9



LOCALIZACIÓN ESCALA 1:2.000

AYUNTAMIENTO DE ALCOOBENDAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL 3 PGOU 2009



DE LIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

DELIMITACIÓN AH-2
 LEYENDA
 - - - - - Delimitación Subámbito
 - - - - - Delimitación del Suelo Urbano
 - - - - - Delimitación Área Homogénea 2
 - - - - - Delimitación del Término Municipal

FECHA: OCTUBRE 2021
 ESCALA: VARIAS
 PLANO: 1



LOCALIZACIÓN ESCALA 1:12.000

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL 3 PGOU 2009



DELIMITACIÓN AH-2 ESCALA 1:12.000

- LEYENDA
- Delimitación Subdistrito
 - Delimitación del Suelo Urbano
 - Delimitación Área Homogénea 2
 - Delimitación del Término Municipal

FECHA: OCTUBRE 2021

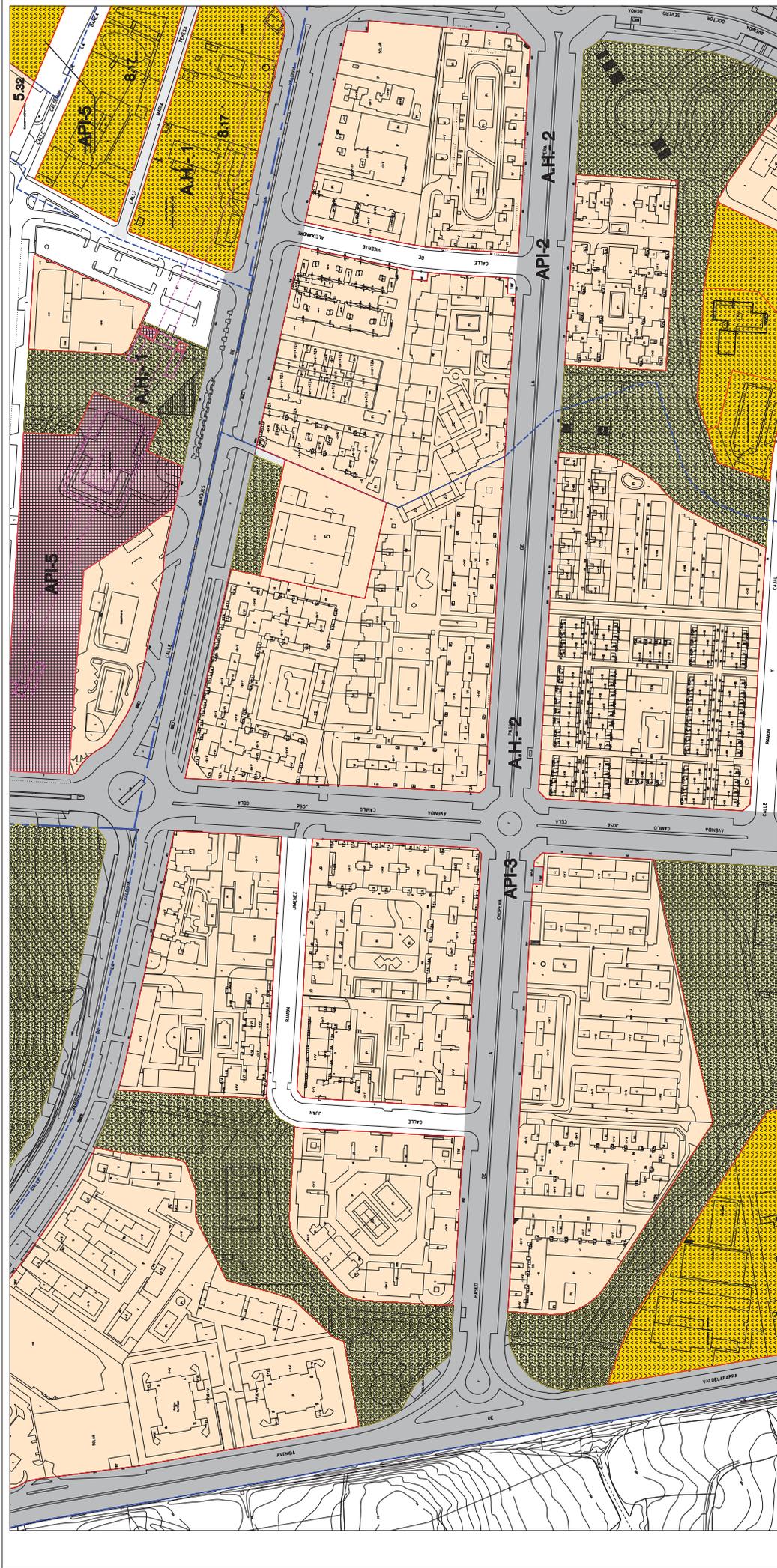
ESCALA: VARIAS

PLANO: 2

DELIMITACIÓN ORTOFOTO 2020

ESTADO ACTUAL:

- PLANO DE CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALINEACIONES: PLANO 5 HOJA 9 Y 10
- PLANO DE GESTION DEL SUELO URBANO: PLANO 6 HOJA 9



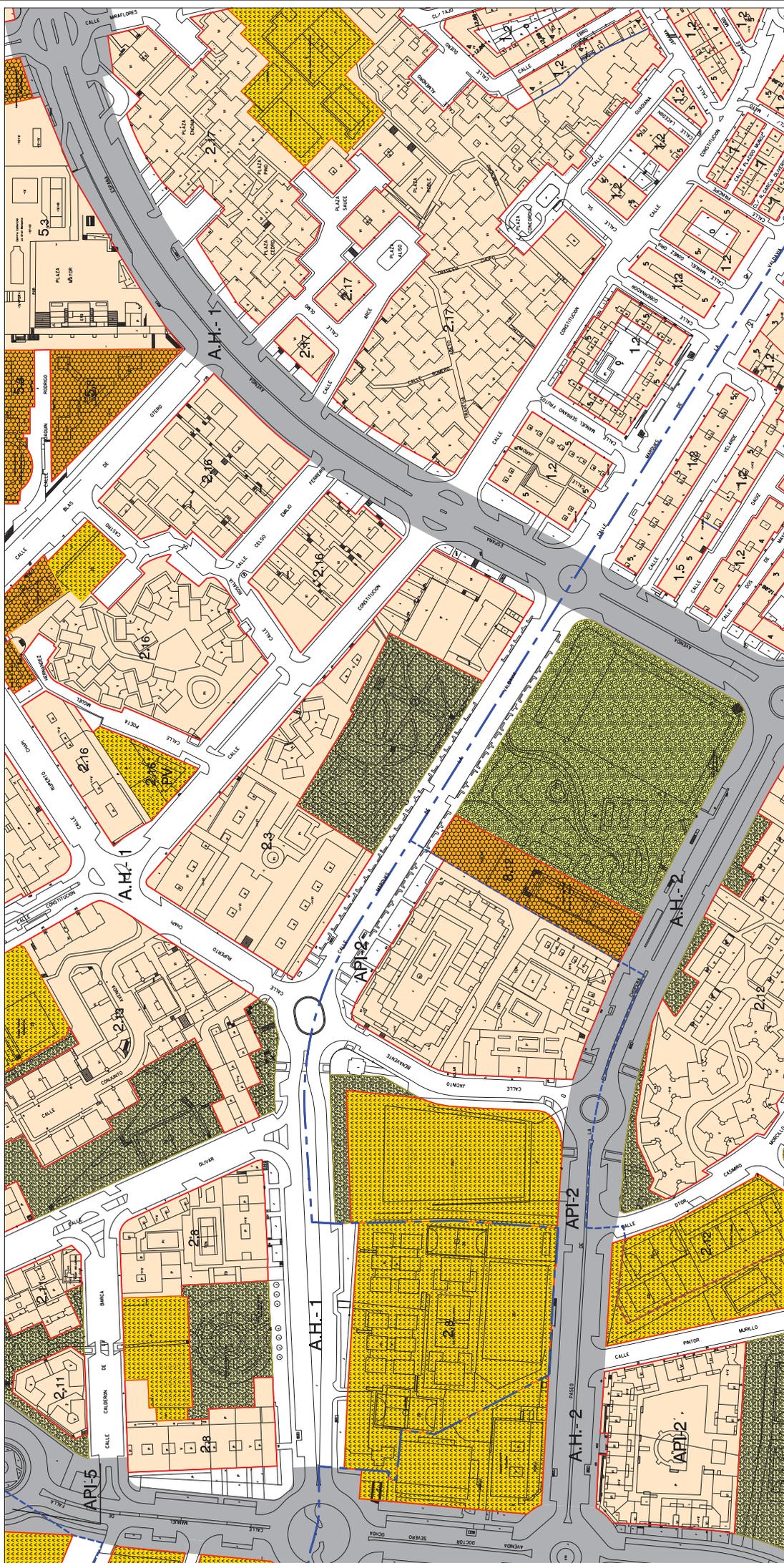
| DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA | | ÁMBITOS DE ORDENACIÓN | | REDES PÚBLICAS | | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE AGUAS Y ESCALA | | EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS | |
|-----------------------------|--|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|----------------|---|---|
| ---+---+--- | LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL | 2.1 | NORMA ZONAL Y GRUPO | PV | EQUIPAMIENTO PRIVADO | COMUNICACIONES | COMUNICACIONES | REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS | APROBACIÓN DEFINITIVA CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VARIA Y ALIENACIONES. |
| --- | LÍMITE DE SUELO URBANO | A.P.I.-rP | ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO | PROTECCIÓN WARD | PROTECCIÓN WARD | SEÑALIZACIÓN | SEÑALIZACIÓN | ESCALA: 1:1.000 Nº: 5 451/04 | |
| --- | LÍMITE DE ÁREA HOMOGENEA | A.P.R.-rP | ÁMBITO DE PLANEAMIENTO RESERVO | ELEMENTOS CATALOGADOS | ELEMENTOS CATALOGADOS | RED | RED | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE AGUAS Y ESCALA ESCALA: 1:1.000 Nº: 5 451/04 | |
| --- | LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO RESERVO (APR) | A.H.-rP | ÁREA HOMOGENEA | 2 | Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO | REDES PÚBLICAS | REDES PÚBLICAS | | |
| --- | LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) | | | | | | | | |



| DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA | | ACCIONES DE REDES GENERALES | | ACCIONES DE REDES LOCALES | | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE AGUAS Y ESCALA | | EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS | |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---|---------------------------|---|--|--|--|--|
| - + - + - + | LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL | VG-#P | ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES | V-#P | ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES | | | REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS | |
| — — — — | LÍMITE DE SUELO URBANO | ES-#P | ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | EL-#P | ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES | | | | |
| — — — — | LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO | CG-#P | ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS | CL-#P | ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS | | | APROBACIÓN DEFINITIVA | |
| - - - - - | LÍMITE DE ACTUACIÓN COMUNITARIA | ES-#P | ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS | IL-#P | ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS | | | RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. | |
| | | | | | | | | PLAN Nº 20.2022 ESCALA Nº 1:1.000 FOLIO Nº 6 451494 | |

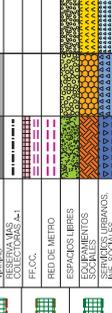
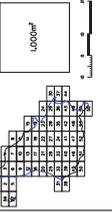
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

- PLANO DE CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALINEACIONES: PLANO 5 HOJA 9 Y 10
- PLANO DE GESTION DEL SUELO URBANO: PLANO 6 HOJA 9



| DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA | | ÁMBITOS DE ORDENACIÓN | | REDES PÚBLICAS | | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA | | EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS | |
|-----------------------------|--|-----------------------|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| ---+--- | LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL | 2.1 | NORMA ZONAL Y GRADO | REDES PÚBLICAS | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA | REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS | | | |
| --- | LÍMITE DE SUELO URBANO | A.P.I.-1 ^o | ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO | COMUNICACIONES CABLES CABLES DE FIBRA ÓPTICA CABLES DE ALTA TENSIÓN | | MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM.3 | | | |
| --- | LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA | A.P.R.-1 ^o | ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REALIZADO | ESPACIOS LIBRES ESPACIOS VERDES ESPACIOS DE JUEGO ESPACIOS DE RECREACIÓN ESPACIOS DE CONVENCIONES ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO | | CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED MARIA Y ALINEACIONES. | | | |
| --- | LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REALIZADO (APR) | A.H.-1 ^o | ÁREA HOMOGÉNEA | REDES PÚBLICAS | | RED MARIA Y ALINEACIONES. | | | |
| --- | LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) | | | | | RED MARIA Y ALINEACIONES. | | | |
| | | | | | | RED MARIA Y ALINEACIONES. | | | |

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS
 REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS
 MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM.3
 CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED MARIA Y ALINEACIONES.



| | |
|--|--|
| REDES PÚBLICAS | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA |
| COMUNICACIONES CABLES CABLES DE FIBRA ÓPTICA CABLES DE ALTA TENSIÓN | |
| ESPACIOS LIBRES ESPACIOS VERDES ESPACIOS DE JUEGO ESPACIOS DE RECREACIÓN ESPACIOS DE CONVENCIONES ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO | |

| | |
|--|--|
| REDES PÚBLICAS | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA |
| COMUNICACIONES CABLES CABLES DE FIBRA ÓPTICA CABLES DE ALTA TENSIÓN | |
| ESPACIOS LIBRES ESPACIOS VERDES ESPACIOS DE JUEGO ESPACIOS DE RECREACIÓN ESPACIOS DE CONVENCIONES ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO | |

| | |
|--|--|
| REDES PÚBLICAS | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA |
| COMUNICACIONES CABLES CABLES DE FIBRA ÓPTICA CABLES DE ALTA TENSIÓN | |
| ESPACIOS LIBRES ESPACIOS VERDES ESPACIOS DE JUEGO ESPACIOS DE RECREACIÓN ESPACIOS DE CONVENCIONES ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO | |

| | |
|--|--|
| REDES PÚBLICAS | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA |
| COMUNICACIONES CABLES CABLES DE FIBRA ÓPTICA CABLES DE ALTA TENSIÓN | |
| ESPACIOS LIBRES ESPACIOS VERDES ESPACIOS DE JUEGO ESPACIOS DE RECREACIÓN ESPACIOS DE CONVENCIONES ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO | |

| | |
|--|--|
| REDES PÚBLICAS | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA |
| COMUNICACIONES CABLES CABLES DE FIBRA ÓPTICA CABLES DE ALTA TENSIÓN | |
| ESPACIOS LIBRES ESPACIOS VERDES ESPACIOS DE JUEGO ESPACIOS DE RECREACIÓN ESPACIOS DE CONVENCIONES ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO | |

| | |
|--|--|
| REDES PÚBLICAS | ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA |
| COMUNICACIONES CABLES CABLES DE FIBRA ÓPTICA CABLES DE ALTA TENSIÓN | |
| ESPACIOS LIBRES ESPACIOS VERDES ESPACIOS DE JUEGO ESPACIOS DE RECREACIÓN ESPACIOS DE CONVENCIONES ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO | |

5. TEXTOS DOCUMENTACION DE PLANEAMIENTO ESTADO ACTUAL

Memoria.

Apartado 6.1.1.5. Actuaciones de Incremento. (página 129)

Normas Urbanísticas.

Ficha de la Actuación de Incremento nº 10. (página 235)

Norma zonal 1" Manzana Cerrada", apartado 14.1 de las NNUU. (páginas 238-244)

Estudio de Viabilidad.

Apartado 3.1 Definición de las actuaciones de planeamiento. (página 5)

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 5.3 Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Estudio de Viabilidad del Plan General.

- Cuadro VI. Estimación de los recursos obtenibles por los porcentajes de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en suelo urbano. (página 17)
- Cuadro VIII. Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento. (página 18 y 19)

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)

Normas Urbanísticas (API-3 "Espino del Cuquillo)

Ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo".

PLANEAMIENTO ESTADO ACTUAL

Memoria.

Apartado 6.1.1.5. Actuaciones de Incremento. (página 129)

- AI-1 - Avenida de Europa nº17
- AI-2 - Cielo de Madrid
- AI-3 - Avenida de Fuencarral nº5
- AI-4 - Avenida de Europa nº10
- AI-5 - Camino del Cura nº10
- AI-6 - Carrascosa
- AI-7 - C/ Chico Mendes nº1
- AI-8 - C/ Camilo José Cela nº41
- AI-9 - C/ José Echegaray nº1
- AI-10 - C/ Marqués de la Valdavia nº111

En estos ámbitos se posibilita el cambio de uso actual al uso terciario o residencial más acorde con los usos de su entorno, o bien se establecen aumentos de aprovechamiento sobre el uso actual, para facilitar el adecuado funcionamiento de los usos instalados, con la determinación de sus correspondientes cesiones de redes locales para el mantenimiento del estándar dotacional. Para todas se indica su desarrollo por Compensación, salvo para la AI-10, en la que se indica el sistema de Expropiación. Esto se debe tanto a posibilitar el cambio del uso existente, terciario comercial (concesionario de coches), inadecuado por estar insertado en una trama eminentemente residencial, como a la instalación de un uso de interés público, ya que se prevé la edificación de Viviendas de Protección pública Básica.

6.1.1.6. Actuaciones Aisladas y Conjuntas y Acciones de Obras Públicas Ordinarias

Los ámbitos, denominados Actuaciones Aisladas, cuya función es el remate de la urbanización previa o simultáneamente a la edificación, ya delimitados por el Plan General de 1999 que se mantienen, son los siguientes:

- AA 1 - C/ Libertad y Ceuta
Ajuste de alineaciones. Ampliación y apertura del parque Antonio López a la calle Libertad. Actuación conjunta por parcelas inedificables. Eliminación de medianería y ejecución de zona verde.
- AA 2 - C/ Real Vieja
Ajuste de alineaciones. Actuación aislada por parcelas inedificables.

Los criterios utilizados para el mantenimiento de estos dos ámbitos han sido:

PLANEAMIENTO ESTADO ACTUAL

Normas Urbanísticas.

Ficha de la Actuación de Incremento nº 10. (página 235)

Norma zonal 1" Manzana Cerrada", apartado 14.1 de las NNUU. (páginas 238-244)

FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

| | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|-------|----------------------------|
| DENOMINACIÓN | CALLE MARQUÉS DE LA VALDÁVIA Nº111 | AI Nº | AI-10 |
| LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA) | | | 6-9 |
| SUPERFICIE TOTAL | | | 6.745 m² |

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

| | | | |
|------------------------------|------|-------------|-------------------------------------|
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL: | | | 10.792 m ² |
| USO CARACTERÍSTICO: | | | RESIDENCIAL (VPPP) |
| INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA | AH-2 | COEF. EDIF. | 1,60 m ² /m ² |
| INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | | | 5.292 m ² |
| GESTIÓN | | | EXPROPIACIÓN |

REDES LOCALES

| | EXISTENTES (m ²) | DE CESIÓN(m ²) | TOTALES(m ²) |
|-------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| SERVICIOS URBANOS | 0 | 106 | 106 |
| ESPACIOS LIBRES | 0 | 1.482 | 1.482 |
| EQUIPAMIENTOS | 0 | 0 | 0 |
| TOTALES | 0 | 1.588 | 1.588 |

OBJETIVOS

Fomento del desarrollo de la parcela T-4 para permitir la implantación de un uso más acorde con el entorno en que se encuentra.

OBSERVACIONES

La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-2 (art. 67.2).

La parcela se regulará por la ordenanza 2-2º "Edificación abierta" del API-3.

La dotación de aparcamiento en el interior de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda

La altura máxima será de 5 plantas y 16 metros

La separación mínima de la edificación será de 8 metros a los linderos laterales y 13 metros al lindero Sur. La separación podrá ser nula al espacio libre público.

ESQUEMA (S/E)



14.1. ZONA 1. MANZANA CERRADA

14.1.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 1 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifica en cuatro grados en función de las características que más adelante se definen:

- Grado 1: casco antiguo
- Grado 2: ensanche
- Grado 3: Avda. de Madrid
- Grado 4: Paseo de la Chopera

14.1.2. Tipología edificatoria

Edificación colectiva adosada entre medianerías sobre alineación oficial, con patios de manzana o parcela (manzana cerrada compacta).

14.1.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

14.1.4. Usos Pormenorizados:

Uso característico

Uso residencial: es el pormenorizado predominante en la zona, admitiéndose los usos alternativos en edificio exclusivo señalados en el apartado de "usos permitidos".

Residencial:

- Clase A (vivienda):
 - . categoría 1ª. Vivienda unifamiliar
 - . categoría 2ª. Vivienda colectiva.
- Clase B (residencia comunitaria):
 - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 2ª (hasta 4.000 m²)
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª. (Inferior al 25% de la superficie edificada.

Usos permitidos

Industrial:

- Clase A (industria artesana, pequeña industria o taller)

- . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
- . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.
- Clase B (taller del automóvil):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.
- Clase C (almacenaje):
 - . Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificios
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.
- Clase E (Servicios Empresariales):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

Terciario:

- Clase A (hotelero):
 - . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio)
 - . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 2ª (Inferior al 25 % de la superficie edificada).
- Clase B (comercial. Grupo B1; comercio en general):
 - . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 1.000 m² por edificio)
 - . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase C (oficinas):
 - . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera).
- Clase D (terciario recreativo), todos los grupos en las siguientes situaciones y categorías:
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)

- . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).

Con carácter general, los establecimientos de clase D que ya disponen de licencia de apertura y funcionamiento y se encuentran clasificados en alguno de los grupos de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica de Alcobendas, se les podrá conceder nueva licencia de apertura cuando se pretendan transformar en locales cuya nueva actividad pertenezca a un grupo inferior.

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 2ª. (hasta 1.000 m² por edificio)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificada)
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
 - . Situación 4ª. Al aire libre.

- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres).
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E (servicios públicos):

Usos prohibidos

Los no permitidos, con carácter general.

En el grado 1 (casco antiguo), queda prohibido:

- Uso Clase D (terciario recreativo)
 - Grupo D1: bares especiales, discotecas, salas de fiesta y baile.

14.1.5. Intensidad de uso

- a) La edificabilidad de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de altura y fondo edificable fijados en los planos de Ordenación y en esta Ordenanza.

Para el caso específico del grado 4 Paseo de la Chopera, se fija una edificabilidad máxima de 4.186 m².

- b) Las alineaciones exteriores de la edificación son las que se señalan en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

En los cruces de calles deberán disponerse chaflanes en las esquinas de las edificaciones cuyos extremos estén situados a una distancia de 3 m salvo que el Ayuntamiento no lo considere necesario.

c) Profundidad máxima.

La profundidad edificable en altura (fondo máximo) será la que se señala en el conjunto de planos número 5.

d) Altura de la edificación y número de plantas:

Serán las que se señalan en número de plantas en los correspondientes planos de Ordenación y con las siguientes condiciones:

III Plantas: (baja + dos). Altura máxima: 10 m

IV Plantas: (baja + tres). Altura máxima: 13 m

V Plantas: (baja + cuatro). Altura máxima: 16 m

En todo caso se autorizan los sótanos y semisótanos en las condiciones que se determinan en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones

e) Condiciones de parcelación

A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Superficie mínima: 500 m²

b) Frente mínimo de parcela: 12 m

c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 12 m.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

f) Condiciones de la parcela edificable.

Parcela mínima: Se entiende por parcela mínima aquella que posee una superficie mínima de 100 m² y fachada de 6 metros. No obstante por circunstancias excepcionales que no permitan su agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento autorizar la edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a 100 m² y su fachada no sea inferior a 5 metros, siempre que se cumplan las restantes condiciones de la ordenanza. Se consideran circunstancias excepcionales las siguientes:

- Imposibilidad absoluta de agregación.
- Dificultad considerable, por estar edificadas al máximo o por encima de éste las fincas colindantes, siempre que la fecha de terminación de las obras date de menos de 20 años.
- Instalaciones de interés público o social.

- Cuando la cesión de suelo para ajustar las alineaciones deje el solar por debajo de la superficie mínima.

Para estas parcelas con superficie inferior a 100 m² que por circunstancias excepcionales no permitan su agrupación o reparcelación se podrá autorizar la edificación con las siguientes condiciones:

- El uso pormenorizado característico será el Residencial, Categoría 1ª. Únicamente una (1) Vivienda Unifamiliar entre medianerías por parcela.
- La parcela deberá disponer de fachada mínima a vía pública de 5 metros.

No obstante, En los ámbitos grafiados en el conjunto de planos nº 6 "Régimen y gestión del suelo urbano", con las siglas AC-nº (actuación conjunta nº), la parcela mínima coincide con dichos ámbitos. Las Actuaciones Conjuntas delimitan ámbitos que incluyen parcelas o solares que no cumplen las condiciones del apartado anterior o que aun cumpliéndolas tengan como colindantes parcelas edificadas o solares que no cumplan estas condiciones, no autorizándose obras de nueva planta sin la realización de un proyecto conjunto.

La delimitación de estas actuaciones conjuntas podrá modificarse en desarrollo del Plan General.

