

---

## REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

---

### DOCUMENTO CONSOLIDADO

El presente documento forma parte del DOCUMENTO CONSOLIDADO de la documentación técnica de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, compuesto por el denominado Texto Consolidado aprobado por el Pleno municipal de fecha 31 de marzo de 2009 y de la Separata complementaria del Texto Consolidado, aprobada por el Pleno municipal de fecha 16 de junio de 2009.

Ambos documentos fueron aprobados definitivamente, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 24 de julio de 2009, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 9 de julio de 2009. (BOCM de 23 de julio de 2009).

Contiene igualmente:

- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada de suelo urbano consolidado "Universidad de Comillas" aprobado por el Pleno municipal de fecha 25 de mayo de 2010 (BOCM de 26 de julio de 2010)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada de la red pública de equipamiento local en la manzana XVII de El Soto, aprobado por el Pleno municipal de 21 de diciembre de 2011 (BOCM de 27 de enero de 2011)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada sobre las parcelas de las calles

Calabozos 3 y Fco Gervás 3 y 5, aprobado por el Pleno municipal de 29 de noviembre de 2011 (BOCM de 26 de enero de 2012).

- La corrección de errores materiales y de hecho detectados en el documento, y cuya rectificación fue objeto de Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 2 de febrero de 2012. (BOCM de 17 de febrero de 2012)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada en el ámbito de suelo urbano del polígono industrial, aprobado por el Pleno municipal de 30 de octubre de 2012 (BOCM de 30 de noviembre de 2012).
- La modificación puntual nº 2 Área de suelo urbanizable. Sector S-5 "Comillas", aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 14 de noviembre de 2013 (BOCM nº 281 de 26 de noviembre de 2013).
- Levantamiento del aplazamiento de la aprobación Definitiva del Sector de Suelo Urbanizable Sector S-4 "Ampliación de Red Eléctrica", de la Revisión del Plan General. Acuerdo de 29 de enero de 2015 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 30 de 5 de febrero de 2015)
- La modificación puntual nº1 del PGOU para la delimitación del AI 11"Paseo Conde de los Gaitanes 177-179". Acuerdo de 21 de mayo de 2015 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 125 de 28 de mayo de 2015)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de modificación y mejora de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado que incluye las parcelas zona5/grado15"Aguilera" y T3 "El Juncal" y suelo de dominio público afecto a la red de infraestructuras de comunicación y transportes. Aprobado por el Pleno municipal de 29 de septiembre de 2015 (BOCM nº 286 de 2 de diciembre de 2015)

- La modificación puntual nº4 del PGOU en el ámbito de la plaza del Pueblo nº 1 y la plaza del General Gómez Oria número 3. Acuerdo de 29 de diciembre de 2015 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 6 de 8 de enero de 2016)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada en el ámbito del suelo urbano de la Norma Zonal 5. Grado 31 "Bulevar Salvador Allende II". Aprobado por el Pleno municipal de 31 de enero de 2017 (BOCM nº 93 de 20 de abril de 2017)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada en el ámbito del suelo urbano de las parcelas de la avenida del Monte de Valdelatas del polígono industrial. Aprobado por el Pleno municipal de 27 de junio de 2017 (BOCM nº 183 de 3 de agosto de 2017)
- La modificación puntual nº6 del PGOU, de mejora de la ordenación del conjunto formado por los terrenos del ámbito de actuación aislada AA-3 y por la parcela C3 "Arroyo de la Vega". Acuerdo de 12 de marzo de 2019 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 67 de 20 de marzo de 2019)
- La modificación puntual nº7 del PGOU, consistente en la derogación de la prohibición de determinados usos en el casco antiguo. Acuerdo de 9 de abril de 2019 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 90 de 16 de abril de 2019)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada de las parcelas A-1 y A-2 de la calle Camino Ancho. Zona Este de la Moraleja. La carrasposa, aprobado por el Pleno municipal de 12 de septiembre de 2019 (BOCM 237 de 5 de octubre de 2019)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada de las parcelas B "La Carrasposa"

Zona Este de la Moraleja, aprobado por el Pleno municipal de 22 de diciembre de 2020 (BOCM nº 16 de 20 de enero de 2021)

- La modificación puntual nº1 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, referida a la edificación de la iglesia y el antiguo convento de las Religiosas Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús. Acuerdo de 5 de mayo de 2021 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 113 de 13 de mayo de 2021). El anuncio de la aprobación definitiva con la nueva ficha y las Normas Urbanísticas se publicó en el BOCM de 22 de junio de 2021.
- La modificación puntual nº10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, de mejora de las condiciones de regulación urbanística de los locales municipales de la calle Bulevar Salvador Allende. Acuerdo de 1 de septiembre de 2021 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 215 de 9 de septiembre de 2021) El anuncio de la aprobación definitiva con las Normas Urbanísticas se publicó en el BOCM nº228, de 24 de septiembre de 2021.

**ÍNDICE**

<b>1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS.....</b>	<b>1</b>
1.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN.....	1
1.2. FORMA Y PROCEDIMIENTO PARA LLEVAR A CABO LA ADAPTACIÓN.....	2
<b>2. PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LA REVISIÓN.....</b>	<b>5</b>
2.1. RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL PERÍODO DE EXPOSICIÓN DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL.....	5
2.1.1. Realización de la participación.....	6
2.2. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.....	7
2.3. DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.....	8
2.4. DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL, TEXTO CONSOLIDADO.....	8
2.5. CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.....	9
<b>3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>18</b>
3.1. INTRODUCCIÓN.....	18
3.2. MEDIO FÍSICO.....	19
3.3. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.....	19
3.3.1. Un breve comentario a los datos que se van a manejar.....	19
3.3.2. Proyecciones de población.....	20
3.3.3. El planeamiento de desarrollo y la población.....	21
3.4. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	22
3.5. EL MEDIO URBANO.....	29
3.5.1. Desarrollo urbanístico y áreas homogéneas.....	29
3.6. LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.....	33
3.7. POBLACIÓN Y VIVIENDA.....	34
3.7.1. La oferta de vivienda en Alcobendas.....	36
3.7.2. Necesidades futuras de vivienda de la juventud de Alcobendas.....	37
3.8. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	40
3.8.1. Equipamiento Educativo.....	42
3.8.2. Equipamiento Sanitario.....	45
3.8.3. Equipamiento Asistencial.....	47
3.8.4. Equipamiento Sociocultural.....	50
3.8.5. Equipamiento deportivo y zonas verdes.....	53
3.8.6. Equipamiento Religioso.....	55
3.8.7. Cementerios.....	55
3.8.8. Protección civil.....	56

3.9.	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.....	57
3.10.	EL PLANEAMIENTO .....	58
<b>4.</b>	<b>ESTRATEGIA URBANÍSTICA. CRITERIOS Y OBJETIVOS.....</b>	<b>61</b>
4.1.	PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL.....	61
4.2.	OBJETIVOS.....	61
4.2.1.	Objetivos urbanísticos de carácter básico .....	62
4.2.2.	Objetivos urbanísticos específicos para el suelo urbano.....	64
4.2.3.	Objetivos específicos en las áreas para nuevos asentamientos .....	65
4.2.4.	Objetivos específicos para los suelos no urbanizables .....	65
4.2.5.	Objetivos de orden socio-económico.....	66
4.2.6.	Objetivos en materia de infraestructura de comunicaciones, espacios libres y equipamiento social.....	67
4.2.7.	Objetivos dirigidos a resolver los problemas existentes en las infraestructuras sociales y los servicios urbanos básicos.....	68
4.2.8.	Objetivos de carácter medio ambiental .....	69
4.3.	CRITERIOS .....	71
4.3.1.	Estructura general y orgánica.....	72
4.3.2.	Clasificación del suelo.....	72
4.3.3.	Criterios sectoriales.....	75
4.3.4.	Normativa .....	77
4.3.5.	Criterios generales para la gestión urbanística .....	79
4.3.6.	Criterios concretos de la gestión urbanística .....	79
4.4.	MARCO LEGAL.....	80
4.4.1.	Adaptación de la clasificación del suelo .....	81
4.4.2.	Adaptación a las determinaciones sobre redes públicas .....	83
4.4.2.1.	<i>Concepto de redes públicas.....</i>	<i>83</i>
4.4.3.	Determinaciones sobre la división del suelo .....	96
4.4.3.1.	<i>Áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores .....</i>	<i>96</i>
4.4.3.2.	<i>Vinculación del cumplimiento de los estándares urbanísticos a las divisiones del suelo.....</i>	<i>99</i>
4.4.4.	Determinaciones sobre los usos del suelo .....	101
4.4.4.1.	<i>En general, sobre los usos globales como determinación estructurante .....</i>	<i>101</i>
4.4.4.2.	<i>En concreto, sobre la obligación legal de calificación de suelo destinado a viviendas de protección pública .....</i>	<i>102</i>
4.4.5.	Edificabilidades y aprovechamientos .....	106

4.4.5.1. <i>Distinción y aplicación de los conceptos de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico</i> .....	106
<b>5. EXÁMEN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS EN EL AVANCE. EVOLUCIÓN DEL MODELO.</b> .....	<b>114</b>
5.1. ALTERNATIVAS PLANTEADAS.....	114
5.2. ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS .....	116
5.3. DESCRIPCIÓN DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO .....	117
5.3.1. Clasificación del suelo.....	117
5.3.2. Distribución espacial de usos globales.....	118
5.3.3. Tratamiento del suelo urbano .....	120
5.3.4. Redes generales y supramunicipales.....	120
5.3.4.1. <i>La red de comunicaciones</i> .....	120
5.3.4.2. <i>La red general de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes</i> .....	121
5.3.4.3. <i>La red de equipamientos sociales</i> .....	122
5.3.4.4. <i>Las grandes redes de infraestructuras sociales y energéticas</i> .....	122
5.3.4.5. <i>Otras redes públicas</i> .....	123
5.3.5. La estructura general y orgánica .....	123
5.3.6. El suelo urbanizable.....	123
<b>6. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.</b> .....	<b>126</b>
6.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	126
6.1.1. El suelo urbano.....	126
6.1.1.1. <i>Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbano por la Revisión y el Plan General de 1999. Cuadros comparativos</i> .....	127
6.1.1.2. <i>Planeamiento incorporado</i> .....	127
6.1.1.3. <i>Planeamiento remitido</i> .....	128
6.1.1.4. <i>Unidades de ejecución</i> .....	128
6.1.1.5. <i>Actuaciones de Incremento</i> .....	128
6.1.1.6. <i>Actuaciones Aisladas y Conjuntas y Acciones de Obras Públicas Ordinarias</i> .....	129
6.1.1.7. <i>Planes Especiales de Mejora Urbana</i> .....	132
6.1.2. El suelo urbanizable.....	133
6.1.2.1. <i>Zonas calificadas para uso de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública</i> .....	136
6.1.2.2. <i>Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbanizable por la Revisión y el Plan General de 1999. Cuadros Comparativos</i> .....	137

---

6.1.3.	El suelo no urbanizable de protección .....	138
6.2.	LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. ANÁLISIS COMPARATIVO PG-99 Y REVISIÓN.....	140
6.2.1.	La red general y supramunicipal de comunicaciones.....	142
6.2.2.	La red general de espacios libres.....	143
6.2.3.	La red general de equipamiento comunitario y para centros públicos 144	
6.2.4.	La red general de infraestructuras de urbanización .....	145
6.2.5.	Distribución espacial de usos globales.....	145
6.2.6.	Resumen General de Superficies. Clasificación .....	149
6.3.	DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO.....	21
6.4.	ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO. ....	151
6.4.1.	Delimitación de las áreas de reparto .....	151
6.4.2.	Cálculo de los aprovechamientos unitarios .....	151
6.4.3.	Establecimiento de los coeficientes de ponderación .....	153
6.4.4.	Cuadro de sectores de suelo urbanizable sectorizado.....	156
<b>7.</b>	<b>LIMITE TEMPORAL AL QUE SE REFIERE EL CONJUNTO DE PREVISIONES DEL PLAN A PARTIR DEL CUAL DEBE PROCEDERSE A SU REVISIÓN. CIRCUNSTANCIAS PARA SU REVISIÓN ANTICIPADA .....</b>	<b>157</b>

## 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS

### 1.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN

La D.Tran. 3.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM) ordena la "adaptación" de los Planes de Ordenación Urbana aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley, a las determinaciones de la misma en el plazo de dos años desde su entrada en vigor. En concreto, la disposición establece que:

*"... los Planes de Ordenación Urbanística en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios y usos globales, y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo".*

De la literalidad de la Ley cabría entender que la adaptación de los planes podría llevarse a cabo de dos modos. Las dudas surgen, fundamentalmente, porque la disposición comentada afirma que la adaptación "podrá limitarse" a una serie de determinaciones, como si la amplitud de dicha adaptación dependiera de la voluntad del planificador. A la vista de las determinaciones estructurantes mencionadas en el citado precepto (de entre todas las enumeradas en el art. 35 LSCM), cabría entender que la adaptación podría abarcar exclusivamente las determinaciones estructurantes establecidas en los arts. 37 a 39 LSCM. Desde este punto de vista, y ante la ausencia de referencia a las redes públicas del art. 36 LSCM, podría deducirse que, en principio, la adaptación a las determinaciones de la nueva Ley no tendrían por qué extenderse a "la definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas" [art. 35.2.b) LSCM].

Sin embargo, esta interpretación no puede estimarse. En primer lugar, porque este tipo de adaptación puede plantear el problema de mantener la existencia de un planeamiento general vigente cuya ordenación estructurante quiebre al no contemplar el sistema de redes públicas que, aunque no estén previstas en el

planeamiento general, se van a tener que aplicar con el planeamiento de desarrollo, en virtud de lo dispuesto en la D.Tran. 4, alargando en el tiempo un problema que debería haber sido resuelto con anterioridad. Además, porque esta adaptación parcial vulnera la mencionada D.Tran. 4. De acuerdo con esta disposición los Planes Parciales que desarrollen suelo urbanizable sectorizado deben adaptarse a la Ley reservando suelo para las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos establecidos en el art. 26 y 91 LSCM, y siendo estas determinaciones estructurantes, y por ello, propias en exclusiva del planeamiento general, no podría el plan de desarrollo proceder a prever determinaciones para las que carece de competencia. Y lo mismo sucede con el suelo urbano no consolidado, para el que se exigen las cesiones a raíz de esta adaptación del Plan General, siendo lo más coherente entender que si son exigibles a partir de esta adaptación dichas cesiones, es porque desde tal momento los ámbitos de actuación tendrán previstos las redes públicas por el Plan General. Y, finalmente, aunque menos problemas se planteen en relación con el suelo urbanizable no sectorizado, el cual se desarrolla a través de Planes de Sectorización, que pueden prever estos sistemas de redes generales y supramunicipales, no parece lógico que un Plan de Sectorización tenga que adaptarse en cuanto a cesiones, y el Plan General no.

La segunda interpretación posible de la D.Tran. 3.5, y que a la vista de las conclusiones precedentes, es la más adecuada, es proceder a la adaptación total a la Ley del Plan General. Es decir, esto significa que la adaptación prevista en esta disposición debe abarcar el contenido íntegro de las determinaciones estructurantes establecidas en el art. 35 LSCM, incluidas las relativas a redes públicas. Con este modo de proceder es obvio que se gana en seguridad jurídica, evitando conflictos jurídicos derivados de un modo de proceder incompleto o parcial.

## **1.2. FORMA Y PROCEDIMIENTO PARA LLEVAR A CABO LA ADAPTACIÓN**

La D.Tran. 3.5 se refiere genéricamente a la "adaptación" de los planes urbanísticos aprobados definitivamente, sin calificar dicha adaptación entre ninguno de los tipos de alteración del planeamiento previstos en los arts. 67 y ss. LSCM. Sin necesidad de entrar en mayores disquisiciones, la revisión (art. 68) supone la adopción de nuevos criterios que exijan la reconsideración global del plan y supongan, en consecuencia, la formulación completa del mismo. Concretamente, tendrán este carácter "las alteraciones que afecten a la coherencia conjunta de la ordenación desde la escala y el alcance propio del instrumento de que se trate y en todo caso, las que varíen la

clasificación del suelo o disminuyan las superficies reservadas a espacios libres públicos". Por su parte, el art. 69.1 LSCM dispone que se considerará como "modificación", a toda alteración del planeamiento no calificable como revisión en virtud de los criterios establecidos en el art. 68. En coherencia con el art. 68.1, el art. 69.2.a) establece que en ningún caso las que afecten a la clasificación del suelo o supongan la disminución de zonas verdes o espacios libres.

A la vista del epígrafe anterior, y considerando adecuada la adaptación total del Plan General de Alcobendas a la LSCM, se ha de tomar en consideración que la adaptación del plan afecta, entre otras, a determinaciones como la clasificación del suelo. Partiendo de esta premisa, cabría entender que la adaptación al plan debería ser calificada como una "revisión" en virtud de los términos de los arts. 68.1 y 69.2.a) LSCM. No obstante, se ha de hacer una apreciación a este respecto. Según la D.Tran. 1 LSCM existe una correlación exacta entre los distintos tipos de suelo existentes con base en la normativa anterior y la establecida por la nueva LSCM. En otras palabras, se produce una transición de los regímenes jurídicos de cada tipo de suelo sin solución de continuidad y necesidad de modificación de la tipología clasificatoria. En definitiva, sólo de una forma laxa podría decirse que la adaptación de un Plan General a la LSCM afecta a la clasificación del suelo: de no existir ningún cambio real de clasificación del suelo, solamente desde una interpretación amplia podría entenderse que existe dicha afección en la medida en que se produce un cambio de denominación. Por tanto, superando una interpretación tan amplia del concepto "afectar" empleado en la D.Tran. 3.5, cabría entender que el mecanismo adecuado de adaptación del Plan General es la modificación de la ordenación por ámbitos concretos y determinados.

Sin embargo, en contra de esta interpretación caben citar los siguientes argumentos. En primer lugar, sí que es cierto que en la mencionada correlación de tipos clasificatorios del suelo se produce una alteración fundamental. La D.Tran. 1.c) LSCM dispone que al suelo no urbanizable común le será de aplicación desde la entrada en vigor de la nueva Ley el régimen jurídico del suelo urbanizable no sectorizado. No es necesario poner de relieve que este precepto supone la futura integración en el proceso urbanizador y edificador de suelos que, a la vista del régimen jurídico de los TRLS de 1976 ó 1992, únicamente gozaban de un aprovechamiento urbanístico excepcional. Al menos desde este punto de vista sí que puede afirmarse que la adaptación del Plan General de Alcobendas podría suponer una afección a la clasificación del suelo.

Por otra parte, razones de coherencia, así como de economía procesal permiten decantar la balanza a favor de una revisión total del plan. Desde la primera perspectiva, se ha de señalar que la "modificación" en sentido estricto es un tipo de alteración del planeamiento que tiene como fin la "alteración de elementos concretos del plan" [STS de 30 de septiembre de 1992 (Az. 8267)], pero no afectar a los elementos definitorios del mismo ni alterar el modelo territorial diseñado en el plan. Desde este punto de vista, y pese a que gran parte de las modificaciones a llevar a cabo deban ser meramente terminológicas, podrían generarse problemas respecto a la vía de alteración del planeamiento elegida. Y es que se ha de tener en cuenta que la D.Tran. 3.5 exige la adaptación del plan a la LSCM en todas las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, de modo que, aunque las modificaciones a llevar a cabo fueran mayoritariamente terminológicas, también es cierto que deben incorporarse en el Plan General de Alcobendas determinaciones importantes sobre redes públicas (aparte de otros sobre edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos, divisiones del suelo, aparte de lo ya mencionado sobre clasificación del suelo) que son los definitorios de la estructura básica territorial de la ciudad.

Todo ello, a pesar de un corto periodo de vigencia.

## 2. PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LA REVISIÓN

### 2.1. RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL PERÍODO DE EXPOSICIÓN DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL

Establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 56.2, que *"cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales de la ordenación, podrán formalizarse con la denominación de avance, a los efectos que se regulan en este artículo. En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y de sus revisiones"*.

Por su parte, el apartado 4 del citado artículo señala, *"la aprobación de los avances de planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración"*.

Fue, durante la información pública del Avance, el momento oportuno y conveniente para que los particulares, asociaciones y corporaciones, participaran en la revisión del Plan General, aportando ideas, sugerencias y alternativas distintas a las propuestas en el documento.

En la elaboración del documento del Avance se plasmaron esquemas de ordenación urbana y del territorio, sin profundizar en detalles concretos de pormenorización de la ordenación del suelo urbano. Para ello se dispusieron sobre el término municipal los elementos estructurantes del territorio que conforman la estructura general y orgánica de la ciudad. Como complemento se establecieron los objetivos de carácter general que se pretendían alcanzar con el Plan y se sentaron una serie de criterios y razones de política urbanística municipal para poder alcanzarlos.

Todo ello se presentó como un boceto susceptible de cambios, sobre el que los ciudadanos podían expresar su opinión, que para ser incorporada únicamente se exigía la justificación razonada del encaje en el modelo propuesto y su adecuación a los intereses generales de la ciudad.

El Tribunal Supremo señala, en la Sentencia de 8 de abril de 1989 (Aranzadi 3.452), que la participación ciudadana tiene su razón de ser en que se trata de elegir un modelo

territorial general como marco de convivencia.

Esta referencia Jurisprudencial al modelo territorial y la del Reglamento a criterios, objetivos y soluciones generales o, lo que es lo mismo, puntos de vista utilizados, finalidades a conseguir y determinaciones a establecer para conseguirlas, todo ello con carácter general, obligó a determinar cual es el ámbito o determinaciones del planeamiento expuesto al público que ha de ser tenido en cuenta para pronunciarse por las sugerencias a ellos y posponer a la fase de información pública del Plan General la consideración de aquellas que se referirán a cuestiones que versaban sobre materias no específicas de un Avance.

#### 2.1.1. Realización de la participación

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se expuso al público en el Ayuntamiento de Alcobendas durante dos meses desde el día 30 de mayo de 2003, el Avance de la revisión del Plan General de Alcobendas, al objeto de que durante el expresado plazo pudieran formularse sugerencias y otras alternativas de planeamiento por parte de asociaciones y particulares.

Asimismo, se remitió el documento a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para que se emitiera el preceptivo informe previo de análisis ambiental.

Con motivo de la información pública se registraron 33 sugerencias de las que 27 eran idénticas.

De acuerdo con el criterio municipal se consideraron tanto las sugerencias realizadas en plazo como aquellas fuera de plazo para estudiar y recoger el mayor número posible de opiniones y sugerencias de los ciudadanos.

