

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

RESUMEN EJECUTIVO

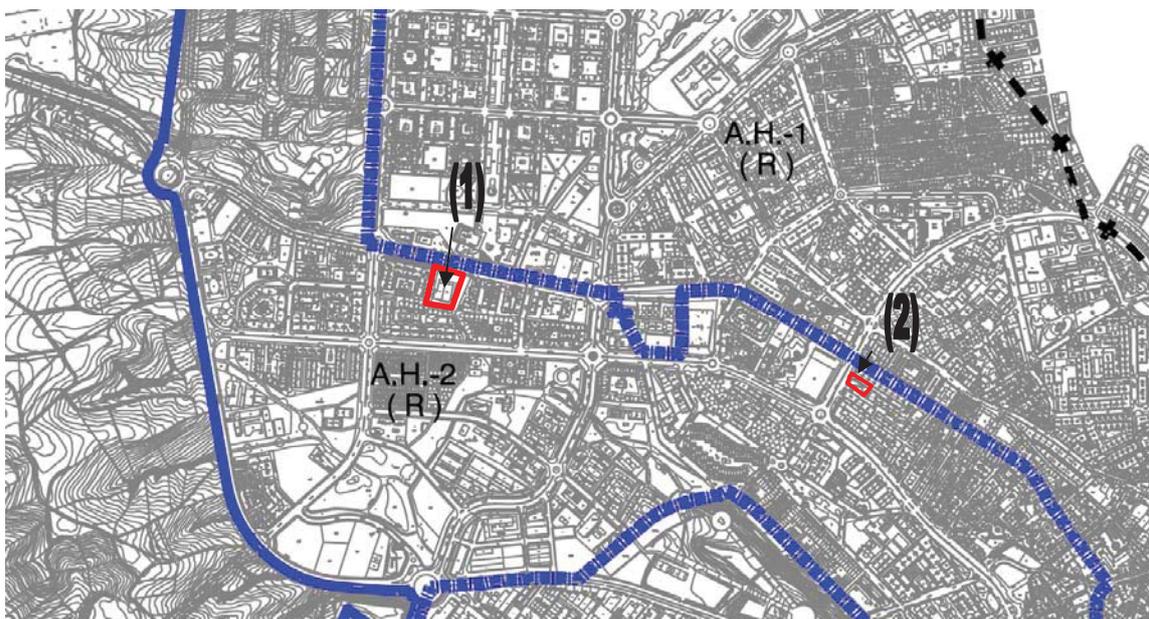
OCTUBRE 2021

1. ÁMBITO Y FORMULACIÓN

La presente " *Modificación Puntual 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA* se formula por iniciativa del Gobierno Municipal en el ejercicio de la potestad de planeamiento.

El ámbito de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana 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.

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)



---+---	LÍMITE TERMINO MUNICIPAL	A.H.-1	CIUDAD CENTRAL	DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM. 6
—	LÍMITE SUELO URBANO	A.H.-2	ENSANCHE SUROESTE	
—	LÍMITE ÁREA HOMOGÉNEA	A.H.-3	ENTORNO A-1	
		A.H.-4	POLÍGONO INDUSTRIAL	
		A.H.-5	UNIVERSIDAD DE COMILLAS	

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



2. TITULARIDAD DEL SUELO

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 4687601VK4848N0001E, 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.

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

Propiedad: Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas (**EMVIALSA**)

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

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 CL.4 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.

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.**

4. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA 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.