- g) Separación a los linderos: no se admiten retranqueos a los linderos laterales con otras parcelas colindantes ni a la vía pública. La edificación se separará del lindero testero (fondo) una distancia igual o superior a 3 metros, cuando existan piezas habitables con huecos abiertos en dicha fachada. Se exceptúa de la condición anterior las parcelas con fondo menor o igual al señalado en el conjunto de planos nº 5, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior.
- h) Ocupación máxima de parcela: 100% en sótanos. La definida por el fondo máximo de edificación en las demás plantas.

Los patios de manzana no serán edificables en planta baja.

- i) Aprovechamiento bajo cubierta

No se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta inclinada. La altura de la cumbrera respecto a la cara superior del último forjado no será superior a doscientos veinte (220) centímetros con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.

- j) Vuelos

Se permiten de acuerdo con las normas establecidas en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones.

k) Dotaciones.

Las condiciones físicas y volumétricas de las parcelas dotacionales se ajustarán en lo posible a las generales de la zona en que se encuentran imbricadas.

En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

14.1.6. Condiciones estéticas

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,5 m.

14.1.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos pormenorizados que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones, que será exigible hasta la capacidad máxima posible en planta semisótano y sótano, y en planta baja cuando no se proyecten plantas bajo rasante. No obstante, en parcelas con superficie igual o superior a 300 m² la dotación de aparcamiento se exigirá sin excepción hasta la capacidad máxima en niveles inferiores a sótano primero. Para el uso residencial se exigirá una plaza por vivienda. Cuando en una promoción de edificación colectiva se proyecten viviendas tipo estudio, no se exigirá la dotación de aparcamiento para este tipo de vivienda si el porcentaje respecto del total de viviendas es igual o inferior al 20%, cuando el porcentaje sea superior se exigirá la dotación de plazas a la totalidad de las viviendas.

PLANEAMIENTO ESTADO ACTUAL

Estudio de Viabilidad.

Apartado 3.1 Definición de las actuaciones de planeamiento. (página 5)

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 5.3 Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Estudio de Viabilidad del Plan General.

- Cuadro VI. Estimación de los recursos obtenibles por los porcentajes de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en suelo urbano. (página 17)
- Cuadro VIII. Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento. (página 18 y 19)

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).

- Adquisición del suelo necesario
- Coste de redacción de los correspondientes proyectos
- Coste de la ejecución de las correspondientes obras

Por sus características intrínsecas, las acciones correspondientes a la ejecución de las determinaciones de planeamiento se diferencian en tres grupos:

- Acciones en la red viaria
- Acciones en la red de espacios libres
- Acciones en la red de equipamientos

El conjunto de estas acciones se recogen con detalle y precisión en los correspondientes planos, y cuentan con ficha individualizada que figura en el apartado 6 de este documento. No se han recogido las correspondientes a los sistemas generales incluidos en sectores, cuyo sistema de ejecución es el de expropiación, puesto que la valoración de su ejecución se efectúa de forma conjunta para la totalidad del sector, en el cuadro del estudio de viabilidad correspondiente a las actuaciones previstas en suelo urbanizable.

3.1. DEFINICIÓN DE LAS ACCIONES DE PLANEAMIENTO

Las acciones de planeamiento, previstas en el presente Estudio de Viabilidad a realizar son las siguientes:

Se prevén seis actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, para la regeneración del tejido urbano en diversos puntos de la ciudad. De las seis, una se desarrollan por el sistema de expropiación, y se valora como tal.

Se prevén cuarenta y ocho actuaciones conjuntas, para pequeñas correcciones de alineación. Todas ellas se desarrollan a través de reparcelaciones, por lo que no se valoran.

También se prevén diez actuaciones de incremento en suelo urbano consolidado, en diversos puntos de la ciudad. Todas se desarrollan a través de reparcelación, salvo una, que se desarrollará previa expropiación, por lo que únicamente se valora el coste de urbanización de una de ellas.

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 |
| Al.11 | 28.717 | Reparcelación | 0 | 6.000 | 0 | 0 | 0,0 |
| TOTAL AI | | | 6.754 | | 6.685 | 810 | 7.495 |
| AA.2 | 337 | Expropiación | 337 | 840 | 588 | 40 | 628 |
| 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 | Compensación | 110.289 | - | - | - | 0 |
| S-5 | 252.099 | Compensación | 252.099 | - | - | - | 0 |
| TOTAL | | | 3.478.217 | | | | 0 |

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 | 0 | 0 | 0 |
| H. Expropiación, urbanización y gestión de AI y AA | 7.273 | 851 | 8.124 |
| TOTAL | 8.410 | 18.688 | 27.098 |

Partiendo de unos precios de repercusión según el uso y la situación de la edificación, los recursos obtenibles son el producto de tales precios unitarios y las superficies de cesión calculadas anteriormente.

Los valores de repercusión utilizados, según el uso global de cada actuación, son los siguientes (utilizados igualmente para el cálculo de los coeficientes de homogeneización en suelo urbano y urbanizable):

| | |
|--------------------------|-----|
| - Residencial libre..... | 525 |
| - Residencial VPPB | 350 |
| - Residencial VPPL | 440 |
| - Terciario..... | 504 |

Cuadro VI. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LOS PORCENTAJES DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIONES AISLADAS DE INICIATIVA MUNICIPAL EN SUELO URBANO

(miles euros ctes)

| ÁMBITO | Superficie | Aprovechamiento lucrativo/incremento | % Aprovechamiento | Valores de Repercusión | Recursos Obtenibles |
|--------------|------------|---|----------------------|---------------------------|------------------------|
| Nº | m2 | m2/m2 | m2 | | |
| AI.1 | 10.903 | 5.124 | 512 | 0,504 | 258 |
| AI.2 | 31.352 | 36.597 | 3659 | 0,504 | 1.844 |
| AI.3 | 34.427 | 3.443 | 344 | 0,504 | 173 |
| AI.4 | 26.895 | 9.414 | 941 | 0,504 | 474 |
| AI.5 | 7.000 | 3.000 | 300 | 0,504 | 151 |
| AI.6 | 186.932 | 85.328 | 8.532 | 0,504 | 4.300 |
| AI.7 | 5.935 | 2.665 | 266 | 0,440 | 117 |
| AI.8 | 13.804 | 18.345 | 1.834 | 0,525 | 962 |
| AI.9 | 7.632 | 7.338 | 733 | 0,525 | 385 |
| AI.10 | 6.745 | 10.792 | 10.792 | 0,350 | 3.777 |
| AI.11 | 28.717 | 6.000 | 600 | 0,504 | 302 |
| AA.2 | 337 | 840 | 840 | 0,525 | 441 |
| TOTAL | | | | | 13.184 |

En las AI.10 y AA.2 el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento es el 100% por ser el sistema de actuación expropiación

Cuadro VII. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LOS PORCENTAJES DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO EN SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

(miles euros ctes.)

| SECTOR | Superficie | Aprovechamiento lucrativo homogeneizado | % Aprovechamiento | Valores de | Recursos |
|--------------|----------------|--|-------------------|-------------|------------|
| Nº | m ² | m ² | m ² | Repercusión | Obtenibles |
| S-1 | 2.151.118 | 980.910 | 98.091 | 0,525 | 51.498 |
| S-2 | 579.085 | 264.063 | 26.406 | 0,504 | 13.309 |
| S-3 | 385.626 | 175.845 | 52.754 | 0,504 | 26.588 |
| S-4 | 110.289 | 50.292 | 50.292 | 0,504 | 25.347 |
| S-5 | 252.099 | 114.957 | 11.496 | 0,500 | 5.748 |
| TOTAL | | | | | 122.490 |

En el sector S-4, el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento es el 100%, al ser el sistema de actuación expropiación

La cesión del S-3 es del 30% del aprovechamiento lucrativo, según convenio

En el cuadro VIII se recoge toda la información necesaria para estimar los recursos disponibles del Ayuntamiento para atender las necesidades de inversión en los ocho años a que se extiende el Estudio de viabilidad.

En el cuadro VIII se incluye:

- La columna relativa a los ingresos corrientes que se extrae directamente del cuadro III.
- Los ingresos derivados de las cesiones obligatorias del aprovechamiento que se han obtenido del cuadro VI. Se ha dividido estas cesiones anualmente.
- Los recursos procedentes del crédito, en las dos hipótesis, mínima y máxima, que se derivan directamente de los cuadros IV y V.
- El total de recursos para inversión de que dispondrá así al Ayuntamiento, recogiendo las dos hipótesis relativas al crédito que se obtiene por suma de las columnas, en las hipótesis mínima y máxima respectivamente.

Todas las cifras que aparecen en el cuadro están referidas a euros constantes del año 2008.

Cuadro VIII. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO

(miles euros ctes)

| Año | Ingresos | | Crédito obtenible | | Total recursos | |
|--------------|------------|--------------|-------------------|-------------|----------------|-------------|
| | corrientes | por cesiones | Hip. mínima | Hip. máxima | Hip. mínima | Hip. máxima |
| 2009 | 159.098 | 16.959,25 | 26.220 | 32.326 | 43.179,25 | 49.285,25 |
| 2010 | 166.500 | 16.959,25 | 26.407 | 32.691 | 43.366,25 | 49.650,25 |
| 2011 | 173.902 | 16.959,25 | 26.584 | 33.035 | 43.543,25 | 49.994,25 |
| 2012 | 181.303 | 16.959,25 | 26.752 | 33.361 | 43.711,25 | 50.320,25 |
| 2013 | 188.705 | 16.959,25 | 26.910 | 33.670 | 43.869,25 | 50.629,25 |
| 2014 | 196.107 | 16.959,25 | 27.061 | 33.964 | 44.020,25 | 50.923,25 |
| 2015 | 203.508 | 16.959,25 | 27.204 | 34.243 | 44.163,25 | 51.202,25 |
| 2016 | 210.912 | 16.959,25 | 27.341 | 34.508 | 44.300,25 | 51.467,25 |
| total | 1.480.035 | 135.674 | 214.480 | 267.798 | 350.153,00 | 403.472,00 |

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 periodo 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 | 3.387,25 | 43.179,25 | 49.285,25 | 39.792 | 45.898 | | |
| 2010 | 3.387,25 | 43.366,25 | 49.650,25 | 39.979 | 46.263 | 39.979 | 46.263 |
| 2011 | 3.387,25 | 43.543,25 | 49.994,25 | 40.156 | 46.607 | 80.135 | 92.870 |
| 2012 | 3.387,25 | 43.711,25 | 50.320,25 | 40.324 | 46.933 | 120.459 | 139.803 |
| 2013 | 3.387,25 | 43.869,25 | 50.629,25 | 40.482 | 47.242 | 160.841 | 187.045 |
| 2014 | 3.387,25 | 44.020,25 | 50.923,25 | 40.633 | 47.536 | 201.574 | 234.581 |
| 2015 | 3.387,25 | 44.163,25 | 51.202,25 | 40.776 | 47.815 | 242.350 | 282.396 |
| 2016 | 3.387,25 | 44.300,25 | 51.467,25 | 40.913 | 48.080 | 283.263 | 330.476 |
| total | 27.098 | 350.153,00 | 403.472,00 | 323.055 | 376.374 | 1.128.601 | 1.313.434 |

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.

PLANEAMIENTO ESTADO ACTUAL

Normas Urbanísticas (API-3 "Espino del Cuquillo)

Ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo".

ORDENANZA “EDIFICACIÓN ABIERTA”

Corresponde a edificación en bloques aislados con o sin patios cerrados de parcela, separados entre sí por espacios de uso público. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial.

Se considera como parcela mínima en cada una de las manzanas CI1, CL2, CL3, CL4 y CL5, una superficie de suelo no inferior a 3.000 m². Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes de los límites de la manzana serán las definidas por el Plan Parcial. En el interior de la manzana registrarán las alineaciones y rasantes que resulten del Estudio de Detalle.
- La separación entre edificaciones será la establecida en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los retranqueos a suelos y edificios de distinta calificación se fijarán en el Estudio de Detalle teniendo en cuenta las condiciones anteriores. El retranqueo a vías públicas podrá ser nulo; en linderos con espacios libres públicos se dispondrá retranqueo mínimo de 3,00 m. (salvo en la parcela VPPB que podrá ser nulo)
- Las dimensiones horizontales de los edificios serán tales que entre dos puntos cualesquiera de su planta la distancia no sobrepase los 75,00 m.
- Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.
- La altura máxima será de 5 plantas y 16,00 m. Las alturas de piso serán las establecidas para cada uso en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los cerramientos sólo podrán hacerse con elementos constructivos opacos hasta una altura de 1,00 m como máximo, en todo su perímetro, autorizándose por encima de ellas setos vegetales y elementos visualmente transparentes. En ningún caso se permitirán cerramientos que, por su disposición, obstaculicen la utilización de suelos de uso público.
- Los espacios libres entre bloque, de propiedad privada y uso público, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. No se admitirá sobre ellos ninguna construcción cerrada, pero sí los tratamientos superficiales necesarios para uso recreativos y deportivos. Bajo ellos se autorizan garajes-aparcamiento subterráneos, cuyas cubiertas estarán obligatoriamente tratadas.

- En el interior de las parcelas se crearán como mínimo aparcamientos de acuerdo con los siguientes baremos: 1,25 plaza viv. libre o alternativamente 1 plaza/2,9 viviendas VPO; 1,5 plazas/vivienda en la CL9, CL10 y VPPB; 1 plaza/50 m² construidos de cualquier otro uso (si se trata de uso deportivo en locales cerrados sin espectadores deberá cumplir además un mínimo de 1 plaza/10 practicantes). Se excluye la obligación para el uso 4.9 (actividades de servicios infraestructurales)

Los usos permitidos, de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente serán los siguientes

Uso característico.

Residencial:

Clase A (vivienda)

- categoría 2ª. Vivienda colectiva.

Usos permitidos.

Superficie mínima obligatoria para locales destinados a usos permitidos en las siguientes parcelas

- CL.1836,86 m² edificados
- CL.21.064,01 m² edificados
- CL.31.398,76 m² edificados
- CL.41.434,62 m² edificados
- CL.5866,75 m² edificados
- CL.61.424,74 m² edificados
- CL.72.166,26 m² edificados

La edificación comercial podrá, a través del preceptivo Estudio de Detalle, situarse exenta o bien integrada con edificación residencial, a cuyas condiciones de ordenanza se adaptará.

Industria

Clase A. Industria artesana, anejo a otros usos

- Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja.

Terciario

Clase B. Comercial

- situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja.

Clase C. Oficinas

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Clase D. Recreativo

D1 Salas de Reuniones.

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Dotacional

Clase A1 Religioso

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A2 Cultural

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A3 Docente

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A4 Administrativo

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Clase A5 Sanitario

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A6 Asistencial

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A7 Geriátrico

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A9 Deportivo. En planta baja y primera comunicada con la baja.

Consideraciones sobre la nueva parcela VPPB (antigua T4)

La edificación e instalación existente en la antigua parcela T4 (ahora VPPB), se encuentra en situación de fuera de ordenación, al tratarse de una edificación e instalación, cuya expropiación está prevista en el planeamiento general (PGOU 2009). Le será de aplicación el régimen establecido por la Ordenanza sobre el régimen de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Alcobendas. (BOCM de 30 de julio de 2004), mientras no se produzca la expropiación.

En concreto, de acuerdo con lo establecido por la citada ordenanza, se trata de una edificación e instalación en Grado 1, totalmente incompatible con la nueva ordenación, que quedará sometida al siguiente régimen de obras y de usos:

Régimen de las obras

No se permitirán otras obras que las de conservación y mantenimiento que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Régimen de los usos en general y de las actividades en particular

Mantendrán el uso existente hasta el momento de la expropiación. No obstante, no se podrán implantar nuevas actividades, ni cambiar o modificar las existentes.

6. TEXTOS DOCUMENTACION DE PLANEAMIENTO ESTADO MODIFICADO

Memoria.

Apartado 6.1.1.5. Actuaciones de Incremento. (página 129)

Normas Urbanísticas.

Ficha de la Actuación de Incremento nº 10. (página 235)

Norma zonal 1" Manzana Cerrada", apartado 14.1 de las NNUU. (páginas 238-244)

Estudio de Viabilidad.

Apartado 3.1 Definición de las actuaciones de planeamiento. (página 5)

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 5.3 Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Estudio de Viabilidad del Plan General.

- Cuadro VI. Estimación de los recursos obtenibles por los porcentajes de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en suelo urbano. (página 17)
- Cuadro VIII. Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento. (página 18 y 19)

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).

Normas Urbanísticas (API-3 "Espino del Cuquillo)

Ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo".

PLANEAMIENTO ESTADO MODIFICADO

Memoria.

Apartado 6.1.1.5. Actuaciones de Incremento. (página 129)

- AI-1 - Avenida de Europa nº17
- AI-2 - Cielo de Madrid
- AI-3 - Avenida de Fuencarral nº5
- AI-4 - Avenida de Europa nº10
- AI-5 - Camino del Cura nº10
- AI-6 - Carrascosa
- AI-7 - C/ Chico Mendes nº1
- AI-8 - C/ Camilo José Cela nº41
- AI-9 - C/ José Echegaray nº1
- AI-10 - C/ Marqués de la Valdavia nº111

En estos ámbitos se posibilita el cambio de uso actual al uso terciario o residencial más acorde con los usos de su entorno, o bien se establecen aumentos de aprovechamiento sobre el uso actual, para facilitar el adecuado funcionamiento de los usos instalados, con la determinación de sus correspondientes cesiones de redes locales para el mantenimiento del estándar dotacional. Para todas se indica su desarrollo por Compensación o iniciativa privada.

6.1.1.6. Actuaciones Aisladas y Conjuntas y Acciones de Obras Públicas Ordinarias

Los ámbitos, denominados Actuaciones Aisladas, cuya función es el remate de la urbanización previa o simultáneamente a la edificación, ya delimitados por el Plan General de 1999 que se mantienen, son los siguientes:

AA 1 - C/ Libertad y Ceuta
Ajuste de alineaciones. Ampliación y apertura del parque Antonio López a la calle Libertad. Actuación conjunta por parcelas inedificables. Eliminación de medianería y ejecución de zona verde.

AA 2 - C/ Real Vieja
Ajuste de alineaciones. Actuación aislada por parcelas inedificables.

Los criterios utilizados para el mantenimiento de estos dos ámbitos han sido:

PLANEAMIENTO ESTADO MODIFICADO

Normas Urbanísticas.

Ficha de la Actuación de Incremento nº 10. (página 235 hoja 1, 2 , 3 y 4)

Norma zonal 1" Manzana Cerrada", apartado 14.1 de las NNUU. (páginas 238-244)

FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

HOJA 1

| | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|-------|-------|
| DENOMINACIÓN | CALLE MARQUÉS DE LA VALDAMIA Nº111 | AI Nº | AI-10 |
| LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA) | 6-9 | | |
| SUPERFICIE TOTAL | 6.581 m ² | | |

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL: | 10.792 m ² |
| USO CARACTERÍSTICO: | RESIDENCIAL (VPPB) |
| INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA | AH-2 |
| INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | 5.242 m ² |
| GESTIÓN | PRIVADA |

REDES LOCALES

| | EXISTENTES (m ²) | DE CESIÓN(m ²) | TOTALES(m ²) |
|-------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| SERVICIOS URBANOS | 0 | 0 | 0 |
| ESPACIOS LIBRES | 0 | 0 (*) | 0 (*) |
| EQUIPAMIENTOS | 0 | 0 | 0 |
| TOTALES | 0 | 0 (*) | 0 (*) |

(*) PAGO EQUIVALENTE EN DINERO DE 1.588 M2

OBJETIVOS

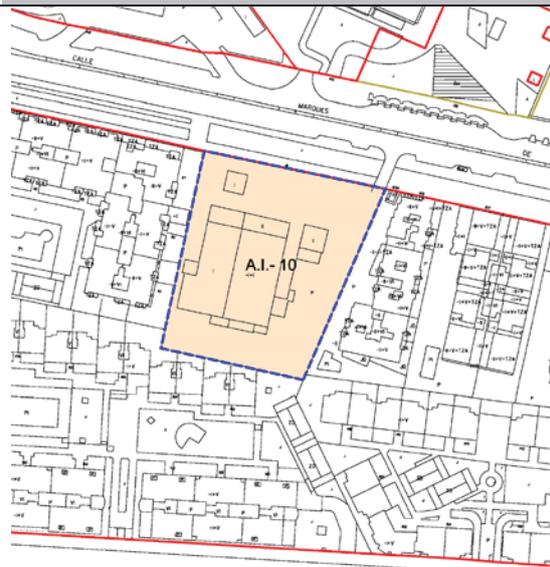
Fomento del desarrollo de la parcela T-4 para permitir la implantación de un uso residencial más acorde con el entorno en que se encuentra compatible con usos terciarios -comercial.

OBSERVACIONES

(*). La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-2 (art. 67.2), y será sustituido por el pago de su equivalente en dinero. Dicho deber se cumplirá en el momento de otorgamiento de la licencia de obra.

La parcela se regulará por la ordenanza 2-2º "Edificación abierta" del API-3.

ESQUEMA (S/E)



| FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO | | | HOJA 2 |
|----------------------------------|------------------------------------|-------|--------|
| DENOMINACIÓN | CALLE MARQUÉS DE LA VALDAVIA N°111 | AI N° | AI-10 |
| CONDICIONES DE ORDENACION | | | |

La norma zonal de aplicación será la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo".

Condiciones de ordenación

- Edificabilidad máxima: 10.792 m²
- Altura máxima: 5 plantas y 16 metros.
- Los retranqueos serán de H/2 a todos los linderos (siendo H la altura máxima de la edificación proyectada) y de 13 metros al lindero sur. La separación será nula a la alineación oficial a vial público. Estos retranqueos prevalecen sobre las condiciones generales establecidas en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.
- La ocupación máxima será la definida por los retranqueos. La edificación podrá disponerse libremente no siendo obligatoria la ocupación uniforme por plantas.
- El uso característico será el residencial, vivienda colectiva de protección pública básica (VPPB). Se destinará una edificabilidad superior al 70% de la edificabilidad máxima total.
- Usos permitidos complementarios del característico: los establecidos en la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", no podrán superar el 30% de la edificabilidad máxima total.
- La dotación de aparcamiento en el interior de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m² edificables.

Cesión de suelo para hacer efectivo el derecho al porcentaje de aprovechamiento lucrativo en caso de materialización de la Actuación de Incremento.

De acuerdo al artículo 18.2.a) del TRLSRU de 2015, la presente Actuación de Incremento deberá entregar a la Administración suelo libre de cargas de urbanización para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, correspondientes en este caso al 10% de la edificabilidad incrementada y ascendiendo por tanto a 524 m² edificables de uso residencial. El Ayuntamiento se aviene a la monetización sustitutoria de dicha cesión.

Cesión de suelo para dotaciones en caso de materialización de la Actuación de Incremento.

De acuerdo al artículo 18.2.b) del TRLSRU de 2015 la Actuación de Incremento deberá entregar a la Administración suelo reservado para dotaciones públicas, o ser sustituida esta entrega de suelo por otras formas de cumplimiento del deber en otros casos y condiciones que así lo prevea la legislación sobre ordenación del territorial y urbanística. La reserva de suelo para redes locales fijada en 1.588 m², corresponde con el incremento de edificabilidad previsto, será sustituido por el pago de su equivalente en dinero en aplicación del artículo 36.6.f de la LSM 9/2001

Los deberes se exigirán y cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la edificabilidad y del uso atribuido por la nueva ordenación.

FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

HOJA 3

DENOMINACIÓN

CALLE MARQUÉS DE LA VALDAVIA Nº111

AI Nº

AI-10

CONDICIONES DE ORDENACION

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo, así como el gálibo de viario no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

La modificación puntual nº 3 no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

14.1. ZONA 1. MANZANA CERRADA

14.1.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 1 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifica en cinco grados en función de las características que más adelante se definen:

- Grado 1: casco antiguo
- Grado 2: ensanche
- Grado 3: Avda. de Madrid
- Grado 4: Paseo de la Chopera
- Grado 5: Velarde-Avda España

14.1.2. Tipología edificatoria

Edificación colectiva adosada entre medianerías sobre alineación oficial, con patios de manzana o parcela (manzana cerrada compacta).

14.1.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

14.1.4. Usos Pormenorizados:

Uso característico

Uso residencial: es el pormenorizado predominante en la zona, admitiéndose los usos alternativos en edificio exclusivo señalados en el apartado de "usos permitidos".

Residencial:

- Clase A (vivienda):
 - . categoría 1ª. Vivienda unifamiliar
 - . categoría 2ª. Vivienda colectiva.
- Clase B (residencia comunitaria):
 - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 2ª (hasta 4.000 m²)
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª. (Inferior al 25% de la superficie edificada.

En el grado 5, el uso característico será el residencial: Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB)

Usos permitidos

Industrial:

- Clase A (industria artesana, pequeña industria o taller)
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.
- Clase B (taller del automóvil):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.
- Clase C (almacenaje):
 - . Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificios
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.
- Clase E (Servicios Empresariales):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

Terciario:

- Clase A (hotelero):
 - . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio)
 - . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 2ª (Inferior al 25 % de la superficie edificada).
- Clase B (comercial. Grupo B1; comercio en general):
 - . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 1.000 m² por edificio)
 - . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase C (oficinas):
 - . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)

- . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera).
- Clase D (terciario recreativo), todos los grupos en las siguientes situaciones y categorías:
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).