Considerando la población de Alcobendas y el número de sugerencias presentadas puede decirse que el Avance del Plan General ha tenido la repercusión ciudadana, y la participación, que el Ayuntamiento deseaba.

Las sugerencias fueron informadas de forma individual recogiendo en el documento titulado Informe a las Sugerencias que incluye los datos del sugerente, un resumen de la sugerencia y el correspondiente informe técnico.

## 2.2. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

El Pleno Municipal, en sesión extraordinaria de fecha 13 de abril de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57.a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), acordó aprobar inicialmente el Documento de Adaptación y Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1999, así como someterlo a información pública por el término de un mes mediante anuncios a insertar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en un diario de los de mayor circulación de la provincia, a fin de que cuantos se consideraran interesados pudieran presentar las alegaciones y observaciones que tuvieran por convenientes.

Simultáneamente, se remitió el documento de ordenación a los distintos organismos competentes según la legislación sectorial.

Como consecuencia de la información pública y de los informes evacuados durante el trámite concedido a los organismos sectoriales, se procedió a introducir las correcciones pertinentes en tales documentos que no supusieron un cambio sustancial en el documento aprobado inicialmente.

El nuevo Documento de Adaptación y Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana y su estudio de incidencia ambiental, denominado "Documento previo a la aprobación provisional", fue aprobado por el Pleno Municipal en la sesión de 25 de octubre de 2005, y remitido a la Consejería competente en materia de medio ambiente, (14 de diciembre de 2005), a efectos que por la misma se emitiera en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

El 11 de febrero de 2008 la Dirección General de Evaluación Ambiental remite propuesta de informe definitivo de análisis ambiental (Ref 205/05 SEA). A la vista del mismo el Ayuntamiento formula una serie de alegaciones.

Con fecha 6 de marzo de 2008 se recibe en el Ayuntamiento de Alcobendas, el Informe Definitivo de Análisis Ambiental emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el cual se expresan las condiciones a efectos ambientales para la tramitación y subsiguiente aprobación provisional del Plan General de Alcobendas.

### **2.3. DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL**

El Pleno Municipal, en sesión de fecha 14 de julio de 2008, acordó aprobar provisionalmente el Documento de Adaptación y Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1999, como trámite previo a su aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid. Mantiene la propuesta global desarrollada en el Avance sobre el que se emitió el informe previo de análisis ambiental, realizando algunas variaciones respecto del documento denominado "documento previo a aprobación provisional" que fue objeto de informe definitivo de análisis ambiental.

El documento para aprobación provisional reduce el número de viviendas a construir en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, pasando de las 14.456 previstas en el "documento previo a aprobación provisional" a un total aproximado de 8.600 viviendas.

Se introdujeron de oficio diversas modificaciones derivadas del informe definitivo de análisis ambiental, así como otros ajustes técnicos. Se remitió a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, para su informe.

Con motivo de la recepción por parte del Ayuntamiento de nuevos informes sectoriales y la detección de algunos errores materiales, con posterioridad a la Aprobación Provisional y la remisión del documento a la Consejería, se incorporan nuevas modificaciones y ajustes, generándose el documento de "Aprobación Provisional. Texto Consolidado".

### **2.4. DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL, TEXTO CONSOLIDADO**

El documento de Aprobación Provisional, Texto Consolidado, incorpora modificaciones derivadas de la Resolución emitida con fecha 27 de noviembre de 2008 por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial respecto de la documentación técnica presentada, así como otras correspondientes a informes sectoriales recibidos con posterioridad a la Aprobación Provisional del documento. Estos informes corresponden a los siguientes organismos: la Dirección General de Aviación Civil; la Dirección General de Carreteras del Estado (Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento); RENFE/ADIF; la Dirección General de Industria, Energía y Minas; Dirección General de Patrimonio Histórico; Dirección General de Medio Ambiente, Subdirección

General de Desarrollo Rural, Área de Vías Pecuarias; Dirección General de Comercio; Red Eléctrica de España; Canal de Isabel II; y Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid.

De entre estos informes, se enumeran en esta Memoria las modificaciones derivadas del informe de la Dirección General de Aviación Civil, para facilitar y clarificar la revisión de dichas incorporaciones.

## **2.5. CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL**

El Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 29 de octubre de 2008 expone una serie de consideraciones sobre la documentación correspondiente a la fase de aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Alcobendas. El citado Informe abarca diversos aspectos que se abordan en el mismo siguiendo el siguiente esquema:

- 1.- Antecedentes
- 2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe
- 3.- Normativa sectorial
- 4.- Sistema General Aeroportuario
- 5.- Afecciones Acústicas
- 6.- Servidumbres Aeronáuticas

A continuación se exponen las medidas que se incorporan al Texto del documento de Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas para dar cumplimiento a las observaciones realizadas por la Dirección General de Aviación Civil.

### **1.- Antecedentes**

No contiene determinación alguna que incluir en el documento del Plan General al tratarse de una relación cronológica de los acuerdos municipales y de las solicitudes de emisión del Informe.

## 2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe

Tampoco contiene determinaciones que deban ser incorporadas en el documento del Plan General, limitándose a reiterar el carácter preceptivo y vinculante del Informe en lo que afecte al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.

## 3.- Inclusión de la mención a la Normativa sectorial aplicable

El Informe de la Dirección General de Aviación Civil señala que el documento de Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana debe incluir la mención de la Normativa sectorial.

En cumplimiento de esta observación, la normativa sectorial aplicable se ha incluido en las páginas 66 y 67 del documento de Normas Urbanísticas del Plan General, apartado "4.6.4. Condiciones Particulares de Uso", apartado "Clase E. Red de Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes", subapartado "Red de Transporte Aéreo (Aeropuerto de Madrid-Barajas)", con el siguiente texto:

*"En este ámbito, así como en aquellas áreas afectadas por las diversas servidumbres que genera esta Red, se estará a lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. Se adjunta a continuación la principal legislación, tanto en lo relativo al funcionamiento y regulación del ámbito propiamente dicho de la red de transporte aéreo (Aeropuerto de Barajas), como a las diversas afecciones que el mismo genera en su entorno:*

*Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre, por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.*

*Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.*

*Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.*

*Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.*

*Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto, y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.*

*Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.*

*Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.*

*Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, por la que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas.*

*Orden PRE/1931/2008, de 30 de junio, por la que se prorrogan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas.*

*Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Madrid/Barajas.*

*Huellas de Ruido aprobadas por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones de Ampliación del Sistema Aeroportuario de Madrid/Barajas."*

#### **4.- Correcciones en la delimitación del área del Sistema General Aeroportuario**

Sobre las vías pecuarias que atraviesan el Sistema General Aeroportuario, el Informe de la Dirección General de Aviación Civil manifiesta que es precisa la confirmación de que las mismas no interfieren en el ejercicio de las competencias de explotación aeroportuaria. En este sentido, AENA ya se ha pronunciado sobre la inexistencia de interferencias o perturbaciones, toda vez que el trazado de vías pecuarias que se reproduce en el documento del Plan General es el propuesto por AENA, informado por la Dirección General de Aviación Civil el 19 de enero de 2004 y ajustado a las observaciones realizadas por dicha Entidad Pública Empresarial en su informe de 19 de noviembre de 2008.

Además, sobre los límites del Sistema General Aeroportuario, el Informe de la Dirección General de Aviación Civil manifiesta la existencia de pequeñas discrepancias en el perímetro que delimita el área del citado Sistema General Aeroportuario que, en todo

caso, deberá ser el que figura en el Plan Director. Dichos errores puntuales son objeto de subsanación en el presente documento de Adaptación y Revisión del Plan General.

De esta forma, en los Planos de la colección número 1 (Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del suelo no urbanizable) y de la colección número 2 (Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbanizable) del documento del Plan General se ha corregido el perímetro que delimita el área del Sistema General Aeroportuario y que ahora coincide exactamente con el establecido en el Plan Director.

### **5.- Sobre las afecciones Acústicas**

El apartado 5 del Informe de la Dirección General de Aviación Civil tiene por objeto el análisis de las afecciones acústicas. En este apartado, la Dirección General de Aviación Civil mantiene que su informe se realiza con la definición de las Huellas de Ruido aprobadas por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones de Ampliación del Sistema Aeroportuario de Madrid/Barajas (CSAM) el 28 de enero de 2004.

Teniendo en cuenta dichas huellas de ruido, se han delimitado las curvas isófonas y no se consideran compatibles los usos residenciales o los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas  $Leq\text{ día} = 60\text{ dB (A)}$  ni  $Leq\text{ noche} = 50\text{ dB(A)}$ . Se mantiene que dos ámbitos del término municipal de Alcobendas se encuentran incluidos dentro de dichas curvas isófonas: el Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS A-3 R-2 NORTE y Suelo No Urbanizable Protegido Inadecuado para la Urbanización SNUP-IU.

En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por la huella sonora (SUNS A-3 R-2 NORTE), no se consideran compatibles los usos residenciales, educativos y sanitarios. Por ello, en cumplimiento de esta observación, para el Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS A-3 R-2 NORTE, se ha procedido a incorporar en la ficha correspondiente la prohibición de los usos residenciales, educativos y sanitarios en aquellas zonas de este suelo afectadas por las Huellas de Ruido dentro de las citadas envolventes sonoras de las curvas  $Leq\text{ día} 60\text{ dB (A)}$ -  $Leq\text{noche } 50\text{ dB (A)}$  (página 158 del documento de Normas Urbanísticas).

De igual modo, y dado el emplazamiento del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS A-3 R-2 NORTE, el informe de la Dirección General de Aviación Civil manifiesta que

cualquiera que sea el uso que se plantee, las construcciones habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido C.T.E., considerando conveniente, en su caso, la inscripción en el correspondiente Registro de dicha afección sonora.

El Informe también aborda la posibilidad de la legalización de las edificaciones existentes destinadas a usos residenciales o dotacionales que ese encuentren afectados por las huellas sonoras, para lo cual indica que "el Plan General deberá recoger la exigencia de su insonorización conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido C.T.E., no corriendo el titular del Aeropuerto con los costes de la insonorización, indicándose dichos requisitos en las fichas urbanísticas correspondientes".

Para cumplir estas condiciones y aunque no existen edificaciones destinadas a usos residenciales o dotacionales en el ámbito afectado por las huellas sonoras, se incorpora en la ficha urbanística correspondiente el siguiente texto con carácter general:

*"Las edificaciones existentes destinadas a usos residenciales o dotacionales no amparadas por licencia así como las nuevas construcciones cualquiera que sea su uso que puedan edificarse en terrenos afectados por las huellas acústicas, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido C.T.E., no corriendo el titular del Aeropuerto con los costes de dicha insonorización".*

## **6. El reflejo de las Servidumbres Aeronáuticas como límites de la ordenación**

En el apartado 6 del Informe de Aviación Civil se dictamina sobre las Servidumbres Aeroportuarias Legales propiamente dichas, que son tanto las relativas a las limitaciones de altura que generan las instalaciones aeronáuticas (centros emisores, radares, equipo localizador del sistema aterrizaje, etc.) y las maniobras de aproximación del aeropuerto, como la delimitación de la zona de seguridad de las diferentes instalaciones radioeléctricas.

Pues bien, las deficiencias observadas a este respecto en el contenido del Plan General por parte del Informe de la Dirección General de Aviación Civil son objeto de

subsanción en el presente documento, en el que se incorpora el mismo plano de servidumbres aeronáuticas (nuevo plano 2.2), que se adjunta como Anexo III del Informe del citado centro directivo.

Igualmente, las alturas máximas de las edificaciones quedan reflejadas en las Normas Urbanísticas del presente documento así como en los planos correspondientes del casco antiguo y fichas de las áreas de planeamiento incorporado. De esta forma, las alturas de las edificaciones quedan definidas con la concreción necesaria a efectos de verificar el cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas.

En segundo lugar, la Dirección General de Aviación Civil informa desfavorable la reclasificación o, en su caso, recalificación que aumente las alturas de aquellas zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de la superficie horizontal interna o superficie cónica y a las cotas de las superficies de aproximación o de subida en el despegue respecto a las alturas actualmente autorizadas por el vigente Plan General de 1.999.

De acuerdo con lo anterior, hay que señalar que en el suelo urbano el documento de Revisión del Plan General, con carácter general, no realiza ninguna reclasificación, ni recalificación que aumente las alturas actualmente autorizadas por el vigente Plan General de 1.999, en las zonas en donde el propio terreno vulnera la superficie horizontal interna o superficie cónica o en las zonas afectadas por las superficies de aproximación o de subida en el despegue.

No obstante, con el fin de adecuar el texto del documento del Plan General a las observaciones realizadas por la Dirección General de Aviación Civil, se incorpora la siguiente redacción en la página 67 del apartado "4.6.4. Condiciones Particulares de Uso", apartado "Clase E. Red de Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes", subapartado "Red de Transporte Aéreo (Aeropuerto de Madrid-Barajas)", con el siguiente texto:

*"En aquellos ámbitos de suelo no urbanizable y de suelo urbano y urbanizable afectados por Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas y cuya ordenación pormenorizada se remite a planeamiento posterior, el instrumento de ordenación que los desarrolle y en el que, entre otras determinaciones, se establecerán las alturas máximas de las construcciones, estructuras o instalaciones para la construcción, requerirá resolución favorable de la Dirección General de*

*Aviación civil en los términos previstos en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas.*

*En el caso de suelos con ordenación pormenorizada, se requerirá la resolución favorable conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas para la ejecución de estructuras (postes, antenas, etc..) así como para la instalación de los medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares,) siempre y cuando superen la altura máxima autorizada por el planeamiento.*

*De acuerdo con el artículo 7 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en la redacción dada por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, el Ministerio de Fomento, según corresponda, podrán autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones en aquellos casos en que, aún superándose los límites de las servidumbres, los estudios aeronáuticos requeridos por la autoridad aeronáutica civil competente acrediten que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves. Asimismo, podrán autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones en los supuestos de apantallamiento."*

Además, el Informe se refiere a los terrenos dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea, en las que se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno sin previo consentimiento de AESA. Para cumplir esta observación, se incorpora la siguiente redacción en la página 67 del apartado "4.6.4. Condiciones Particulares de Uso", apartado "Clase E. Red de Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes", subapartado "Red de Transporte Aéreo (Aeropuerto de Madrid-Barajas)", con el siguiente texto:

*"Se necesitará la autorización previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, para la construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, dentro de la zona de seguridad de equipos radioeléctricos afectos al servicio aeroportuario.*

*Igualmente, de acuerdo al artículo 16 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, dentro de la Zona de Limitación de Alturas de las instalaciones radioeléctricas será necesario el consentimiento previo de la Agencia Estatal de*

*Seguridad Aérea para la instalación de todo tipo de emisor radioeléctrico, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas."*

Finalmente, el Informe manifiesta que, de acuerdo al artículo 10 del Decreto 584/1972, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones existentes o futuras del término municipal deberán evitar cualquier fenómeno que pueda constituir un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto. Por ello, se incorpora la siguiente redacción en la página 67 y 68 del apartado "4.6.4. Condiciones Particulares de Uso", apartado "Clase E. Red de Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes", subapartado "Red de Transporte Aéreo (Aeropuerto de Madrid-Barajas)", con el siguiente texto:

*"Las instalaciones existentes o futuras del término municipal deberán evitar la emisión de humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Igualmente, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.*

*Las infraestructuras viarias también deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea."*

Con lo anterior quedan incorporadas al documento de Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas la totalidad de las determinaciones de la Dirección General de Aviación Civil que tienen carácter vinculante al dictarse en ejercicio de competencias exclusivas del Estado. El Informe de dicho centro directivo señala, por último, que todas las construcciones existentes que vulneren las Servidumbres Aeronáuticas deberán calificarse como edificios fuera de ordenación. Sin embargo, la situación de fuera de ordenación de las edificaciones obedece a razones estrictamente urbanísticas, como se deduce del artículo 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el que no encuentran cabida otros supuestos diferentes que den lugar a la situación de fuera de ordenación que los

derivados de su incompatibilidad con la ordenación prevista en el planeamiento. En cualquier caso, el documento de Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas ha incorporado todas las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas en los términos que se han expuesto en los apartados anteriores con lo que se da cumplimiento a las observaciones establecidas en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 29 de octubre de 2008.

Sin perjuicio de todo lo anterior, no se puede olvidar que las servidumbres, aunque sean conformes al ordenamiento jurídico, cuando afectan a suelos urbanos consolidados o urbanizables en curso de ejecución, suponen la efectiva privación del derecho a edificar implicando la privación de un derecho patrimonializado que como tal debe ser indemnizado o compensado mediante el pago del justiprecio correspondiente como es el *ius aedificandi* reconocido en el planeamiento urbanístico al propietario del suelo cuando se impide a éste su materialización mediante la edificación con arreglo al aprovechamiento permitido por el planeamiento.

El supuesto de la privación, mediante servidumbre aeronáutica o acústica, del *ius aedificandi* encuentra hoy pleno reconocimiento legal, a raíz del art. 63 de la Ley 55/1999, de Acompañamiento a la Ley de Presupuesto para el año 2000, que modifica la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea al establecer que: «... dará lugar a expropiación forzosa la imposición de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, que impidan el ejercicio de derechos patrimonializados».

### **3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO**

#### **3.1. INTRODUCCIÓN**

Realizado el documento de Información Urbanística del municipio de Alcobendas, con el cual se elaboró cronológicamente el Análisis de la situación de hecho y Diagnóstico de problemas urbanísticos es posible diagnosticar la actual situación urbanística municipal señalando los problemas de distinta índole existentes, así como de poder avanzar las alternativas de posibles soluciones que se pueden aplicar para hacer frente a los mismos y para la consecución de la ordenación urbana municipal.

Las líneas generales de las alternativas quedan ya definidas en este Avance de Planeamiento, en el marco de una concepción global de la ordenación territorial y urbana del municipio, y para ello plasma las diferentes alternativas propuestas para la ordenación urbana, en las que se han compatibilizado las tendencias naturales deducidas en la información urbanística, los criterios municipales y las propuestas de intervención realizadas por las distintas Administraciones públicas con competencia en el territorio municipal. Expone de forma general las soluciones adoptadas para los diferentes problemas, así como sus alternativas en caso de existir estas, estableciendo al mismo tiempo las líneas básicas estructurantes de la futura ordenación del municipio de acuerdo con el art. 42 de la Ley 9/2001 del Suelo de Comunidad de Madrid. La realización de tales fines se materializa en el presente documento de Avance compuesto por Memoria, en la que se describen, exponen y justifican los criterios y objetivos, y Planos en los que se recogen de forma gráfica las propuestas de soluciones generales de planeamiento.

Como ya se ha señalado se realizó, previamente, el documento de Información Urbanística. Para facilitar el manejo de este Avance de Planeamiento no se incluye en este documento sino que se encuaderna en tomos separados e identificables. Si se ha considerado conveniente incluir el documento de Análisis y Diagnóstico que, metodológicamente, es parte integrante del Avance y facilita su comprensión.

Debe advertirse, y esta introducción es el lugar adecuado, que la comprensión del Avance de Planeamiento exige el conocimiento previo del documento de Información Urbanística y la lectura de la totalidad de este documento de Avance y que las diferentes cuestiones que se plantean y las soluciones a las mismas tienen un tratamiento específico en sus diversos apartados.

### 3.2. MEDIO FÍSICO

El análisis y diagnóstico del medio físico se realiza en el documento de "Estudio de Incidencia Ambiental".

### 3.3. PROYECCIONES DE POBLACIÓN

#### 3.3.1. Un breve comentario a los datos que se van a manejar

En los últimos años se ha producido en España un "baile" de cifras sobre la población que merece ser comentado.

Cualquiera que se acerque a la pagina web del Instituto Nacional de Estadística se encontrará con una importante discrepancia entre los datos del Padrón continuo y los del último Censo de Población. En el caso de Alcobendas las diferencias son las siguientes:

Procedencia de los datos	Población (habitantes)
Padrón Municipal de Habitantes a 1/5/1996	83.031
Padrón continuo a 1/1/2001	92.537
Censo de Población a 1/11/2001	92.090
Padrón continuo a 1/1/2002	95.104
Padrón continuo a 1/1/2003	98.417
Padrón continuo a 1/1/2004	100.307
Padrón continuo a 1/1/2005	103.149
Padrón continuo a 1/1/2006	104.118
Padrón continuo a 1/1/2007	105.951
Padrón continuo a 1/1/2008	107.514

Las cifras de 1996 están referidas a 1 de mayo y las demás a 1 de enero.

La confección del último Censo de Población fué compleja y atípica, además de pasar por los hogares de los españoles un Censo preimpreso –en el que había que cambiar los datos de los residentes que se hubieran modificado en los últimos años-, el INE realizó un cruce de las altas y bajas por cambio de residencia producidas entre

todos los municipios del país, lo que parece que no ha dado buenos resultados. Desde luego la cifra del Censo para Alcobendas no es aceptable, en el año 2001 no se produjo un parón demográfico en el municipio sino que continuó creciendo su población.

Las cifras oficiales son las que proporciona al final de cada año el Padrón continuo, siendo aprobadas por Real Decreto (las últimas son a 1 de Enero de 2008).

Por esos motivos, se van a dar por buenos los datos del Padrón continuo, reconociendo, como ya se dijo, que existe un cierto subregistro de los niños de 0 años por los motivos ya comentados.

### 3.3.2. Proyecciones de población

Para la proyección de la población se va a utilizar la tasa anual acumulativa media, cuya formulación es la siguiente:

$$P_{t+n} = P_t (1 + r)^n$$

Siendo  $P_{t+n}$  la población en el año horizonte de la proyección,  $P_t$  la población del año de partida,  $r$  la tasa de crecimiento y  $n$  el intervalo de tiempo entre el año base y el año horizonte.

Como tasa de crecimiento para los próximos años se han elegido tres hipótesis:

1. Que crezca la media de los últimos años 2007 y 2008, es decir, 1,47% de tasa anual.
2. Que crezca la media de los cinco últimos años, entre 2003 y 2008: 1,849% de tasa anual.
3. Que crezca la media de los años 2004 y 2005, la mayor de los últimos 10 años: 2,833% de tasa anual.