5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

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

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

A. Ordenación pormenorizada

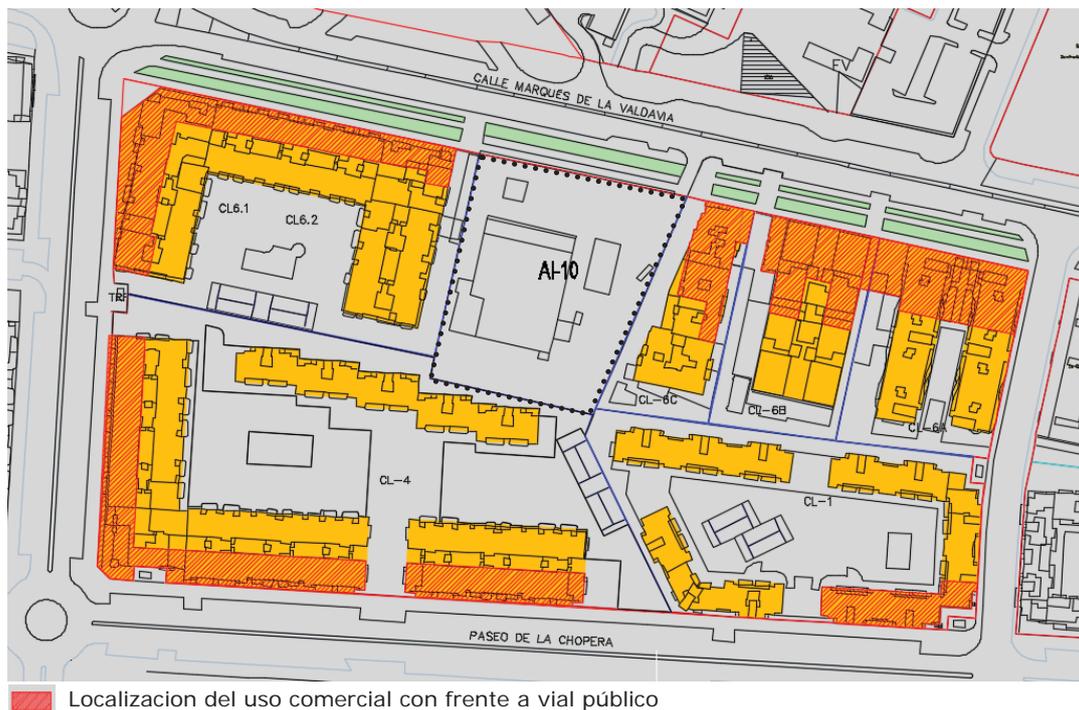
El Ayuntamiento mantiene el uso característico residencial vivienda protegida habida cuenta del entorno en el que se localiza la parcela y considera adecuado destinar parte de la edificabilidad a usos de servicio terciario-comercial, con un máximo del 30% de la superficie edificable, integrando la actividad 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, $10.972\text{m}^2 \times 30\% = 3.237,60\text{m}^2$



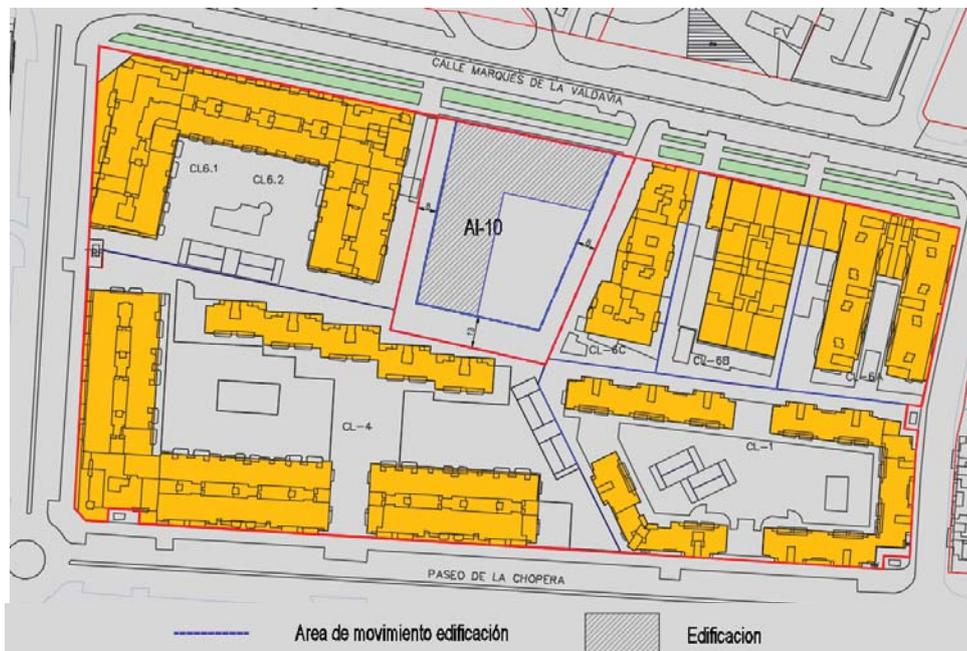
Se busca, por un lado, destinar la parcela al uso establecido por el vigente PGOU 2009 (VPPB), acorde con el establecido en la manzana (residencial), y además consolidar el comercio local de proximidad como parte fundamental de la vida en el barrio, con lo que conlleva de riqueza en el paisaje urbano, 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.