Con carácter general, los establecimientos de clase D que ya disponen de licencia de apertura y funcionamiento y se encuentran clasificados en alguno de los grupos de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica de Alcobendas, se les podrá conceder nueva licencia de apertura cuando se pretendan transformar en locales cuya nueva actividad pertenezca a un grupo inferior.

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 2ª. (hasta 1.000 m² por edificio)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificada)
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
 - . Situación 4ª. Al aire libre.

- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres).
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E (servicios públicos):

Usos prohibidos

Los no permitidos, con carácter general.

En el grado 1 (casco antiguo), queda prohibido:

- Uso Clase D (terciario recreativo)
Grupo D1: bares especiales, discotecas, salas de fiesta y baile.

14.1.5. Intensidad de uso

- a) La edificabilidad de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de altura y fondo edificable fijados en los planos de Ordenación y en esta Ordenanza.

Para el caso específico del grado 4 Paseo de la Chopera, se fija una edificabilidad máxima de 4.186 m².

Para el caso específico del grado 5 Velarde-Avda España, la edificabilidad mínima destinada a uso residencial vivienda protegida será de 3.238 m²

- b) Las alineaciones exteriores de la edificación son las que se señalan en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

En los cruces de calles deberán disponerse chaflanes en las esquinas de las edificaciones cuyos extremos estén situados a una distancia de 3 m salvo que el Ayuntamiento no lo considere necesario.

c) Profundidad máxima.

La profundidad edificable en altura (fondo máximo) será la que se señala en el conjunto de planos número 5.

d) Altura de la edificación y número de plantas:

Serán las que se señalan en número de plantas en los correspondientes planos de Ordenación y con las siguientes condiciones:

III Plantas: (baja + dos). Altura máxima: 10 m

IV Plantas: (baja + tres). Altura máxima: 13 m

V Plantas: (baja + cuatro). Altura máxima: 16 m

En todo caso se autorizan los sótanos y semisótanos en las condiciones que se determinan en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones

e) Condiciones de parcelación

A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Superficie mínima: 500 m²

b) Frente mínimo de parcela: 12 m

c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 12 m.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

f) Condiciones de la parcela edificable.

Parcela mínima: Se entiende por parcela mínima aquella que posee una superficie mínima de 100 m² y fachada de 6 metros. No obstante por circunstancias excepcionales que no permitan su agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento autorizar la edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a 100 m² y su fachada no sea inferior a 5 metros, siempre que se cumplan las restantes condiciones de la ordenanza. Se consideran circunstancias excepcionales las siguientes:

- Imposibilidad absoluta de agregación.

- Dificultad considerable, por estar edificadas al máximo o por encima de éste las fincas colindantes, siempre que la fecha de terminación de las obras date de menos de 20 años.
- Instalaciones de interés público o social.
- Cuando la cesión de suelo para ajustar las alineaciones deje el solar por debajo de la superficie mínima.

Para estas parcelas con superficie inferior a 100 m² que por circunstancias excepcionales no permitan su agrupación o reparcelación se podrá autorizar la edificación con las siguientes condiciones:

- El uso pormenorizado característico será el Residencial, Categoría 1ª. Únicamente una (1) Vivienda Unifamiliar entre medianerías por parcela.
- La parcela deberá disponer de fachada mínima a vía pública de 5 metros.

No obstante, En los ámbitos grafiados en el conjunto de planos nº 6 "Régimen y gestión del suelo urbano", con las siglas AC-nº (actuación conjunta nº), la parcela mínima coincide con dichos ámbitos. Las Actuaciones Conjuntas delimitan ámbitos que incluyen parcelas o solares que no cumplen las condiciones del apartado anterior o que aun cumpliéndolas tengan como colindantes parcelas edificadas o solares que no cumplan estas condiciones, no autorizándose obras de nueva planta sin la realización de un proyecto conjunto.

La delimitación de estas actuaciones conjuntas podrá modificarse en desarrollo del Plan General.

- g) Separación a los linderos: no se admiten retranqueos a los linderos laterales con otras parcelas colindantes ni a la vía pública. La edificación se separará del lindero testero (fondo) una distancia igual o superior a 3 metros, cuando existan piezas habitables con huecos abiertos en dicha fachada. Se exceptúa de la condición anterior las parcelas con fondo menor o igual al señalado en el conjunto de planos nº 5, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior.
- h) Ocupación máxima de parcela: 100% en sótanos. La definida por el fondo máximo de edificación en las demás plantas.

Los patios de manzana no serán edificables en planta baja.

- i) Aprovechamiento bajo cubierta

No se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta inclinada. La altura de la cumbrera respecto a la cara superior del último forjado no será superior a doscientos veinte (220) centímetros con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.

j) Vuelos

Se permiten de acuerdo con las normas establecidas en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones.

k) Dotaciones.

Las condiciones físicas y volumétricas de las parcelas dotacionales se ajustarán en lo posible a las generales de la zona en que se encuentran imbricadas.

En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

14.1.6. Condiciones estéticas

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,5 m.

14.1.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos pormenorizados que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones, que será exigible hasta la capacidad máxima posible en planta semisótano y sótano, y en planta baja cuando no se proyecten plantas bajo rasante. No obstante, en parcelas con superficie igual o superior a 300 m² la dotación de aparcamiento se exigirá sin excepción hasta la capacidad máxima en niveles inferiores a sótano primero. Para el uso residencial se exigirá una plaza por vivienda. Cuando en una promoción de edificación colectiva se proyecten viviendas tipo estudio, no se exigirá la dotación de aparcamiento para este tipo de vivienda si el porcentaje respecto del total de viviendas es igual o inferior al 20%, cuando el porcentaje sea superior se exigirá la dotación de plazas a la totalidad de las viviendas.

PLANEAMIENTO ESTADO MODIFICADO

Estudio de Viabilidad.

Apartado 3.1 Definición de las actuaciones de planeamiento. (página 5)

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 5.3 Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Estudio de Viabilidad del Plan General.

- Cuadro VI. Estimación de los recursos obtenibles por los porcentajes de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en suelo urbano. (página 17)
- Cuadro VIII. Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento. (página 18 y19)

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).

- Adquisición del suelo necesario
- Coste de redacción de los correspondientes proyectos
- Coste de la ejecución de las correspondientes obras

Por sus características intrínsecas, las acciones correspondientes a la ejecución de las determinaciones de planeamiento se diferencian en tres grupos:

- Acciones en la red viaria
- Acciones en la red de espacios libres
- Acciones en la red de equipamientos

El conjunto de estas acciones se recogen con detalle y precisión en los correspondientes planos, y cuentan con ficha individualizada que figura en el apartado 6 de este documento. No se han recogido las correspondientes a los sistemas generales incluidos en sectores, cuyo sistema de ejecución es el de expropiación, puesto que la valoración de su ejecución se efectúa de forma conjunta para la totalidad del sector, en el cuadro del estudio de viabilidad correspondiente a las actuaciones previstas en suelo urbanizable.

3.1. DEFINICIÓN DE LAS ACCIONES DE PLANEAMIENTO

Las acciones de planeamiento, previstas en el presente Estudio de Viabilidad a realizar son las siguientes:

Se prevén seis actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, para la regeneración del tejido urbano en diversos puntos de la ciudad. De las seis, una se desarrollan por el sistema de expropiación, y se valora como tal.

Se prevén cuarenta y ocho actuaciones conjuntas, para pequeñas correcciones de alineación. Todas ellas se desarrollan a través de reparcelaciones, por lo que no se valoran.

También se prevén diez actuaciones de incremento en suelo urbano consolidado, en diversos puntos de la ciudad. Todas se desarrollan a través de reparcelación.

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 | 6.581 | Reparcelación | 0 | 5.242 | 0 | 0 | 0,0 |
| TOTAL AI | | | 0 | | 0 | 0 | 0,0 |
| AA.2 | 337 | Expropiación | 337 | 840 | 588 | 40 | 628 |
| TOTAL AA | | | 337 | | 588 | 40 | 628 |
| TOTAL | | | 337 | | 588 | 40 | 628 |

| 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 | 588 | 40 | 628 |
| TOTAL | 8.573 | 31.112 | 39.686 |

Partiendo de unos precios de repercusión según el uso y la situación de la edificación, los recursos obtenibles son el producto de tales precios unitarios y las superficies de cesión calculadas anteriormente.

Los valores de repercusión utilizados, según el uso global de cada actuación, son los siguientes (utilizados igualmente para el cálculo de los coeficientes de homogeneización en suelo urbano y urbanizable):

| | |
|--------------------------|-----|
| - Residencial libre..... | 525 |
| - Residencial VPPB..... | 350 |
| - Residencial VPPL..... | 440 |
| - Terciario..... | 504 |

Cuadro VI. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LOS PORCENTAJES DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIONES AISLADAS DE INICIATIVA MUNICIPAL EN SUELO URBANO

(miles euros ctes)

| ÁMBITO | Superficie | Aprovechamiento lucrativo/incremento | % Aprovechamiento | Valores de Repercusión | Recursos Obtenibles |
|--------------|----------------|---|----------------------|---------------------------|------------------------|
| Nº | m ² | m ² /m ² | m ² | | |
| AI.1 | 10.903 | 3.935 | 394 | 0,504 | 198 |
| AI.2 | 31.352 | 840 | 84 | 0,504 | 42 |
| AI.3 | 34.427 | 10.374 | 1.037 | 0,504 | 523 |
| AI.4 | 26.895 | 39.750 | 3.975 | 0,504 | 2.003 |
| AI.5 | 7.000 | 510 | 51 | 0,504 | 26 |
| AI.6 | 186.932 | 1.240 | 124 | 0,504 | 62 |
| AI.7 | 5.935 | 3.600 | 360 | 0,440 | 158 |
| AI.8 | 13.804 | 2.380 | 238 | 0,525 | 125 |
| AI.9 | 7.632 | 8.160 | 816 | 0,525 | 428 |
| AI.10 | 6.581 | 5.242 | 524 | 0,350 | 183 |
| AA.2 | 337 | 840 | 840 | 0,525 | 441 |
| TOTAL | | | | | 4.191 |

En la AA.2 el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento es el 100% por ser el sistema de actuación expropiación

Cuadro VIII. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO

(miles euros ctes)

| Año | Ingresos | Ingresos | Crédito obtenible | | Total recursos | |
|-------|------------|----------------|-------------------|-------------|----------------|----------------|
| | corrientes | por cesiones | Hip. mínima | Hip. máxima | Hip. mínima | Hip. máxima |
| 2009 | 159.098 | 15.835 | 26.220 | 32.326 | 42.055 | 48.161 |
| 2010 | 166.500 | 15.835 | 26.407 | 32.691 | 42.242 | 48.526 |
| 2011 | 173.902 | 15.835 | 26.584 | 33.035 | 42.419 | 48.870 |
| 2012 | 181.303 | 15.835 | 26.752 | 33.361 | 42.587 | 49.196 |
| 2013 | 188.705 | 15.835 | 26.910 | 33.670 | 42.745 | 49.505 |
| 2014 | 196.107 | 15.835 | 27.061 | 33.964 | 42.896 | 49.799 |
| 2015 | 203.508 | 15.835 | 27.204 | 34.243 | 43.039 | 50.078 |
| 2016 | 210.912 | 15.835 | 27.341 | 34.508 | 43.176 | 50.343 |
| total | 1.480.035 | 126.681 | 214.480 | 267.798 | 341.160 | 394.479 |

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 periodo 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 | 4.960 | 42.055 | 48.161 | 37.094 | 43.200 | | |
| 2010 | 4.960 | 42.242 | 48.526 | 37.281 | 43.565 | 37.281 | 43.565 |
| 2011 | 4.960 | 42.419 | 48.870 | 37.458 | 43.909 | 74.740 | 87.475 |
| 2012 | 4.960 | 42.587 | 49.196 | 37.626 | 44.235 | 112.366 | 131.710 |
| 2013 | 4.960 | 42.745 | 49.505 | 37.784 | 44.544 | 150.151 | 176.255 |
| 2014 | 4.960 | 42.896 | 49.799 | 37.935 | 44.838 | 188.086 | 221.093 |
| 2015 | 4.960 | 43.039 | 50.078 | 38.078 | 45.117 | 226.164 | 266.210 |
| 2016 | 4.960 | 43.176 | 50.343 | 38.215 | 45.382 | 264.380 | 311.593 |
| total | 39.686 | 341.160 | 394.479 | 301.474 | 354.793 | 1.053.168 | 1.237.901 |

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.

PLANEAMIENTO ESTADO MODIFICADO

Normas Urbanísticas (API-3 "Espino del Cuquillo")

Ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo".

ORDENANZA "EDIFICACIÓN ABIERTA"

Corresponde a edificación en bloques aislados con o sin patios cerrados de parcela, separados entre sí por espacios de uso público. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial.

Se considera como parcela mínima en cada una de las manzanas CI1, CL2, CL3, CL4 y CL5, una superficie de suelo no inferior a 3.000 m². Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes de los límites de la manzana serán las definidas por el Plan Parcial. En el interior de la manzana regirán las alineaciones y rasantes que resulten de los Estudios de Detalles correspondientes.
- La separación entre edificaciones será la establecida en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los retranqueos a suelos y edificios de distinta calificación se fijarán en el Estudio de Detalle teniendo en cuenta las condiciones anteriores. El retranqueo a vías públicas podrá ser nulo; en linderos con espacios libres públicos se dispondrá retranqueo mínimo de 3,00 m.
- Las dimensiones horizontales de los edificios serán tales que entre dos puntos cualesquiera de su planta la distancia no sobrepase los 75,00 m.
- Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.
- La altura máxima será de 5 plantas y 16,00 m. Las alturas de piso serán las establecidas para cada uso en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los cerramientos sólo podrán hacerse con elementos constructivos opacos hasta una altura de 1,00 m como máximo, en todo su perímetro, autorizándose por encima de ellas setos vegetales y elementos visualmente transparentes. En ningún caso se permitirán cerramientos que, por su disposición, obstaculicen la utilización de suelos de uso público.
- Los espacios libres entre bloque, de propiedad privada y uso público, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. No se admitirá sobre ellos ninguna construcción cerrada, pero sí los tratamientos superficiales necesarios para uso recreativos y deportivos. Bajo ellos se autorizan garajes-aparcamiento subterráneos, cuyas cubiertas estarán obligatoriamente tratadas.

- En el interior de las parcelas se crearán como mínimo aparcamientos de acuerdo con los siguientes baremos: 1,25 plaza viv. libre o alternativamente 1 plaza/2,9 viviendas VPO; 1,5 plazas/vivienda en la CL9, CL10 y VPPB; 1 plaza/50 m² construidos de cualquier otro uso (si se trata de uso deportivo en locales cerrados sin espectadores deberá cumplir además un mínimo de 1 plaza/10 practicantes). Se excluye la obligación para el uso 4.9 (actividades de servicios infraestructurales)

Los usos permitidos, de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente serán los siguientes

Uso característico.

Residencial:

Clase A (vivienda)

- categoría 2ª. Vivienda colectiva.

Usos permitidos.

Superficie mínima obligatoria para locales destinados a usos permitidos en las siguientes parcelas.

- CL.1836,86 m² edificados
- CL.21.064,01 m² edificados
- CL.31.398,76 m² edificados
- CL.41.434,62 m² edificados
- CL.5866,75 m² edificados
- CL.61.424,74 m² edificados
- CL.72.166,26 m² edificados

La edificación comercial podrá, a través del preceptivo Estudio de Detalle, situarse exenta o bien integrada con edificación residencial, a cuyas condiciones de ordenanza se adaptará.

Industria

Clase A. Industria artesana, anejo a otros usos

- Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja.

Terciario

Clase B. Comercial

- situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja.

Clase C. Oficinas

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Clase D. Recreativo

D1 Salas de Reuniones.

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Dotacional

Clase A1 Religioso

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A2 Cultural

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A3 Docente

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A4 Administrativo

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Clase A5 Sanitario

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A6 Asistencial

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A7 Geriátrico

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A9 Deportivo. En planta baja y primera comunicada con la baja.

Consideraciones sobre la parcela VPPB "Calle Marqués de la Valdavia nº 111) (antigua T4)

- Edificabilidad máxima: 10.792 m²
- Altura máxima: 5 plantas y 16 metros.
- Los retranqueos serán de H/2 a todos los linderos (siendo H la altura máxima de la edificación proyectada) y de 13 metros al lindero sur. La separación será nula a la alineación oficial a vial público. Estos retranqueos prevalecen sobre las condiciones generales establecidas en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.
- La ocupación máxima será la definida por los retranqueos. La edificación podrá disponerse libremente no siendo obligatoria la ocupación uniforme por plantas.
- El uso característico será el residencial, vivienda colectiva de protección pública básica (VPPB). Se destinará una edificabilidad superior al 70% de la edificabilidad máxima total.
- Usos permitidos complementarios del característico: los establecidos en la presente ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", que no podrán superar el 30% de la edificabilidad máxima total.
- La dotación de aparcamiento en el interior de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda, y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m² edificables.

ANEXO I
COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil según informe evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

El ámbito de la presente modificación, tal y como viene definido en el Plan General, tiene el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos sobre servidumbres aeronáuticas.

El ámbito de la modificación puntual nº 3 está situado al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas. Se corresponde con la parcela sita en la calle Marqués de la Valdavia nº 111 y la parcela sita en la calle Velarde nº 19-21, del suelo urbano consolidado.

En el plano nº 1 "localización y emplazamiento" del presente anexo, se puede ver con detalle la situación respecto al Aeropuerto.

En el plano nº 2 se puede ver la ubicación del ámbito respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado de 24 de noviembre de 2014".

Como se observa en el plano nº 2 el ámbito de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, ubicado respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario, la parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111, se localiza en la zona de superficie horizontal de limitación de alturas 748 metros sobre el nivel del mar, y la parcela sita en la calle Velarde nº 19-21, en la zona de superficie troncocónica de limitación de alturas entre la H=735 metros y la H= 740 metros. Esta es la superficie limitadora establecida en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado para el ámbito.

El ámbito, por lo tanto, se sitúa en una zona en donde puede aplicarse el procedimiento abreviado.

Para conocer las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito de la modificación puntual nº 3 del Plan General, se ha recurrido a la cartografía municipal. Como se puede ver en el plano 3, para la parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111, las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno oscilan entre los 699 metros (punto más bajo) y la cota 703 metros (punto más alto). Para la parcela sita en la calle Velarde nº 19-21, como puede verse en el plano 4 las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno oscilan entre los 682 metros (punto más bajo) y la cota 684,50 metros (punto más alto).

El ámbito está claramente por debajo de la superficie horizontal de limitación de alturas que para parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111 es de 748 metros sobre el nivel del mar, y por debajo de la zona de superficie troncocónica de limitación de alturas entre la H=735 metros y la H= 740 metros, sobre el nivel del mar para la parcela de la calle Velarde nº 19-21

del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario.

En el ámbito de la presente modificación no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

Los aspectos puntuales de las normas urbanísticas del Plan General que mediante la presente modificación se pretenden cambiar (sustitución del sistema de actuación, y nueva ordenación pormenorizada de los usos en las parcelas), no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima de la parcela, ni en las condiciones de volumen, establecida por el vigente Plan General 2009, quedando acreditado que no se aumenta la altura máxima permitida (incluidos todos los elementos añadidos sobre la edificación), respecto a la contemplada en el Plan General vigente y se adecuan a las condiciones establecidas en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de junio de 2009.

No obstante, en el marco de lo dispuesto en el Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y en la Resolución de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 24 de noviembre de 2014, por la que se da inicio a la aplicación del procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del citado Decreto, se realizan las siguientes menciones en relación a las servidumbres del ámbito:

- La modificación puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas puede ser informada por la Dirección General de Aviación Civil por el Procedimiento Abreviado de acuerdo con el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la citada Dirección el 24 de noviembre de 2014.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en la modificación puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas es de 19,50 metros y no superan las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 24 de noviembre de 2014.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en la modificación puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas es de 19,50 metros y por lo tanto, en ningún caso superará los 100 metros.
- Que en la modificación puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- En el documento de la modificación puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas se incluye:
 - A. PLANOS: INCLUSIÓN DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PGOU DE ALCOBENDAS EN LOS SUPUESTOS DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTOS EN LOS ART.29 Y 32 DEL DECRETO 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013. Incluye el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado en la documentación del plan con carácter normativo, incluido como Anexo al informe complementario

adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas".

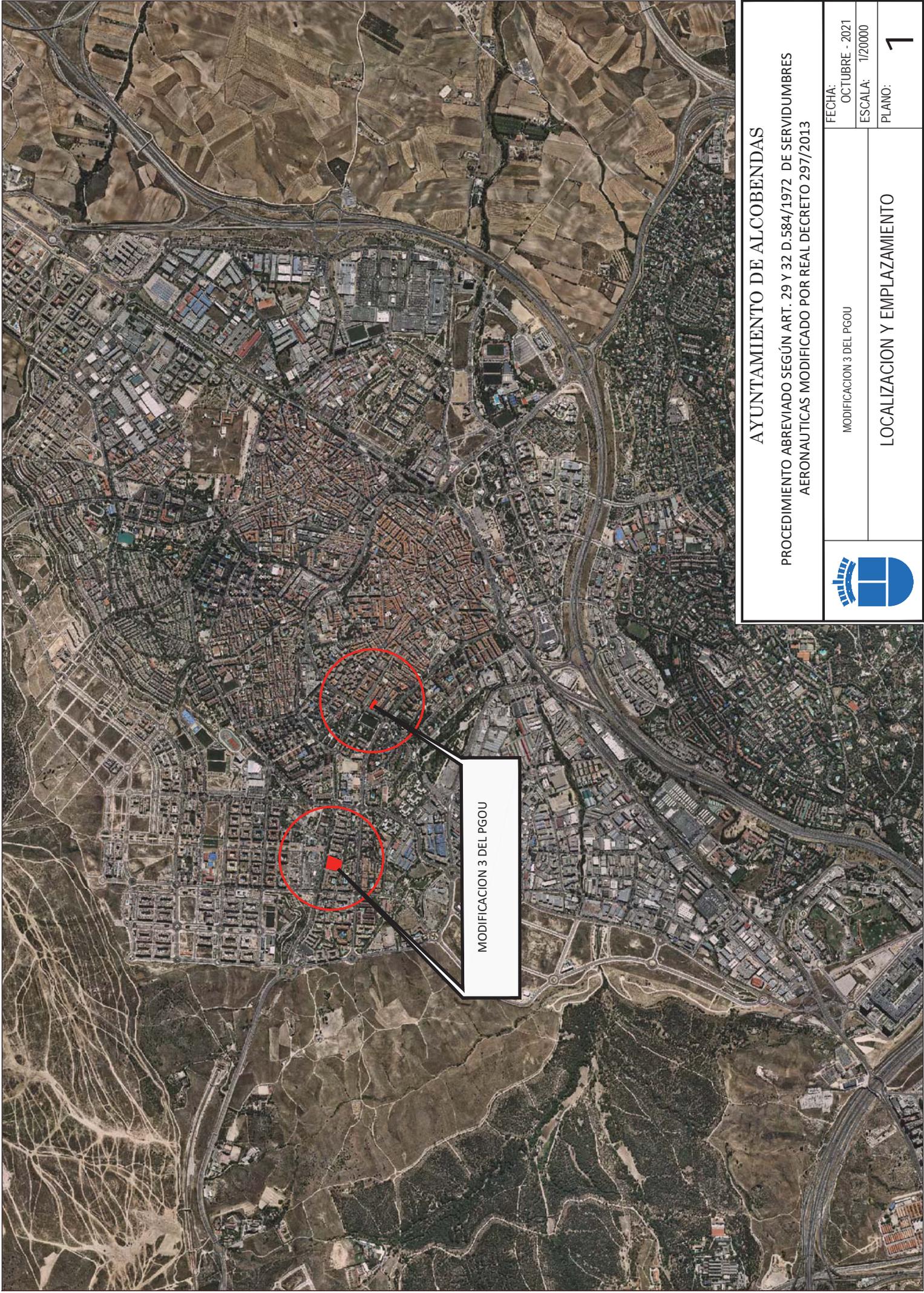
B. Disposiciones con carácter normativo:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente documento de la modificación puntual no sustancial nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálbo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.
- El presente documento de la Modificación Puntual No Sustancial núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual No Sustancial núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

Alcobendas a 6 de octubre de 2021



- A) PLANOS: INCLUSIÓN DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PGOU DE ALCOBENDAS EN LOS SUPUESTOS DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTOS EN LOS ART.29 Y 32 DEL DECRETO 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013.



AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D.584/1972 DE SERVIDUMBRES
AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013



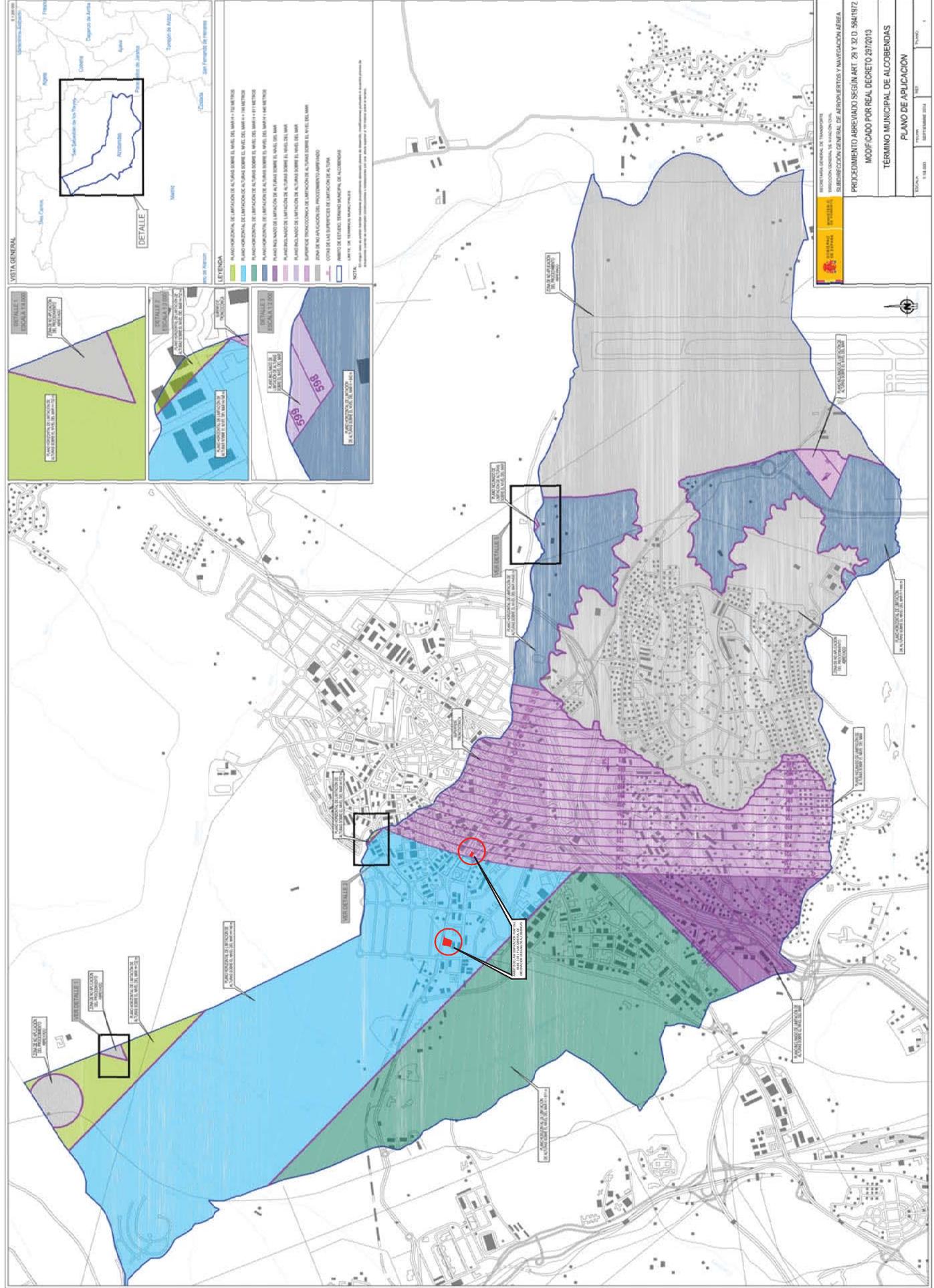
MODIFICACION 3 DEL PGOU

LOCALIZACION Y EMPLAZAMIENTO

FECHA:
OCTUBRE - 2021

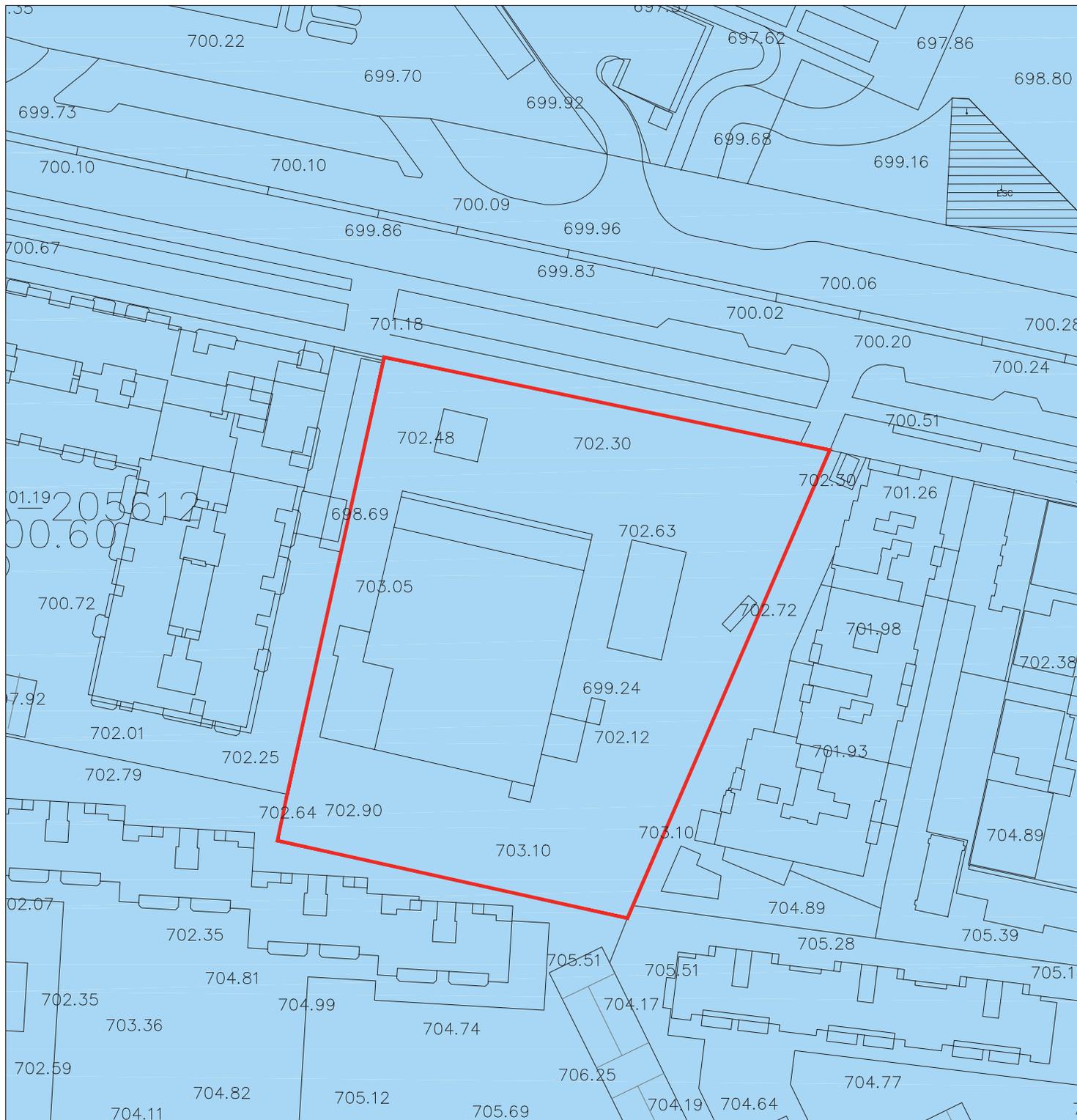
ESCALA:
1/20000

PLANO:
1



| | |
|---|--------------|
| A YUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGUN ART. 29 Y 32 D.5884/1972. DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013 | |
| FECHA: | OCTUBRE 2021 |
| ESCALA: | 1:10000 |
| UBICACION DEL AREA EN EL PLANO DE PROCEDIMIENTO ABREVIADO | 2 |

| | |
|-----------|---|
| | REGISTRO GENERAL DE TRANSPORTES DIRECCION GENERAL DE AERONAUTICA Y NAVEGACION AEREA PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGUN ART. 29 Y 32 D. 5884/1972 MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013 TERMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS PLANO DE APLICACION |
| ESCALA: | 1:10000 |
| FECHA: | 10/10/2021 |
| PROYECTO: | 1 |



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL 3 DEL PLAN GENERAL



PLANO HORIZONTAL DE DELIMITACION DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H=748 m

703,00 COTA DEL TERRENO

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D.584/1972 DE SERVIDUMBRES
AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013



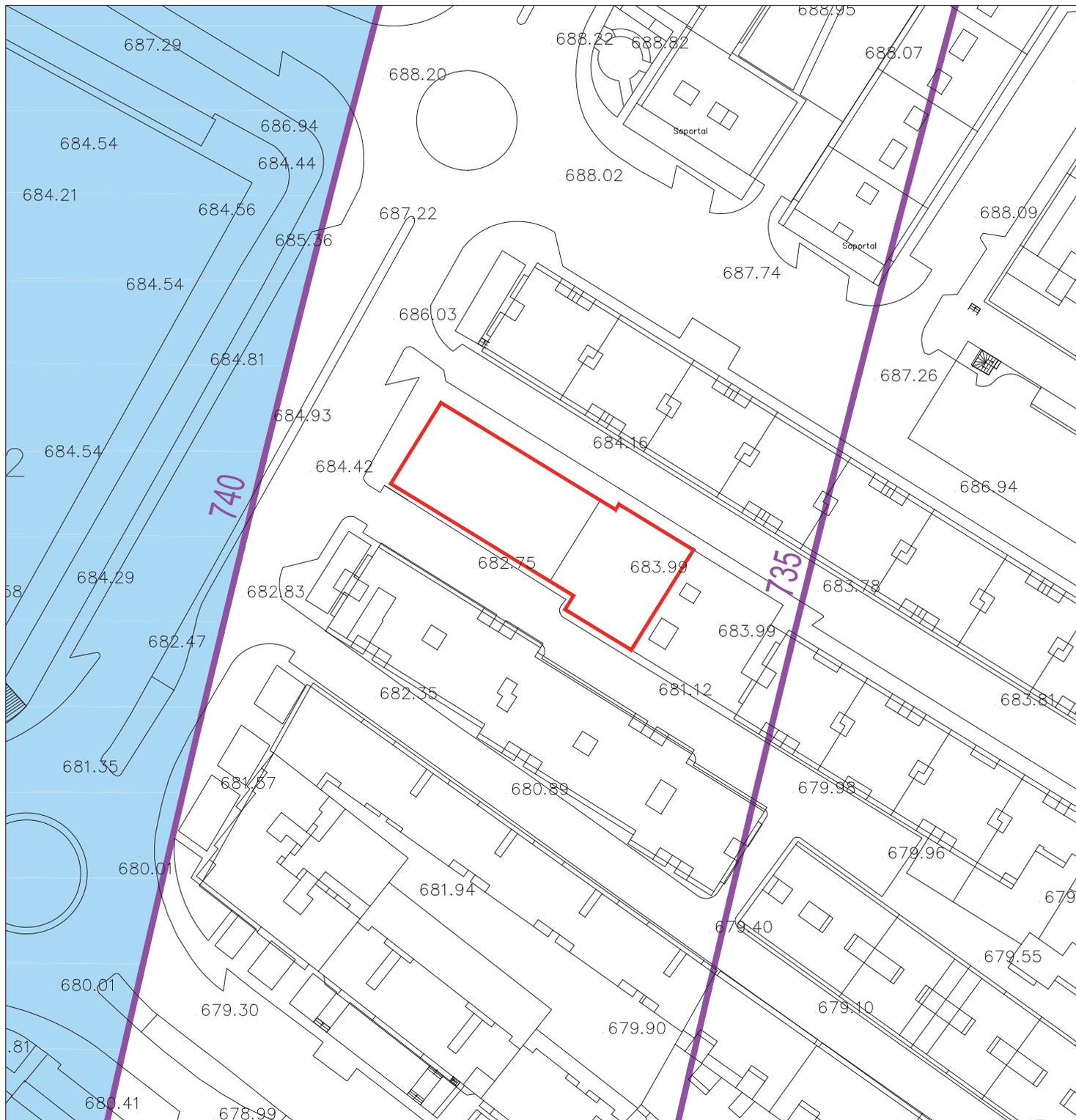
MODIFICACION PUNTUAL NUM. 3 DEL PGOU
SUBÁMBITO CALLE MARQUES DE LA VALDAVIA Nº 111

COTAS DEL TERRENO

FECHA:
OCTUBRE 2021

ESCALA: 1/1000

PLANO:
3



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL 3 DEL PLAN GENERAL



ALTURA MAXIMA SUPERFICIE TRONCOCONICA DEL PLANO DE APLICACION DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO

682.75 COTA DEL TERRENO

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D.584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013



MODIFICACION PUNTUAL NUM. 3 DEL PGOU
SUBÁMBITO CALLE VELARDE Nº 19 - 21

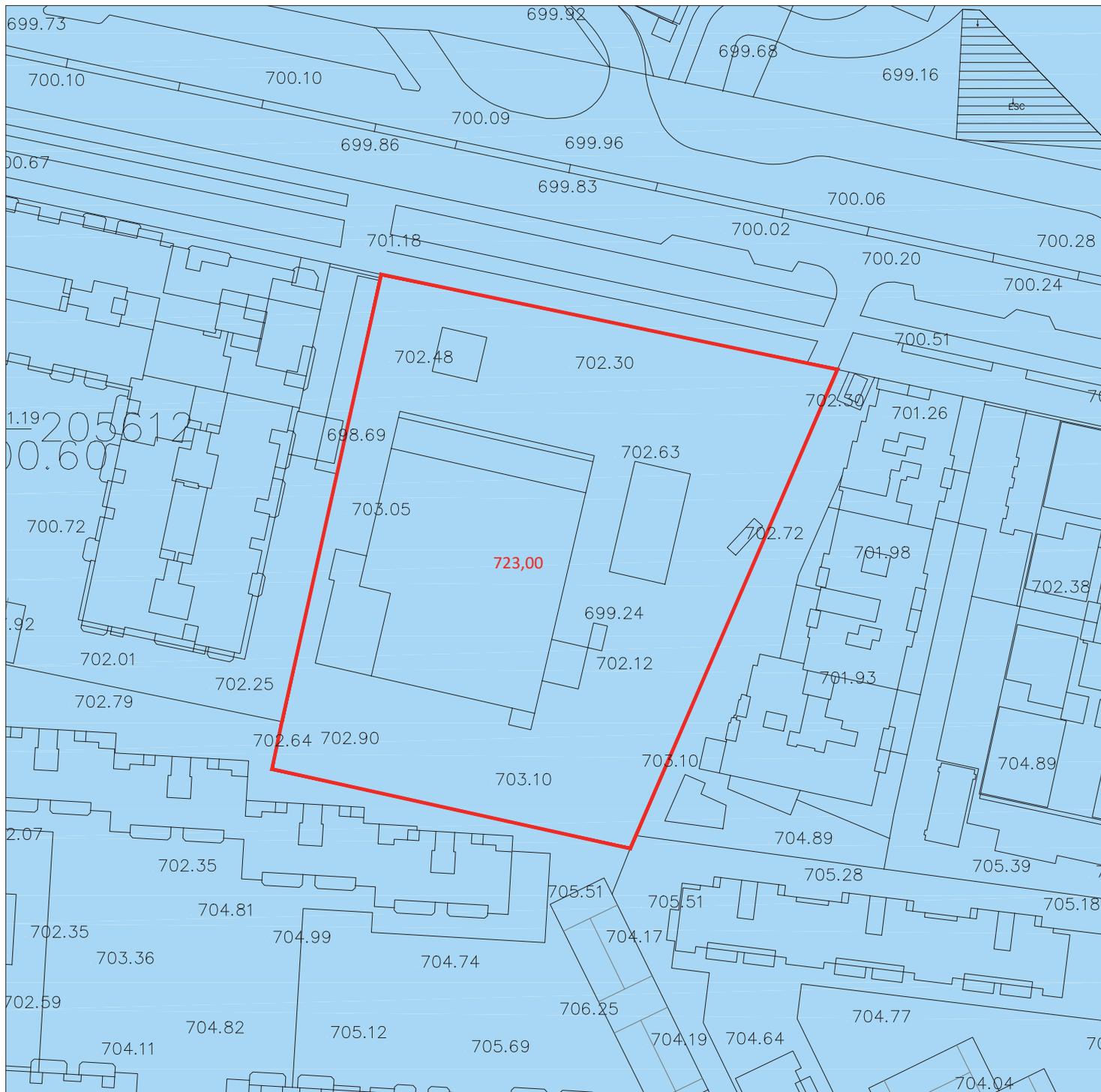
COTAS DEL TERRENO

FECHA:
OCTUBRE 2021

ESCALA: 1/1000

PLANO:

4



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL 3 DEL PLAN GENERAL



PLANO HORIZONTAL DE DELIMITACION DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H=748 m

703,00 COTA DEL TERRENO

723,00 COTA MAXIMA DE PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D.584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013



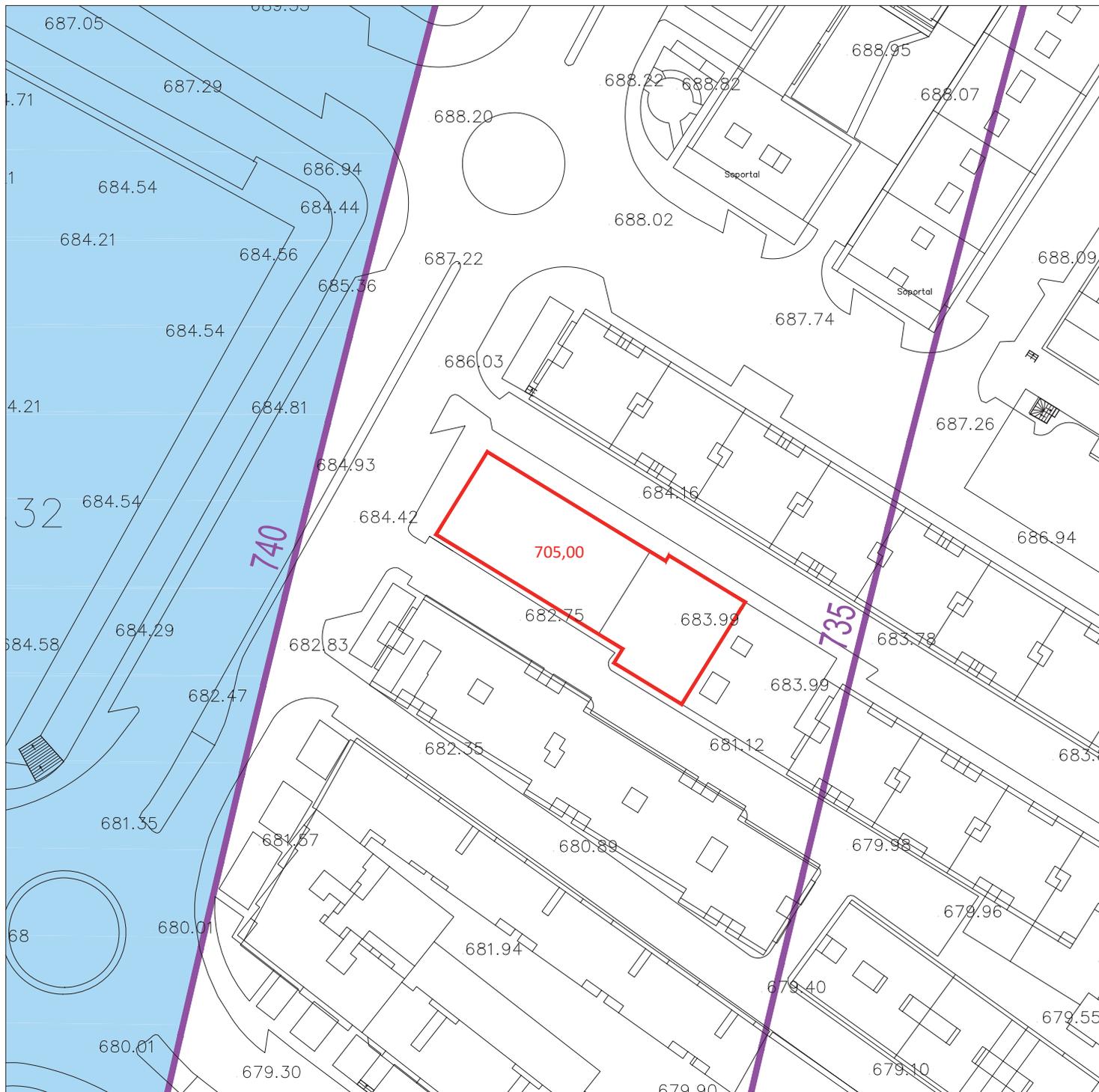
MODIFICACION PUNTUAL NUM. 3 DEL PGOU
SUBÁMBITO CALLE MARQUES DE LA VALDAVIA Nº 111

ALTURAS MAXIMAS DE PLANEAMIENTO

FECHA:
OCTUBRE 2021

ESCALA: 1/1000

PLANO: **5**



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL 3 DEL PLAN GENERAL



ALTURA MAXIMA SUPERFICIE TRONCOCONICA DEL PLANO DE APLICACION DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO

682,75 COTA DEL TERRENO

705,00 COTA MAXIMA DE PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D.584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013



MODIFICACION PUNTUAL NUM. 3 DEL PGOU
SUBÁMBITO CALLE VELARDE Nº 19 - 21

ALTURAS MAXIMAS DE PLANEAMIENTO

FECHA:
OCTUBRE 2021

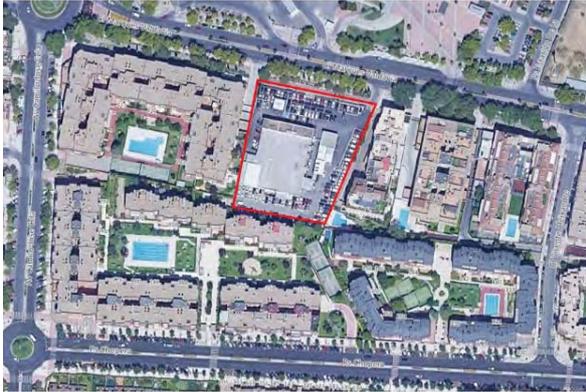
ESCALA: 1/1000

PLANO:
6

B) . DISPOSICIONES CON CARÁCTER NORMATIVO:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente documento de la modificación puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.
- El presente documento de la Modificación Puntual núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual núm.3 del Plan General de Ordenación Urbana podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

ANEXO II DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PGOU DE ALCOBENDAS (MADRID)

ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ÁREA HOMOGÉNEA 2.- ACTUACIÓN
DE INCREMENTO 10 (AI-10: C/ MARQUÉS DE LA VALDAVIA Nº 111)
Y PARCELA C/ VELARDE 19-21

ANEXO II. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

CONTENIDO

| | |
|--|-----------|
| 1. MARCO CONTEXTUAL EN EL QUE SE REDACTA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL..... | 3 |
| 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO..... | 3 |
| 3. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL..... | 3 |
| 3.1 Objetivos de la Modificación | 3 |
| 3.2 Justificación de la Modificación | 4 |
| 4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL..... | 6 |
| 5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL..... | 8 |
| 6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA | 9 |
| 7. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO | 10 |
| 8. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS | 12 |
| 8.1 Alternativa “cero”..... | 12 |
| 8.2 Alternativas de localización | 13 |
| 8.3 Alternativas de ordenación | 13 |
| 8.3.1 Alternativa 1..... | 13 |
| 8.3.2 Alternativa 2..... | 14 |
| 8.4 Alternativa seleccionada | 15 |
| 9. ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA..... | 16 |
| 9.1 Sub-ámbito de la calle Marqués de la Valdavia nº 111..... | 16 |
| 9.2 Sub-ámbito de la calle Velarde nº 19-21..... | 17 |
| 10. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL..... | 19 |
| 11. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO | 19 |
| 11.1 Análisis de la situación actual..... | 19 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 11.2 | Conclusiones del análisis de la situación actual | 37 |
| 12. | EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL..... | 37 |
| 12.1 | Efectos en materia de calidad de los suelos..... | 38 |
| 12.2 | Efectos en relación con las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid | 39 |
| 12.3 | Efectos en relación con el ruido | 39 |
| 13. | EFFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD..... | 39 |
| 14. | EFFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES..... | 40 |
| 14.1 | PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE ALCOBENDAS..... | 40 |
| 14.2 | ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2013-2020. PLAN AZUL + | 40 |
| 14.3 | PLAN "DISEÑA ALCOBENDAS 2020" | 41 |
| 15. | MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LOS POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO | 43 |
| 16. | DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL | 43 |
| 17. | EXTRACTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN..... | 43 |

1. MARCO CONTEXTUAL EN EL QUE SE REDACTA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (en adelante PGOU), fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, (BOCM número 173 de 23 de julio de 2009).