Utilizando como población de partida 107.514 habitantes del Padrón de 2008, según que apliquemos una u otra tasa se obtiene los siguientes resultados:

## POBLACIÓN DE ALCOBENDAS PROYECTADA A LOS AÑOS 2013 Y 2018 (1 de Enero)

TASA DE CRECIMIENTO (%)	POBLACIÓN 2013	POBLACIÓN 2018
1,475	115.444	123.375
1,848	117.452	127.390
2,833	122.745	137.976

A comienzo del año 2013, la población del municipio se puede encontrar dentro de una horquilla que tiene como límites 115.444 y 122.745 habitantes, con una diferencia de algo más de 7.000 personas. En el quinquenio siguiente la horquilla se sitúa entre 123.375 y 137.976 personas, con una diferencia entre esas dos poblaciones más amplia, de más de 14.000 habitantes, lo que se debe al método exponencial manejado, pero que de alguna manera refleja la mayor incertidumbre que se tiene en las proyecciones a más largo plazo.

## 3.3.3. El planeamiento de desarrollo y la población

Los tres Planes Parciales más importantes que están en marcha en Alcobendas son Valdela Fuentes, Fuente Lucha y El Juncal, que tienen las siguientes características:

- Valdela Fuentes: 3.398 viviendas
- Fuente Lucha: 4.000
- El Juncal: 950 viviendas

Aunque el número total es de 8.348 nuevas viviendas, se considera que las pertenecientes a Valdela Fuentes no deben computarse como viviendas vacantes, puesto que en su inmensa mayoría están ejecutadas y habitadas o pendientes de habitar de forma inmediata. Se encuentra en circunstancias similares el sector de Fuente Lucha, en el que gran parte de las viviendas tienen ya concedida la licencia de 1ª ocupación, por lo que como viviendas vacantes sólo se deben computar 275 en este ámbito. Por tanto, únicamente se puede considerar que están pendientes de desarrollo 1.225 viviendas en suelos procedentes de planes parciales del Plan vigente, ya en marcha, que se irán edificando previsiblemente antes del año 2013.

En 1996 el tamaño medio de los hogares del municipio era de 3,46 personas por hogar, con una tendencia decreciente como en el país y la Comunidad de Madrid, y por el mismo motivo, reducción del número medio de hijos por hogar y aumento de los hogares unipersonales por el envejecimiento de la población. En ese año el tamaño

de los hogares de Alcobendas era mayor que en esos dos ámbitos de comparación, sobre todo respecto a la región.

Teniendo en cuenta que la población que venga a vivir en Fuente Lucha y el Juncal estará formada por parejas que crearán aquí su hogar, podemos pensar que su tamaño medio podría ser de 3 personas por hogar, algo inferior al 3,2 del último censo de población, valor que mantenemos como constante a lo largo de la década. Multiplicando 1.225 viviendas por 3 obtenemos una población para las viviendas vacantes en esas dos urbanizaciones de 3.675 habitantes. Esta población, sumada a la procedente del Padrón de 2008, arroja una población total de 111.189 habitantes, bastante inferior a la proyección realizada para el año 2.013.

Hasta el año 2013 por tanto el crecimiento de la población de Alcobendas se basará por una parte en su incremento vegetativo, asumido por las viviendas ya analizadas que están en desarrollo, pero también, como en los últimos años, en la llegada de nueva población, bien de otros municipios o extranjera. La población que se asiente en Fuente Lucha y El Juncal procederá preferentemente del municipio -emancipación de los jóvenes que forman su propio hogar- y en parte serán inmigrantes; lo mismo ocurrirá con la renovación de una parte del caserío, lo que proporcionará cierta capacidad residual de aumento del parque de vivienda, motivo para la atracción de más inmigrantes. En todo caso, la previsión de vivienda remanente del Plan vigente es claramente insuficiente.

En la proyección realizada para el año 2018, se está manejando la cifra de 123.375-137.976 habitantes, partiendo de los 107.514 actuales. De ser así, este incremento de población precisará la previsión de suelos urbanizables suficientes para alojar a una población de entre 16.000 y 20.000 habitantes, equivalente a unas 5.500 a 7.000 nuevas viviendas.

Antes de proceder a la descripción del suelo urbanizable clasificado en el presente Plan General, se hace un inciso en el sentido de que el Plan General Municipal es una anticipación racional del crecimiento de la ciudad, y por lo tanto a la hora de efectuar la clasificación del suelo urbanizable, se ha de tener en cuenta, que además de las previsiones de crecimiento estimadas en función de los análisis demográficos, existen otra serie de factores que influyen en el correcto ajuste entre "necesidades" y "posibilidades", las cuales se deben considerar para evitar disfunciones que puedan comprometer la viabilidad de las determinaciones establecidas en el Plan. Entre los referidos factores a tener en cuenta, se apunta:

- Se debe generar la posibilidad de oferta concurrente de suelo urbanizado, es decir, no es deseable que el posible crecimiento quede monopolizado en un número muy reducido de propietarios.
- Pueden surgir en el futuro problemas de desarrollo en alguna de las zonas, cuestión imponderable que debe tenerse en cuenta para la previsión de la dimensión de los futuros crecimientos.
- Las condiciones del mercado inmobiliario son muy sensibles a los cambios, incluso coyunturales, de la situación económica, por lo que conviene una cierta "holgura" en la oferta de suelo urbanizado que pueda dar respuesta a posibles demandas inesperadas.

Es por estos motivos que la previsión de nuevas viviendas del Plan deberá ser algo más amplia que la resultante de los análisis realizados, y en ese sentido deberá dimensionarse la capacidad total del Plan para los próximos años.

### **3.4. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

Según los Directorios de Unidades de Actividad Económica de la Comunidad de Madrid, el empleo en construcción en Alcobendas ha oscilado en los cuatro últimos años (1998 a 2001) entre las 1.000 y las 2.500 personas ocupadas, lo que ha supuesto entre el 1% y el 2% del empleo regional del sector en estos años.

No obstante, la significación de estas cifras es muy relativa por la especial naturaleza de la actividad del sector, que no hace adecuado su tratamiento mediante el enfoque clásico en los directorios de "establecimientos y empleo ocupado" en cada municipio de la Comunidad.

El criterio seguido en los Directorios de la Comunidad para solventar el problema, es el de considerar empleo de un municipio el correspondiente a las obras de gran duración, que se realizan en el espacio municipal, más el personal empleado en las empresas con sede social en el municipio, para el resto de las obras, independientemente de la localización de las mismas. Es, por supuesto, un criterio lógico pero que introduce bastantes ambigüedades, tanto de estimación como de interpretación.

De ahí que se recurra en este análisis a un indicador físico indirecto, como es el de los proyectos de edificación de las licencias de obras municipales, cuyas características

principales recoge la estadística de edificación y vivienda de la Subdirección General de Estadística y Estudios del Ministerio de Fomento.

Este indicador debería mostrar cual ha sido el impacto del boom edificatorio de la segunda mitad del último decenio, en los parques inmobiliarios de los municipios de la región. Sin embargo, la disponibilidad de cifras a nivel municipal va muy atrasada y, en el momento de redactar el presente informe, sólo se han conseguido las correspondientes al período 1992-1999, que son las que se presentan en el cuadro 2.3.1.

A pesar de ello, no parece que esta limitación afecte sustancialmente al sentido general del análisis, puesto que las primeras estimaciones que se tienen para las cifras regionales muestran como el año 2000 ha sido el de máxima intensidad edificatoria y, a partir de ahí, se inicia un proceso paulatino de desaceleración; por lo que el período considerado incluye la mayor parte del boom al que se ha hecho referencia.

Ello supone el 19,1% del parque de viviendas existente en el municipio en 1996, según la Estadística de población de la Comunidad de Madrid de 1996.

En lo que se refiere a la edificación no residencial en Alcobendas, se autorizó la construcción de 139 edificios de uso no residencial en este período, lo que supuso el 2,1% del total autorizado en la región.

Así pues, la actividad de la construcción en Alcobendas se puede considerar como moderadamente expansiva, en un contexto regional en el que el boom edificatorio ha afectado, con muy diferentes niveles de intensidad, a los distintos espacios y ciudades regionales.

Por último, queda por abordar el sector servicios, que sin duda es el protagonista de la expansión de actividades productivas localizadas en Alcobendas en el período de estudio.

El crecimiento del terciario del municipio de Alcobendas en la última década ha sido tan espectacular, que se puede afirmar que no tiene parangón en el contexto regional. Sólo Las Rozas y, en menor medida, Pozuelo de Alarcón, pueden comparársele en dinamismo, aunque en ninguno de los dos casos se llega a los niveles absolutos que alcanza Alcobendas. Además, sus crecimientos se sitúan en otro

contexto, en el que la expansión de las actividades terciarias va acompañada también de crecimientos muy intensos de población.

Es decir, que en Alcobendas nos encontramos específicamente ante un intensísimo proceso de atracción y desarrollo de actividades terciarias, por parte de una población de dimensión demográfica ya madura, frente a los otros dos municipios mencionados, que están conformándose demográficamente en este período, y buena parte de la atracción de actividades que ejercen pueden interpretarse en base a este hecho.

El Comercio, con un pequeño aumento del número de establecimientos, lo que no es una característica específica de Alcobendas sino de la evolución del sector en la región, multiplica casi por tres el empleo ocupado en el municipio, situándose en 2001 en más de 14.000 personas; cifra que supone 15 empleados en comercio por cada 100 habitantes, frente al municipio de Madrid, por ejemplo, con 7 ocupados en comercio por cada 100 habitantes, lo que da una idea del claro carácter metropolitano del subsector en Alcobendas.

El sector hostelero, por su parte, experimenta una evolución muy similar, aunque en este caso los niveles absolutos son mucho menos importantes; multiplica también por tres el empleo ocupado y con 2,53 empleos por cada 100 habitantes, se sitúa en segundo lugar entre las ciudades de la región sólo superado por el municipio de Madrid, con 2,7 empleos en hostelería por habitante.

Finalmente, en este grupo de servicios tradicionales, se incluyen las actividades de transporte, almacenamiento y comunicaciones, que en Alcobendas han multiplicado por más de 4 los establecimientos localizados en el municipio, y por cerca de 13 el empleo ocupado en las mismas, siendo por estas cifras el segundo sector más expansivo del municipio. En valores absolutos, con más de 3.000 empleos sitúa a Alcobendas como tercera ciudad de la región, por estos conceptos, sólo superada por el Municipio de Madrid y por Coslada, cuyo Centro Internacional de Transporte le convierte en un espacio netamente especializado en estas actividades.

En el cuadro 2.3.2. se presentan las que se consideran actividades de servicios más avanzadas, o el denominado terciario superior, es decir, los servicios inmobiliarios y a las empresas y los servicios financieros.

En este cuadro se ha incluido también el cajón de sastre que supone el subsector de Otros Servicios (O.- Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales, según la CNAE-93), porque en Alcobendas su parte más importante, 731 empleos de los 1.270 contabilizados en el año 2001 en el subsector, corresponden a actividades de ocio y recreo que se vienen considerando también, por algunos analistas, como pertenecientes al terciario avanzado o superior.

En cualquier caso, el subsector más importante de este grupo de actividades es el de los servicios prestados a las empresas, respecto del que sí hay unanimidad en postularlo como uno de los componentes principales de la base económica de cualquier economía metropolitana con vocación de modernidad y competitividad.

En Alcobendas, los servicios a las empresas han sido, con mucho, las actividades que más han crecido en el decenio, al multiplicar por cerca de 6 los establecimientos y, por casi 19, el empleo ocupado. En 2001, con 630 establecimientos y 12.688 empleos, sitúan a Alcobendas como muy destacada segunda ciudad de la región, detrás, por supuesto, del municipio madrileño. Es decir, sitúan a Alcobendas como un espacio ciertamente privilegiado para la localización y desarrollo de actividades de alto posicionamiento en la jerarquía de servicios metropolitanos.

En lo que respecta a los servicios financieros, siguen concentrándose en el municipio central, que acoge las sedes de todas las grandes instalaciones financieras; la distribución periférica de sucursales se atiene a pautas de localización precisas, siguiendo fielmente la distribución espacial de ingresos generados y rentas percibidas, lo que se traduce en el caso de Alcobendas, en que se pase de 72 establecimientos con 384 empleos ocupados en 1990 a 168 establecimientos y 1505 empleos ocupados en 2001. Mostrando un dinamismo muy acusado pero ligeramente inferior al del Oeste Metropolitano.

Los Otros Servicios, quizás por su carácter de cajón de sastre, es el único sector de servicios, mayoritariamente destinados a la venta, que presenta en Alcobendas una expansión "normal", es decir, no especialmente destacada en el contexto de la región. En este caso es Pozuelo de Alarcón, con su Ciudad de la Imagen, el que adquiere el protagonismo.

Por último, el análisis de los servicios de consumo colectivo o servicios no destinados a la venta (Administración Pública, Educación, Sanidad, etc.), tiene más relevancia

cuando se enfoca bajo el prisma de situación de los equipamientos colectivos, que desde el punto de vista de las actividades productivas.

Para completar la caracterización económica del municipio, queda por hacer referencia, como ya se ha mencionado al inicio del análisis, a las funciones económicas de la población residente en el municipio de Alcobendas. Específicamente a su aportación al mercado laboral desde el punto de vista de la oferta, Población Activa, y a su capacidad para demandar bienes y servicios, Renta Bruta Disponible.

En lo que se refiere al primer aspecto, Población Activa, el problema que se plantea es el de que, en los momentos en que se redacta el presente informe, aunque son inminentes, todavía no se han publicado los resultados pormenorizados del censo de Población de 2001, por lo que los únicos datos disponibles a nivel municipal a este respecto son los que ofrece la última gran operación de Renovación Padronal, realizada antes de la implantación del Padrón continuo de población. Operación que corresponde al año 1996, lo que supone datos no excesivamente actuales.

Alcobendas, tal y como se muestra en el cuadro 2.3.3. presenta un 12,9% de población mayor de 16 años estudiando, un 18,3% dedicada a sus labores, un 5,9% jubilada y un 4,3% de inactivos en otras situaciones, que complementan al 58,5% de población activa para sumar el 100% de la población mayor de 16 años residente en el municipio. Es este un perfil parecido al que presenta San Sebastián de los Reyes, y en menor medida Móstoles, pero bien diferenciado del resto de ciudades madrileñas de más de 50.000 habitantes.

En este contexto de ciudades de más de 50.000 habitantes, se puede decir que las cifras de Alcobendas se sitúan siempre en zonas positivas (buena proporción de estudiantes, alta incorporación de las mujeres al trabajo y bajo grado de envejecimiento de la población), pero sin alcanzar en ningún aspecto valores punteros o, al menos, entre los más destacados. El resultado final es, por supuesto, el de la alta tasa de actividad que, como se ha mencionado, presentaba Alcobendas en 1996.

Otro de los aspectos relevantes recogidos en el cuadro 2.3.3., al que no se ha hecho mención todavía, es el de la distribución de la población activa entre población ocupada y parada.

La Encuesta de Población Activa, que sí permite el análisis de esta evolución, es también relativamente fiable pero, por su carácter muestral, no ofrece resultados estadísticamente significativos a nivel municipal.

Así que, a efectos de evolución, el Paro Registrado en las Oficinas del INEM es la única fuente disponible. Si bien en términos absolutos, esta fuente infravalora sensiblemente el nivel real de paro, en términos relativos da índices de evolución temporal que coincide aproximadamente con la evolución que muestra la Encuesta de Población Activa.

Teniendo en cuenta que durante estos años la población activa de Alcobendas ha venido creciendo, aunque no se sepa a qué ritmo, se puede estimar que la tasa de paro municipal ha descendido en forma muy acusada, para situarse indudablemente en 2001, muy por debajo del 10%.

El segundo aspecto al que se quería hacer referencia en relación con la población activa, es el de sus perfiles socioeconómicos que se muestran en el cuadro 2.3.4.

En este caso se ha optado por presentar, en un intento de síntesis más o menos acertado, una agregación de las diferentes situaciones socioeconómicas tradicionales, en siete grandes categorías:

- Empresarios, directivos, profesionales y técnicos no agrarios.
- Profesionales de las Administraciones públicas.
- Administrativos y comerciales.
- Otro personal de servicios.
- Personal cualificado de la industria y la construcción.
- Peones o personal no cualificado de la industria y la construcción, y
- Otros activos.

que se juzgan suficientemente representativas.

Así pues, desde el punto de vista de la condición socioeconómica de la población activa residente en el municipio, Alcobendas se configura como un espacio muy singular, que parece reproducir en su interior buena parte de la complejidad que se da en toda la región metropolitana, de la que casi podría considerársele una micromuestra representativa.

No obstante, si se cambia el enfoque y se centra la atención en los niveles de ingresos percibidos por la población residente, en vez de en la composición socioeconómica de la población activa, Alcobendas pierde ese carácter medio representativo del Área Metropolitana y se decanta, claramente, como espacio de residencia de una población de ingresos muy superiores a la media madrileña. Posiblemente debido, más que nada, al elevado peso de los ingresos percibidos por los estratos superiores de la población residente en el municipio.

Bajo este enfoque de ingresos percibidos por la población residente, el esquema de segregación social de los diferentes espacios municipales es muy acusado, tanto en el contexto de las diferentes zonas regionales como en el de las ciudades de más de 50.000 habitantes.

Aunque, efectivamente, como se ha puesto de manifiesto en el capítulo de la población, estas sean tan solo cifras medias que encubren situaciones internas mucho más complejas, desde el punto de vista económico, que es el que aquí se desarrolla, son indicadores muy claros de que el espacio municipal en su conjunto se constituye, hoy por hoy, en un mercado potencial de bienes y servicios a la población de una demanda de alto poder adquisitivo, y unos ritmos de crecimiento muy elevados en el contexto regional.

De la evolución presentada, conviene retener como rasgos más característicos del Municipio de Alcobendas los siguientes:

1. El municipio se ha configurado, en el último decenio, como un lugar privilegiado para el asentamiento de servicios tradicionales y de servicios de terciario superior, de claro carácter metropolitano, que lo caracterizan actualmente como un espacio funcionalmente especializado en estas actividades.
2. Sigue manteniendo una base industrial muy sólida, y menos sensible a las oscilaciones coyunturales, que la media de la industria regional.
3. Ha experimentado un crecimiento urbano importante, pero de carácter moderado en el contexto regional.
4. Asienta una población activa que se puede calificar como moderna (alta

participación femenina y buena cualificación en general), y poco envejecida, aunque compleja desde el punto de vista de su condición socioeconómica, y

5. Constituye un mercado potencial de bienes y servicios a la población muy dinámico y de alto poder adquisitivo.

Una primera aproximación a las pautas de localización espacial de la población, y de las actividades productivas en el interior del municipio, muestra cómo la parte ocupada del mismo se configura en tres zonas claramente diferenciadas.

Al norte, lindando con San Sebastián de los Reyes, el antiguo casco urbano y sus zonas de expansión, que configuran el núcleo de la actual ciudad de Alcobendas.

En la zona intermedia, a ambos lados de los ejes que constituyen la antigua Carretera de Burgos y la actual N-1 a su paso por Alcobendas, un conjunto de centros comerciales y espacios de concentración de actividades (polígono industrial y parques empresariales), en los que se localiza la mayor parte del crecimiento de actividades productivas descrito en el apartado anterior.

Por último, al sur, las urbanizaciones residenciales de baja densidad: La Moraleja, El Encinar de los Reyes y el Soto (ver esquema: Municipio de Alcobendas, estructura del espacio municipal).

La descripción detallada de cada una de estas zonas, empezando por la más importante desde el punto de vista de las actividades productivas, la zona intermedia, se aborda en los puntos que siguen.

### **3.5. EL MEDIO URBANO**

#### **3.5.1. Desarrollo urbanístico y áreas homogéneas**

Se analiza en este apartado como se ha producido el desarrollo, crecimiento y colmatación del suelo urbano en el municipio.

Un primer condicionante del crecimiento de la ciudad es el trazado de la carretera de Fuencarral y la A-1. Estas vías dividen claramente el suelo urbano en dos áreas de características distintas. Al norte, el núcleo urbano, y al sur de la misma, las

urbanizaciones.

Antes del plan del 68 se detectan dos áreas de desarrollo, el casco antiguo, al noreste de la carretera de Fuencarral, con una tipología en manzana cerrada, y La Moraleja centro, al sur de dicha vía con tipología unifamiliar aislada. El barrio de La Zaporra se desarrolló sin planeamiento alguno.

La mayor parte del ensanche del casco se generó a partir de planes parciales que desarrollaron el plan del 68. Así surgen Buenos Aires, Valdepalitos, Vieitez, Cajiber, Lamaro, Lebrusan, Teyprosa, Estrella Polar y Paseo de la Chopera y La Zaporra/Parque Norte. (Todos ellos con tipología de bloque abierto excepto parte de Estrella Polar y parte del Paseo de la Chopera, con tipología unifamiliar adosada).

Las urbanizaciones Fuente Hito, El Encinar de los Reyes, El Soto de la Moraleja y ampliación de la Moraleja en sus diferentes fases (sur y este) se generaron a partir de planes parciales provenientes, también, del plan del 68.

El polígono industrial, limitado por la N-1, también se ordenó mediante planes parciales, todos ellos en desarrollo del plan del 68. Así surgen Valportillo, Vereda de los Pobres, Arroyo de los Calabozos, Siete Chimeneas, Valgrande y Elquiber, quedando la zona industrial totalmente ordenada a principios de los años 80.

A principio de los 80, se desarrolló la zona de urbanizaciones exteriores delimitada tal y como se encuentra en la actualidad.

El plan del 84 saturó los huecos existentes. Así se desarrollaron los planes parciales de Arroyo de la Vega (rellenando el vacío entre la carretera de Fuencarral y las urbanizaciones), el Polígono 18 (al suroeste del término entre la N-1 y la carretera de Fuencarral), y Espino del Cuquillo, como un ensanche de la zona residencial del casco con mezcla de tipologías de bloque abierto y unifamiliares.

Al sur del conjunto urbano y al oeste de la carretera de Fuencarral se desarrolla el polígono industrial separado de aquel por el colchón verde que representa el parque de Andalucía.

Como nexo de unión entre estas tres grandes áreas, se desarrolló un área de suelo a ambos lados de la N-1, correspondiente al Arroyo de la Vega con tipología de bloque

abierto y uso predominante terciario, el hipermercado Continente y el Polígono 18 (bloque abierto y terciario).

Por último el vigente plan de 1999 ha desarrollado el Plan Parcial Valdelasfuentes que se encuentra totalmente urbanizado y ejecutado el 75% de las edificaciones. Este suelo tiene la particularidad de ofrecer más del 50% de las viviendas en algún régimen de protección pública.

En la actualidad se pueden resumir las áreas homogéneas del modo siguiente: al sur de la N-I las urbanizaciones con tipología de vivienda unifamiliar; al norte de la N-I, el casco y su ensanche con predominio de manzana cerrada y bloque abierto, y al oeste de dicha vía y al sur del casco el polígono industrial.