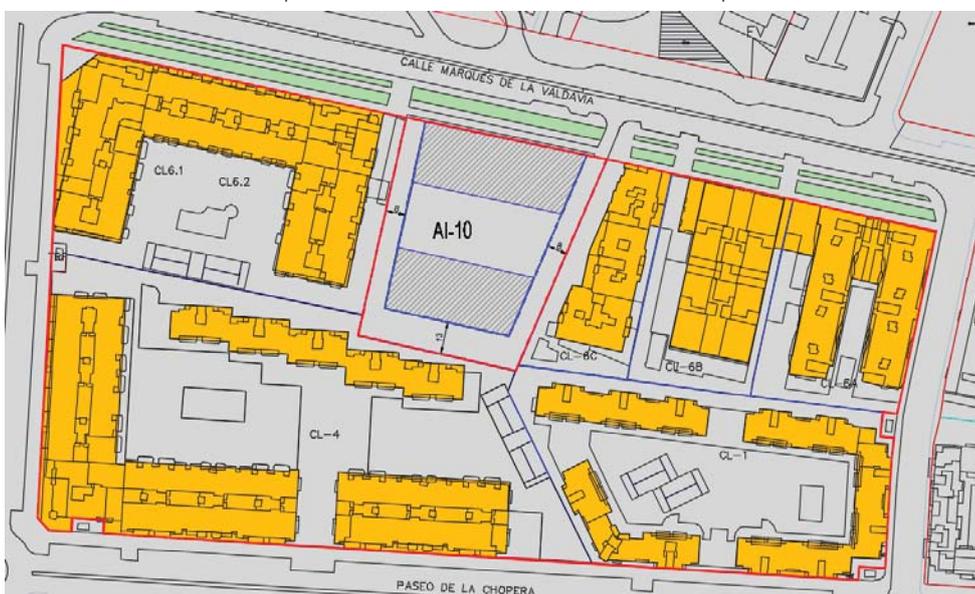
La ordenación de la edificación en el interior de la parcela tiene que ser coherente con la establecida por el planeamiento del API-3 y API-2, para las manzanas de uso residencial. La edificación residencial colectiva se desarrolla en bloques abiertos, que se alinean a vial público en manzana cerrada, 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.



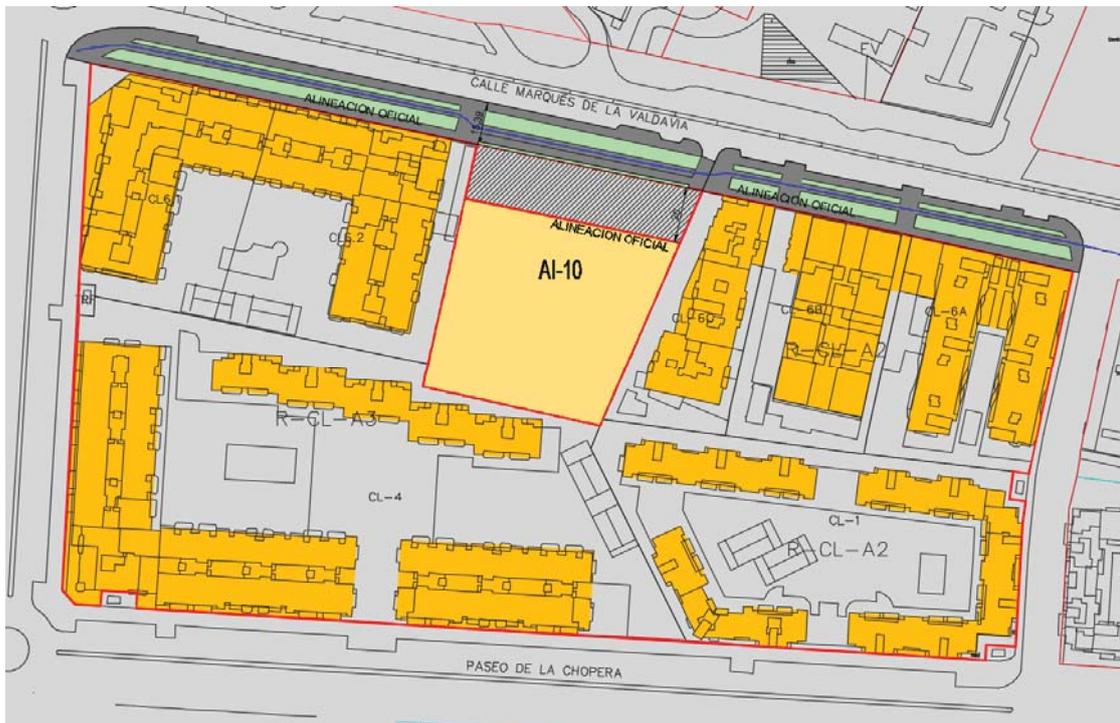
Posible disposición de la edificación alineada a vial público en dos bloques independientes.

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 grafió, 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 Valdivia.**

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.

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.

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 (m2)	Parcela lucrativa (m2)	Uso	Edificabilidad Lucrativa (m2e)
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 (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

6. 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 de dicho uso 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 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.

Alcobendas a 6 de octubre de 2021