La Modificación Puntual nº 3 del PGOU 2009, que formula el Ayuntamiento de Alcobendas, se redacta al amparo de lo que establece la sección 4ª, artículos del 67 al 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la Modificación Puntual en su ámbito de actuación, esto es, las parcelas localizadas en la calle Marqués de la Valdavia nº 111 y en la calle Velarde nº 19-21 con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz, respectivamente.

3. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.1 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo de la Modificación que se propone es la definición de una nueva ordenación del ámbito de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), situado en la calle Marqués de la Valdavia nº 111, del suelo urbano consolidado, al objeto de:

- 1) Facilitar la ejecución de la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 con destino a uso residencial de vivienda protegida de tipología básica (VPPB), dentro del Área Homogénea 2 (AH-2), permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial.
- 2) Equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el Área Homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad de dicho uso a la parcela de la calle Velarde, situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda.
- 3) Hacer viable el desarrollo de la ordenación de la AI-10 mediante la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

El Ayuntamiento **mantiene el uso característico residencial vivienda protegida** de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), habida cuenta del entorno en el que se localiza la parcela y considera adecuado destinar parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial, sin superar el 30% de la superficie edificable, integrando la actividad comercial con la residencial, al igual que sucede en el resto de las parcelas de la manzana.

Se busca, por un lado, destinar la parcela al uso establecido por el vigente PGOU 2009 (VPPB), acorde con el establecido en la manzana (residencial) y, además, consolidar el comercio local de

proximidad como parte fundamental de la vida en el barrio, con lo que conlleva de riqueza en el paisaje urbano, conformando una ciudad más vivida a lo largo de la jornada y fomentando la actividad en el entorno. En definitiva, consolidar una convivencia equilibrada de los distintos usos (residencial y comercial) en el eje de la calle Marqués de la Valdavia, que permita el intercambio de actividad.

Como consecuencia de destinar una parte de la edificabilidad prevista a usos de servicio terciario-comercial, es preciso contemplar las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la Ley del Suelo¹, en relación con la edificabilidad residencial VPPB que se deja de materializar. Para ello, es necesaria la delimitación de un nuevo ámbito, dentro del mismo Área Homogénea (AH-2). La parcela situada en la calle Velarde nº 17-21, propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA), regulada actualmente por la Noma Zonal 1. Grado 2, pasará a calificarse con el uso característico residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB), donde se materializan las citadas medidas compensatorias del artículo 67.2.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Los argumentos que justifican la propuesta de Modificación Puntual son:

- Contribuir a la regeneración y renovación urbana de espacios existentes sustituyendo la actividad actualmente implantada en la calle Marqués de la Valdavia nº 111 (concesionario de coches, reparación de vehículos y taller) por un uso residencial de vivienda protegida de tipología básica, con usos complementarios de carácter terciario-comercial que aseguren la viabilidad de la actuación.
- Equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el Área Homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad de dicho uso a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda ya que únicamente se han ejecutado 77 viviendas de este tipo frente a las 2.902 viviendas edificadas en el API-9 (Fuente Lucha), las 478 viviendas en el API-2 (Casablanca) o las 800 viviendas del API-3 (Espino del Cuquillo).
- Facilitar la materialización de la edificabilidad total prevista en la AI-10 del PGOU 2009 (10.792 m²) con destino a uso residencial vivienda protegida básica (VPPB), dentro del AH-2, contemplando la implantación de usos complementarios de carácter terciario-comercial con un límite del 30% de la edificabilidad, con el fin de permitir la financiación privada de la actuación, sin menoscabo del interés público urbanístico de la ordenación prevista (hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública -art. 3.2.i) Ley 9/2001).
- Integrar la actividad comercial con la residencial en coherencia con el planeamiento al que pertenece la AI-10 (API-3 Espino del Cuquillo) y al colindante (API-2 Casablanca), que establecieron criterios claros para el desarrollo y localización de las actividades comerciales en las parcelas residenciales potenciando ejes y centros de actividad. De esta forma, se atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación

¹ Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

autonómica: asegurar en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite, en todo caso, las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

- Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas, mediante el cumplimiento de los deberes de cesión propios de las actuaciones de dotación, mediante la entrega de su equivalente económico que se integrará en el patrimonio público de suelo, como ingreso afectado y con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas a ejecutar en el mismo Área Homogénea, dada la imposibilidad de materializar dichas cesiones en el ámbito correspondiente sin que pierdan su finalidad y destino real.

La actuación propuesta responde al actual marco legal estatal, cuyo origen se remonta a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo y que, tras la publicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, con el mismo alcance se mantiene en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015, que opta con claridad por unas políticas urbanas basadas en la regeneración y mejora de los tejidos existentes. En este marco, el Plan General de 2009 reguló las denominadas actuaciones de incremento (como la AI-10), que constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado, en donde, teniendo en cuenta que se ubican en áreas homogéneas que cumplen el estándar dotacional de redes locales, se prevé un aumento de edificabilidad puntual y por tanto precisan de las dotaciones correspondientes al mantenimiento de dicho estándar (artículo 67.2), y cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos número 6 del Plan General.

Precisamente para permitir este tipo de operaciones en la "ciudad consolidada", garantizando la participación de la comunidad en las plusvalías que generaban y asegurando un nivel de dotaciones adecuado a las nuevas circunstancias urbanísticas, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, introdujo como novedad –artículo 14.1.b)– las actuaciones de dotación, definidas como aquellas actuaciones que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste. Se trata, por tanto, de actuaciones de carácter aislado que afectan a parcelas individualizadas de usos, tipologías y funcionalidad homogéneas, aunque dichas parcelas se encuentren en un ámbito de actuación discontinuo.

Sin embargo, junto a esta realidad normativa, no puede obviarse el efecto que la situación económica de las Haciendas locales ha tenido en la configuración de este tipo de actuaciones de dotación, en cuanto la situación de crisis económica, la disminución de ingresos y los criterios de austeridad presupuestaria, plantearon la necesidad de buscar vías de financiación de los procesos de regeneración o rehabilitación ante la imposibilidad de las Administraciones de afrontarlos con sus propios recursos. Como ha sido señalado por la doctrina, "las operaciones de reurbanización (desmantelando la ciudad existente para crear una ex novo), las actuaciones de sustitución de la construcción (demoliciones, rehabilitaciones y construcción de nuevas edificaciones), sin olvidar los altos costes de indemnizaciones y realojamientos, pueden abocar, si no se cuenta con la suficiencia financiación, a la inviabilidad de la iniciativa. Por tanto, la financiación se constituye como el eje

central de todas estas políticas de regeneración de la ciudad y de cuya previsión dependerá, en gran medida, el éxito o fracaso de la actuación”.

Desde esta perspectiva se aborda la presente Modificación puntual del PGOU: existe un claro interés público a preservar con esta actuación, que no es otro que la edificación de nuevas viviendas protegidas de tipología básica (VPPB) dentro del AH-2, equilibrando su situación en distintas zonas de la misma, y permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial que hagan viable su desarrollo, al garantizar así la suficiencia de la financiación necesaria para su ejecución mediante la sustitución del sistema de actuación pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

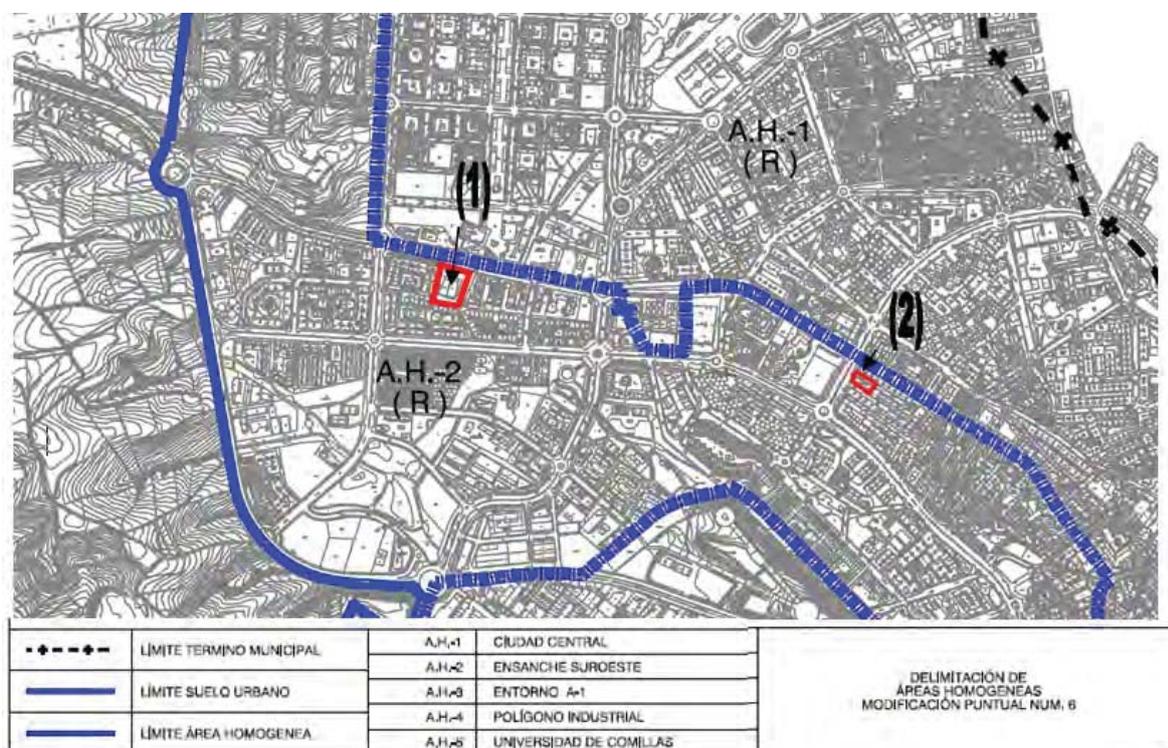
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual se propone sobre un ámbito discontinuo formado por dos sub-ámbitos (ver imagen siguiente):

- El primero (1) en la calle Marqués de la Valdavia nº 111, Actuación de Incremento nº 10 (AI-10).
- El segundo (2) en la calle Velarde nº 19-21 con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz.

Ambos sub-ámbitos se localizan dentro del Área Homogénea 2 (AH-2) “Ensanche sudoeste” del suelo urbano, con uso global residencial, en su mayor parte vivienda colectiva.

Los dos sub-ámbitos suman una superficie total de 7.543,56 m².



El sub-ámbito de la calle Marqués de la Valdavia nº 111, se corresponde con la denominada Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), con una superficie de suelo catastral de 6.581 m² (6.745 m²)

según registro). Se adopta la superficie catastral al ser la que coincide con la delimitación física de la parcela:



El sub-ámbito de la calle Velarde nº 17-21 con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz, es un solar con frente a la Avda. de España, calles Velarde y calle Daoiz, con una superficie de suelo de 962,56 m²:



5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual **no pretende crear una nueva actuación de dotación sino modificar la ordenación de la ya prevista en el PGOU** para su optimización en aras a facilitar su ejecución, sustituyendo la cesión *in natura* de la red local de zona verde – prevista en el PGOU y no ejecutada aún – por su equivalente económico, ampliando los usos previstos con otros complementarios de carácter terciario-comercial y compensando la edificabilidad prevista para estos usos (3.288 m²e) en otro sub-ámbito, dentro de la misma Área Homogénea, con una superficie edificable mayor (3.835 m²e).

Por otra parte, la presente Modificación también tiene por objeto un cambio en la iniciativa para promover esta unidad de dotación, que en el PGOU se configuró como de iniciativa pública y ahora se configura de iniciativa privada.

La justificación debe partir de la definición que de este tipo de actuaciones realiza el artículo 7,1.b del TRLSRU al establecer que las actuaciones de dotación son aquellas actuaciones de transformación urbanística que tengan por objeto *"incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste"*.

Es cierto que, desde la regulación por la Ley del Suelo de 2007 [art. 14.1.b)], una interpretación literal del precepto puede dar a entender que esta clase de actuaciones persiguen, como única finalidad, que la Administración pueda resolver un déficit dotacional existente en un ámbito de suelo urbanizado, e imponga a los afectados deberes de equidistribución y cesión que se compensarían con el incremento de edificabilidad o cambio de uso a otro más rentable económicamente. En este caso, este tipo de actuaciones se llevarían a cabo por iniciativa pública y no dejarían de ser un instrumento de la Administración al servicio de la acción pública dirigida precisamente a resolver aquellas deficiencias.

Ahora bien, la lectura más atenta del precepto transcrito también permite entender comprendidos dentro del mismo, aquellos supuestos en que la ordenación urbanística asigna mayor edificabilidad o un nuevo uso a una o varias parcelas, con la consecuente necesidad de reajustar las dotaciones existentes para mantener su proporción y asegurar el reequilibrio dotacional. En los supuestos se trataría más bien de actuaciones de dotación de iniciativa privada cuya ejecución depende de los propietarios.

En este sentido, el Tribunal Supremo, en numerosas ocasiones, no ha dudado en calificar como "actuaciones de dotación" propuestas de modificación del planeamiento, dirigidas a incrementar la edificabilidad o a cambiar los usos, compensando y reajustando las dotaciones, que han sido promovidas por la iniciativa privada, pudiendo reseñarse, entre otras, las SSTs de 26 de febrero de 2014 (Telefónica), 1 de julio de 2015 (El Corte Inglés), 20 de julio de 2017 (Mahou-Vicente Calderón), 31 de octubre de 2017 (Parque de Valdebebas), 30 de octubre de 2018 (Málaga) y 21 de octubre de 2020 (Estadio La Peineta).

En el presente caso, si bien la Modificación Puntual de la ordenación de la actuación prevista en el PGOU la promueve directamente el Ayuntamiento, al incluir en su ámbito discontinuo una parcela cuya promoción y desarrollo se llevará a cabo a través de medios propios del Ayuntamiento, sin embargo, la ejecución y desarrollo de la parcela privada se deja a la iniciativa privada para asegurar

su viabilidad económica y no comprometer la capacidad financiera del Ayuntamiento atendiendo a los medios económicos disponibles en la actualidad.

Por otra parte, desde un punto de vista formal, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 68, delimita el concepto de Revisión del Planes de Ordenación Urbanística señalando que ésta supone la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del término municipal, estableciendo en el artículo 69 que cualquier otra alteración de las determinaciones de los Planes no subsumible en el artículo anterior, supone y requiere su modificación.

Esta modificación del Plan General se tramita, por tanto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 67.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) según el cual cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, que no constituyan determinaciones pormenorizadas de desarrollo de planeamiento, deberá ser establecida por la misma clase de Plan, observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Por su parte, el artículo 56 de la LSCM establece en su apartado 2: "*En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el avance de planeamiento será facultativo*". Esta propuesta de modificación del Plan General afecta a un ámbito discontinuo de 7.543,56 m², cifra inferior al 10% de la superficie total del término municipal de Alcobendas que alcanza más de 1.880 Hectáreas de extensión, por lo que no resulta preceptiva la realización de un Avance.

En definitiva, el instrumento adecuado para realizar la alteración de la ordenación urbanística pretendida es la presente Modificación Puntual de Plan General.

6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (modificada mediante la Ley 9/2018, de 5 de diciembre) y de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

La DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA (Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental), de la Ley 4/2014, establece lo siguiente:

1. En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2. La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente,

salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor.

La determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos.

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:

- *Los Planes Generales, los Planes de Sectorización y el resto de instrumentos de planeamiento a los que sea de aplicación el artículo 6, apartado 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
- ***Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley.***

La Modificación Puntual cumple los requisitos de aplicación del procedimiento de EAE simplificada dado que su extensión es muy puntual y reducida y no cumple los requisitos del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013.

El procedimiento de EAE simplificada se regula en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013.

Este Documento Ambiental Estratégico contiene la información requerida en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y permitirá al Órgano Ambiental hacer las consultas necesarias antes de la resolución del procedimiento con la emisión del informe ambiental estratégico.

7. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

En la parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111, se construyó entre los años 1978 y 1980 una nave destinada a talleres del automóvil (uso industrial) y venta de vehículos de la empresa AUTOFER, S.L. Sobre estos talleres se realizaron posteriormente en el año 1999 una reforma y ampliación para adecuar el uso del concesionario de vehículos y el taller a las nuevas necesidades de la empresa.

Durante los trabajos para la redacción del PGOU 2009, se estudiaron las condiciones urbanísticas de la parcela, previa a la aprobación del vigente PGOU, que tiene su origen en el Plan Parcial del Sector Espino de Cuquillo, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 28 de noviembre de 1989. Dicho planeamiento es un Área Incorporada (API-3 Espino del Cuquillo), en el PGOU 1999 y en el vigente PGOU 2009. La parcela, denominada T-4, estaba regulada por la ordenanza "Edificación para empleo terciario" del API-3 Espino del Cuquillo. El uso permitido era el Terciario con tolerancia de la actividad industrial que actualmente existe, a fin de que la sociedad propietaria pudiese continuar

desarrollando la misma actividad comercial de venta y taller-reparación de vehículos, que desarrollaba desde 1978, no siendo posible la ampliación de la superficie dedicada a la actividad industrial (taller), pero si completar la edificabilidad asignada en otros usos (terciarios-comercial). El Ayuntamiento entendió que el uso industrial-terciario (concesionario de coches), dentro de una manzana con uso característico residencial no era el más adecuado, produciendo un impacto negativo en el entorno.

Resultado de este estudio de la parcela, el PGOU aprobado definitivamente 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), estableció una Actuación de Incremento AI-10 (calle Marqués de la Valdavia nº 111), como Actuación de Dotación de las reguladas en el artículo 14 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y posteriormente en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido. El objetivo era el cambio del uso existente, industrial-terciario (concesionario de coches), inadecuado por estar insertado en una trama eminentemente residencial consolidada, para permitir la implantación de un uso característico residencial más acorde con el entorno urbano en el que se encuentra. Se estableció como sistema de ejecución el de expropiación y el uso característico residencial vivienda de protección pública básica (VPPB). La parcela que contaba con una edificabilidad asignada de 5.550 m² (API-3 Espino del Cuquillo), incrementó su edificabilidad hasta los 10.792 m² (incremento de 5.242 m²e), para la implantación del uso residencial vivienda protegida, con la tipología edificatoria existente en la manzana para el uso residencial "bloque abierto". Se regula por la ordenanza 2-2º "Edificación abierta" del API-3, que contempla como usos permitidos complementarios del característico residencial, entre otros, el terciario oficinas, comercial y recreativo.

Posteriormente el Ayuntamiento redactó en 2015 la Modificación Puntual nº 3 del PGOU 2009, en la calle Marqués de la Valdavia nº 111, que contemplaba la sustitución del sistema de ejecución por expropiación, previsto en la Actuación de Incremento AI-10 (calle Marqués de la Valdavia nº 111) por una ejecución privada, manteniendo el uso previsto, residencial vivienda protegida.

Mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia núm. 11552/2015, de 24 de noviembre, se resolvió iniciar el procedimiento de tramitación de la citada Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana, así como someter el expediente a información pública por plazo de un mes, sin que se produjeran alegaciones.

Con fecha 14 de julio de 2016, el Órgano Ambiental de la Comunidad de Madrid (la Dirección General del Medio Ambiente), **resolvió la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada** (expte SIA 15/149).

El Pleno Municipal, en sesión de fecha 25 de octubre de 2016, acordó la aprobación de dicha Modificación del Plan General y la remisión del expediente completo a la Comunidad de Madrid para que ésta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 92/2008, de 10 de julio, resolviera.

Mediante resolución del Director General de Urbanismo de 17 de febrero de 2017, se requirió al Ayuntamiento la subsanación de deficiencias.

Los servicios técnicos municipales redactaron un nuevo documento y el 26 de septiembre de 2017 el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar el documento denominado Texto Consolidado de la Modificación Puntual no sustancial, nº 3 en la calle Marqués de la Valdavia nº 111. El 22 de diciembre

de 2017 mediante Resolución del Director General de Urbanismo, se requirió al Ayuntamiento la subsanación de nuevas deficiencias.

Tras el análisis en detalle de este requerimiento, el expediente quedó en suspenso hasta buscar una nueva ordenación que resolviera las deficiencias observadas por la Comunidad de Madrid, en tanto se mantenían numerosas reuniones entre representantes municipales y la propiedad, buscando que pudiera cumplirse el interés público ínsito en la ordenación del Plan General de la forma más viable para el municipio y su Ayuntamiento.

En efecto, el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General de 2009, las graves consecuencias de la crisis económica del 2008, los cambios sociales que se han ido afianzando desde entonces o el desarrollo urbanístico que se ha ido produciendo en la ciudad, revelan la conveniencia y necesidad de una modificación de las determinaciones del planeamiento general vigente en el ámbito de la Actuación de Incremento AI-10 (calle Marqués de la Valdavia nº 111). Las circunstancias han variado hasta el punto de hacer inviable el desarrollo y ejecución de la actuación en los términos actualmente previstos, poniendo de manifiesto la necesidad de reconsiderar el modelo establecido por el Plan y sus condiciones de desarrollo, en el ejercicio tanto del "ius variandi" propio de la potestad de planeamiento, que corresponden irrenunciablemente a la Administración municipal, como del deber de sometimiento del planeamiento al interés público.

Para dar respuesta a dicha necesidad y con la entrada de la actual Corporación Municipal, mediante la presente Modificación nº 3 del Plan General se contempla un nuevo modelo de ordenación sobre el ámbito del Área Homogénea nº 2, dirigido, como se ha dicho, a preservar y materializar el interés general que justificaba la ordenación urbanística en su día propuesta en la forma más sostenible y ponderada para todos los afectados por la misma. Como consecuencia de ello y en aras de una mayor claridad y seguridad jurídica, los servicios técnicos municipales han redactado la presente Modificación Puntual del Plan General, que sustituye a la anteriormente tramitada, dejando sin efecto los acuerdos municipales anteriores y, por lo tanto, desistiendo de la tramitación del anterior expediente.

8. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

8.1 ALTERNATIVA "CERO"

La alternativa "cero" consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de la no modificación en el ámbito de actuación.

En este caso, la parcela correspondiente a la AI-10, que cuenta actualmente con el desarrollo de una actividad industrial-terciario (concesionario de coches), dentro de una manzana con uso característico residencial, seguiría regulándose por la Norma Zonal correspondiente a la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 Espino del Cuquillo, al igual que las parcelas de la misma manzana. El uso característico seguiría siendo el residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) y se mantendría como sistema de ejecución del planeamiento el de expropiación.

Por su parte, la parcela situada en la calle Velarde nº 19-21, mantendría su regulación con la Norma Zonal 1.2.

Desde el inicio de la Revisión del PGOU 2009, en el año 2003, se han producido movimientos, transformaciones e impactos sociales, económicos y administrativos de tal calado que hacen inviable la ejecución de la ordenación prevista por el Plan General para la AI-10, en los términos en que se regulaba la misma. Han desaparecido las circunstancias que hacía urgente y necesaria la obtención de la parcela por expropiación para la construcción de viviendas protegidas, mientras la capacidad económica y de gestión del Ayuntamiento se ha visto también minorada. Resulta inviable económicamente el desarrollo de la AI-10 en los términos actualmente establecidos por el Plan General al amparo del Sistema de Expropiación, habida cuenta de que su rentabilidad no resulta justificada y que, además, el sujeto responsable de su gestión, el Ayuntamiento, no goza en la actualidad de capacidad de endeudamiento suficiente como para poder afrontar por razones de interés general su desarrollo, debido a las actuales medidas de control presupuestario y financiero a las que se somete.

En este contexto, la única forma de preservar el interés público urbanístico presente en la actuación (edificación de nuevas viviendas protegidas en el suelo urbano consolidado, con usos compatibles y complementarios que permitan un entorno autosuficiente y, por tanto, más sostenible), es adaptar la ordenación vigente a las nuevas circunstancias existentes 15 años después para permitir, precisamente, su ejecución en los términos hoy posibles sin menoscabo de ese interés público cuya preservación se pretende.

Por todo lo anterior, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera necesario incorporar en el ámbito una nueva propuesta, tanto desde el punto de vista de la trama urbana a completar, como de la ordenación de las nuevas edificaciones, que sirva de base a una completa regeneración del entorno.

8.2 ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN

No se establecen alternativas en cuanto a la localización y el ámbito de actuación de la Modificación Puntual.

8.3 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

8.3.1 Alternativa 1

Esta alternativa consiste en la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada, al resultar inviable económicamente para el Ayuntamiento, manteniendo la ordenación prevista en el PGOU 2009 para la AI-10 y en la calle Velarde 19-21.

En este caso, la parcela correspondiente a la AI-10 seguiría regulándose por la Norma Zonal correspondiente a la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 Espino del Cuquillo, al igual que las parcelas de la misma manzana. El uso característico seguiría siendo el residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB), destinando la totalidad de la edificabilidad, 10.792 m², al uso de VPPB. La alineación oficial de la parcela se retranquea 20 metros respecto del vial público y respecto de las edificaciones de las parcelas colindantes dentro de la misma manzana, manteniendo el suelo grafiado de cesión para espacios libres.