#### *Urbanizaciones*

Entre estas se encuentran: La Moraleja, El Soto de la Moraleja y El Encinar de los Reyes. El ámbito de esta última se reparte con el colindante municipio de Madrid.

Cada una, presenta sus propias características de parcelación y trazado viario respondiendo, fundamentalmente, a un desarrollo a base de viviendas unifamiliares aisladas en La Moraleja; plurifamiliar en El Encinar; y unifamiliar adosada y bloque abierto en El Soto de la Moraleja.

Su grado de consolidación es elevado y por tanto las posibilidades de actuación tanto en su red viaria como en el sistema de equipamientos y zonas verdes son escasas presentando en la actualidad ciertas deficiencias en cuanto a su accesibilidad y conexión tanto con el resto del suelo consolidado, como con la red metropolitana de transporte.

#### *El casco y su ensanche*

Pueden diferenciarse las siguientes zonas:

#### *Casco antiguo*

Presenta una estructura de trazado irregular a base de manzanas cerradas así mismo de forma irregular con una gran renovación de su caserío de formación (edificios de 4-

5 plantas).

Su trazado irregular y a veces de poca capacidad va a obligar a eventuales operaciones de cirugía con el fin de mejorar su accesibilidad y su conexión con las vías de borde.

### *La Zaporra*

Ya hemos indicado la situación en su origen del barrio de La Zaporra como área aislada del primer desarrollo urbano (casco antiguo).

Esta situación en la actualidad es diferente ya que el crecimiento de Alcobendas y el del municipio colindante (San Sebastián de los Reyes) ha hecho posible su conversión en un área residencial de gran atracción por su centralidad dentro del actual continuo urbano consolidado.

Por ello, y apoyado en su regular trazado y estructura, se esta produciendo una progresiva renovación de su caserío a base de promociones de viviendas unifamiliares adosadas manteniéndose no obstante en la actualidad escasos ejemplos del caserío original.

### *Planes parciales*

El resto del conjunto urbano se ha desarrollado mediante la ejecución de los llamados Planes Parciales y que en general responden a proyectos unitarios con base en tipologías de tipo bloque abierto o manzana cerrada con una altura máxima de 5 plantas.

El denominado polígono 18, Espino del Cuquillo y Arroyo de la Vega, todos ellos del año 1990, representan el último ensanche totalmente consolidado de Alcobendas.

Valdelasfuentes, se encuentra, actualmente, en proceso de consolidación y por último los sectores 1 "Fuente Lucha" y 3 "El juncal" están aprobados definitivamente, lo que supone la puesta en marcha en el mercado inmobiliario de 5.300 nuevas viviendas en Alcobendas.

Por otro lado el suelo industrial está agotado, si tiene el sector 4 "Valdelacasa" de uso

característico Industrial, y permitidos terciario y dotacional, está aprobado su Plan Parcial, por tanto en el futuro próximo Alcobendas contará con 86 nuevas hectáreas para estos usos.

### 3.6. LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES

La mayor parte del suelo urbano de Alcobendas está formado por una mezcla de usos residenciales y terciarios, observándose una mayor concentración en los barrios 1,2 y 3 ahora bien apoyándose sobre la antigua carretera de Burgos actualmente Avda. de Fuencarral y Bulevar Salvador Allende, y/o sobre la actual N-I a su paso por el municipio, se localizan cinco espacios de concentración de actividades productivas.

El carácter del Parque Empresarial de Arroyo de la Vega, que se está constituyendo, sin duda, en uno de los espacios metropolitanos más representativos de lo que se ha venido llamando, por analistas y, sobre todo, por los medios de comunicación especializados, la nueva economía. Informática, Telefonía móvil, Banca telefónica, Consultoría y Outsourcing, etc., son actividades que se encuentran representadas en este parque mediante empresas, y en edificios, como es el caso de la citada Indra, de alto valor simbólico y representativo.

El eje más característico de este espacio, la Avda. de Bruselas, se prolonga sin solución de continuidad hacia el suroeste por las calles Caléndula y Azalea, en las que se localizan los Miniparc I, II y III, que acogen oficinas muy diversas, mayoritariamente encuadradas en el sector de servicios a las empresas, pero ya de mucha menor dimensión.

Otro espacio de también alto valor representativo, pero situado al otro lado de la actual N-I, es el Parque Empresarial Moraleja que, aunque mucho más antiguo que los anteriores, sigue manteniendo en su conjunto una imagen de alta calidad en lo que respecta a edificaciones y tipo de actividades que acoge.

Por último, hay que hacer referencia al Polígono Industrial y al Parque Empresarial Casablanca.

El primero, el Polígono Industrial, es el espacio de concentración de actividad más antiguo del municipio, y el que acoge la mayor parte de su base industrial. Se configura como un polígono clásico en el que la industria manufacturera se alterna

con almacenes y empresas de comercio mayorista o de transportes.

El Parque Empresarial Casablanca, por su parte, de desarrollo mucho más reciente, prolonga hacia el Norte el carácter del Polígono Industrial con establecimientos de pequeña y mediana dimensión, pertenecientes mayoritariamente al sector de comercio mayorista, y con tan solo cuatro o cinco localizaciones de establecimientos industriales estrictamente manufactureros.

En consecuencia, nos encontramos con una distribución de usos urbanos, por un lado, bien diferenciados en cuanto el predominio de uno sobre otro, y por otro lado, la mezcla de usos residenciales y terciarios en el casco y su ensanche en la lógica de cualquier ciudad. Quizá si alguna diferenciación representa Alcobendas en este sentido sea la mezcla más acusada entre el uso industrial y terciario.

### 3.7. POBLACIÓN Y VIVIENDA

Los momentos de fuerte expansión del mercado de vivienda en Alcobendas, que acompañaban a los grandes crecimientos de población, ya han pasado. Como ejemplo se puede señalar que entre 1960 y 1970 el parque residencial construido se incrementó un 478% y la población un 569%.

#### EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y EL NÚMERO DE VIVIENDAS. ALCOBENDAS 1971-2001

PERÍODO	POBLACIÓN	VIVIENDA	DIFERENCIA
1971-1981	154,2	113,8	40,4
1981-1991	23,5	31,6	-8,1
1991-1996	5,5	13,8	-8,3
1996-2001	11,4	17,2	-5,8

Fuente: Censos de Población y Vivienda, Resumen Provisional del Padrón Municipal de Habitantes y Estadística de Población de la Comunidad de Madrid 1996, Registro de Licencias de Obra, INE, Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Alcobendas y elaboración propia

En la década de los 90 la evolución de la población y el número de viviendas ha sido mucho más moderada y, a diferencia de años anteriores, las viviendas se han incrementado más que la población. Se observa un repunte de las dos variables en la segunda mitad de los 90, con la aprobación del planeamiento urbanístico y el desarrollo de Unidades de Actuación importantes. En cualquier caso, cada vez se ajustan más las curvas de crecimiento de la población y la vivienda.

En 1996 había en el municipio un parque de 25.007 viviendas familiares y en la

actualidad debe de haber superado ya las 31.000 unidades, según el número de viviendas para las que se ha solicitado licencia de obra desde aquel año.

La vivienda familiar se clasifica -según el Censo de Viviendas del INE- en ocupadas y desocupadas. Las ocupadas se dividen, a su vez, en principales (se destinan a residencia permanente o habitual) y secundarias (se utilizan únicamente por temporadas, en fines de semana o en determinados casos).

Son desocupadas aquellas viviendas que sin encontrarse en estado ruinoso, sin ser utilizadas como residencia principal o secundaria, se hallan deshabitadas en el momento del Censo, por alguno de estos motivos: estar disponibles para alquiler o venta; estar destinadas a tener en el futuro una utilización distinta a la de vivienda familiar, no tener decidido sus propietarios su posterior destino, en litigio entre sus propietarios, en mal estado teniendo que ser rehabilitadas para poder habitarse, etc.

Con todos estos antecedentes vamos a estudiar la evolución de los diferentes tipos de viviendas entre 1970 y 1996:

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES. ALCOBENDAS (1981-1996) Y  
COMUNIDAD DE MADRID (1991-1996)

TIPO DE VIVIENDA FAMILIAR		ALCOBENDAS				C. DE MADRID	
		1981	1991	1996	%	1991	1996
Viviendas ocupadas	Principales	83,7	85,4	24.097	84,9	78,6	77,9
	Secundarias	1,4	2,7	970	3,4	8,8	8,7
Desocupadas	14,9	11,9	3.329	11,7	12,5	13,4	
TOTALES	100,0	100,0	28.396	100,0	100,0	100,0	

Fuente: Resumen Provisional del Padrón Municipal de Habitantes y Estadística de Población de la Comunidad de Madrid 1996

El crecimiento de la vivienda principal ha sido continuo, solo hay un ligero retroceso en 1996, por el mayor aumento de la vivienda secundaria y desocupada entre 1991 y 1996.

Con respecto a la vivienda secundaria hay que recordar lo que señala el INE a este respecto: "la distinción entre viviendas secundarias y desocupadas presenta dificultades prácticas que pueden originar transvases entre ambos tipos de viviendas. Generalmente en estas viviendas no se encontraban habitantes en el momento del censo por lo cual el agente censal habría obtenido la información, en muchos casos,

de forma indirecta".

No parece razonable pensar que en Alcobendas existan viviendas estacionales, más bien que son censadas como tal –aunque se utilicen de forma permanente- para hacer pasar a la vivienda que se tiene en Madrid como principal por motivos fiscales, conservar la plaza de aparcamiento u otros.

El stock de vivienda desocupada siempre ha sido importante en Alcobendas, había 2.821 unidades en 1981, número que desciende a 2.137 diez años más tarde y se incrementa a 3.329 en 1996, siendo seguramente mayor porque un cierto número de viviendas clasificadas como secundarias deben de estar desocupadas. En este año este tipo de vivienda representa el 11,7% del parque municipal, valor algo inferior al que alcanza en la zona y en la región.

La existencia de un importante stock de vivienda desocupada facilita la fluidez del mercado para las demandas interiores: las entradas al mismo de los jóvenes que se emancipan cada año, los intercambios de casa por cambio en el tamaño familiar, las necesidades de vivienda por ruptura matrimonial, etc.

### 3.7.1. La oferta de vivienda en Alcobendas

Los tres desarrollos más importantes que están en marcha en estos momentos son Valdelasfuentes y Fuente Lucha, El Juncal que tienen las siguientes características:

#### CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES PARCIALES VALDELASFUENTES Y FUENTE LUCHA

CARACTERÍSTICAS	VALDELASFUENTES	FUENTE LUCHA	EL JUNCAL
Superficie (has)	68	65	41
Total Viviendas	3.398	3.675	950
Protección	2.699	2.675	---
Libres	699	1.000	950

Cuentan entre los tres con 174 has y 8.023 viviendas, si bien en el caso de Fuente Lucha se ha reservado suelo suficiente para la realización de 4.000 unidades.

Están previstas 2.650 viviendas de promoción libre y 5.374 con algún tipo de protección, lo que supone casi el 67% del total de viviendas de los tres Planes Parciales. En Valdelasfuentes habrá 1.918 viviendas de protección oficial y 781 de precio tasado.

### 3.7.2. Necesidades futuras de vivienda de la juventud de Alcobendas

Estas notas están sacadas del Documento de Trabajo nº 77 "Juventud 2000 (datos globales 15-29 años)", realizado por la Dirección de Investigación Social y Evaluación de Políticas Municipales del Ayuntamiento de Alcobendas en Mayo del año 2001. Se basa en una encuesta realizada a la población de Alcobendas de ambos sexos de 13 a 29 años, en Marzo del año 2000, cuya ficha técnica se puede consultar en dicho Documento,

Siempre que sea posible se va a comparar con los resultados de un estudio similar publicado en Febrero de 1991 por el Departamento de Estudios, Planes y Proyectos Comunitarios, antecesor del que ha realizado el anterior informe. En este caso el universo muestral eran los jóvenes de 18 a 29 años.

Los jóvenes de Alcobendas abandonan el domicilio familiar relativamente tarde, la mayoría de ellos (78,7%) viven con sus padres, proporción que asciende al 98,4% entre los 15-17 años, sigue siendo muy alta entre los 18-24 años (89,2%), y desciende al 56,8% entre 25-29 años. Del 21,3% que no vive con sus padres, el 12,8% vive en pareja, un 4,3% vive solo y otro 3,9% comparte vivienda con otra persona.

En cuanto a las previsiones de vivienda que los jóvenes tienen para los próximos ocho años, hasta el 73,8% considera que tendrá necesidad de una vivienda antes o después a lo largo de esos años; como es lógico, esa necesidad se incrementa con la edad, así, entre los 15 y los 17 años es del 52,2% y del 81,1% entre los 18-24 años; en el grupo siguiente desciende algo pues ya hay un cierto número de jóvenes que tienen vivienda, aunque el valor que se obtiene (73,2%), denota que entre estos hay algunos que desearían cambiar de domicilio.

Las características de la vivienda a la que aspiran los jóvenes son las siguientes (ver Cuadro 3.4.1):

#### **1. Régimen de tenencia**

El 79,7% de los jóvenes aspiran a una vivienda en propiedad y solo un 18,8% piensan en el alquiler. Con la edad aumenta la demanda de propiedad que entre 25 y 29 años llega al 90,9% de los jóvenes frente al 8,7 del alquiler.

En la pasada década se ha incrementado la demanda de vivienda en alquiler: en la encuesta de 1991 solo el 6% de los jóvenes del grupo 18-24 años aspiraba a este tipo de tenencia y en el grupo 25-29 años esa proporción subía a un 7%

## **2. Tamaño**

La mayoría de los jóvenes centran sus preferencias en un arco que va de los 71 m<sup>2</sup> a los 100 m<sup>2</sup>, con mayor demanda entre 71-91 m<sup>2</sup>. El tamaño aumenta con la edad, lo que se puede deber a las expectativas más cercanas de formar familia y a que las posibilidades económicas cementan esas expectativas. Aún así, por encima de los 120 m<sup>2</sup> el porcentaje de demanda es muy escaso.

En esa franja de superficie (71-100 m<sup>2</sup>) se movían también los jóvenes de 1991, pero la concentración era mayor, en el grupo 18-24 años preferían esa superficie el 74% de los jóvenes frente al 61,1% de ahora, y entre los 25-29 años el 70% y ahora el 68,8%. Parece que entre los jóvenes de ahora se abre un abanico mayor de posibilidades, si bien es verdad que el grupo 25-29 años, que es el más cercano a hacerse con una vivienda por su edad, ha variado poco en estos años.

## **3. Ubicación de la vivienda**

La mayoría de los jóvenes (71,6%) quiere seguir viviendo en Alcobendas y a un 26,4% no le importa emigrar, aunque los destinos que se buscan sean cercanos: Madrid (13,4%) y San Sebastián de los Reyes (1,7%), o bien comunicados, sin importar donde estén (11,3%). Y en estas preferencias no hay grandes diferencias con la edad.

Se observa un menor enraizamiento de los jóvenes respecto a las respuestas de 1991, por ejemplo, en el grupo 18-24 años el deseo de seguir viviendo en Alcobendas era del 74% de los encuestados, descendiendo ahora al 70,6%. Quizá influya en ello la mayor deslocalización del empleo y el aumento de la motorización entre los jóvenes.

## **4. Cuando se quiere acceder a la vivienda**

Los plazos están fuertemente relacionados con la edad de los encuestados, cuando más mayor se es la urgencia es más fuerte: mejor antes de dos años que después.

Las opiniones en relación con las características que debería tener una vivienda social corroboran en gran parte lo anteriormente expuesto con relación al régimen de tenencia deseado para la vivienda:

#### CONDICIONES PREFERIBLES EN UNA VIVIENDA SOCIAL (%)

CONDICIONES	GLOBAL	GRUPOS DE EDAD		
	15-29 años	15-17 años	18-24 años	25-29 años
Alquiler por tiempo indefinido	8,7	11,2	10,9	4,9
Alquiler por período corto	18,9	20,4	19,9	16,8
Comprar sin poder vender	7,3	4,1	7,3	8,4
Comprar pudiendo vender	45,8	35,7	44,1	51,0
No me interesa vivienda social	15,1	20,4	13,9	15,4
Ns/Nc	4,2	8,2	3,9	3,5

Fuente: Juventud 2000 (datos globales 15-29 años). Serie Documentos de Trabajo n° 77. Dirección de Investigación Social y Evaluación de Políticas Municipales del Ayuntamiento de Alcobendas

Más de la mitad de los jóvenes de Alcobendas (53%) prefiere vivienda social en propiedad (con distintas posibilidades) y tan solo un 27% optaría por el alquiler. Además, esta es una opción que va perdiendo fuerza a favor de la primera a medida que se avanza en los grupos de edad. Para los que optan por la propiedad la condición que se exige es que se pueda vender (45,8%); para los que prefieren el alquiler la condición es que sea por un período corto de tiempo (18,9%). Para la mayoría de los jóvenes que apuestan por el alquiler esta es una forma transitoria hasta acceder a la propiedad.

En la población de Alcobendas hay en la actualidad 25.454 jóvenes entre 15 y 29 años, la cuarta parte de la población del municipio. En el supuesto de que la necesidad de vivienda se mantuviera en los próximos ocho años en el valor del 73,8% de las personas que están entre esas edades, como ocurría a comienzo del año 2.000, tendrían necesidad de vivienda hasta el año 2.010 un total de 18.785 jóvenes del municipio.

Si se reduce este número a la mitad por nupcialidad o formación de pareja – suponiendo que todas ellas se produce dentro del municipio, es decir, con otra persona que reside en Alcobendas-, hasta el final de la década sería necesario construir 9.392 viviendas, distribuidas en 4.700 unidades por cuatrienio.

A este respecto hay que recordar la existencia de un stock de vivienda vacante que

es difícil determinar en su cuantía pero que puede ser similar el que ha habido, como media, en el período 1970-1996, es decir, 3.275 unidades, número que en parte habría que detraer de las necesidades de vivienda por emancipación de los hijos y formación de nuevos hogares.

### **3.8. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

El análisis de las dotaciones comunitarias de una ciudad plantea una serie de interrogantes en cuanto a la metodología más idónea para un buen entendimiento del mismo, así como para la determinación de sus niveles de prestación contrastados con los de satisfacción de los usuarios.

En este análisis entran en juego una serie de variables técnicas y sociales de difícil coordinación y que requieren tomas previas de postura por parte de la Administración Local y el Equipo redactor del Plan.

Parece obligado explicar a priori los caminos por los que se llega a las posturas adoptadas, que tienen, indudablemente, una base ideológica y están limitadas por técnicas sociourbanísticas (por ejemplo, la selección de estándares) que en ningún momento son neutras. La única forma de evitar la transferencia ideológica al análisis de la realidad es buscar fundamentos exteriores: solvencia de las fuentes y en la toma de posturas técnicas e investigación de las actitudes y valores de la población de Alcobendas.

La adecuación de estos dos acercamientos, técnico y sociológico, plantea ya un problema de valoración importante. La percepción de los equipamientos por sus usuarios -y, en definitiva, los niveles de satisfacción-, está mediatizada por consideraciones muy complejas. El usuario percibe los equipamientos desde su perspectiva individual conformada por su experiencia histórica (muy ligada al tiempo que lleva residiendo en la ciudad) y por su estatus social, económico y cultural. El transcurso del tiempo y, sobre todo, las vivencias compartidas con grupos sociales afines, le hacen reflexionar y concienciarse de la situación real, construyendo y recibiendo a la vez opiniones colectivas que suponen un fuerte avance en su demanda subjetiva de equipamientos.

Es aquí donde los enfoques técnicos adquieren su verdadero valor al cuantificar los niveles de equipamiento necesarios, y, a la vez, al apoyar estas determinaciones

técnicas en criterios legales, establecer objetivos y proponer políticas de actuación.

Por esta vía puede salirse al paso de una determinada concepción del equipamiento como consumo. A partir de esta concepción, y ante el fracaso o desinterés de la sociedad para dotar de ciertos equipamientos a sus miembros, aparece un mercado en el que personas o entidades atienden la demanda insatisfecha de forma marginal, con el resultado de que la oferta que así se genera es a veces de baja calidad. Ejemplos claros de estos hechos se dan en algunos equipamientos asistenciales y de esparcimiento.

En lo referente a la respuesta a la demanda, en un primer examen puramente numérico puede parecer satisfactoria -por ejemplo, los equilibrios contables entre población en edad escolar y plazas, mecanismo de ajuste al que se ha llegado a través de la historia singular de la ciudad-, pero cuando se examinan variables cualitativas aparece con claridad la falsedad de tales ajustes. Es sistemática, por ejemplo, la demanda de escuela pública, que ya no sólo se apoya en su gratuidad sino en cuestión de calidad: edificios exclusivos con instalaciones de recreo, alta relación de suelo por plaza, etc., que sólo el Estado puede garantizar.

Continuando con esta visión previa de los aspectos cualitativos de las dotaciones, debe anticiparse aquí también el tema de los desplazamientos que generan y, en consecuencia, la importancia de las distancias vivienda-instalación, en función de los radios óptimos según los distintos tipos y niveles.

Desde este punto de vista espacial, la mala distribución del equipamiento en el tejido urbano y la tendencia a concentrarse en algunos barrios o situarse en alguna periferia más o menos lejana, crea desplazamientos innecesarios que con frecuencia se resuelven con el transporte privado, ayudando a congestionar el tráfico.

Se entra por este camino en un aspecto fundamental de los equipamientos: su papel estructurante de la ciudad. La localización de las dotaciones puede ejercer una acción vertebradora, creando hitos urbanos, focos y líneas de actividad especialmente funcionales. Esta acción debe partir de la estructura existente, corrigiéndola y potenciándola.

### 3.8.1. Equipamiento Educativo

Evolución de la población que demanda equipamiento escolar

Si comparamos la población por grupos de edad de demanda de dotación escolar, entre 1991 y 2002, se observa como se ha incrementado en los grupos 0-2 años (Educación Infantil no reglada) y 3-5 años (Educación Infantil reglada), descendiendo en los demás.

#### EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE ALCOBENDAS POR GRUPOS DE DEMANDA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR. 1991-2002

GRUPOS DE EDAD (años)		1991	2002
0-2	Educación Infantil no reglada	2.626	3.150
3-5	Educación Infantil reglada	2.883	3.175
6-11	Educación Primaria	7.876	6.543
12-15	E. Secundaria Obligatoria	6.905	4.445
16-19	Bachillerato y FP	7.545	5.066

Fuente: Censo de Población 1991, Padrón continuo 27/11/02, INE y Ayuntamiento de Alcobendas

La presión se ha producido en la Educación Infantil y en los primeros cursos de la Primaria, aunque de manera muy moderada, como muestra el siguiente Cuadro:

#### EVOLUCIÓN DE LA MATRICULA EN LOS CENTROS PÚBLICOS Y PRIVADOS CONCERTADOS ENTRE LOS CURSOS 2001-2002 Y 2002-2003

ESTUDIOS	CURSO 2001-02	CURSO 2002-03
Educación Infantil reglada	1.929	2.055
Educación Primaria	4.247	4.328
E. Secundaria Obligatoria	3.190	2.990
Bachillerato	1.585	1.492
Formación Profesional	899	925
E. Secundaria Para Adultos	77	74
<b>TOTALES</b>	<b>11.927</b>	<b>11.864</b>

Fuente: Delegación de Educación del Ayuntamiento de Alcobendas

El incremento de la demanda en esos niveles se puede deber a: 1) Incremento de las cohortes; 2) Causas sociales, básicamente el aumento del trabajo femenino, lo que se observa en toda la Educación Infantil, reglada y no reglada.

En 2002 el número de niños en edad de la Educación Infantil reglada (3-5) es superior a la matrícula, pero aquí hay que tener en cuenta los que acuden a centros privados –la mayoría de los niños de La Moraleja, como ya hemos dicho-, el hecho de que hay guarderías que tienen plazas hasta los tres años y que hay familias que no llevan a los niños a la escuela hasta los cuatro años.

Balance oferta-demanda de plazas escolares

Haciendo abstracción del Bachillerato y la Formación Profesional, de los que luego hablaremos, el balance oferta-demanda de plazas escolares en la enseñanza pública y privada concertada, en el curso 2002-2003, es el siguiente:

#### BALANCE PLAZAS-MATRICULA EN LOS CENTROS PÚBLICOS Y PRIVADOS CONCERTADOS

ESTUDIOS	AULAS	RATIO (*)	PLAZAS (1)	MATRICULA (2)	DIFERENCIA (1)-(2)
E. Infantil	03	20-25	2.165	2.055	110
E. Primaria	182	25	4.550	4.328	222
ESO	110	30	3.300	2.990	310

(\*) Máximo de plazas por aula según LOGSE

Fuente: Delegación de Educación del Ayuntamiento de Alcobendas y elaboración propia

La observación de los datos del Cuadro precedente nos indica que existe un superávit de plazas en los centros públicos y privados concertados -aunque esa situación se da en los primeros ya que en los segundos la ocupación supera en casi todos los casos el cien por cien-, y este superávit se acrecienta según subimos en la pirámide educativa.

La escolarización en Educación Infantil y Primaria abarca al 66% de los niños entre 3 y 11 años, el resto son los niños de las urbanizaciones –y algunos del casco urbano- que se matriculan en la enseñanza privada. En la enseñanza secundaria no obligatoria las plazas públicas dan cobertura a la mitad de la población pero, además de la oferta privada, hay muchos jóvenes que entran en el mercado de trabajo a los 16 años, o siguen algún curso de capacitación profesional no reglado.

No parece existir déficit de plazas en la enseñanza pública y este es el mismo parecer de los responsables de la Delegación de Educación del Ayuntamiento de Alcobendas. Otra cosa son las necesidades que produzcan los nuevos desarrollos urbanísticos, y

para ellos existen previsiones de las que ahora hablaremos.

#### c. Ubicación de los centros públicos

En el comentario dedicado al equipamiento educativo no universitario del informe Equipamientos (Sería Documentos de Trabajo nº 9, Ayuntamiento de Alcobendas, 1989), se dice lo siguiente: "los colegios públicos, a pesar de aparecer más concentrados en los barrios 3 y 4 (48%) y 6 (12%), tienen una cobertura de área que supera los límites de los barrios y por tanto no puede decirse que su población potencialmente usuaria resida en el barrio en que están implantados. Y por el contrario, existen colegios que a pesar de estar incluidos en un barrio determinado, reciben estudiantes de otros barrios cercanos. Las distancias en Alcobendas no son grandes y los largos desplazamientos que han de soportar los estudiantes en municipios más extensos no existen aquí".

¿Qué ha cambiado desde entonces? El traslado de un colegio y la creación de un Instituto, que hereda nombre pero se encuentra en otro emplazamiento (Colegio Daoiz y Velarde e Instituto Aldebarán), ha dado servicio a la población de las primeras fases del Sector de Valdela Fuentes. Pero lo más importante, en los últimos años ha mejorado el servicio urbano de autobuses y se ha incrementado la motorización de la población, de manera que sigue sin ser un problema la situación de los centros docentes en la ciudad.

#### d. Previsiones actuales

El Convenio General de Colaboración suscrito entre la Comunidad de Madrid (Consejería de Educación) y el Ayuntamiento de Alcobendas para la construcción de un Colegio Público, un Instituto, un centro de Formación Profesional y dos gimnasios en colegios ya existentes, y el Pleno Extraordinario del Ayuntamiento de 17 de Octubre de 2001, señalan lo siguiente:

1 El CEIP tendrá una estructura de 9 unidades de Educación Infantil y 18 de Primaria, lo que supone 675 plazas escolares, algunas menos en función de las aulas que se dediquen a los 3 años (aquí, como se recordará, la ratio es de 20 y no de 25 niños por aula). Contará con comedor, gimnasio (M-2) y salón de actos.

Se situará en la parcela 3.1 del Sector de Valdela Fuentes, que tiene el uso

característico de equipamiento docente, con una superficie de 20.600 m<sup>2</sup>, y deberá estar finalizado a lo largo del curso 2003-2004, aunque su funcionamiento se prevé para el curso siguiente.

2. El Instituto de Secundaria contará con 20 aulas para la ESO, 6 para el bachillerato y 2 para módulos formativos, con una capacidad para 870 alumnos. Dispondrá de comedor, gimnasio (M-2) y salón de actos.

Se situará en la parcela 4.1 del Sector de Valdelasfuentes, junto al Colegio anterior, en un suelo cuya característica es la de equipamiento docente, con una superficie de 20.600 m<sup>2</sup>, y deberán estar finalizadas las obras al inicio del curso 2006-2007.

3. Los dos gimnasios serán Modelo M-2 y se situarán en colegios a determinar por el Ayuntamiento, en suelo de los propios centros, previéndose la terminación para uno de ellos al inicio del curso 2004-2005 y para el otro en el curso siguiente.

3. Se ha aprobado la cesión a la Comunidad de Madrid de la parcela 7.3.1 del Sector Valdelasfuentes para Centro de Formación. El uso característico de esta parcela es de equipamiento integrado y tiene una superficie de 7.280 m<sup>2</sup>.

Se trata de un Centro Integrado de Formación Profesional sobre Nuevas Tecnologías que se está tramitando con la Consejería de Trabajo de la Comunidad, en el que se podrán estudiar Ciclos Formativos Medios y Superiores sobre comunicación, imagen y sonido. Al ser un Centro Integrado se ofertará formación reglada, formación ocupacional y formación dirigida a las empresas en turnos de mañana y vespertino-nocturno.

Se han entablado negociaciones con empresas de última tecnología instaladas en Alcobendas, como Vodafón, Amena, Airtel, Telefónica Data, etc. Se espera que pueda empezar a impartir clases entre el 2004 y el 2005 y estará dirigido a estudiantes de la zona Norte de la Comunidad.

### 3.8.2. Equipamiento Sanitario

La distribución actual de población por Zonas Básicas de Salud es la siguiente:

## POBLACIÓN POR ZONAS BÁSICAS DE SALUD EN ALCOBENDAS

ZBS	POBLACIÓN	%
La Chopera	48.554	49,0
Miraflores	24.656	24,9
Marques de la Valdavia	25.921	26,1
TOTAL	99.131	100,0

Fuente: Padrón continuo a 27/11/2002, Ayuntamiento de Alcobendas y elaboración propia

Como se puede observar, el Centro de Salud de La Chopera está muy sobrecargado al atender a la mitad de la población del municipio.

Desde el Patronato Municipal de Salud se nos ha señalado que las necesidades de equipamiento sanitario para los próximos años son las siguientes:

- Centro de Salud en Arroyo de la Vega. Las negociaciones con el INSALUD ya están cerradas y solo hace falta construirlo. Serviría a los barrios 1 y 7 que ahora van al Centro de Salud La Chopera, que se encuentra lejos y con el límite de la Autovía, en el caso del barrio 7.

Este centro atendería a 32.686 personas, un tercio de los habitantes de Alcobendas, dejando como usuarios de La Chopera a 15.868 personas (16% de la población). Existirá un cierto desequilibrio entre estos dos centros, ya que la ratio aconsejado es de 25.000 personas por Centro de Salud en el medio urbano.

- Centro de Salud en Valdelasfuentes, para el que ya se ha hecho la reserva de suelo.
- Hospital Comarcal. Se ha reservado suelo para esta instalación que serviría a Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, Algete, Tres Cantos y otros municipios vecinos.

La Ley General de Sanidad prevé que un Área de Salud deberá estar entre 200.000 y 250.000 habitantes, y el Área 5 sobrepasa en la actualidad los 600.000 habitantes. El Hospital que se reclama tendría urgencias, 650 camas, suficiente para las patologías más frecuentes (quedando La Paz como hospital de referencia para las grandes cirugías y las más especializadas), así como capacidad para ejercer la docencia universitaria.

### 3.8.3. Equipamiento Asistencial

El número de los niños más pequeños (de 0 a 2 años) se ha incrementado de 2.626 a 3.150 entre 1991 y 2002, con un crecimiento considerable (20%) aunque inferior al que experimentó la población en esos años: 25,9%. Y este aumento explicaría el incremento de Escuelas Infantiles públicas y privadas, aunque son los cambios sociales que se están produciendo en nuestra sociedad -sobre todo la incorporación de la mujer al mundo laboral, la familia nuclear y la concepción cada vez más extendida de que este tipo de centro no debe de ser solo "guardería infantil", sino un lugar de aprendizaje para los niveles de formación reglada que le siguen-, los que están haciendo que cada vez sean más las familias que las utilizan y a más temprana edad de los niños. Por ello, en el curso escolar 2002-03 se han quedado sin poderse escolarizar en las Escuelas Infantiles públicas unos 450 niños, al no contar con plazas suficientes.

Si el análisis de las dotaciones actuales, tanto públicas como privadas, se hace a nivel de barrio se observa que el barrio 4 tiene un superávit de plazas mientras que en el 5 no hay ninguna, si bien es verdad, que hay centros que pueden estar cerca de este barrio y darle servicio:

#### PLAZAS EXISTENTES EN ESCUELAS INFANTILES PÚBLICAS Y PRIVADAS A NIVEL DE BARRIO. COBERTURA 2002

BARRIO	NIÑOS 0-2 AÑOS	PLAZAS	COBERTURA (%)
1	356	80	22,5
2	322	110	34,2
3	259	138	53,3
4	177	353	199,4
5	353	-	0
6	898	257	28,6
7	785	394	50,2
<b>TOTAL</b>	<b>3.150</b>	<b>1.332</b>	<b>42,3</b>

De la población de 0 a 2 años tienen plaza en Escuelas Infantiles el 42,3%, proporción que se reduce al 10,3% si nos referimos a plazas en centros públicos.

En cuanto a las personas mayores, las que ya cumplieron los 65 años, su número se ha

incrementado mucho, pasando de 4.134 a 8.138 personas a lo largo de la década pasada, con un crecimiento del 96,9%, mucho mayor que el de la población en esos años. La respuesta a este envejecimiento es el aumento de Residencias –se ha construido una privada en estos años-, y de Hogares, con uno público a punto de inaugurarse.

## **Previsiones municipales**

### *Equipamiento Infantil*

El Convenio entre el Ayuntamiento de Alcobendas y la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, del que ya hemos hablado, hace referencia a la construcción de tres Escuelas Infantiles, dos de las cuales serán de titularidad y gestión de la Comunidad de Madrid y la tercera del Ayuntamiento, con ocho unidades cada una. El estándar manejado es de 8 niños por aula a los 0 años, 11 cuando tienen un año y 15 cuando tienen 2, con una superficie de 30 m<sup>2</sup> por aula, desconociéndose la dedicación por edades de estos centros.

En el Pleno Municipal del 17 de Octubre de 2002 se señala que se dejan para este uso las parcelas 6.2.2 del sector de Valdelasfuentes, con uso característico de equipamiento integrado y una superficie de 3.240 m<sup>2</sup>, y la parcela EG-6 del sector Arroyo de la Vega, con uso característico de equipamiento docente y una superficie de 4.000 m<sup>2</sup>. No se menciona un suelo para la tercera Escuela. La primera de ellas debe de estar en funcionamiento al inicio del curso 2003-04 y las otras dos en los dos cursos siguientes.

Es posible que tengan un tamaño medio de 100 plazas por Escuela, lo que sumaría 300 plazas públicas a las 324 ya existentes.

### *Tercera Edad*

En el Hogar que se está terminando de construir en la calle Orense se ha cedido espacio a la Comunidad, que es la que aporte los fondos, para que haga un segundo Centro de Día. En Valdelasfuentes se ha previsto terreno para ceder a la Comunidad para un tercer Centro de este tipo, en el 2005, cuando el municipio alcance los 115.000 o 120.000 habitantes. Por la evolución de la población mayor, es posible que en el 2010 sea necesario contar con una cuarta Centro de Día.

Hay que pensar que entre 1991 y 2002 la población mayor se ha duplicado. El crecimiento de la población en la primera década de la presente centuria va a ser algo mayor que en la anterior, pero lo que más se va a incrementar va a ser la tercera edad, por eso parece razonable disponer de un Centro de Día por cada 4.000 ancianos, y cuatro centros para el año 2010, cuando seguramente se superen las 16.000 personas con más de 64 años.

En cuanto a Residencias para personas mayores el Ayuntamiento ha cedido terrenos en Valdelasfuentes a la Comunidad de Madrid para una segunda Residencia pública; además, hay conversaciones con la Hermandad Virgen de la Paz para la construcción de una cuarta Residencia privada, en que habría 15 plazas para residentes del municipio.

#### *Otro equipamiento asistencial*

El INSERSO ha planteado al Ayuntamiento la posibilidad de tener un Centro de Acogida para Inmigrantes y hay una reserva de suelo en Valdelasfuentes –en Fuente Lucha- con esta dedicación. En este centro los inmigrantes pasarían una temporada - de seis meses a un año-, tiempo que se dedicaría a su integración (aprendizaje del español, de nuestras costumbres, etc.).

### **Previsiones según estructura por edades**

#### *Equipamiento Infantil*

La Revista CEUMT, a la que nos hemos referido en el apartado dedicado a estándares, señala la necesidad de 0,10 m<sup>2</sup> por habitante para una Escuela Infantil. El tamaño medio considerado es de 100 plazas.

Con la población actual del municipio serían necesarios 10.000 m<sup>2</sup> para cubrir las necesidades estándar, en el supuesto de que todas las familias quisieran llevar a sus críos a este tipo de equipamiento. La oferta pública está formada por tres centros y a corto plazo se le sumaran otros tres, su superficie sobrepasara los 10.000 m<sup>2</sup> del estándar, pero seguirá siendo necesaria la oferta privada para dar cobertura a la población infantil del municipio.

### *Equipamiento para la Tercera Edad*

El Plan Gerontológico Nacional tiene en sus previsiones una ratio de 3,5 plazas en Residencias para ancianos por cada 100 personas de 65 años y más edad, valor inferior al que maneja la Unión Europea: 5 plazas, y al que considera como optimo el Patronato de Salud e Integración Social, 6 ancianos. La realidad es que, en estos momentos, no se está cubriendo ni el 1% de las necesidades teóricas del municipio.

La población de 65 años y más edad de Alcobendas es, a finales del año 2002, de 8.138 ancianos. Con el estándar español serían necesarias 285 plazas en Residencias. A las dotaciones de la Comunidad tienen acceso los ancianos de Alcobendas, como los del resto de la región, el problema es que ese equipamiento es escaso, lo que ha permitido que proliferen las Residencias privadas. La política municipal es llegar a acuerdos con las empresas privadas que se instalan en Alcobendas para reservar un cupo de plazas en sus instalaciones.

Como referencia, por si en algún momento resulta conveniente la realización de una dotación de este tipo por parte del Ayuntamiento, o con alguna formula de colaboración con otra administración o la empresa privada, el estándar manejado (CEUMT) es el siguiente: 60 metros cuadrados de suelo por residente, que incluyen tanto las habitaciones como los espacios colectivos y zonas al aire libre. De manera indicativa se puede señalar la superficie de 6.000 m<sup>2</sup> para 100 plazas, tamaño del que no debería pasarse para no deshumanizar este tipo de dotación.

Hay que decir a favor de este equipamiento dos cosas importantes: el creciente envejecimiento de la población del municipio hará aumentar rápidamente su demanda, y el numeroso empleo que conlleva, gran parte de él femenino.

#### 3.8.4. Equipamiento Sociocultural

El CEUMT recomienda, para Casas de Cultura, Museos, etc., y en municipios que superan los 50.000 habitantes, instalaciones para toda la ciudad entre los 10.000 y 30.000 m<sup>2</sup>; el estándar considerado es el de 0,30 m<sup>2</sup> por habitantes, que en el caso de Alcobendas se convierten en 30.000 m<sup>2</sup>. Las dotaciones públicas de este tipo solo alcanzan los 16.000 m<sup>2</sup>, que se incrementan notablemente si se le suma Acciona.

Para centro social o centro cívico, como se le quiera llamar, se considera 0,14 m<sup>2</sup> por

habitante y un tamaño medio de 2.000 m<sup>2</sup> de techo, ya que en este tipo de dotación se admite el uso compartido. Con la población de Alcobendas serían necesarios 14.000 m<sup>2</sup>, los Centros Cívicos de barrio y las Casa de la Juventud y de la Mujer, suman 8.280 m<sup>2</sup> construidos, lejos de las necesidades estándar. Sobre todo hay que tener en cuenta que los Centros Cívicos son, por lo general, muy pequeños, por ejemplo los 150 m<sup>2</sup> del equipamiento del barrio 2 o los 240 del Centro Cívico de los barrios 3 y 4.

Las previsiones del Patronato Sociocultural del Ayuntamiento se recogen en el Mapa de Recursos Socioculturales por Barrios (Enero 2003), de cara al próximo Plan de Acción Municipal. La territorialización de los equipamientos futuros es la siguiente:

#### A CASCO ANTIGUO (42.390 habitantes)

- Casa de la Cultura. Se convierte en Centro Cultural, ampliándose en 200 m<sup>2</sup>, aproximadamente, del solar que ocupaba la antigua Universidad Laboral, que se ha derribado. Su contenido es el siguiente: mediateca, sala de exposiciones, talleres, sala de actos (500 plazas), aulas, Consejo de Barrio y Servicio de Atención al Ciudadano.
- Casa de las Asociaciones. Remodelada y ampliada con la Casa de la Juventud (son dos locales que están juntos).
- Centro Cívico barrio 2. Desaparece.
- Centro Cívico de los barrios 3 y 5 se convierte en Casa de Asociaciones.
- Universidad Popular. Desaparece este uso. El edificio es de los años 70, tiene estructura de edificio de viviendas pero se compró para colegio público y luego ha sido la segunda sede de la Universidad Popular. En el futuro es posible que este inmueble vuelva a su función primitiva: viviendas. La Universidad se traslada a un edificio nuevo dentro del casco antiguo pero aún sin determinar.

#### B ENSANCHE (26.340 habitantes)

- Casa de la Mujer. Ampliada con parte del espacio del Centro Cívico barrios 5 y 6.
- Centro Cívico barrios 5 y 6. Desaparece como tal y parte se dedica a Casa de la

Juventud.

C ALCOBENDAS NORTE (9.313 habitantes y previsto 28.000)

- Centro Cívico Valdela Fuentes. Incluirá mediateca, sala de exposiciones, 9 salas de usos múltiples, sala de actos con un aforo de 300 plazas, aulas, Consejo de Barrio, Servicio de Atención al Ciudadano, Centro de Intervención Social, Mediadores sociales, Agencia de Asociaciones, 6 camaretas de ensayo y servicios generales.
- Está pendiente de estudio de viabilidad de una Residencia Internacional Juvenil.

D URBANIZACIONES (19.752 habitantes)

- Centro Cívico Anabel Segura, que se ampliará en otro lugar, posiblemente en un edificio de oficinas que está enfrente.
- Museo de la Imagen de Alcobendas. La parcela prevista está en el Bulevar Salvador Allende.
- Casas Regionales. Un edificio procedente de una expropiación, en el Bulevar Salvador Allende, se quiere convertir en sede de las Casas Regionales.

Con estos equipamientos se considera en el Patronato Sociocultural que se cubrirán las necesidades de la población del municipio hasta mediados de la presente década.

Como se puede observar la tendencia es a la desaparición de los Centros Cívicos de Barrio –el que se pretende crear en Valdela Fuentes es más bien una Casa de la Cultura-, y su sustitución por Centros más especializados: de la Mujer, de las Asociaciones, de la Juventud, de las Casas Regionales; al mismo tiempo aparecen nuevos servicios como los Consejos de Barrio, los Servicios de Atención al Ciudadano, con un cierto carácter de descentralización administrativa, y el Centro de Intervención Social.

Con la excepción de alguna nueva actuación, lo que se está procediendo es a un reajuste del equipamiento existente. Como suele ser habitual en muchas ciudades españolas, mientras que el equipamiento deportivo cuenta con unas dotaciones importantes en superficie y prestaciones, el equipamiento cultural carece de un gran

espacio escénico –teatro y auditorio- a la altura de la importancia demográfica del municipio, de su nivel cultural y de renta. Mejor presente y futuro tiene el espacio museístico, con Acciona y el Museo de la Imagen de la Ciudad, además del Museo del Bonsái ya existente.

### 3.8.5. Equipamiento deportivo y zonas verdes

#### **Equipamiento Deportivo Público**

La Normativa sobre instalaciones deportivas y para el esparcimiento (NIDE), del Consejo Superior de Deporte, establece una batería de estándares urbanísticos para cinco tipos de equipamiento deportivo:

**Pistas pequeñas**

**Salas y Pabellones**

**Campos grandes**

**Piscinas al aire libre**

**Piscinas cubiertas**

Para el tamaño poblacional del municipio y la zona climática en que se encuentra se establece el estándar de cada una de estas dotaciones. En el caso de Alcobendas, vamos a trabajar con 100.000 habitantes y el clima continental:

#### ESTÁNDARES Y METROS CUADRADOS NECESARIOS

TIPO DE DOTACIÓN	ESTÁNDAR (m <sup>2</sup> /hab)	SUPERFICIE NECESARIA (m <sup>2</sup> )
Pistas pequeñas	0,205	20.500
Salas y Pabellones	0,024	2.400
Campos grandes	0,45	45.000
Piscinas aire libre	0,014	1.400
Piscinas cubiertas	0,0042	420

La superficie total necesaria para equipamiento deportivo según esa población es de 69.720 m<sup>2</sup>, y solo el Polideportivo Municipal tiene 185.000 m<sup>2</sup>, sin contar con el complejo del Parque de Extremadura, los Pabellones, Salas y pistas polideportivas repartidas por la ciudad.