Alternativa 1

| PARCELA | Superficie de suelo (m ²) | Parcela lucrativa (m ²) | Uso | Edificabilidad lucrativa (m ² e) |
|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------|---|
| Marqués de la Valdavia, 111 | 6.581 | 4.993 | VPPB | 10.892 |
| Velarde, 19-21 | 963 | 767 | VL | 3.835 |
| TOTAL | 7.544 | 5.760 | | 14.627 |

8.3.2 Alternativa 2

La alternativa 2 contempla, al igual que la alternativa 1, para la AI-10, la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación, por otro de iniciativa privada.

La parcela correspondiente a la AI-10 seguirá regulándose por la Norma Zonal correspondiente a la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 Espino del Cuquillo, al igual que las parcelas de la misma manzana. El uso característico será el residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB), pero destinando parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial, con un máximo del 30% de la superficie edificable total (10.792 m²e). Se busca, por un lado, destinar la parcela al uso establecido por el vigente PGOU 2009 (VPPB), acorde con el establecido en la manzana (residencial), y además consolidar el comercio local de proximidad del entorno, integrando la actividad comercial con la residencial, al igual que sucede en el resto de las parcelas de la manzana, asegurando la viabilidad y rentabilidad económica de la actuación.

Se establece una nueva ordenación del volumen edificable de forma que resuelva satisfactoriamente la integración de la actividad comercial con el uso residencial y su desarrollo a lo largo de la calle Marqués de la Valdavia. Se mantiene la fachada sobre la alineación actual a viario público, guardando los retranqueos específicos a las parcelas colindantes. El volumen edificado (5 plantas) queda así integrado en el entorno urbano, mejorando la continuidad de la alineación exterior de la manzana, sin interrupción, y dando visibilidad desde el espacio público tanto al uso terciario comercial como al residencial. Esta nueva ordenación permite el desarrollo de mayores espacios libres interiores a la parcela para el uso de las viviendas protegidas.

La previsión de un espacio libre de red local para reajustar las dotaciones al incremento de edificabilidad previsto, forzando su ordenación y rompiendo la alineación en el frente de la parcela, no se considera adecuado ni suficiente. Se establecen las cargas urbanísticas asociadas al desarrollo del ámbito que debe asumir su propietario, monetizando la edificabilidad lucrativa de cesión al Ayuntamiento y sustituyendo la zona verde prevista en el PGOU por su equivalente económico, todo ello en cumplimiento de la legislación vigente.

Como medida compensatoria por destinar una parte de la edificabilidad prevista en la parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111, AI-10 (30% del total = 3.238 m²) a usos de servicio terciario-comercial, se establece, en la parcela situada en la calle Velarde nº 19-21, el uso característico residencial Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB). A la parcela se le aplicará la norma zonal 1 "Manzana Cerrada", apartado 14.1 de las NN.UU., creando un grado específico denominado Grado 5 "Velarde-Avda. de España" (1.5), para establecer como uso característico el residencial vivienda protegida Básica (VPPB). La superficie construida destinada a uso residencial vivienda protegida básica será igual o superior a 3.238 m², pudiendo destinar la superficie restante a los usos permitidos complementarios en planta baja establecidos en la norma zonal 1.

Los parámetros urbanísticos bajo estas condiciones serían:

| Alternativa 2 | | | | |
|-----------------------------|--|--|-------------|--|
| PARCELA | Superficie de suelo (m²) | Parcela lucrativa (m²) | Uso | Edificabilidad lucrativa (m²e) |
| Marqués de la Valdavia, 111 | 6.581 | (*) 6.745 | VPPB | 7.554 |
| | | | TER-COM | 3.238 |
| Velarde, 19-21 | 963 | 767 | VPPB | (**) 3.238 |
| | | | TER-COM | (***) 597 |
| TOTAL | 7.544 | 7.348 | | 14.627 |

(*) Monetización de 1.588 m² cesión dotación local.

(**) Edificabilidad mínima.

(***) Edificabilidad máxima.

La alternativa 2, supone un ejercicio de coherencia con el entorno y de apuesta por la regeneración y renovación urbana al sustituir la actividad actualmente existente (concesionario de coches, reparación de vehículos y taller) por un uso residencial de vivienda protegida de tipología básica con usos complementarios de carácter terciario-comercial que aseguren la viabilidad de la actuación, integrando la actividad comercial con la residencial en coherencia con el planeamiento al que pertenece la AI-10 (API-3 Espino del Cuquillo) y al colindante (API-2 Casablanca), que establecieron criterios claros para el desarrollo y localización de las actividades comerciales en las parcelas residenciales potenciando ejes y centros de actividad, sin menoscabo del interés público urbanístico de la ordenación prevista (hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública -art. 3.2.i) Ley 9/2001-).

Esta alternativa atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica: asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

Con esta alternativa se equilibra la distribución de las viviendas protegidas en el Área Homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad a la parcela de la calle Velarde, situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda respecto de las otras zonas del área homogénea (API-9 Fuente Lucha, API-2 Casablanca y API-3 Espino del Cuquillo).

8.4 ALTERNATIVA SELECCIONADA

La alternativa que se considera más adecuada es la número 2, al establecer una ordenación más acorde con el entorno en que se ubica y dar mejor respuesta a los objetivos planteados para la Modificación Puntual.

9. ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Con el fin de alcanzar los objetivos generales señalados en el capítulo 3. *Objetivos y justificación de la Modificación Puntual*, se propone la siguiente ordenación pormenorizada en cada uno de los sub-ámbitos que constituyen el ámbito de la Modificación Puntual:

9.1 SUB-ÁMBITO DE LA CALLE MARQUÉS DE LA VALDAVIA Nº 111

El Ayuntamiento mantiene el uso característico residencial vivienda protegida habida cuenta del entorno en el que se localiza la parcela y considera adecuado destinar parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial, con un máximo del 30% de la superficie edificable, integrando la actividad comercial con la residencial, al igual que sucede en el resto de las parcelas de la manzana. Todo ello en coherencia con el planeamiento al que pertenece la AI-10 (API-3 Espino del Cuquillo) y al colindante (API-2 Casablanca), que establecieron criterios claros para el desarrollo y localización de las actividades comerciales en las parcelas residenciales, potenciando ejes y centros de actividad. Estos ejes presentan un alto grado de accesibilidad peatonal con desplazamiento a pie o en bicicleta (carril bici) y transporte público (autobús y Cercanías).

En las manzanas con uso residencial, comprendidas entre las calles Marqués de la Valdavia y el Paseo de la Chopera, se fijaron cuantías mínimas de superficie comercial, con una presencia homogénea en toda la manzana. **Se apuesta por el uso mixto (residencial-comercial), asegurando la satisfacción prioritaria de las necesidades de la población residente y fomentando la diversidad.** En la manzana donde se localiza la Actuación de Incremento nº10 (AI-10) calle Marqués de la Valdavia nº 111, se propone incorporar el uso comercial, al igual que en el resto de la manzana, en cuantía equivalente al 30% de la edificabilidad máxima, esto es, $10.972 \text{ m}^2 \times 30\% = 3.237,60 \text{ m}^2$.



 Localización del uso comercial con frente a vial público

 Sub-ámbito de la calle Marqués de la Valdavia nº 111

Se busca, por un lado, destinar la parcela al uso establecido por el vigente PGOU 2009 (VPPB), acorde con el establecido en la manzana (residencial), y además consolidar el comercio local de proximidad como parte fundamental de la vida en el barrio, con lo que conlleva de riqueza en el paisaje urbano, conformando una ciudad más vivida a lo largo de la jornada y fomentando la actividad en el entorno.

La parcela se regulará por la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 Espino del Cuquillo, con el uso característico residencial, vivienda protegida básica (VPPB), y como usos permitidos complementarios del característico los establecidos en la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 Espino del Cuquillo, hasta un 30% de la superficie máxima edificable.

La ordenación de la edificación en el interior de la parcela tiene que ser coherente con la establecida por el planeamiento del API-3 y API-2, para las manzanas de uso residencial. La edificación residencial colectiva se desarrolla en bloques abiertos, que se alinean a vial público en manzana cerrada, con patio de parcela ajardinado al menos en un 50%, y con usos comerciales igualmente alineados a vial público.

Por lo tanto, la nueva edificación que se proyecte sobre la parcela debe resolver, de forma satisfactoria, el objetivo de integrar la actividad comercial con el uso residencial y extenderla a lo largo de la calle Marqués de la Valdavia, manteniendo la homogeneidad de la manzana. Para ello es necesario mantener su fachada sobre la alineación actual a viario público, guardando los retranqueos específicos a las parcelas colindantes. El volumen edificado (5 plantas) quedara así integrado en el entorno urbano, mejorando la continuidad de la alineación exterior de la manzana, sin interrupción, y dando visibilidad desde el espacio público tanto al uso terciario comercial como al residencial. Esta nueva ordenación permitirá el desarrollo de mayores espacios libres interiores a la parcela para el uso de las viviendas protegidas.

9.2 SUB-ÁMBITO DE LA CALLE VELARDE Nº 19-21

Como consecuencia de destinar una parte de la edificabilidad prevista en la parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111, Actuación de Incremento nº 10 (AI-10) a usos de servicio terciario-comercial, es preciso contemplar las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la Ley del Suelo de Madrid, en relación con la edificabilidad residencial VPPB que no se materializa.

La parcela situada en la calle Velarde nº 19-21 con vuelta a la Avda. de España y calle Daoiz, reúne las condiciones adecuadas para materializar las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la LSM.

Se trata de una propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (EMVIALSA), regulada actualmente por la Noma Zonal 1. Grado 2, que pasará a calificarse con el uso característico residencial Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB).

La parcela, tras la cesión prevista en los planos de ordenación del Plan General, con destino viario público por señalamiento de alineación oficial, adopta forma rectangular con una superficie de 767,0867 m² y fachada a tres calles: Velarde, Avenida de España y Daoiz.

La edificabilidad máxima de la parcela es resultado de aplicar a esta superficie las condiciones de altura (5 plantas y 16 metros) y de fondo edificable conforme a los planos de ordenación del Plan General. Por lo tanto, podría alcanzarse una edificabilidad máxima de 3.835 m² (767 m² x 5 plantas).

Se le aplicará la misma norma zonal 1 "Manzana Cerrada", apartado 14.1 de las NN.UU., pero se creará un grado específico denominado Grado 5 "Velarde-Avda. de España" (1.5), para establecer como uso característico el residencial vivienda protegida Básica (VPPB). La superficie construida destinada a uso residencial vivienda protegida básica será igual o superior a 3.238 m², pudiendo destinar la superficie restante a los usos permitidos complementarios en planta baja establecidos en la norma zonal 1.



Estado actual



Estado modificado

En los siguientes cuadros se sintetizan y comparan las condiciones actuales de ordenación y las propuestas de las parcelas edificables afectadas:

Plan General 2009

| PARCELA | PROPIEDAD | Superficie de suelo (m ²) | Parcela lucrativa (m ²) | Uso | Edificabilidad lucrativa (m ² e) |
|-----------------------------|------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------|---|
| Marqués de la Valdavia, 111 | FEDERGROUP | 6.745 | (*) 5.157 | VPPB | 10.792 |
| Velarde, 19-21 | EMVIALSA | 963 | (**) 767 | VL | 3.835 |
| TOTAL | | 7.708 | 5.924 | | 14.627 |

(*) 1.588 m² cesión dotación local.

(**) 196 m² cesión a viario por alineación oficial.

Propuesta de Modificación del Plan General

| PARCELA | PROPIEDAD | Superficie de suelo (m ²) | Parcela lucrativa (m ²) | Uso | Edificabilidad lucrativa (m ² e) |
|-----------------------------|------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------|---|
| Marqués de la Valdavia, 111 | FEDERGROUP | (1) 6.581 | (*) 6.581 | VPPB | 7.554 |

| | | | | | |
|----------------|------------|-------|-------|-------------|-------------------|
| | | | | TER-COM | 3.238 |
| Velarde, 19-21 | FEDERGROUP | 963 | 767 | VPPB | (**) 3.238 |
| | | | | TER-COM | (***) 597 |
| TOTAL | | 7.544 | 7.348 | | 14.627 |

(1) Se adopta la superficie catastral al coincidir con la delimitación de la parcela.

(*) Monetización de 1.588 m² cesión dotación local.

(**) Edificabilidad mínima.

(***) Edificabilidad máxima.

10. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El desarrollo de la Modificación Puntual se llevará a cabo una vez se apruebe definitivamente por parte de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística², tras la emisión por parte del órgano ambiental del informe ambiental estratégico, en cumplimiento del artículo 31 de la Ley 21/2013.

Para el desarrollo de la Modificación Puntual se deberán tener en cuenta también los condicionantes ambientales que, en su caso, pueda establecer el órgano ambiental en el citado informe ambiental estratégico.

11. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

11.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Como se ha comentado, el ámbito de la Modificación Puntual lo constituyen dos sub-ámbitos urbanos localizados en la calle Marqués de la Valdavia nº 111 y en la calle Velarde 19-21, respectivamente:

² El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se recoge en el artículo 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.



Sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, nº 111.



Sub-ámbito de la C/ Velarde, nº 19-21

Los dos sub-ámbitos están clasificados como **suelo urbano consolidado**.

El análisis de los valores ambientales del ámbito de la Modificación Puntual que se exponen a continuación, se ha llevado a cabo empleando la información publicada por el IDEM (Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid), verificándose lo siguiente:

- **No está incluido en Áreas Protegidas:** Espacios Naturales Protegidos, Espacios Protegidos Red Natura 2000, embalses y humedales protegidos, Espacios Protegidos por instrumentos internacionales, Montes de Utilidad Pública, Montes Preservados, Montes propiedad de la Comunidad de Madrid ni Parques Forestales Periurbanos). El Espacio Natural Protegido más próximo es el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (ES310004), cuyo límite se localiza a casi 2 km de la parcela de la calle Marqués de la Valdavia nº 111:



- **No incluye vías pecuarias.** La más próxima, el "Cordel de la Matapiñonera al Arroyo de la Vega. Tramo 1" se localiza a más de 1 km de distancia, al norte del sub-ámbito de la calle Velarde 19-21:



- **No incluye hábitats naturales de interés comunitario.** El espacio más próximo donde la cartografía oficial identifica la presencia de hábitats se localiza a más de 400 m de distancia, al norte del sub-ámbito de la calle Marqués de la Valdavia nº 111:



- **No hay cauces que atraviesen el ámbito.** El más cercano, el arroyo de la Vega, discurre a más de 1 km al sur del sub-ámbito de la calle Velarde 19-21:

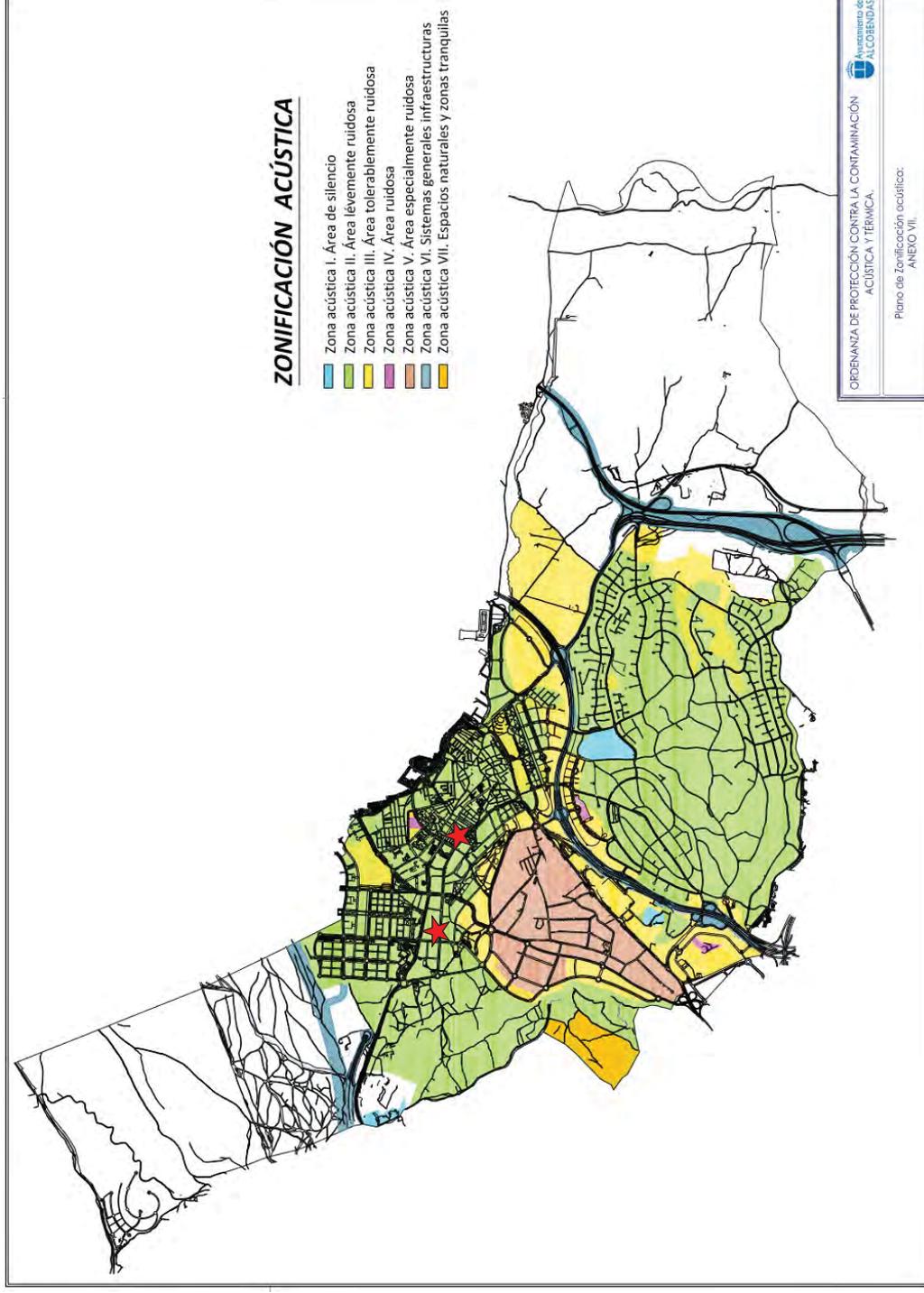


- **No está incluido en Áreas de Importancia para la Aves** (Important Bird Areas-IBAs) establecidas por SEO/Birdlife International. La más cercana, localizada al norte, es la IBA 071 El Pardo - Viñuelas:

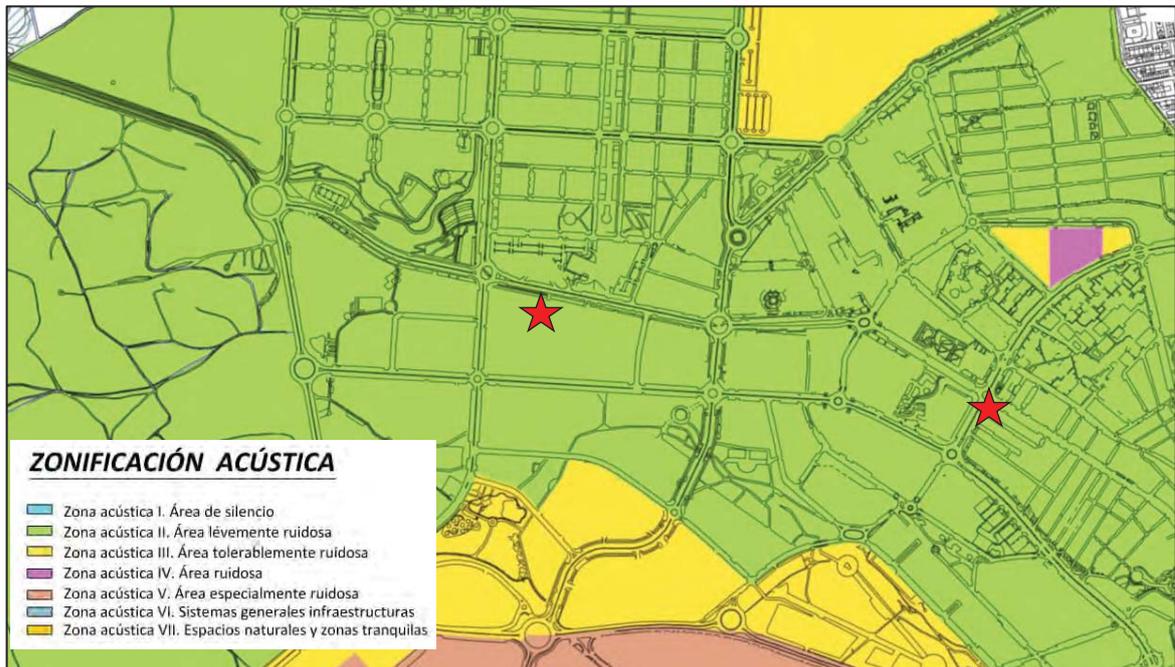


- En cuanto al paisaje, el ámbito objeto de la Modificación Puntual está incluido íntegramente en la unidad de paisaje urbano.

- Según la Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica y térmica, el Área Acústica correspondiente al ámbito de la Modificación Puntual (señalado en color rojo) sería un Área levemente ruidosa (Zona acústica II):



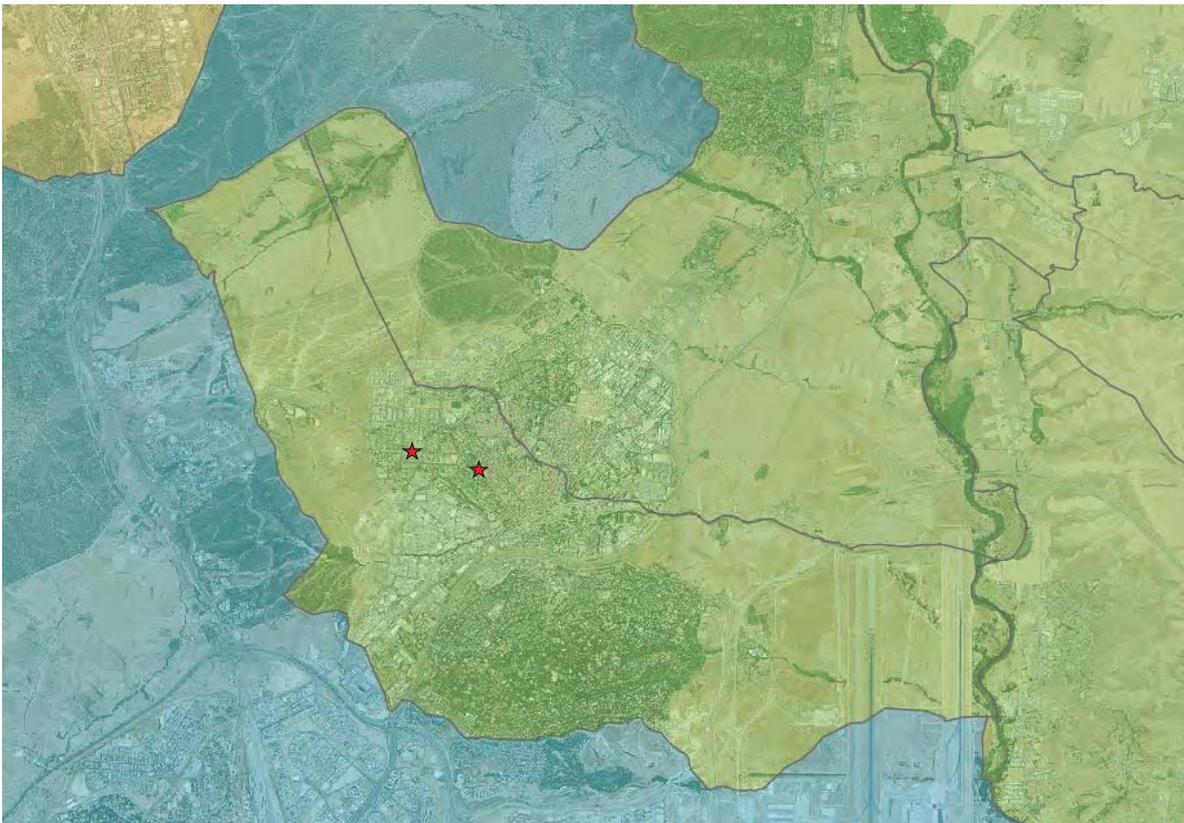
En la figura siguiente se muestra un detalle de la zonificación acústica en el ámbito de la Modificación Puntual (señalado en color rojo):



A su vez, el Mapa Estratégico de Ruido de Alcobendas, aprobado por el Pleno Municipal el 26 de septiembre de 2017 y publicado en el BOCM el 24 de enero de 2018, indica que el nivel sonoro continuo equivalente – Lden dB(A) – en el ámbito de la Modificación Puntual para los tres períodos temporales analizados (períodos día, tarde y noche), alcanza 60-65 dB(A) en el sub-ámbito de la calle Marqués de la Valdavia (1), precisamente en la zona más próxima a esta calle, y hasta 70-75 dB(A) en el sub-ámbito de la calle Velarde (2), en la zona más próxima a la Avenida de España:



- Por su parte, en cuanto a las servidumbres aeronáuticas, **el ámbito de la Modificación Puntual se incluye en las zonas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas**. La presente Modificación Puntual incluye un ANEXO I denominado "COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS", que acredita la compatibilidad de la ordenación con las servidumbres aeronáuticas.
- En cuanto a la **calidad del aire**, el municipio de Alcobendas pertenece a la Zona 2 Corredor del Henares, de las Zonas de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid (señalada en color verde en la imagen siguiente (en color rojo se ha señalado la localización aproximada del ámbito de la Modificación Puntual):



Alcobendas cuenta con estación de medición de la calidad del aire, de la Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. Las características de esta estación son:

| Estación | Código | Tipo | Dirección | Coordenadas (m) | | | ICA ³ |
|------------|----------|----------------|--|-----------------|-----------|-----|------------------|
| | | | | X | Y | Z | |
| Alcobendas | 28006004 | Tráfico Urbana | C/ Pintor Murillo, Parque de Andalucía | 445.256 | 4.487.842 | 688 | Bueno |

Esta estación de medición se localiza a aproximadamente 587 m al sur del sub-ámbito de la calle Velarde 19-21 y a 1,3 km al sureste del sub-ámbito de la calle Marqués de la Valdavia nº 111:

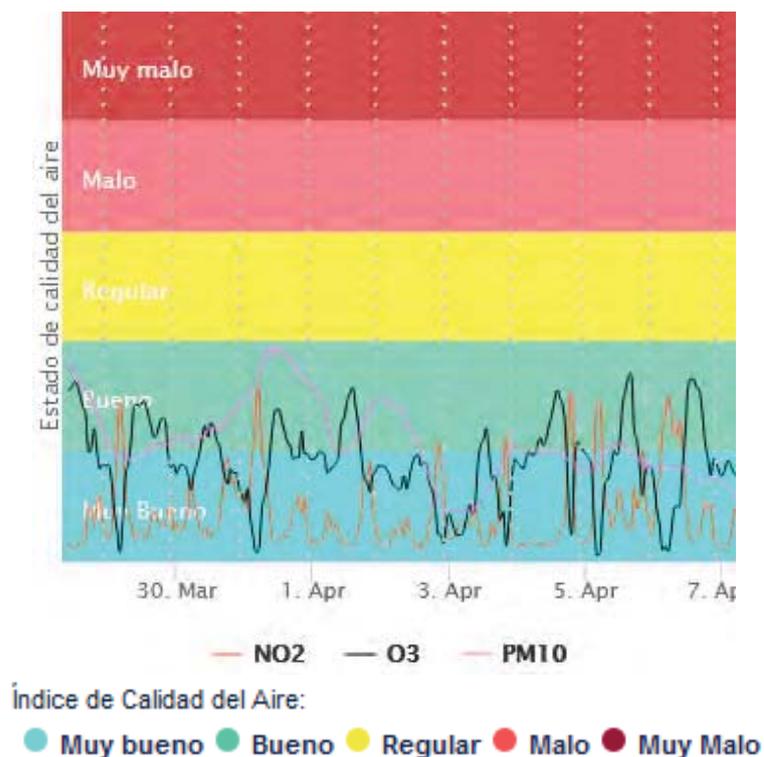
³ Índice de la Calidad del Aire: a fecha 7 de abril de 2021 (09:00 h UTC +0:00).



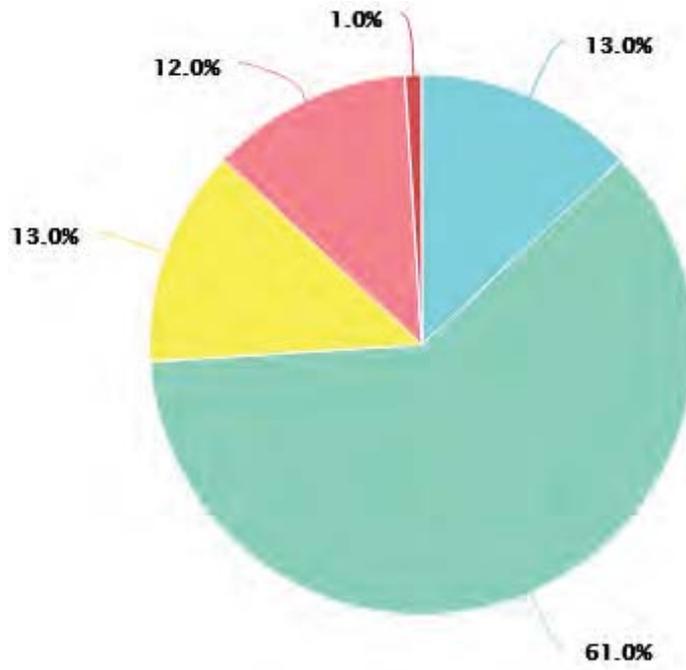
Los valores de concentración de contaminantes medidos en la estación de Alcobendas el 7 de abril de 2021 fueron:

| Estación | Contaminante ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) | | |
|------------|---|----------------|------------------|
| | NO ₂ | O ₃ | PM ₁₀ |
| Alcobendas | 10 | 75 | 10 |

La evolución registrada en los últimos 10 días en cuanto a la concentración de los contaminantes medidos en la estación, así como el estado de la calidad del aire en dicho periodo se muestra en la imagen siguiente:



El acumulado de los últimos 100 días en cuanto a la calidad del aire registrada en la estación de medición se muestra en el gráfico siguiente:



- En cuanto a los **usos actuales del suelo**:
 - El sub-ámbito de la Calle Marqués de la Valdavia nº 111 acoge un uso comercial e industrial (concesionario de coches, reparación de vehículos y taller).
 - El sub-ámbito de la Calle Velarde nº 19-21, es un solar actualmente vacío, con un uso característico residencial.

Se incluye a continuación un **estudio histórico de los usos del suelo** en los dos sub-ámbitos de la Modificación Puntual:

Fotografía histórica del año 1956



Sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111

Sub-ámbito de la C/ Velarde, 19-21

Como se aprecia en las imágenes anteriores, en el año 1956 el ámbito de la Modificación Puntual presentaba un uso agrícola (se ha señalado en color rojo la localización aproximada de los sub-ámbitos).

Fotografía histórica del año 1975



Sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111

En el año 1975 el sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111 seguía manteniendo un uso agrícola. Por su parte, en el de la C/ Velarde ya se aprecian las obras de construcción del edificio que ocuparía posteriormente la parcela.



Sub-ámbito de la C/ Velarde, 19-21

Fotografía histórica del año 1980



Sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111

En el año 1980 se aprecian las obras del edificio de la empresa AUTOFER, S.L. en el sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111. Por su parte, en el de la C/ Velarde ya estaba finalizado el edificio residencial que lo ocupaba.



Sub-ámbito de la C/ Velarde, 19-21

Fotografía histórica del año 1984



Sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111

Sub-ámbito de la C/ Velarde, 19-21



En el año 1984 el concesionario de vehículos del sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111 ya parece estar a pleno funcionamiento. Por su parte, no hay modificaciones en el sub-ámbito de la C/ Velarde, 19-21.

Fotografía histórica del año 1999



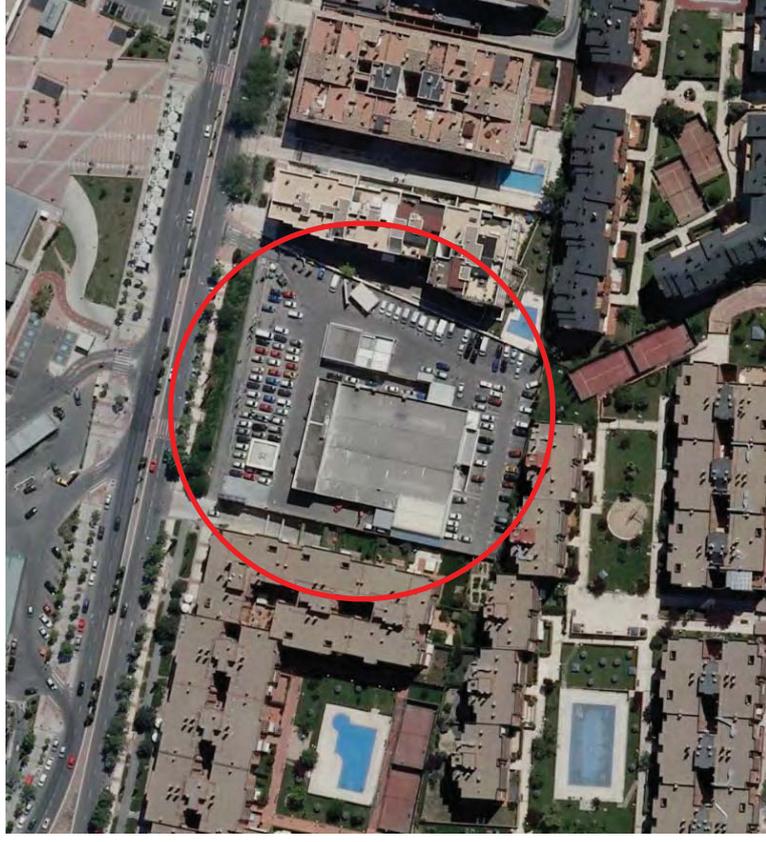
Sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111

En el año 1999 se aprecia la ampliación del edificio de la empresa AUTOFER, S.L. en el sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111. En el sub-ámbito de la C/ Velarde, 19-21 no se aprecian diferencias en cuanto a los usos del suelo respecto a 1984.



Sub-ámbito de la C/ Velarde, 19-21

Fotografía histórica del año 2007



Sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111

En el año 2007 el sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111 presenta la misma situación y usos que en la actualidad. Por su parte, la situación en el sub-ámbito de la C/ Velarde no difiere respecto al año 1999.



Sub-ámbito de la C/ Velarde, 19-21

Fotografía histórica del año 2020



Sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111

En el año 2020 no hay variación respecto al 2007 en cuanto a los usos del suelo en el sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111. Por su parte, en el sub-ámbito de la C/ Velarde, no existe el edificio residencial construido entre 1975 y 1980.



Sub-ámbito de la C/ Velarde, 19-21

Como reflejan las secuencias anteriores entre los años 1978 y 1980 se construyó en el sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111 una nave destinada a talleres del automóvil (uso industrial) y venta de vehículos de la empresa AUTOFER, S.L. Estos talleres se reformaron y ampliaron en el año 1999 para adecuar el uso del concesionario de vehículos y el taller a las nuevas necesidades de la empresa, uso que se mantiene hoy día.

Por su parte la parcela de la C/ Velarde, 19 -21 ha estado ocupada por un edificio residencial desde 1980.

Sobre la base del estudio histórico anterior, se aprecia que en el sub-ámbito de la C/ Marqués de la Valdavia, 111 se lleva a cabo actualmente y desde 1978-1980 una actividad potencialmente contaminadora del suelo (APCS), sujeta, por tanto, actualmente a las obligaciones derivadas del RD 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.

11.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El análisis anterior demuestra que **el ámbito de la Modificación Puntual no presenta valores ambientales reseñables.**

12. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas fue realizada de manera exhaustiva mediante el correspondiente procedimiento de análisis ambiental, obteniendo los informes favorables de la entonces denominada D.G. de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El alcance puntual y mínimo de la presente modificación, que se refiere exclusivamente a aspectos concretos de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, con el objetivo de regular aspectos puntuales de las normas urbanísticas del Plan General de Alcobendas en las parcelas de la C/ Marqués de la Valdavia, nº 111 y de la C/ Velarde nº 19-21, y que consiste únicamente en la sustitución del sistema de actuación, y nueva ordenación pormenorizada de los usos en dichas parcelas, **no afecta al contenido de los citados informes ni a las conclusiones entonces obtenidas.**

La modificación del sistema de actuación que se propone, no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima de las parcelas, ni en las condiciones de volumen, establecida por el vigente Plan General 2009, informado favorablemente por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y por el Canal de Isabel II en relación con el Decreto 170/1998, durante la tramitación de la revisión del Plan General. Tampoco implica alteración alguna de la calidad del aire, de la calidad del suelo, de las aguas del entorno, de la contaminación acústica o lumínica, ni sobre 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, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

Por tanto, **de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual no cabe esperar efecto ambiental alguno.**

Esta conclusión está refrendada por el **Informe Ambiental Estratégico**, de fecha 14 de julio de 2016, evacuado por la entonces denominada Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, en relación con la Modificación Puntual No Sustancial, nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alcobendas para la sustitución del sistema de ejecución de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10) "Calle Marqués de la Valdavia, nº 111", ámbito que coincide con uno de los dos sub-ámbitos de la presente Modificación Puntual:



El epígrafe 4 del citado Informe Ambiental Estratégico, recoge lo siguiente:

"De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000, hábitat naturales o Montes de Régimen especial, a su reducido ámbito de afección, su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio y su condición de suelo urbano consolidado, esta Dirección General del Medio Ambiente no aprecia que la Modificación Puntual nº 3 del PGOU de Alcobendas para la sustitución del sistema de ejecución de la AI-10 "Calle Marqués de la Valdavia, nº 111", pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico [...]"

12.1 EFECTOS EN MATERIA DE CALIDAD DE LOS SUELOS

En cumplimiento del epígrafe 4.1 *Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación Puntual* del Informe Ambiental Estratégico, de fecha 14 de julio de 2016, una vez cese la actividad existente actualmente en el sub-ámbito situado en la calle Marqués de la Valdavia nº 111 (concesionario de coches, reparación de vehículos y taller), el titular deberá presentar en el órgano ambiental, un informe de situación del suelo con Caracterización Analítica del suelo de dicho sub-ámbito, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005 y conforme a las

instrucciones vigentes entonces del organismo competente en materia de residuos y suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, y se garantizará, en la fase de desmantelamiento de la actividad, el cumplimiento de dicho Real Decreto, o la legislación vigente entonces en la materia.

12.2 EFECTOS EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

En caso de que, motivado por el desarrollo de la Modificación Puntual, se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, o en las conexiones a la red de saneamiento de las aprobadas con el PGOU de 2009, se deberá realizar un estudio para garantizar el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

12.3 EFECTOS EN RELACIÓN CON EL RUIDO

Al igual que en el caso anterior, una vez se materialice la propuesta establecida en la Modificación Puntual, deberá llevarse a cabo un estudio acústico mediante el que se garantice, conforme al uso propuesto, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica vigentes entonces en los sub-ámbitos que constituyen el ámbito de la Modificación.

13. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD

Como se ha explicado en el capítulo 3, el objeto de la Modificación Puntual es la definición de una nueva ordenación del ámbito de la Actuación de Incremento nº 10 (AI-10), situado en la calle Marqués de la Valdavia nº 111 y de la parcela situada en la calle Velarde nº 19-21, de suelo urbano consolidado.

No existe alteración de parámetro alguno que afecte a la movilidad o las infraestructuras. En los dos sub-ámbitos que constituyen el ámbito de la Modificación Puntual se mantienen sin alterar las intensidades edificatorias previstas en el vigente PGOU, así como los usos característicos residenciales y complementarios terciarios-comerciales previstos en las normas zonales de aplicación.

La AI-10, que constituye una actuación de dotación configurada desde el PGOU, no requerirá obras de reforma o renovación de la urbanización existente. La ejecución de la actuación se desarrolla en el interior de las parcelas lucrativas. La edificabilidad propuesta es la contemplada en el vigente PGOU que se materializa en el interior de cada parcela.

Dado que se trata de un suelo urbano consolidado las parcelas cuentan en la actualidad con las infraestructuras y servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc.), necesarias y suficientes para dar servicio a la edificación que se prevé en el planeamiento.

Por otra parte, el ámbito de la Modificación cuenta con una gran capacidad de conexión y accesibilidad a grandes redes viarias y de transporte público (Cercanías, Metro y líneas de autobús público). El AI-10 se sitúa a menos de 100 metros de la estación de Cercanías (C4-Valdelasfuentes)

y cercana a la estación de Metro (Línea 10 "Manuel de Falla"), mientras que la parcela de la calle Velarde se encuentra próxima a la estación de Metro "Parque de Cataluña".

14. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No es objeto de este capítulo llevar a cabo un inventario de todos los posibles planes territoriales y sectoriales concurrentes con la Modificación Puntual, sino realizar una selección de aquellos que conectan con los principios rectores de la misma.

14.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE ALCOBENDAS

El único Plan Territorial que se podría identificar como directamente relacionado con la Modificación Puntual es el propio PGOU de Alcobendas.

Con fecha 23 de julio de 2009, se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 173, la Resolución de 13 de julio de 2009, de la Secretaría General Técnica de la anteriormente denominada Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se hacía público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 9 de julio de 2009, por el que se aprobaba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

La presente Modificación Puntual no altera los parámetros básicos del Plan General: no altera el destino del suelo, no implica cambio alguno en la edificabilidad máxima, ni reducción de la superficie de zonas verdes, ni cambios en las condiciones de volumen. De este modo, los efectos previsibles de la Modificación Puntual sobre el PGOU se consideran nulos.

14.2 ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2013-2020. PLAN AZUL +

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020. Plan azul +, constituye un instrumento fundamental para compatibilizar la actividad económica y social regional con la necesidad de mantener una buena calidad del aire y mitigar el cambio climático.

La mejora de la calidad del aire, así como la mitigación y adaptación al cambio climático han sido y son una de las principales líneas de trabajo de la política medioambiental de la Comunidad de Madrid. Este compromiso se materializa en la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático 2013-2020, Plan azul +, la cual da continuidad a sus antecesores, el Plan de Saneamiento Atmosférico de la Comunidad de Madrid 1999-2002 y la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2006-2012, Plan Azul, dirigiendo los esfuerzos y recursos hacia aquellos sectores y contaminantes que, a la vista de las evaluaciones periódicas de los niveles regionales de emisión e inmisión de contaminantes, se consideran prioritarios para lograr una mejora de la calidad del aire y una disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático 2013 – 2020, Plan azul + ha sido elaborada con el objetivo de establecer soluciones realistas y eficaces para abordar la mejora de calidad del aire de la Comunidad de Madrid, contando con la colaboración de las administraciones locales en el ámbito

de sus competencias, y muy especialmente de aquellos municipios de más de 100.000 habitantes, para quienes se establece en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, la necesidad de adoptar planes y programas para el cumplimiento de los objetivos de calidad del aire.

Así, la Estrategia desarrolla cuatro programas sectoriales y cuatro programas horizontales, englobando un total de 58 medidas distribuidas en las siguientes líneas de actuación:

▪ **Programas sectoriales:**

- Transporte. Incluye medidas en los ámbitos del uso de combustibles menos contaminantes, atenuación del tráfico privado motorizado y fomento del cambio modal hacia vehículos menos contaminantes y transporte colectivo y/o público. Esta propuesta se complementa con medidas específicas asociadas al transporte de mercancías y al aeropuerto de Madrid-Barajas.
- Industrial. Desarrolla medidas sobre los contaminantes y sectores industriales más relevantes dentro de la Comunidad de Madrid.
- Residencial, comercial e institucional. Contempla medidas encaminadas a fomentar el uso de combustibles limpios y la mejora de la eficiencia energética.
- Agricultura y Medio Natural. Incorpora medidas para reducir las emisiones de contaminantes de fuentes naturales e incrementar el potencial del sector como sumidero de carbono.

▪ **Programas horizontales:**

Incorporan medidas destinadas a potenciar la formación, información e investigación, establecer un marco normativo y fiscal incentivador de los programas sectoriales y ahondar en el conocimiento de la vulnerabilidad al cambio climático que presenta nuestra región.

El desarrollo de la Modificación Puntual no implica efectos negativos significativos sobre la calidad del aire del municipio de Alcobendas y, por tanto, no interfiere con la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático vigente en la Comunidad de Madrid.

14.3 PLAN "DISEÑA ALCOBENDAS 2020"

El Plan Estratégico "Diseña Alcobendas 2020" fue aprobado en diciembre de 2013 por el Pleno Municipal. Define 5 grandes ejes estratégicos que se desarrollan, a su vez, en objetivos generales:

▪ **Eje 1. Promoción de la Ciudad. Desarrollo Económico. Innovación, Educación y Empleo.**

"Potenciar un clima favorable a la actividad productiva y empresarial que impulse una economía abierta, innovadora, emprendedora, tecnológicamente avanzada, en el que la educación y la formación actúen como motores de crecimiento económico".

Este eje se materializa en los siguientes objetivos:

- 1.1. Fomento del empleo a través de la innovación, el emprendimiento y la promoción empresarial.
- 1.2. Impulso al comercio.

1.3. Fomento de la educación, la formación y competencias para el empleo.

▪ **Eje 2. Desarrollo sostenible: crecimiento inteligente para un modelo de convivencia y seguridad.**

"Impulsar un desarrollo cualitativo apoyado en proyectos de eficiencia y sostenibilidad, orientado a un modelo de ciudad inteligente, que incorpore la tecnología a los servicios urbanos para mejorar la habitabilidad, la movilidad, la seguridad y el modelo de convivencia".

Los objetivos generales y los proyectos motores incluidos en este Eje son:

2.1. Entorno urbano y desarrollo sostenible para una ciudad inteligente.

2.2. Facilitar el acceso a la vivienda.

2.3. Movilidad.

2.4. Seguridad ciudadana.

▪ **Eje 3. Buen gobierno, abierto y gestión responsable.**

"Alcanzar un modelo de Gobierno y Administración abierta, basado en la máxima transparencia, participación y apoyo a la iniciativa social, en la coordinación entre instituciones y la colaboración público privada".

Los objetivos generales de este Eje son:

3.1. Transparencia, Participación y Colaboración.

3.2. Excelencia, Innovación y Administración Electrónica.

3.3. Eficiencia y Calidad del gasto.

▪ **Eje 4. Responsabilidad social.**

"Mejorar las condiciones de vida y bienestar social de los ciudadanos impulsando la integración de todos los colectivos a través de la educación, la salud, la atención a los más vulnerables y potenciando la igualdad de oportunidades, la cooperación y la solidaridad".

Este Eje se desarrolla en 3 objetivos generales y 9 proyectos motores:

4.1. Promover la mejora de las condiciones de vida y las nuevas respuestas ante los cambios socioeconómicos.

4.2. Desarrollar estrategias preventivas de Bienestar Social en materia de Salud, Educación, Formación, Empleo y Consumo.

4.3. Potenciar las Redes de Solidaridad y Cooperación en las Estrategias de Bienestar, Integración e Igualdad.

▪ **Eje 5. Calidad de vida: cultura, ocio y deporte.**

"Consolidar la calidad de vida como rasgo de identidad de la ciudad, basada en la oferta de equipamientos y servicios socioculturales, educativos, deportivos y de ocio. Facilitar el acceso a la cultura, deporte y ocio para todos los ciudadanos del municipio".

Los objetivos que definen este Eje son:

5.1. Fomento de la Creatividad e Innovación.

5.2. Instalaciones y actividades socioculturales y deportivas.

5.3. Acceso de diferentes colectivos a la cultura, ocio y deporte.

La Modificación Puntual, una vez aprobada, permitirá consolidar el comercio local de proximidad como parte fundamental de la vida en el barrio, con lo que conlleva de riqueza en el paisaje urbano, conformando una ciudad más vivida a lo largo de la jornada y fomentando la actividad en el entorno. En definitiva, permitirá consolidar una convivencia equilibrada de los distintos usos (residencial y comercial) en el eje de la calle Marqués de la Valdavia, que permitirá el intercambio de actividad, alineándose, por tanto, con los Ejes estratégicos del Plan "Diseña Alcobendas 2020". Por este motivo, los efectos de la Modificación Puntual sobre este Plan se consideran positivos.

15. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LOS POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Como se ha explicado en el capítulo 11, el ámbito de aplicación de la Modificación Puntual es un ámbito urbano consolidado **que no presenta valores ambientales reseñables.**

Por su parte, como también se ha explicado en el capítulo 12, la modificación del sistema de actuación que se propone en la presente Modificación Puntual, no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima de las parcelas, ni en las condiciones de volumen, establecida por el vigente Plan General 2009. Tampoco implica alteración alguna de la calidad del aire, de la calidad del suelo, de las aguas del entorno, de la contaminación acústica o lumínica, ni sobre la movilidad o las infraestructuras, puesto que no existe alteración de parámetro alguno que afecte a estas cuestiones. Por tanto, **de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual no cabe esperar efecto ambiental alguno**, motivo por el cual no se considera necesario la aplicación de medidas preventivas y/o correctoras específicas que garanticen la protección del medio ambiente.

16. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La ejecución de la Modificación Puntual no conlleva actuaciones que requieran de un seguimiento ambiental específico.

17. EXTRACTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, el 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, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/01), con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/01 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Junto a ello, la modificación se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación. En materia ambiental, el marco legal vigente lo constituye los siguientes textos normativos:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

En Madrid, a 6 de octubre de 2021



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 3
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ÁREA HOMOGÉNEA N.º 2
ACTUACIÓN DE INCREMENTO 10 (AI-10: CALLE MARQUÉS DE LA VALDAVIA N.º
111) Y PARCELA EN CALLE VELARDE 19-21

ANEXO III
MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

1. INTRODUCCIÓN

El 27 de octubre de 2017, el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto 931/2017 por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo y que deroga el texto de 3 de julio de 2009. El nuevo Real Decreto tiene por objeto desarrollar las previsiones contenidas en la redacción dada al art. 26.3 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno por Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en lo que se refiere a la memoria del análisis de impacto normativo que debe acompañar a los anteproyectos de ley y proyectos de reales decretos-leyes, reales decretos legislativos y normas reglamentarias. Se adapta de esta forma a las novedades de las nuevas leyes administrativas y a las recomendaciones y mejores prácticas de la OCDE y de la Unión Europea.