En estos momentos está en construcción la primera fase de la Ciudad Deportiva Valdela Fuentes, que será el otro gran equipamiento deportivo de la ciudad. Se construirá en tres fases, la primera debe de estar finalizada en 2005 y todo el complejo en el año 2012. La ciudad quedará equilibrada con esta instalación al Norte y el Polideportivo Municipal al Sur.

En la primera fase se construirán diversas piscinas y otras instalaciones recreativas relacionadas con el termalismo, la salud y la calidad de vida de los ciudadanos (se trata de piscinas cubiertas aunque también se podrán utilizar en verano). En la segunda, se construirá un Pabellón cubierto de grandes dimensiones (nueve pistas polideportivas en las que se podrá jugar de manera simultánea y una capacidad para 8.000 espectadores), dos campos de fútbol y un velódromo, seis pistas polideportivas para raqueta, 4 pistas de tenis, 8 de pádel (la mitad cubiertas) y un frontón cubierto. En la tercera fase las principales instalaciones serán un pabellón de hielo y un estadio de fútbol central con grada. Además contará con equipamiento administrativo para atención al usuario, residencia para deportistas con 77 camas, ludoteca para niños, cafetería-restaurante, centro de medicina deportiva con 800 m<sup>2</sup> y sistema completo de rehabilitación y seis gimnasios de diferentes tamaños para yoga, aeróbic, etc.

Valdela Fuentes utilizará la nueva Ciudad Deportiva, además de las pistas polideportivas de parques y centros docentes. En Fuente Lucha se contempla la instalación de un Pabellón polideportivo asociado a algún colegio, y junto a él un pequeño complejo polideportivo: dos pistas al aire libre, un campo de fútbol 7, etc. En los centros docentes proyectados (Valdela Fuentes) está previsto la instalación de Salas escolares tipo M-2; otras dos de estas salas se prevén en centros ya existentes.

Resumiendo, la dotación de instalaciones deportivas de Alcobendas es totalmente satisfactoria, se ha respondido al Plan Estratégico del Área de Deporte diseñado para el periodo 1995-2003 y parece que ocurrirá igual con el que se redacte una vez terminado este.

### **Zonas Verdes**

Como ya se ha señalado, existen en la actualidad 1.318.824 m<sup>2</sup>, superando en un 60% las necesidades estándares. Además, la relación actual de 13,3 m<sup>2</sup>/hab es muy superior a los 8,25 de la suma de zonas verdes procedentes de las Redes Generales y del ámbito local.

### 3.8.6. Equipamiento Religioso

El CEUMT recomienda 0,2 metros cuadrados por habitante para este equipamiento y un tamaño medio de 1.000 m<sup>2</sup> por iglesia.

Con la población del municipio harían falta 20.000 m<sup>2</sup> según este estándar, es decir, 20 templos -uno por cada 5.000 habitantes-, mientras que en la actualidad, y de todas las confesiones, solo hay ocho, sino contamos con la ermita Ntra. Sra. de la Paz, dada sus pequeñas dimensiones. Hay que señalar que el tamaño medio del equipamiento religiosos perteneciente a la Iglesia Católica es de 1.392 m<sup>2</sup>, mayor que el tamaño medio aconsejado, lo que no se puede decir respecto a las otras iglesias.

En cualquier caso, parece necesario la cesión de suelo para algunos templos, instalándose en el barrio 5 (por población le correspondería dos templos) y en los nuevos desarrollos de Valdela Fuentes (se prevé que su población sea de 20.000 habitantes, de manera que necesitaría suelo para 4 iglesias) y Fuente Lucha.

### 3.8.7. Cementerios

No existen cambios desde 1994, por tanto nos remitimos a los comentarios que se hicieron entonces, que son los siguientes:

Para el cálculo de las necesidades de suelo para un equipamiento de este tipo se maneja la siguiente fórmula:

$$S = \frac{P \times R}{E} \cdot 2K$$

Siendo:

S: Superficie necesaria

P: Techo de población prevista

R: Período de rotación de las sepulturas (normalmente 30 años para la renovación)

E: Esperanza de vida

2: Número de metros cuadrados de suelo por persona

K: Coeficiente de corrección por reserva de suelo para viales, construcciones anexas a la explotación, zonas verdes, aparcamiento, etc. Se trata de un valor que oscila en torno a 3 metros por personas en nuestro país, si bien en otros países la tendencia

es a aumentar esa cifra.

Con un techo demográfico de 120.000 personas y una esperanza de vida de 79 años la necesidad de suelo para un Cementerio en Alcobendas sería de 27,3 has para un horizonte de 35 años, y el Parque Cementerio La Paz tiene una superficie de 40 has, ampliable en 26 has más. De lo que se deduce que este equipamiento puede estar en funcionamiento a lo largo de la presente centuria o de gran parte de la misma.

#### 3.8.8. Protección civil

Este servicio se encuentra situado en el edificio del antiguo Ayuntamiento de Alcobendas, en la tercera planta, y el parque móvil que utiliza está aparcado en la calle junto al edificio. El personal de plantilla está formado por un técnico, un administrativo y unos 85 voluntarios; estos acuden los fines de semana y festivos, mañana y tarde, y en servicio discontinuo los viernes por la noche.

Los problemas que se pueden presentar en el municipio, desde el punto de vista de Protección Civil, son los siguientes:

1. Los vertidos están controlados. Antes se hacían muchos vertidos por la zona cercana a Barajas, pero con la ampliación del Aeropuerto esa zona está cerrada. En el municipio hay un Punto Limpio y se está llevando casi todo allí.
2. Se producen pocos accidentes de carretera. En el desvío de la N-I para Alcobendas se dan algunos pero son de chapa; por las retenciones que hay en esa carretera puede haber algún accidente por alcance.
3. Las mercancías peligrosas pasan todas por la N-I y hasta ahora no ha habido problemas importantes. Como en la zona industrial hay pocas fábricas no suelen entrar ese tipo de mercancías.
4. Los incendios son, sobre todo, de contenedores. De viviendas hay también alguno. En el Pinar de San Isidro no ha habido problemas de incendios. Del Monte de Valdelatas corresponde a Alcobendas un 5 o un 10%, como mucho, y el resto es de Madrid; ahí ha habido algún incendio pero en verano hay reten de bomberos y vigilantes, está bastante controlado. Hay algún incendio de pastos pero sin llegar a la importancia que ha tenido en algún municipio con cultivos.

Protección Civil se trasladará a un edificio que se va a construir en Valdelasfuentes, al final de la Av. Valdelaparra, en una parcela municipal. Se está haciendo un edificio de tres plantas para Policía Municipal (que también tiene problemas de espacio), Guardia Civil y Protección Civil. El cambio será en 1994.

### **3.9. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS**

En general, la red de distribución de agua potable que posee Alcobendas en estos momentos, es suficiente para las actuales necesidades, si bien se producen algunos problemas en el casco urbano por ser las tuberías de escasa sección o de baja presión por lo que sería necesaria una renovación que ya se está realizando.

En la actualidad el sistema de evacuación de aguas es unitario, estando en marcha la propuesta del Plan Director de Saneamiento y Depuración de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas, que propone redes separativas para los nuevos sectores y una nueva EDAR de Arroyo de Quiñones que, en conjunto con la EDAR de Arroyo de la Vega daría cabida al tratamiento de todos los caudales de demanda.

La depuradora situada en San Sebastián de los Reyes en el límite con Alcobendas sobre el Arroyo de la Vega actualmente resuelve el problema de los residuos urbanos, sin embargo, para dar servicio a los nuevos desarrollos, el Plan Director de Saneamiento prevé la ampliación de la capacidad de tratamiento por medio de la construcción de la EDAR de Arroyo Quiñones.

Todos los residuos sólidos producidos en la población y en la zona industrial, se trasladan inmediatamente a su recogida, a la planta de transferencia de residuos sólidos urbanos, común para los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes y ubicada en éste último. Los residuos permanecen escasas horas en la planta porque el mismo día se trasladan en contenedores especiales al vertedero controlado de la CAM en Colmenar Viejo. La recogida de residuos es diaria y no presenta ningún problema.

El transporte y distribución de energía eléctrica presenta problemas debido al incremento de la demanda y por el aumento de la superficie urbanizada que va implicando trazados que hasta hace poco discurrían por suelos rústicos.

Gas Natural es la compañía encargada del abastecimiento de gas en el municipio.

La red de distribución de gas cubre la práctica totalidad del municipio

El trazado de la red de gas es suficiente para que en un determinado momento un particular solicite el enganche a la compañía. En la actualidad un 80% de la población este abastecida puesto que con el trazado de la arteria de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, con las 3 estaciones y la red de distribución en anillo se cubren las necesidades de la población del municipio.

### **3.10. EL PLANEAMIENTO**

El Plan General de 1999 se planteó, como una alternativa al urbanismo cuantitativo tradicional, anteponer otro de carácter cualitativo que haga posible el desarrollo de las aptitudes potenciales para crear un determinado tipo de ciudad.

Para ello se basó en dos aspectos fundamentales: la estructura territorial vigente (Plan General que se revisa) y la propia característica urbanística de una ciudad como Alcobendas situada en el ámbito próximo de Madrid (Norte Metropolitano).

Con respecto a lo primero, el objeto prioritario se basaba en incidir más en todo aquello que tenía que ver con la ordenación pormenorizada de sus distintos ámbitos, la regeneración de sus zonas degradadas, la adecuación de su régimen normativo y la programación de su ejecución y desarrollo en el tiempo.

El segundo aspecto conducía necesariamente a la realización de un planeamiento cualitativo en contraposición con otro más tradicional y de carácter cuantitativo que si bien en otro tiempo y circunstancias pudiera tener justificación, la realidad es que su ejecución en la mayoría de los casos ha producido unos desajustes en la estructura urbana en que ha sido aplicado en nada deseables.

El Plan General vigente fue aprobado definitivamente el 3 de junio de 1999. Con posterioridad a esta fecha se han tramitado 2 modificaciones que obedecen a dos tipos, por una parte aquellas que se referían a subsanación de errores que se habían apreciado con posterioridad a la aprobación y, por otra, modificaciones a fin de mejorar el planeamiento o para solventar problemas que se presentaban al ejercitarlo.

En el suelo urbano, del total de las 11 Unidades de Ejecución que se proponían en el Plan de 1999 se han desarrollado y ejecutado 3, concretamente la UE-1 localizada al norte de la Zaporra, consiste en obtener suelo para espacios libres, eliminar medianeras y mejorar la red viaria; la UE-6, consistente en la renovación de las infraviviendas y regularizán las alineaciones; y la UE-10, consiste en la regeneración de la zona industrial degradada, cambiando el uso a terciario.

Asimismo, la UE-9 "C/ Real vieja 4, 6, 8 10", aun no habiendo comenzado su tramitación, el Ayuntamiento ya ha adquirido las fincas núm 8 y 10 de la calle Real Vieja. Esta UE consiste en una mejora de la alineación y, como consecuencia, en una actuación por parcelas inedificables, es decir, una reparcelación.

De las 4 Áreas de Planeamiento Remitido delimitadas, se han desarrollado 3, concretamente el APR 1 "Calle Fayón" localizado al norte del Casco urbano, lindando con San Sebastián de los Reyes, de uso residencial y el APR 3 también de uso residencial, y situado en la rotonda de acceso a Alcobendas desde la Carretera de Fuencarral, que puede considerarse como uno de los accesos más representativos de la ciudad. El APR-4 " los Peñotes" se encuentra recién aprobado, y se localiza al sur de la N-603 lindando con el Parque Empresarial de la Moraleja.

El único sector de suelo urbanizable en régimen transitorio delimitado en el vigente Plan "Valdelasfuentes", se encuentra totalmente urbanizado y ejecutada la edificación en un 75% aproximadamente.

El conjunto de los suelos urbanizables no programados sectorizados se dividió en cinco sectores:

Sector 1: Fuente Lucha

Sector 2: Comillas

Sector 3: El Juncal

Sector 4: Valdelacasa

Sector 5: Buenavista

De todos ellos se ha desarrollado el sector 1 y el sector 3, ambos de uso residencial, y cuentan con la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial Correspondiente.

De hecho, Fuentelucha se encuentra ya completamente urbanizado.

El sector 4 de uso industrial, ya cuenta con Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobado definitivamente.

## **4. ESTRATEGIA URBANÍSTICA. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

### **4.1. PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL**

La revisión y adaptación del Plan General de Alcobendas se plantea en principio como una continuidad del vigente Plan General manteniendo los criterios y objetivos en él establecidos y que más adelante se describen.

Por ello el Plan General deberá incidir en dos aspectos fundamentales: la estructura territorial vigente (Plan General que se revisa) y la propia característica urbanística de una ciudad como Alcobendas situada en el ámbito próximo de Madrid (corona norte).

Con respecto a lo primero, no debería ser objeto prioritario de la revisión la modificación de la estructura territorial, (ejecutada o no), sino que debería incidir más en todo aquello que tenga que ver con la adaptación a la nueva legislación autonómica adecuando su régimen normativo.

Como en el vigente Plan General, se apuesta por la calidad del desarrollo urbanístico, seleccionando la oferta de suelo (productivo y no productivo), potenciando la creación de empleo, dotando suficientemente el sistema de equipamiento comunitario y espacios libres, mejorando la red de infraestructuras y comunicaciones y en definitiva dignificando el ambiente urbano, daría lugar a corto y medio plazo a un tipo de ciudad que mediante una oferta mejorada capaz de modificar la actual tendencia de convertirse necesariamente en una ciudad de "ir y venir" por otra para "vivir" con la que cada uno de sus ciudadanos se sienta identificado siendo capaz de producir en esta y en las generaciones futuras el arraigo necesario para el cada vez más necesario desarrollo positivo de las sociedades urbanas.

### **4.2. OBJETIVOS**

Como consecuencia de los problemas detectados en la Información Urbanística, Análisis y Diagnóstico en el Término Municipal de Alcobendas y teniendo en cuenta el planteamiento conceptual con el que se elabora este documento, se definen a continuación los objetivos urbanísticos que la Revisión y Adaptación del Plan General se propone conseguir.

Por facilidad de sistematización, los objetivos pueden diferenciarse o clasificarse en los grandes grupos siguientes:

- Objetivos urbanísticos de carácter básico.
- Objetivos de orden socio-económicos.
- Objetivos en materia de infraestructura de comunicaciones, sistema de espacios libres y equipamiento comunitario.
- Objetivos de infraestructuras de urbanización y servicios urbanos básicos.

#### 4.2.1. Objetivos urbanísticos de carácter básico

El objetivo general a conseguir en el municipio de Alcobendas es su desarrollo cualitativo. Para ello, su Plan General ha de perseguir la definición de un modelo de utilización del suelo a largo plazo que sea equilibrado y en el que la estructura general y orgánica resuelva las disfuncionalidades fundamentales que la ciudad presenta y permita las mejores condiciones y calidad de vida.

El Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Alcobendas ha de:

- Prever las acciones necesarias para resolver los problemas de carácter estructural y de conexión que presenta en razón de la proximidad a Madrid y estar incluido en la estructura metropolitana de la corona norte.
- Definir una estructura general municipal clasificando su suelo, calificándolo en usos globales, y definiendo sus intensidades de uso y disponiendo sobre el territorio municipal sus elementos estructurantes.
- Intentar favorecer el desarrollo cualitativo y que éste sea eminentemente realista, capaz de ser llevado a efecto, permitiendo conseguir las determinaciones de planeamiento.
- Conseguir el equilibrio entre las propuestas de planeamiento, y las de gestión urbanística y la capacidad de la Administración Municipal.

Para todo ello será necesario conocer la vocación principal de cada parte del término municipal a fin de recuperar y desarrollar de forma positiva los recursos del medio físico, las actividades industriales y comerciales, desarrollar las comunicaciones y los servicios comunitarios y favorecer el máximo rendimiento posible a través de las determinaciones de planeamiento que a los suelos se les asignen.

En el contexto de estos objetivos generales, teniendo en cuenta los problemas del municipio y como desarrollo del planteamiento conceptual establecido, el proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General, define como meta la consecución de los siguientes objetivos básicos:

- Definición de un modelo de utilización de suelo a largo plazo, integrador de todas las funciones propias de un Término Municipal como el de Alcobendas. Un modelo caracterizado por una adecuada estructura general y orgánica definida por una clasificación y calificación del suelo municipal, las redes supramunicipales, las redes generales de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario e infraestructuras básicas de urbanización que responda a esquemas claros y de evidente encaje en el territorio y sus circunstancias de todo tipo.
- Preparar la ciudad para que pueda responder con un alto grado de calidad al crecimiento de la demanda para los distintos usos del suelo que, de manera distorsionada se producen en Madrid, asumiendo el papel de ciudad de tamaño medio dentro de la estructura metropolitana de la corona norte de Madrid.
- Mejorar los espacios urbanos que contribuyen a "hacer ciudad". Ello exige promover la interrelación de los barrios, mejorar la conectividad, especialmente en sentido transversal (SE-NO), reurbanizar el conjunto de la ciudad, implementar servicios y equipamiento, mejorando la calidad ambiental del conjunto urbano.
- Es objetivo fundamental en los actuales suelos urbanos de Alcobendas la continuación de la remodelación del Casco Antiguo haciendo frente a su situación actual de densificación (más en planta que en volumen), que demanda una renovación urbana por agrupación de pequeñas parcelas con fines de racionalización en la promoción inmobiliaria, de mejora de aspectos tipológicos y volumétricos y de creación de condiciones favorables a la construcción de aparcamientos en el subsuelo.

- El objetivo fundamental que se propone para el suelo no urbanizable es la delimitación de aquellas áreas que deban ser objeto de especial protección frente al proceso de urbanización, en función de que así lo demanden sus circunstancias intrínsecas naturales o porque así lo requieran sus actuales usos, como son el Parque de la Cuenca Alta del Manzanares, el monte Valdelatas, las vías pecuarias,...
- Facilitar la conexión y la movilidad entre Alcobendas y los municipios colindantes, fundamentalmente con Madrid y San Sebastián de los Reyes.

#### 4.2.2. Objetivos urbanísticos específicos para el suelo urbano

En suelo urbano los objetivos que el Plan General pretende alcanzar son:

- Puesta al día de los límites de suelo urbano, incluyendo los territorios que han alcanzado ya tal clasificación y dejando abierta la incorporación de los que, a través de sus procesos de gestión y urbanización están en vías de alcanzarla (sectores de Valdela Fuentes, Fuente Lucha, El Juncal y Valdelacasa).
- Para el resto del suelo urbano se tiende a mantener la estructura, trazados y determinaciones básicas de la normativa vigente en la actualidad, incidiendo en aspectos puntuales.
- En relación con La Moraleja y El Soto de la Moraleja, se mantendrán sus características y particulares condiciones urbanísticas de acuerdo con los criterios generales del párrafo anterior.
- Reordenación del ámbito del denominado Casco Antiguo con el fin de mejorar su accesibilidad, permitir una mejor relación entre cada una de sus partes, acabar con las situaciones de infravivienda y, en general, mejorar las condiciones ambientales en su ámbito.
- En relación con la zona industrial, donde no parece fácil solucionar sus problemas de estructura, es necesario realizar pequeñas intervenciones que mejoren la conexión con las vías perimetrales (básicamente con la vía perimetral oeste que debe plantearse como eje vertebrador de la futura expansión

industrial ya en marcha (sector Valdelacasa). El nuevo Plan General deberá resolver, asimismo, la conexión este-oeste de la zona industrial.

- Completar los equipamientos, espacios libres e infraestructuras existentes.

#### 4.2.3. Objetivos específicos en las áreas para nuevos asentamientos

En el suelo urbanizable, el Plan General pretende conseguir los siguientes objetivos:

- Utilizar esta clase de suelo para el ordenado crecimiento de la ciudad, seleccionando las áreas más adecuadas en el marco del modelo de utilización del suelo elegido para el desarrollo urbano.
- Prever un tratamiento adecuado en las áreas para nuevos asentamientos terciarios, encauzando suficientemente el prediseño de la futura ordenación en el Plan General a fin de garantizar su inserción en la estructura urbana existente.
- Delimitación de los suelos clasificados como urbanizables con amplitud territorial y baja concreción de su aprovechamiento, con el objetivo de obtener sistemas de gestión flexibles y fácilmente adaptables a las coyunturas a corto y medio plazo en que se mueven las actuaciones urbanísticas.
- Los suelos urbanizables y el suelo urbano existente deberán permitir el desarrollo equilibrado y flexible.
- De acuerdo con la capacidad de acogida de viviendas de los suelos ya comprometidos (suelos urbanos o urbanizables en desarrollo del vigente Plan General), delimitar sectores únicamente en aquellos suelos urbanizables cuyo desarrollo se prevé a medio plazo.
- Dotar a estos suelos de un sistema viario que se base a la vez en la malla existente y en la nueva red supramunicipal prevista.

#### 4.2.4. Objetivos específicos para los suelos no urbanizables

Para los suelos no urbanizables los objetivos que el Plan General intenta alcanzar son:

- Definición de un modelo específico, mediante la adecuada calificación selectiva del suelo, para todas las áreas del Término Municipal que presenten interés medioambiental o bioecológico (Monte de Valdelatas, Cuenca Alta del Manzanares, vías pecuarias, márgenes del Arroyo de la Vega fuera del casco urbano mediante el "Proyecto de recuperación y acondicionamiento del cauce y las zonas de policía del Arroyo de la Vega"), compatibilizando en el marco de aquel, un uso razonable de las mismas para actividades de ocio, esparcimiento y educación en función de las distintas características de cada uno de estos ámbitos.
- Para los suelos no urbanizables de usos específicos (zona militar, ampliación del aeropuerto de Barajas y redes de comunicaciones) el Plan General deberá recoger su ámbito estableciendo las condiciones específicas de su uso.