De esta forma, las memorias, estudios e informes que se contemplen en los artículos 26.3 y 26.5 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, se incluirán en un único documento que se denomina memoria del análisis de impacto normativo, que deberá redactar el órgano o centro directivo proponente del proyecto normativo de forma simultánea a la elaboración de éste. El artículo 2.2 establece que el contenido de la memoria deberá actualizarse "con las novedades significativas que se produzcan a lo largo del procedimiento de tramitación", incluyendo la referencia a los informes o dictámenes exigidos por el ordenamiento jurídico evacuados durante la tramitación "con objeto de que quede reflejado el modo en que las observaciones contenidas en estos, así como el resultado del trámite de audiencia, hayan sido tenidas en consideración por el órgano proponente de la norma."

Asimismo, el texto recoge un mandato de seis meses para la adaptación de la actual Guía Metodológica para la elaboración de la MAIN. En la fecha de redacción de este documento, la Guía Metodológica de referencia responde al Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio y es la que figura en la página electrónica del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

La presente memoria de análisis de impacto normativo se realiza con objeto de proporcionar una visión integral que facilite el análisis y la comprensión de la propuesta, de acuerdo con lo señalado en el citado Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio. Los contenidos de la memoria se irán actualizando y completando a medida que avance el proceso de tramitación de la propuesta de Modificación.

2. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

2.1. Motivación

Esta Modificación del Plan General pretende: 1) facilitar la ejecución de la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 con destino a uso residencial

de vivienda protegida de tipología básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial; 2) equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad de dicho uso a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda y 3) hacer viable el desarrollo de la ordenación de la AI-10 del PGOU mediante la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

2.2. Objetivos

Con esta modificación se persiguen los siguientes objetivos:

- o Contribuir a la regeneración y renovación urbana de espacios existentes sustituyendo la actividad actualmente existente (concesionario de coches, reparación de vehículos y taller) por un uso residencial de vivienda protegida de tipología básica con usos complementarios de carácter terciario-comercial que aseguren la viabilidad de la actuación.
- o Equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad de dicho uso a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda ya que únicamente se han ejecutado 77 viviendas de este tipo frente a las 2.902 viviendas edificadas en el API-9 (Fuente Lucha), las 478 viviendas en el API-2 (Casablanca) o las 800 viviendas del API-3 (Espino del Cuquillo).
- o Facilitar la materialización de la edificabilidad total prevista en la AI-10 del PGOU 2.009 (10.792 m²) con destino a uso residencial vivienda protegida básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), contemplando la implantación de usos complementarios de carácter terciario-comercial con un límite del 30% de la edificabilidad, con el fin de permitir la financiación privada de la actuación, sin menoscabo del interés público urbanístico de la ordenación prevista (hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública -art. 3.2.i) Ley 9/2001-).
- o Integrar la actividad comercial con la residencial en coherencia con el planeamiento al que pertenece la AI-10 (API-3 Espino del Cuquillo), y al colindante (API-2 Casablanca), que establecieron criterios claros para el

desarrollo y localización de las actividades comerciales en las parcelas residenciales potenciando ejes y centros de actividad. De esta forma, se atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica y, a menudo, olvidado por el planificador: asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

- o Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas mediante el cumplimiento de los deberes de cesión propios de las actuaciones de dotación, mediante la entrega de su equivalente económico que se integrará en el patrimonio público de suelo, como ingreso afectado y con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, dada la imposibilidad de materializar dichas cesiones en el ámbito correspondiente sin que pierdan su finalidad y destino real.

2.3. Adecuación a los principios de buena regulación

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la elaboración de esta Modificación se ha efectuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, se cumple con los principios de necesidad y eficacia, por cuanto que la modificación de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, debe ser, como regla general, abordada en un instrumento de planeamiento de igual clase, en tanto que *"cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación"*.

Se cumple también el principio de proporcionalidad, al contener la regulación necesaria para la consecución de los objetivos que se pretenden con las modificaciones de la ordenación urbanística que incorpora el documento elaborado.

Respecto al principio de seguridad jurídica, se ha garantizado la coherencia del texto con el resto de las determinaciones urbanísticas del vigente Plan General, de la normativa autonómica, el ordenamiento jurídico nacional y ordenanzas municipales, generando un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de los diferentes sujetos afectados, sin introducción de cargas administrativas innecesarias.

El principio de transparencia, sin perjuicio de su publicación oficial en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, se garantiza mediante la publicación de la propuesta de Modificación, así como de su Memoria del Análisis de Impacto Normativo y demás documentación gráfica y anexos, en la página Web del Ayuntamiento de Alcobendas, a efectos de que pudieran ser conocidos dichos textos en el trámite de audiencia e información pública por todos los ciudadanos.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, indudablemente una de las finalidades de la nueva ordenación es, precisamente, procurar que las determinaciones urbanísticas puedan materializarse sin menoscabo del interés público urbanístico que las justifica, pero también garantizando el uso racional de los recursos públicos y el pleno respeto a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

2.4. Alternativas

Como se ha dicho, la presente Modificación altera la ordenación actualmente prevista en la Actuación de Incremento N.º 10 del PGOU 2009, manteniendo el uso característico residencial vivienda protegida de la parcela y destinando parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial sin superar el 30% de la superficie edificable. Como consecuencia de destinar una parte de la edificabilidad prevista a usos de servicio terciario-comercial, es preciso contemplar las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la Ley del Suelo de Madrid, en relación con la edificabilidad residencial VPPB que se deja de materializar así como prever la satisfacción del deber de cesión de suelo destinado a redes locales mediante el pago de su equivalente en dinero, acogiéndose de esta forma a la posibilidad prevista en el artículo 36.6.f de la LSM 9/2001.

Pues bien, dado el alcance de la alteración que se pretende, no existe alternativa en cuanto al instrumento regulatorio para llevarla a cabo: la única figura legalmente prevista para realizar estas actuaciones es la modificación del Plan General que ahora se redacta, de forma que no aprobarla imposibilitaría cumplir con el objetivo buscado.

Partiendo de la imposibilidad legal de acometer esta alteración del Plan General con otro instrumento regulatorio, se han analizado las siguientes alternativas en cuanto al contenido de la Modificación: la primera (Alternativa

0) consiste en el mantenimiento de la situación actual, mientras que las 2 siguientes (Alternativas 1, 2), plantean diferentes soluciones a la transformación urbanística de las parcelas, tanto desde el punto de vista de la trama urbana a completar, como de la ordenación de las nuevas edificaciones.

Como se detalla en la Memoria de la Modificación, la alternativa 0 considera el supuesto de la no modificación en el ámbito de actuación y se concluye la inviabilidad de dicha alternativa al no asegurar la ejecución de la ordenación prevista dada la situación financiera municipal y no ofrecer, por tanto, la preservación del interés público que se concreta en la ejecución de las viviendas de protección pública en el área homogénea, el reequilibrio de dichas viviendas en distintas zonas del área y, finalmente, la adecuada materialización de los deberes de cesión en actuaciones de dotación.

La alternativa 1 consiste en la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada, al resultar inviable económicamente para el Ayuntamiento y manteniendo la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 y en la calle Velarde 19-21. La alineación oficial de la parcela se retranquea 20 metros respecto del vial público, y respecto de las edificaciones de las parcelas colindantes dentro de la misma manzana, manteniendo el suelo grafiado de cesión para espacios libres. Tampoco el propietario privado de la parcela puede abordar la ejecución de las viviendas de protección en esas condiciones, al carecer de los medios de financiación suficientes, sin olvidar que esta alternativa perpetúa el desequilibrio de las viviendas de protección en el área y crea una regulación específica en la parcela que difiera de la propia de las manzanas colindantes, creando, además, un espacio retranqueado respecto a la alineación oficial.

La alternativa 2 contempla, al igual que la alternativa 1, para la AI-10, la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada. La parcela correspondiente a la AI-10 seguirá regulándose por la Norma Zonal correspondiente a la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", al igual que las parcelas de la misma manzana. El uso característico será el residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB), pero destinando parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial, con un máximo del 30% de la superficie edificable total (10.792 m²e). Se busca, por un lado, destinar la parcela al uso establecido por el vigente PGOU 2009 (VPPB), acorde con el establecido en la manzana (residencial), y además consolidar el comercio local de proximidad del entorno, integrando la actividad comercial con la residencial, al igual que sucede en el resto de las parcelas de la manzana, asegurando la viabilidad y rentabilidad económica de la actuación.

Se establece una nueva ordenación del volumen edificable de forma que resuelva satisfactoriamente la integración de la actividad comercial con el uso residencial y su desarrollo a lo largo de la calle Marqués de la Valdavia. Se mantiene la fachada sobre la alineación actual a viario público, guardando los retranqueos específicos a las parcelas colindantes. Esta nueva ordenación permite el desarrollo de mayores espacios libres interiores a la parcela para el

uso de las viviendas protegidas.

La previsión de un espacio libre de red local para reajustar las dotaciones al incremento de edificabilidad previsto, forzando su ordenación y rompiendo la alineación en el frente de la parcela, no se considera adecuado ni suficiente. Por ello, se establecen las cargas urbanísticas asociadas al desarrollo del ámbito que debe asumir su propietario, monetizando la edificabilidad lucrativa de cesión al Ayuntamiento y sustituyendo la zona verde prevista en el Plan General de Ordenación Urbana por su equivalente económico, todo ello en cumplimiento de la legislación vigente.

Con esta alternativa se equilibra, además, la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda respecto de las otras zonas del área homogénea [API-9 (Fuente Lucha), API-2 (Casablanca) y API-3 (Espino del Cuquillo)].

3. CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

3.1. Contenido

La presente Modificación puntual N.º 3 del PGOU de Alcobendas acomete un nuevo modelo de ordenación sobre el ámbito del área homogénea nº 2, dirigido, como se ha dicho, a preservar y materializar el interés general que justificaba la ordenación urbanística en su día propuesta en la forma más sostenible y ponderada para todos los afectados por la misma y, así, a facilitar la ejecución de la ordenación prevista en la AI-10 del PGOU 2009 con destino a uso residencial de vivienda protegida de tipología básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial, a equilibrar la distribución de las viviendas protegidas en el área homogénea, llevando la materialización de más de 3.000 m² de edificabilidad a la parcela de la calle Velarde situada en la zona del Ensanche, claramente deficitaria en esta tipología de vivienda y, finalmente, a posibilitar su desarrollo mediante la sustitución del sistema de ejecución pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

En definitiva, la única forma de preservar el interés público urbanístico presente en la actuación (edificación de nuevas viviendas protegidas en el suelo urbano consolidado con usos compatibles y complementarios que permitan un entorno autosuficiente y, por tanto, más sostenible), es adaptar la ordenación vigente a las nuevas circunstancias existentes quince años después para permitir, precisamente, su ejecución en los términos hoy posibles sin menoscabo de ese interés público cuya preservación se pretende.

Para ello, el Ayuntamiento **mantiene** el uso característico residencial vivienda protegida habida cuenta del entorno en el que se localiza la parcela y considera adecuado destinar parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial sin superar el 30% de la superficie edificable, integrando la actividad comercial con la residencial, al igual que sucede en el resto de las parcelas de la manzana.

Como consecuencia de destinar una parte de la edificabilidad prevista a usos de servicio terciario-comercial, es preciso contemplar las medidas compensatorias del artículo 67.2 de la Ley del Suelo de Madrid, en relación con la edificabilidad residencial VPPB que se deja de materializar. Esta medida compensatoria se cumple mediante la delimitación de un nuevo ámbito, dentro del mismo Área Homogénea (AH-2): la parcela situada en la calle Velarde nº 19-21, regulada actualmente por la Noma Zonal 1. Grado 2, pasará a calificarse con el uso característico residencial de Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB).

La cesión de suelo para las redes locales establecida en la AI-10 por el PGOU vigente es de 1.588 m², correspondiente con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-2 (art. 67.2 LSM). Sin embargo, la nueva ordenación que va a permitir la ejecución de las viviendas de protección pública al asegurar la financiación mediante la compatibilidad con otros usos terciarios-comerciales convierte en inviable la materialización de dicha cesión en la franja hasta ahora señalada: el ámbito no dispone de un espacio adecuado y suficiente que permita cumplir con su genuina finalidad de modo eficiente sin menoscabo de una ordenación racional. Por ello, resulta procedente acogerse a la posibilidad que ofrece el artículo 36.6.f de la LSM 9/2001 que permite en suelo urbano satisfacer el deber de cesión de suelo destinado a redes locales mediante el pago de su equivalente en dinero que se destinará a financiar parte de la ejecución de la red pública de servicios urbanos para recogida neumática de residuos que transcurrirá por el área homogénea y que se encuentra incluida en el Anexo de inversiones plurianual (ejercicios 2020-2022) y en el vigente Presupuesto prorrogado del 2020.

El contenido documental de la Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas es el siguiente:

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4. AMBITO
- 1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA
- 1.6. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO
- 1.7. MARCO LEGAL

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION
- 2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 2.3. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD
- 2.4. ASPECTOS MEDIAMBIENTALES
- 2.5. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
- 2.6. DOCUMENTACION
- 2.7. CONCLUSION

3. MEMORIA ECONÓMICA

4. DOCUMENTACION GRAFICA

DELIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DELIMITACIÓN ORTOFOTO 2020

ESTADO ACTUAL:

- PLANO DE CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALINEACIONES: PLANO 5 HOJA 9 Y 10
- PLANO DE GESTION DEL SUELO URBANO: PLANO 6 HOJA 9

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

- PLANO DE CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y ALINEACIONES: PLANO 5 HOJA 9 Y 10
- PLANO DE GESTION DEL SUELO URBANO: PLANO 6 HOJA 9

5. TEXTOS DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL

6. TEXTOS DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

7. ANEXOS

- ANEXO I COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:
- ANEXO II DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ANEXO III MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO
- ANEXO IV IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS

3.2. Análisis jurídico

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 68 delimita el concepto de Revisión del Planes de Ordenación Urbanística señalando que ésta supone la adopción de nuevos criterios que

afecten a la totalidad del término municipal, estableciendo en el artículo 69 que cualquier otra alteración de las determinaciones de los Planes no subsumible en el artículo anterior, supone y requiere su modificación. En el expediente se justifica adecuadamente la idoneidad de este instrumento de planeamiento para llevar a cabo las modificaciones que se proponen.

Esta modificación del Plan General se tramita, por tanto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 67.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) según el cual cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, que no constituyan determinaciones pormenorizadas de desarrollo de planeamiento, deberá ser establecida por la misma clase de Plan, observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Por su parte, el artículo 56 de la LSCM establece en su apartado 2: *"En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el avance de planeamiento será facultativo."* Esta propuesta de modificación del Plan General afecta a un ámbito discontinuo de 7.544 m², cifra inferior al 10% de la superficie total del término municipal de Alcobendas que alcanza más de 1.880 Hectáreas de extensión, por lo que no resulta preceptiva la realización de un Avance.

En conclusión, el instrumento adecuado para realizar la alteración de la ordenación urbanística pretendida es la presente modificación puntual de Plan General. Su tramitación se regirá por lo establecido en el artículo 57 de la LSCM 9/01, el cual dispone: *"El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:*

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.

b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento 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. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

c) *A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.*

d) *Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.*

e) *Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente."*

En cuanto al análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias, el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, contempla la competencia del municipio para promover actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal y, en concreto, la competencia en materia de urbanismo en el artículo 25, letra a) de la citada Ley 7/85. Igualmente, la competencia para la formulación de la presente modificación recae en el Ayuntamiento de Alcobendas, en función de lo dispuesto en los artículos 56 y 67 de la LSCM 9/01:

Artículo 56. Formación y avances del planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones Públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras.

Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f)".

4 ANÁLISIS DE IMPACTOS

La Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a

los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planteamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo, dispone, en base al Informe emitido por la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Dirección General, que en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística, y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, los siguientes trámites de carácter transversal:

- 1- Los expedientes de planeamiento general deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- 2- Aprobado inicialmente el Plan general o modificación del mismo, deberán ser solicitados los informes relativos al examen y determinación de si los impactos que la nueva ordenación provocan en estas materias antes señaladas son positivos, negativos o neutros. La solicitud y la emisión de estos informes se llevará a cabo por el órgano que tenga encomendadas estas competencias dentro del Ayuntamiento, conforme a su potestad de organización, excepto el informe relativo a LGTBI, que será solicitado y emitido por la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social de la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid.

Se redacta este anexo, por tanto, atendiendo a la citada Circular1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo, así como a la propia legislación urbanística estatal. En efecto, aunque la necesidad de estos informes no está prevista en la normativa urbanística, es cierto que el artículo 20.1.c) del 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 dice que "*para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título 1, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística,*

deberán:" "c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente [. . .]".

4.1 Impacto económico y presupuestario

El artículo 22.4 del 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, establece que *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

En este caso, la actuación tiene un efecto positivo sobre los presupuestos municipales, tal y como se analiza y justifica en la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, al integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo el equivalente económico de los deberes de cesión previstos en la legislación urbanística. Dicho importe se destinará a financiar parte de la ejecución de la red pública de servicios urbanos para recogida neumática de residuos que transcurrirá por el área homogénea y que se encuentra incluida en el Anexo de inversiones plurianual (ejercicios 2020-2022) y en el vigente Presupuesto prorrogado del 2020.

En cuanto a su viabilidad económica, cabe recordar que, precisamente, uno de los objetivos de la presente Modificación es facilitar la materialización de la edificabilidad total prevista en la AI-10 del PGOU 2.009 (10.792 m²) con destino a uso residencial vivienda protegida básica (VPPB), dentro del área homogénea 2 (AH-2), contemplando la implantación de usos complementarios de carácter terciario-comercial con un límite del 30% de la edificabilidad, con el fin de permitir la financiación privada de la actuación, sin menoscabo del interés público urbanístico de la ordenación prevista.

En este sentido, ya se señaló que la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo y que, tras la publicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, con el mismo alcance se mantiene en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015, establece una regulación que opta con claridad por unas políticas urbanas basadas en la regeneración y mejora de los tejidos existentes.

para permitir este tipo de operaciones en la "ciudad consolidada", garantizando la participación de la comunidad en las plusvalías que

generaban y asegurando un nivel de dotaciones adecuado a las nuevas circunstancias urbanísticas, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, introdujo como novedad –artículo 14.1.b)- las actuaciones de dotación, definidas como aquellas actuaciones que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Sin embargo, junto a esta realidad normativa, no puede obviarse el efecto que la situación económica de las Haciendas locales ha tenido en la configuración de este tipo de actuaciones de dotación, en cuanto la situación de crisis económica, la disminución de ingresos y los criterios de austeridad presupuestaria, plantearon la necesidad de buscar vías de financiación de los procesos de regeneración o rehabilitación ante la imposibilidad de las Administraciones de afrontarlos con sus propios recursos. Por tanto, la financiación se constituye como el eje central de todas estas políticas de regeneración de la ciudad y de cuya previsión dependerá, en gran medida, el éxito o fracaso de la actuación.

Desde esta perspectiva, se aborda la presente Modificación puntual del PGOU: existe un claro interés público a preservar con esta actuación y que no es otro que la edificación de nuevas viviendas protegidas de tipología básica (VPPB) dentro del área homogénea 2 (AH-2), equilibrando su situación en distintas zonas de la misma, y permitiendo su compatibilidad con usos complementarios de carácter terciario-comercial que hagan viable su desarrollo, al garantizar así la suficiencia de la financiación necesaria para su ejecución mediante la sustitución del sistema de actuación pública por expropiación por otro de iniciativa privada.

4.2 Impacto por razón de género

El criterio de la Circular de la Dirección General de Urbanismo es que *"en el ámbito de la Comunidad de Madrid es necesario el informe de impacto de Género en la aprobación del planeamiento urbanístico, no porque así lo exija la normativa de la Comunidad de Madrid, sino porque, ante la ausencia de normativa propia, debe ser aplicada con carácter supletorio el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que establece en su punto 3 que el centro directivo competente elaborará con carácter preceptivo una Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que debe contener los siguientes apartados ... f) Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de las desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto"*.

Se considera que la actuación no tiene impacto directo en esta materia al limitarse, en esencia, a facilitar la ejecución del uso característico residencial vivienda protegida previsto en el Plan General para el ámbito, destinando parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial sin superar el 30% de la superficie edificable, no incidiendo en la posición personal y social de mujeres y hombres y, en consecuencia, en nada afectan al logro de la igualdad efectiva. La Modificación propuesta no afecta al acceso y control de los recursos; no afecta a la presencia de mujeres y hombres en ese ámbito; no afecta a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones y no se prevé que los objetivos y las medidas planteadas, así como los procedimientos establecidos puedan contribuir a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres.

En definitiva, no se prevén desigualdades ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación de la modificación puntual a hombres y mujeres, por lo que la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto un impacto nulo.

4.3 Impacto de infancia y adolescencia y de familia.

En relación con este informe, como en el caso anterior, tampoco está previsto en la legislación de la Comunidad de Madrid, sin que sea un trámite que exija la Ley del Suelo. Sin embargo, la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor señala que *"las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia"* y la 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, establece en la disposición adicional decima que *"las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia"*.

Como recoge la citada Circular autonómica, *"ambas leyes establecen proposiciones imperativas que tiene como destinatario cualquier Administración Pública, por lo que, resultaría muy conveniente que en el trámite de aprobación del planeamiento se valore el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, y se obtenga un informe sobre esta valoración. Es cierto, como decíamos anteriormente, que hasta ahora la jurisprudencia no ha exigido este tipo de informe, pero vista la regulación existente podría ocurrir que en un futuro también lo reclamen los Tribunales, por lo que por un principio de seguridad jurídica debería tenerse en cuenta en el planeamiento el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, debiendo ser el propio Ayuntamiento quien emita el informe sobre el mismo, al no contener la legislación de la Comunidad de Madrid ninguna previsión al respecto, siendo mandatos que se dirigen a cualquier Administración Pública, y por lo tanto exigible a los Ayuntamientos"*.

La Modificación busca facilitar la ejecución del uso característico residencial

vivienda protegida sin que se produzca ninguna repercusión negativa en el ámbito normativo de la protección del menor, de la adolescencia y de la protección a la familia; en todo caso dicha repercusión sería positiva al permitir el acceso de las familias a nuevas viviendas de protección. Por otro lado, las determinaciones propuestas son plenamente respetuosas con los principios y derechos consagrados en la normativa específica del sistema de protección, tanto del menor y la adolescencia como de la familia, entendiéndose que de ninguna manera pueden comportar ningún tipo de riesgo a estos efectos. En resumen, no se detecta que la norma afecte derechos, necesidades y grupos concretos de la infancia, adolescencia o familia. Por eso, se considera que la Modificación no produce impacto de Infancia de Adolescencia y de Familia.

4.4 Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

Los informes de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia se encuentran regulados expresamente por la normativa de la Comunidad de Madrid (art 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid y art. 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid). Por eso, la Circular de la Dirección General de Urbanismo entiende que *"ante ello, parece evidente que la valoración sobre este impacto debe llevarse a cabo en aquellos instrumentos de planeamiento en los que interviene un órgano de la Comunidad de Madrid, mediante su aprobación definitiva, pero no en el resto del planeamiento"*.

En todo caso y en la medida en que la modificación del PGOU carece de disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación. Se respetan las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.

4.5 Impacto en la unidad de mercado

La presente modificación no tiene impacto en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

4.6 Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad

La presente modificación, por su alcance y contenido, no tiene impacto en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación; tampoco produce impacto en materia de accesibilidad universal.

5. OTRAS CONSIDERACIONES

No hay otros impactos ni consideraciones.

Sin perjuicio de esta evaluación de impacto conjunta, las diferentes materias serán objeto de informes específicos en los términos recogidos por las leyes correspondientes:

- Informe en materia de Género en relación con la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- Informe en materia de identidad de Género, en relación con la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Informe en materia del menor y de la familia, en relación con la legislación vigente en materia del Menor, la Familia, la Infancia y la Adolescencia.
- Informe en materia de Accesibilidad, en relación con la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Alcobendas a 6 de octubre de 2021



ANEXO IV
IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS
REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS

En aplicación del artículo 70 ter 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que señala: *"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia"*, se procede a incorporar la tabla adjunta, que refleja la relación de fincas y parcelas catastrales afectadas por la modificación con expresión de la identidad de sus propietarios y los titulares de derechos reales durante los cinco años anteriores a su inicio.

| Finca | Parcela catastral | Titular |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Marqués de la Valdavia nº 111 | 4687601VK4848 | FEDERGROUP BROTHERS INVERSIONES, SL |
| Velarde nº 19-21 | 5784401VK4858N 5784421VK4858N | EMVIALSA |

Alcobendas a 6 de octubre de 2021