#### 4.2.5. Objetivos de orden socio-económico

Los objetivos de índole demográfica y socioeconómica que pretende conseguir el nuevo Plan General son los siguientes:

- Estudiar en función de la oferta del suelo para uso terciario e industrial, considerando además, la oferta existente en Madrid y en la corona norte.
- Mejora de las condiciones urbanísticas y medioambientales de forma que sea posible contar, a corto plazo, con un oferta mejorada de suelo que absorba las nuevas demandas de residencia y dotaciones generadas en el entorno metropolitano.
- Implantar las medidas necesarias, tanto de planeamiento como de gestión, que permitan la eliminación, mediante realojo, de las bolsas de infraviviendas existentes.
- Utilizar las nuevas posibilidades que la Legislación del Suelo permite, calificación de áreas sujetas a algún régimen de protección pública y a viviendas de integración social, para adecuar la oferta futura con la demanda, de vivienda detectada.
- Prever aquellos equipamientos sociales y espacios libres en función de las necesidades detectadas, de la capacidad financiera de las distintas

Administraciones públicas y de la disposición de suelo para este objetivo.

#### 4.2.6. Objetivos en materia de infraestructura de comunicaciones, espacios libres y equipamiento social.

Se exponen a continuación los objetivos a conseguir por el nuevo Plan General en materia de infraestructura de comunicaciones:

- Parece fundamental la conexión de la red viaria básica existente con la red metropolitana.
- Previsión de trazados viarios tangentes o externos al suelo urbano que enlacen con vías de comunicación de otros municipios, en concreto con Madrid y San Sebastián de los Reyes.
- Crear conexiones de este a oeste con la ciudad aeroportuaria y Radial 2 en sus cruces con la N-I y la carretera de Fuencarral con San Sebastián de los Reyes a través de las áreas de oportunidad propuestas por la Comunidad de Madrid y también por el eje Norte Sur; y con la M-50 desde la carretera del Goloso.
- Crear la conexión de la carretera de Barajas con la Radial 2.
- Conectar la ciudad con Madrid mediante la ampliación de la red de metro,
- Crear aparcamientos de residentes y rotatorios en zonas residenciales.
- Mejorar la red viaria en la zona industrial creando conexiones con la vía perimetral oeste.

Los objetivos a conseguir en materia de espacios libres son los siguientes:

- El objetivo fundamental consiste en completar los espacios libres existentes con nuevas áreas cuya ubicación ayude a conseguir un auténtico sistema de espacios intersticiales que penetre en el tejido urbano de forma equilibrada y que permita llegar a relacionar, a través del mismo, el centro de la ciudad con los distintos barrios periféricos, así como las áreas que se destinen a ocio y esparcimiento.

- Con el tratamiento y diseño de los espacios libres se pretende conseguir su integración con la estructura urbana existente, así como con la de nueva creación.
- Constituir una banda de sistema general de espacio libre, que actuará como protección, a lo largo del Monte de Valdelatas.

Los objetivos a conseguir en materia de equipamiento social son los siguientes:

- Continuar e impulsar la creación de nuevos equipamientos de carácter sociocultural, con las dimensiones superficiales adecuadas, en aquellas áreas con menor cobertura.
- Localizar adecuadamente las dotaciones en los nuevos desarrollos de manera que puedan ser utilizados por las actividades que en ellos se desarrollen y reequilibrar los equipamientos de áreas ya consolidadas.

#### 4.2.7. Objetivos dirigidos a resolver los problemas existentes en las infraestructuras sociales y los servicios urbanos básicos

- Para no sobrecargar el emisario existente con los caudales generados por los nuevos desarrollos, se ha ampliado el diámetro de 1000 a 1200 a su paso por el sector el Juncal. No obstante, el incremento de vertidos producidos por los nuevos desarrollos requerirá el doblado del colector del Arroyo de la Vega. Este doblado podrá sustituirse por la ejecución de un tanque de tormentas tal y como se indicaba en el Plan Director de Saneamiento y depuración de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas de 9 de febrero de 1998. Estas nuevas infraestructuras hidráulicas generales serán definidas en la nueva Adenda al Convenio vigente que deberá firmarse entre el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II.
- El Plan Director de Saneamiento y Depuración de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas propone la ejecución de la EDAR Arroyo de Quiñones situada en el T.M. de San Sebastián de los Reyes, que conjuntamente con la EDAR Arroyo de La Vega dará cabida a los caudales de demanda.

- Se deberá firmar una nueva Adenda entre el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II, en la que se establezcan las nuevas infraestructuras hidráulicas generales necesarias, así como las recogidas en el Convenio para la ejecución de las obras del Plan Director de Saneamiento y Depuración citado, entre el Canal de Isabel II, la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y los Ayuntamientos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
- La titularidad y gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración quedarán igualmente definidas en el Convenio que se deberá firmar entre estas tres administraciones, según lo establecido en el art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- El vertido medio diario de las aguas residuales generadas por los nuevos desarrollos contemplado en este documento para el municipio de Alcobendas es de 15.917 m<sup>3</sup>/día. Este es el máximo caudal de aguas residuales a incorporar al SIS.
- Los nuevos desarrollos tendrán un sistema separativo, con vertido de aguas negras a la red de saneamiento hacia la EDAR.
- Adecuación, a su carácter urbano, de la subestación de Alcobendas, enterrando sus salidas de modo coordinado con la gestión del suelo de Valdelasfuentes y terrenos limítrofes.
- Se propone la realización de un plan especial de infraestructuras para resolver el problema del saneamiento de la zona centro de La Moraleja. En La Moraleja centro, las parcelas sin conexión de sus aguas residuales a la red pública de saneamiento lo realizan mediante depósitos estancos, para evitar problemas de contaminación. No obstante, se pretende la mejora de este área de la red municipal.

#### 4.2.8. Objetivos de carácter medio ambiental

El Estudio de Incidencia Ambiental se plantea con la finalidad de crear un marco de referencia a los sectores de urbanización en cada uno de los factores ambientales, que permita el desarrollo urbano y su crecimiento, bajo los principios de minimizar las afecciones, garantizar la disponibilidad de los recursos, la reutilización de los residuos y

la conservación del patrimonio natural y cultural, creando un entorno de calidad ambiental para la población humana actual y futura.

Los objetivos que se pretenden son los siguientes:

### **Objetivos generales**

- Garantizar el desarrollo del plan en el marco de aplicación de la normativa ambiental de la Comunidad Autónoma y nivel aplicable.
- Preservar las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- Usar el suelo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire.
- Proteger los valores naturales, la flora y la fauna, existentes aún en el territorio.
- Hacer un diagnóstico ambiental que permita favorecer los elementos del medio y corregir los problemas ambientales actuales.
- Elegir aquellas alternativas más favorables desde el criterio ambiental, cuando se han planteado como viables y funcionales.
- Intentar proteger los valores ecológicos de los espacios naturales.

### **Objetivos operativos del presente estudio**

- Inventariar, valorar y cartografiar todos y cada uno de los elementos del medio, de interés para plantear las alternativas viables y su evaluación y selección.
- Identificar las acciones del proyecto capaces de provocar alteración y los componentes del medio susceptibles de ser afectados.
- Discriminar los efectos notables derivados de las actuaciones, valorar la importancia de sus afecciones y caracterizar sistemáticamente las alteraciones, efectos e impactos.
- Establecer y describir las medidas preventivas y correctoras, que eviten o minimicen los impactos detectados, evaluando la realización de las medidas y su efectividad, con el fin de reducir al mínimo los impactos residuales.
- Elaborar el programa de vigilancia y control ambiental con establecimiento y recomendaciones para las medidas preventivas y correctoras.

### **Objetivos sectoriales y particulares más relevantes del medio físico**

- Proteger y preservar, así como restaurar y rehabilitar los espacios naturales (Monte Preservado de Valdelatas, y el Espacio Protegido del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares) que tienen lugar dentro del municipio de Alcobendas.
- Crear un espacio de protección entre los espacios naturales y el resto del territorio, para conservar y preservar estas zonas de las futuras actividades que se desarrollarán en el municipio de Alcobendas.
- Proteger y preservar los valores faunísticos presentes en los espacios naturales.
- Analizar el sistema de gestión de residuos y proporcionar medidas complementarias.
- Analizar el sistema integral de saneamiento y proporcionar medidas complementarias.
- Regular y minimizar los niveles de contaminación acústica actuales.
- Analizar la contaminación atmosférica y acústica de Alcobendas.
- Adecuar las ordenanzas para la contaminación atmosférica, acústica, de aguas, suelo, etc.
- Detectar la problemática de los suelos y de las aguas subterráneas.

#### **4.3. CRITERIOS**

El Plan General debe configurar el modelo estructural de desarrollo y utilización del suelo que se propone a corto, medio y largo plazo para el conjunto del Término Municipal. Se define dicho modelo de forma que puedan hacerse realidad los objetivos básicos establecidos en el mismo.

Son instrumentos del Plan General:

- La estructura general y orgánica
- La clasificación del suelo
- Criterios sectoriales
- Normativa
- Criterios generales para la gestión urbanística

#### 4.3.1. Estructura general y orgánica

La estructura general y orgánica constituye el elemento definidor de utilización del suelo, cuya adecuada consecución, en el marco de la búsqueda de su desarrollo cualitativo, se ha definido como objetivo básico de la nueva concepción del Plan General que se intenta establecer para el municipio de Alcobendas. El esqueleto vertebrador de dicha estructura general de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y los servicios urbanos.

El desdoblamiento de la carretera de Fuencarral, la urbanización que se está llevando a cabo en Fuente Lucha y el Juncal, la nueva R-2 y el nuevo eje Norte Sur, forman el conjunto de las principales acciones viarias que están contribuyendo a estructurar los tejidos urbanos de la ciudad.

Las propuestas estructurales se dirigen a perfeccionar el modelo existente, extendiéndolo y a la vez conectándolo a viarios supramunicipales en proyecto o en ejecución. Así la organización de los ámbitos este y oeste, que se proponen como suelos aptos para nuevos desarrollos, se apoyan, en el este, en la actual carretera de Barajas, R-2 y eje N-S y, al oeste, en la carretera de El Goloso y en la nueva variante norte de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

La organización de estas dos grandes áreas aptas para nuevos desarrollos permitirá nuevas acciones estructurantes tanto con nuevos viarios de la red general como con nuevos equipamientos y espacios libres que se deberán pormenorizar en el Plan General.

#### 4.3.2. Clasificación del suelo

Entre las finalidades y atribuciones de la acción urbanística que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid consagra para el Plan General, está la delimitación de los ámbitos territoriales en los cuales ha de dividir todo el suelo municipal, que se concretan en tres clases:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable de especial Protección

En los cuales, se ha de aplicar el régimen jurídico de la propiedad del suelo que con carácter general se establece en la Ley del Suelo para todo el Estado.

La delimitación y definición del suelo urbano se hace en base a dos criterios, uno material y otro formal. En el criterio material se considera suelo urbano los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

También se consideran urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General establezca (artículo 14 a de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid). La realidad física vincula al Plan que no puede, en consecuencia, desconocerla válidamente. Es un acto de simple constatación material de unos hechos.

El Plan General clasifica aquellos suelos que, por no proceder su clasificación como urbano o como no urbanizable (sea por sus valores intrínsecos que merezcan protección, o por ser inadecuados para el desarrollo urbano), se clasifican como suelo urbanizable, diferenciando dos categorías, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

Los terrenos sometidos a protección quedan clasificados como no urbanizables y sujetos a las limitaciones previstas en el artículo 28 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se utiliza, por tanto, en el Plan General las tres clases de suelo establecidas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, urbano, urbanizable y no urbanizable de protección.

#### A. Suelo Urbano

En la clasificación del suelo se limita a constatar la situación de hecho de los terrenos para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El suelo urbano delimitado responde a los siguientes criterios:

- La clasificación de suelo urbano se asigna a los suelos así clasificados en el Plan General vigente, incorporándose nuevas áreas de desarrollo de planes parciales y otras que han alcanzado los estándares de urbanización.
- Se adaptan las Normas Urbanísticas que mantienen los aspectos formales de las vigentes, excluyendo, según lo señalado en el artículo 32 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, aquellas determinaciones que son propias de las Ordenanzas municipales.
- Conservación y respeto, en general, de las alineaciones, alturas y usos vigentes, modificando tan sólo las que sean precisas.
- Se definirá la ordenación pormenorizada de la máxima superficie posible de suelo urbano, remitiendo a planeamiento de desarrollo solamente aquellas áreas en que por razones de escala sea imposible abordar su ordenación pormenorizada durante la redacción del Plan General, pero en este caso se justificará adecuadamente. Se distinguirán aquellas áreas de suelo urbano no consolidado, en su caso, en las que se considere que deben ser sometidas a actuaciones integradas de urbanización.
- Delimitación de Actuaciones para operaciones puntuales de muy diversa índole en la clase de suelo urbano, en la categoría de consolidado.
- Pronunciamiento específico sobre la forma de asumir, el nuevo Plan General, los planes aprobados en desarrollo del Plan vigente, siguiendo el criterio de incorporar aquellos que estén en ejecución y que no sea necesaria su modificación.

## B. Suelo Urbanizable

La definición del planeamiento del suelo urbanizable se realizará en el Plan General sobre un ámbito territorial así clasificado a partir de los siguientes criterios:

- Con carácter general se respetan y se incorporan al nuevo Plan General los Planes Parciales aprobados en desarrollo del Plan General vigente, sin que ello impida el ejercicio del "ius variandi" del que goza el Ayuntamiento pero tan solo

cuando ha sido aconsejable en el marco del conjunto de propuestas del nuevo Plan para satisfacer intereses generales de la población. Los que tienen su ejecución suficientemente adelantada se incluyen en la clase de suelo urbano y el resto forman parte del suelo urbanizable.

- El suelo urbanizable, se delimita por no poder ser considerado como urbano ni como no urbanizable de protección o inadecuado para el desarrollo urbano, descartando, entre otros de menor cuantía, los terrenos hoy militares, los derivados de las acciones en proyecto para la ampliación del aeropuerto de Barajas y los protegidos por sus valores naturales (Monte de Valdelatas, Parque de la Cuenca Alta del Manzanares). De entre los suelos urbanizables se han sectorizado para su transformación aquellos que se pretenden desarrollar a corto o medio plazo.
- Se incluyen o adscriben a los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, según los casos, los suelos destinados a redes públicas generales y supramunicipales correspondientes.

#### C. Suelo No Urbanizable de Protección y No Urbanizable Preservado

Como suelo no urbanizable de protección se clasificarán todas aquellas áreas que deben ser protegidas. Como Suelo No Urbanizable Preservado se clasifican aquellos suelos inadecuados, por diversos motivos, para ser urbanizados.

##### 4.3.3. Criterios sectoriales

- Asentamientos residenciales, terciarios, industriales y dotacionales.

El Plan General plantea como posibles asentamientos urbanos todas aquellas áreas del municipio que se pueden considerar aptas para ello en función de las limitaciones impuestas tanto por el medio físico como productivo. Sobre ellas, el Plan delimita los desarrollos previsibles de los diferentes usos, tanto residenciales como terciario o dotacional.

La visión del ámbito acotado para el desarrollo del Plan General revisado muestra las oportunidades de la localización (incluso con alternativas a precisar cuando se vayan sectorizando estos suelos para cada uno de los usos básicos y sus

dotaciones).

Así, los terrenos situados al este de la Universidad de Comillas se califican de equipamiento para posibilitar la ampliación de sus instalaciones y para el resto de los terrenos situados al norte y sur de la carretera del Goloso se establece el uso residencial.

A lo largo de la carretera de Barajas, R-2 y eje N-S, las oportunidades de implantación de usos debido a la afección de la ampliación del aeropuerto, no tienen preferencias territoriales claras, por lo que, como criterio general, se establece el uso terciario.

- Espacios libres

El criterio fundamental en política de espacios libres va dirigido hacia la consecución de un auténtico sistema de espacios intersticiales que penetre en el tejido urbano de forma equilibrada integrando la estructura urbana existente con la de nueva creación. Se pretende también conseguir bandas de protección que actuarán como espacios libres a lo largo del Monte de Valdelatas, y Arroyo de la Vega en su cuenca baja.

- Medio ambiente

La actividad agraria del municipio muestra una clara tendencia a la desaparición sin tener en cuenta su importancia desde la óptica medio-ambiental.

El estudio del medio físico y de paisaje realizado, así como el Estudio de Incidencia Ambiental, permite determinar los suelos de posible desarrollo urbano sin que ello represente un impacto ambiental apreciable.

La protección medio-ambiental que el Plan establece, se contempla en el Estudio de Incidencia Ambiental.

En general se establecen medidas correctoras o precautorias sobre aquellas zonas en que las condiciones paisajísticas aconsejan su protección y aporta, con sus medidas, la mejora de la calidad de vida de la población en orden a estos dos factores:

- Mejora de la capacidad de relacionarse dentro de la ciudad, y ciudad-campo.
- Mejora de las condiciones medioambientales en que tales relaciones tienen lugar.

Para lo primero ya se ha visto en el apartado correspondiente la política que pretende seguir el planeamiento en materia de transporte y comunicaciones, que aumenta la accesibilidad urbana; y para lo segundo, tanto la consecución de una red supramunicipal y general de espacios libres adecuada en todos los niveles cómo la adopción de medidas de protección y recuperadoras del medio ya sea físico como urbano, deben lograr los objetivos propuestos.

#### 4.3.4. Normativa

##### **Sistema normativo**

La experiencia adquirida en el tiempo de aplicación de la vigente normativa ha puesto de manifiesto algunas deficiencias de la misma que da lugar a interpretaciones dudosas.

En consecuencia, se propone la modificación puntual del sistema normativo del Plan vigente.

En general habrá que efectuar los siguientes tipos de adaptación:

##### **Adaptación al marco legal**

Dada la trascendencia de la adaptación al nuevo marco legal de la normativa se incluye esta cuestión en el epígrafe 4.4. Marco legal.

##### **Adaptación de la normativa a nuevas circunstancias y condicionantes**

La nueva Normativa Urbanística recoge la regulación de usos no contemplados en el Plan vigente, bien por omisión o por tratarse de nuevos conceptos de utilización o producción, así como la adaptación a las nuevas necesidades derivadas de los avances tecnológicos.

### **Adaptación a las normas específicas**

Se recogen también aquellas nuevas Normas Específicas de carácter general y obligado cumplimiento que sean de aplicación a la edificación tales como las que hacen referencia a niveles sonoros, protección contra incendios, recogida y tratamiento de residuos sólidos o contaminantes etc.

### **Adaptación a las exigencias medio ambientales**

En este sentido se establecen medidas preventivas de evaluación del posible impacto ambiental, obvias en una ciudad de las características de Alcobendas, previas a la elaboración del planeamiento con introducción directa de la variable ambiental en la definición de criterios de diseño urbano, protección de zonas verdes, etc.

### **Reajuste de las zonas de ordenación**

Se ha modificado la regulación de aquellas ordenanzas de zona cuya puesta en vigor ha resultado dificultosa sentando los criterios adecuados para su correcta interpretación.

En particular se aclaran aquellos elementos conceptuales y parámetros de la edificación que afectan a la correcta aplicación de los aprovechamientos y edificabilidades.

El objetivo de estos reajustes y adaptaciones es la clarificación de la Normativa, de acuerdo con la experiencia adquirida, para hacerla más asequible a todos los agentes intervinientes y a los encargados de su control.

Para ello se aplican con rigidez aquellas determinaciones que afectan a la estructura general y orgánica propuesta, flexibilizando, en cambio, aquellas otras, que por ser de detalle o accesorias deben tener posibilidad de adaptación a los casos concretos, remitiendo al planeamiento de desarrollo las ordenanzas propias de las áreas sometidas a éste planeamiento tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable sectorizado (planes parciales). En el suelo urbanizable no sectorizado se flexibilizará o simplificará la normativa para permitir su mejor adaptabilidad a las exigencias del momento de su desarrollo a través de los planes de sectorización.

De esta forma se evitará la necesidad de proceder a tramitar modificaciones puntuales de escasa entidad, con la consiguiente economía en el proceso urbanizador y edificatorio, permitiendo, incluso, la solución a problemas planteados durante el proceso de desarrollo del Plan General obviando sus posibles carencias.

#### 4.3.5. Criterios generales para la gestión urbanística

Dentro de lo preceptuado por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la gestión urbanística, se ha pretendido que ésta sea lo más sencilla posible y adaptada al principio de flexibilidad que rige toda la Revisión del Plan General con el fin de poderse adaptar de forma continuada a las necesidades cambiantes de la sociedad de Alcobendas. Se emplean las técnicas e instrumentos que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid ha creado y posibilitado su utilización, en función de las necesidades que demanda el desarrollo y ejecución del Plan General.

También se articulan las medidas precisas para adaptar el funcionamiento de la Administración Municipal a las nuevas condiciones establecidas en el Plan General, con el fin de facilitar su gestión cotidiana.

#### 4.3.6. Criterios concretos de la gestión urbanística

Para delimitar las áreas homogéneas en el suelo urbano se han seguido los criterios siguientes:

1. El suelo de la ciudad histórica, construida asistemáticamente, al margen de los sistemas de actuación, es una zona que se ha integrado prácticamente en una única área homogénea, por su comportamiento como área funcional independiente. Se ha recogido asimismo su crecimiento natural hacia el noroeste, con nuevos ámbitos que están suponiendo un reequilibrio de su estándar dotacional (Valdelasfuentes).
2. El suelo destinado a residencial ejecutado sistemáticamente que, en general, ha cumplido con los estándares, constituye otras zonas a efectos de cómputo de la cantidad y calidad de equipamientos, ya que éstos tienen cierta uniformidad.
3. Finalmente, el suelo industrial es otra de las zonas, ya que por sus características los estándares para este tipo de suelo son distintos.

En el suelo urbanizable se ha optado por el sistema de compensación, en casi todos los sectores, cuya elección se justifica por:

1. En las áreas cuyo uso característico es residencial, la razón fundamental que ha llevado a la elección del sistema de cooperación para ellos pasa por la consideración del citado uso característico. Ámbitos territoriales donde deberá hacerse efectivo el mandato contenido en el artículo 38 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en orden a la reserva del cincuenta por ciento de esos suelos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, lo que permite escoger el sistema de cooperación al ser éste uno de los supuestos previstos en el artículo 101 de la Ley 9/2001 citada.
2. De los sectores de uso terciario, en el sector 2 se prevé su desarrollo por el sistema de compensación, por existir un convenio en este ámbito. En el sector 3, se pretende la creación de una gran bolsa de trabajo y en el sector 4 un uso terciario específico para la ampliación de Red eléctrica. Se ha determinado, igual que para el 2, el sistema de Compensación.

#### **4.4. MARCO LEGAL**

Como ya se ha expuesto anteriormente, las determinaciones que deben ser adaptadas son todas las determinaciones estructurantes reguladas en los arts. 35 y ss. LSCM. Siguiendo la enumeración del art. 35.2 LSCM, y en coherencia con la D.Tran. 3.5, las determinaciones de que deben ser adaptadas son las siguientes: a) clasificación del suelo; b) definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas; c) división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de ellos de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos; y d) régimen del suelo no urbanizable de protección.

#### 4.4.1. Adaptación de la clasificación del suelo

La D.Tran. 1 LSCM establece que la clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad serán de aplicación desde su entrada en vigor a los planes vigentes en dicho momento. Para ello, se establecen una serie de reglas de correlación entre tipos de suelo, según el Texto Refundido 2/2008 de la Ley del Suelo estatal, y de la normativa madrileña, que constituyen la base de la continuidad del sistema clasificatorio, sin perjuicio de los cambios operados en el régimen jurídico de cada tipo de suelo. Desde este punto de vista, la adaptación del Plan General deberá proceder, básicamente, a modificar la terminología legal empleada siguiendo la correlación entre tipos de suelo fijada en la D.Tran. 1 LSCM. Teniendo en cuenta las reglas establecidas en esta disposición cabe mostrar con claridad las adaptaciones que deben realizarse por lo que se refiere a la clasificación del suelo.

- a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que tengan la condición de solar, o bien las parcelas que por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento puedan adquirir la condición de solar mediante la realización de obras accesorias y simultáneas a las de edificación y construcción, se les aplicará el régimen del suelo urbano consolidado por la urbanización.
- b) A los restantes terrenos clasificados como urbanos y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplica el régimen del suelo urbano no consolidado, previsto en el art. 20 LSCM. De nuevo, no es necesario advertir que los terrenos clasificados como urbanos en el Plan General ya con base en el criterio de la consolidación de la edificación [art. 14.1.c)], ya por adquirir un grado de urbanización suficiente y adecuada en virtud de la ejecución del plan [art. 14.1.d)], ya, en general, por requerir de obras de urbanización a realizar en régimen de actuación integradas de ejecución del planeamiento, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas [art. 14.2.b)], deberán ser clasificados como suelo urbano no consolidado.

Entre los deberes de estos propietarios, aparte de ceder suelo necesario para situar el 10% del aprovechamiento que corresponde a la Administración, deben costear, y en su caso ejecutar, las obras de urbanización, y ceder gratuitamente terrenos reservados para las redes públicas. Por lo que se refiere al deber de urbanización, se

ha de tener en cuenta que deben costearse las obras precisas para asegurar la conexión con las redes generales y supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios del planeamiento general, y su integridad y funcionalidad, y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario. El art. 95.1 dispone que los propietarios o promotores deberán urbanizar todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios que sean objeto de cesión gratuita.

- c) Al suelo urbanizable sectorizado se le aplicará el mismo régimen jurídico que el del suelo urbano no consolidado (art. 23.1). Evidentemente a estos terrenos, en tanto en cuanto no se apruebe su ordenación pormenorizada por el correspondiente plan de desarrollo (Plan Parcial), les corresponderá ser clasificados como suelo urbanizable sectorizado.

La equiparación del régimen jurídico del suelo urbanizable con el suelo urbano no consolidado no es total. De hecho, el art. 91.3 dispone que los propietarios de suelo urbanizable sectorizado deberán ceder a la Comunidad de Madrid 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos para redes públicas, adscritos o en el interior del sector, que podrán cederse en el sector o fuera de él. El exceso, en su caso, de cesión impuesta por el plan conlleva la contribución compensatoria del Ayuntamiento en las obras de urbanización.

- d) Al suelo urbanizable no sectorizado, se le aplicará el régimen del suelo no urbanizable de protección (art. 23.2 LSCM), hasta el momento en que sea aprobado el correspondiente Plan de Sectorización.

- e) Finalmente, al suelo no urbanizable de protección y preservado, se le aplicará el régimen establecido en el art. 16.1.a, en relación con el art. 29 LSCM. El art. 16.1 LSCM establece los criterios de clasificación de este tipo de suelo. En esta categoría se incluyen tanto los terrenos incompatibles con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación o la legislación sectorial, en razón de valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, etc., de riesgos naturales acreditados o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público [letra a) del apartado 1º del art. 16], como aquellos terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar debido a la concurrencia de los valores anteriormente señalados, o bien por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales [letra b) del apartado 2º del art. 16].

#### 4.4.2. Adaptación a las determinaciones sobre redes públicas

En el proceso de planeamiento consagrado por las anteriores Leyes del Suelo, la ordenación urbana general municipal se conseguía localizando en el territorio con determinadas formas físicas los elementos de la estructura urbana de la ciudad. Estos elementos eran las áreas residenciales en las que viven los ciudadanos, las áreas industriales en las que trabajan y las dotacionales en general y de equipamientos en particular, en las que conviven los habitantes relacionándose socialmente. También, los espacios especializados en las comunicaciones entre las distintas áreas que satisfacen los distintos modos de transporte así como las infraestructuras y los servicios de urbanización que caracterizan a la forma de vida urbana: abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones...

Las Leyes del Suelo anteriores a la LSCM consideraron el conjunto de los elementos estructurantes del territorio como verdaderos sistemas, y sin comprobar que realmente cumplieran las condiciones exigibles para serlo, les aplicaban la Teoría de Sistemas. Se denominaron redes generales de espacios libres, de equipamientos, de comunicaciones y de infraestructuras básicas de servicios de urbanización. La novedad de la LSCM en esta materia consiste en hacer una regulación en la que se sistematizan, reordenan y se moderniza la denominación de los elementos estructurantes de la forma urbana, que pasan a denominarse redes en lugar de sistemas, de ahí la necesidad de la adaptación terminológica del Plan General de Alcobendas. El art. 36 de la LSCM en sus números 1 a 4, se ocupa de las redes y a continuación pasa al análisis de las determinaciones legales al respecto.

##### 4.4.2.1. *Concepto de redes públicas*

El art. 36.1 define como red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. La definición peca de tautológica, al conceptuar la red pública como una red de elementos de redes sin haber definido antes los conceptos ni de red en general, ni de elementos de redes en particular, entrando por tanto parte de lo contenido en la definición.

**Niveles o tipos de redes públicas en virtud de su dimensión territorial.**

Supuesta la integración unitaria de los elementos de cada red, el art. 36.1 distingue tres niveles de redes en función del territorio al que prestan servicio:

- La red supramunicipal, para el uso y servicio predominante de los habitantes de más de un Municipio, propia de la gestión del Estado o de la Comunidad de Madrid. Hasta ahora estos suelos se obtenían por cesión de los Ayuntamientos al organismo gestor del servicio a implantar, y a su vez los Ayuntamientos obtenían estos suelos a cuenta de la equidistribución en los nuevos desarrollos (cargas de redes generales). Este sistema implicaba una dura pugna entre Municipios para atraer a su término municipal el equipamiento de alto nivel que incorpora valor añadido al entorno. El resultado era que la capacidad de oferta y empuje, así como el tamaño del Municipio eran determinantes para atraer la implantación de redes generales. Sin embargo a partir de ahora será obligatorio ceder suelo a la Comunidad de Madrid, libre de cargas en cuantía de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie que se prevea construir en el área de reparto y en los nuevos suelos que se sectoricen.
- La red general, para el uso y servicio de todos los habitantes en el Municipio o para más de un barrio, sector, área homogénea o ámbito de actuación. Su gestión es típicamente municipal. Aunque las redes generales deben dimensionarse a nivel de toda la ciudad, lo cierto es que la LSCM sólo exige el cumplimiento de los estándares relativos a este tipo de dotación en los nuevos desarrollos. En concreto, tendrán que reservarse suelos en una cuantía de 70 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> que se prevea edificar en suelos urbanos no consolidados y en suelos urbanizables. Este criterio de establecer estándares mínimos se aparta de los precedentes legislativos, puesto que la cuantificación de los suelos necesarios para redes generales era hasta ahora una determinación discrecional del Plan General.
- La red local para el uso de los residentes de cada área homogénea, ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, todos ellos, por tanto, de carácter inframunicipal y gestión predominante del Municipio o distrito municipal de los residentes. Se prevé la reserva de terrenos para este fin en una cuantía mínima de 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles.

La LSCM adopta ahora un modelo lineal de dotación, similar al empleado por el Reglamento de Planeamiento para los suelos industriales, pero refiriéndolo a la superficie construible y no a la superficie de suelo ordenada. La razón de este cambio se debe a que las necesidades de equipamientos de escala superior a la local se cubren fijando otros estándares específicos para la obtención de terrenos para las redes generales y supramunicipales. De este modo, no se carga a la red local con los sobrecostos de las externalidades que genera, desagregándolos y exigiéndolos en la red correspondiente.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 se refería a la estructura general y orgánica del territorio contenida en el Plan General [art. 12.1.b)]. El art. 25 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico enumeraba los elementos de esta estructura general y orgánica del territorio a establecer por el Plan General, y aunque no contenía referencia expresa a sistemas de carácter supramunicipal, los contemplaba implícitamente, como así ocurría al hablar de redes ferroviarias.

Una novedad interesante en la LSCM es la referencia a las redes públicas supramunicipales. El art. 36.1.a) establece que los elementos que integran esta red son "aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid". Para su determinación, localización y definición, el art. 36.4 señala que "el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o en su defecto, por el planeamiento general. En consecuencia la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un Municipio serán los que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables".

Precisamente, puede ser objeto de los Planes Generales, darle forma física a la estructura formada por los usos del suelo y las redes públicas. Según el art. 41.3.c), es competencia del Plan General "articular la ordenación urbanística necesaria y previsible en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, indicando el esquema global de usos del suelo y de las redes públicas". En el supuesto de las redes supramunicipales establecidas por los planes territoriales regionales, el Plan General ha de recoger estas previsiones en su estructura urbana. La dificultad surge

mientras no exista el plan territorial, ya que en tal caso, el Plan General podría preverlas, eso sí, con la ausencia de los conocimientos de la estructura territorial supramunicipal, puesto que sus estudios y previsiones se limitan al ámbito municipal.

Por otra parte, el art. 42.1.b) LSCM señala que los Planes Generales deberán justificar expresamente, para cada una de las redes públicas, la suficiencia y funcionalidad de sus elementos en relación con la densidad global máxima o techo de capacidad de carga sostenible del territorio en función del conjunto de los usos previstos y previsible, no pudiendo “contabilizar los elementos básicos supramunicipales situados en el Municipio a efectos de cubrir las necesidades de servicio de la red correspondiente salvo en las proporciones en que expresamente sea establecido por el planeamiento territorial que define dicho elemento”.

El art. 42.4.a) al establecer las determinaciones del Plan General en suelo urbanizable no sectorizado, reitera lo dicho en el art. 36.4 y otorga la competencia para la calificación de las redes al planeamiento supramunicipal, si bien con carácter supletorio el planeamiento general puede establecer criterios para su disposición y cuantificación:

*“En lo que se refiere a la calificación de suelos como elementos integrantes de redes públicas, sólo podrán delimitarse expresamente aquellos que vengan definidos por el planeamiento territorial con carácter supramunicipal. Sin embargo, también con el carácter de determinaciones estructurantes, el Plan General podrá establecer, para el conjunto del suelo urbanizable no sectorizado o por áreas diferenciadas en que se divida éste, criterios en cuanto a la disposición de los elementos de las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos, así como estándares dimensionales de éstas que, en ningún caso, podrán ser inferiores a las dispuestas en el número 5 del artículo 36 de la presente Ley”.*

La inclusión o no de las redes públicas generales en los sectores por el Plan General en el suelo urbanizable sectorizado la contempla el art. 42.5.a):

*“División en uno o varios sectores, de forma que todos los terrenos correspondientes a esta categoría urbanística pertenezcan a alguno de ellos. Respecto de los elementos integrantes de las redes públicas*

*generales de infraestructuras, equipamientos y servicios, el Plan General deberá optar entre integrarlos como parte de un sector o considerarlos no pertenecientes a ninguno, resultando, en cada caso, los efectos diferenciados de ordenación y gestión que se contemplan en la presente Ley. El Plan General habrá de justificar expresamente la idoneidad de la delimitación de cada uno de los sectores, de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley”.*

En cualquiera de los casos las redes públicas generales previstas en el suelo urbanizable del Plan General han de estar comprendidas en el área de reparto del suelo urbanizable conforme a lo dispuesto en el art. 84.2.

El Plan de Sectorización, en la calificación de elementos integrantes de las redes públicas ha de considerar aquellos elementos que haya recogido el Plan General y que tengan que ser reforzados o que sean de nueva creación como consecuencia de la sectorización [art. 45.3.c)]:

*“Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio no eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras”.*

El art. 48.2, que se refiere al contenido de los Planes Parciales, dispone:

*“Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria,*

*hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril".*

La definición, ampliación y protección de cualquier elemento de las redes públicas, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo a su ejecución es una de las funciones de los Planes Especiales.

### **Tipos de redes públicas desde el punto de vista funcional**

a) Exposición general.

Desde el punto de vista funcional el art. 36.2 LSCM distingue tres tipos de redes públicas:

- Red de infraestructuras, que comprende a su vez: red de comunicaciones, red de infraestructuras sociales y red de infraestructuras energéticas. La Ley establece estándares en relación con este tipo de redes solamente respecto de las redes generales, principalmente porque el ámbito de este tipo de dotaciones supera el estrictamente local. Sin embargo, en relación con las redes supramunicipales no se establece estándar alguno, a pesar de que las redes de infraestructuras son parte de la escala de dotaciones de ámbito supralocal.
- Red de equipamientos, que comprende: red de zonas verdes y espacios libres (espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas) y red de equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos...). La LSCM sólo fija estándares para este tipo de redes sólo en el caso de las redes locales, puesto que se ha de tener en cuenta que las grandes infraestructuras no son materia del ámbito local. Es coherente en este sentido que los estándares sean fijados en relación con las redes generales. Nuevamente se ha de poner de relieve que, a pesar de que también las grandes redes de equipamiento puedan ser catalogarse dentro de la escala territorial propia de las redes supramunicipales, la LSCM no establece estándar alguno vinculado con las redes de ámbito supralocal.

Por otra parte, se ha poner de manifiesto la mayor flexibilidad introducida por la LSCM al no distribuir los estándares entre los elementos funcionales de la red de equipamientos, correspondiendo al Plan General modular las soluciones.

- Red de servicios, que comprende la red de servicios urbanos (agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, acceso rodado y aparcamientos) y red de viviendas públicas o de integración social. Precisamente por la funcionalidad de estas dotaciones la Ley establece estándares sobre este tipo de redes sólo en relación con las redes locales.

También se ha de destacar la mayor discrecionalidad de que goza el Plan General al no distribuir la Ley los estándares de los elementos funcionales de la red de servicios, sin perjuicio de que el plan deba tener en cuenta los criterios del art. 36.6.

#### b) La red de viviendas públicas o de integración social

La creación por la LSCM de la red de viviendas públicas o de integración social constituye una importante novedad aportada al acervo cultural urbanístico de nuestro país, ya que es una institución que no se contempla en ninguna Ley urbanística. Al regular el art. 36 las determinaciones sobre redes públicas, el apartado 2.c).2º distingue dentro de las redes de servicios y al lado de la red de servicios urbanos, la red de viviendas públicas o de integración social caracterizada por:

- Que por su jerarquía esta red puede ser, conforme al número 1 del art. 36: supramunicipal, general o local, es decir, vinculada a la competencia de la Comunidad Autónoma de Madrid, o al uso y servicio de todo el Municipio o al de un sector o barrio determinado.
- Que no se refiere a las viviendas de protección pública en general, sino que se trata de viviendas de promoción pública cuya justificación es la integración social (acogida, realojos...).
- Tan sólo se contempla la cantidad de dedicación de suelo a este fin para la red de viviendas públicas o de integración social propia de la Comunidad Autónoma establecido en el art. 91.3.II, y únicamente en el suelo urbanizable desarrollado por actuaciones integradas en sectores, ya que el art. 91.3 se refiere en exclusiva al

sector y a las unidades de ejecución dentro de él.

La cesión de suelo a la Comunidad de Madrid para esta red pública supramunicipal es al menos la tercera parte de  $20 \text{ m}^2/\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e}$ , lo que equivale a que por cada  $100 \text{ m}^2\text{e}$  que prevea el Plan Parcial se han de ceder a la Comunidad al menos  $6,66 \text{ m}^2$  de suelo para la red de viviendas públicas o de integración social. La cesión ha de cumplir con las reglas establecidas en el art. 91.3.a).3º, entre las que destaca la posibilidad de cumplir el requisito de la cesión "abonando a la Comunidad de Madrid el valor económico equivalente a la superficie que falta".

La cantidad de suelo para esta red pública de vivienda pública o de integración social a nivel municipal la decide el Ayuntamiento, de entre los  $30\text{m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{e}$  de cesión de suelo obligatoria para el conjunto de las redes de equipamientos sociales y servicios que establece el art. 36.5.b). La Ley no establece regla alguna para fijar el número de viviendas o la densidad de la edificabilidad (aprovechamiento lucrativo) del suelo de la red de viviendas públicas o de integración social, por lo que cabe la duda de si es el planeamiento el que lo hace discrecionalmente o le corresponde a la Comunidad de Madrid en su cesión de suelo o al Ayuntamiento en la suya. Como tal elemento de red pública puede ser desarrollado por Plan Especial con carácter previo para legitimar su ejecución [art. 50.1.a) en relación con el art. 42.6.e).3º], en el que se han de contemplar las reservas de suelo inherentes para dotaciones y equipamientos en relación con la edificabilidad de naturaleza no lucrativa de la propia red.

### **Caracteres estructurante y pormenorizado**

La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas constituyen determinaciones de carácter estructurante [art. 35.2.b)]. El art. 36.3.a) también asigna este carácter al señalamiento de las reservas y dimensiones de las redes públicas supramunicipal y general y las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos. El art. 36.4 dispone que el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general.

Por otra parte, tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas el señalamiento de los elementos de las redes locales así como cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada. Pueden ser establecidas por el

planeamiento general o por el de desarrollo [art. 36.3.c)].

### **Adscripción a las clases de suelo**

La adscripción imperativa de todas las redes públicas a las clases de suelo la dispone el art. 42.1.a), a diferencia del art. 9.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, que sólo consideraba preciso adscribir las redes generales a las clases de suelo para su obtención.

### **Localización**

Nada menciona la LSCM sobre la localización o situación de las redes públicas en el territorio, de ahí que deba deducirse que corresponde a la discrecionalidad del planeamiento en cada caso concreto. Ahora bien, todas las redes constituyen suelo de cesión obligatoria y gratuita por los propietarios del suelo o promotores del planeamiento de desarrollo, de modo que estos terrenos se integran en las reservas de suelo a ceder y se cuantifican con base en los estándares establecidos en el art. 36.4 LSCM.

### **La integración de las redes públicas en los sectores**

La disyuntiva de integrar o no los terrenos destinados a redes públicas generales en los sectores contenida en el art. 42.5.c), es de suma importancia a los efectos de obtención por cesión gratuita de los elementos de las redes públicas integradas en los sectores, y de la aplicación de la expropiación forzosa a las redes no integradas en sectores. No obstante, el art. 84 al referirse a las áreas de reparto en suelo urbanizable, establece que los suelos destinados a redes públicas exteriores a los sectores se incluyen en la única área de reparto del suelo urbanizable, lo que supone que en cualquier caso (cesión gratuita, expropiación...) su obtención es mixta, al haber afectado al aprovechamiento unitario de reparto, base para la definición de los derechos de los propietarios. Por este motivo, si el Ayuntamiento expropia el suelo, luego se resarce con los aprovechamientos correspondientes, pasando a formar parte de las unidades de ejecución con los derechos de aprovechamiento inherentes al suelo expropiado.

### **La no contemplación de las redes públicas en suelo urbanizable no sectorizado por el Plan General.**

Según establece el art. 45.3.c), forman parte del Plan de Sectorización los elementos exteriores integrantes de las redes públicas para su definición o ampliación, lo que produce una discutible legitimación para la actuación urbanística, en especial expropiatoria, respecto de superficies efectivamente exteriores del ámbito ordenado. La duda más importante se plantea en el supuesto de que el sector esté aislado, pues en tal caso el art. 45.5 señala que el Plan de Sectorización contendrá una propuesta estructurante de los terrenos intermedios, pero ello con carácter meramente indicativo, al igual que si se contiene en un Plan Parcial.

### **Determinaciones sobre estándares**

El concepto de estándar es la cantidad de suelo que el planeamiento urbanístico ha de prever para un determinado uso, normalmente público, sea para redes de infraestructuras, equipamientos o servicios, o para aparcamientos u otros usos. La innovación que la nueva Ley hace en los estándares para reservas de suelo es importante tanto desde el punto de vista cualitativo como cuantitativo, pues en el régimen anterior y a nivel de planeamiento general tan sólo establecía el quantum de 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada habitante una vez ejecutadas las previsiones del Plan, reserva de suelo constitutiva de la red general de espacios libres. A nivel de Plan Parcial se pormenorizaban y cuantificaban las reservas de suelo para las dotaciones y equipamientos locales conforme al Anexo al Reglamento de Planeamiento, en función del número de viviendas o por cada 100 m<sup>2</sup> edificables si no estuvieran concretadas las viviendas. Ahora la Ley cambia el criterio, al unificar la base de referencia y establecer los estándares siempre en función de la superficie construida o edificable.

El número 5 y siguientes del art. 36 establece el estándar de reserva de suelo para los sistemas de redes públicas generales y locales en función de cada 100 metros "construidos". Dado que se trata de reservas de suelo para zonas verdes, espacios libres, equipamientos sociales, servicios, redes de infraestructuras en zonas en las que cuando se redacta el Plan no existen edificaciones construidas, se puede entender que al decir el art. 36 en sus apartados 5.a), b), c) y 6.a) por cada 100 m<sup>2</sup> "construidos" la Ley sufre un lapsus, y quiere decir "construidos o construibles". No obstante, el

legislador al establecer las reservas de suelo para aparcamiento en el artículo 36.6.c) habla de plaza y media por cada 100 m<sup>2</sup> "edificables". Las características de las reservas de suelo para las distintas redes son:

- Se unifica la base para su determinación sea para redes supramunicipales, generales o locales en función de la superficie edificada o edificable en el ámbito territorial correspondiente, y se abandonan las bases para su determinación en función del número de habitantes o número de viviendas.
- Se unifican las reservas que son siempre metros cuadrados de suelo y se abandonan las reservas en metros cuadrados edificados.
- Se unifican las reservas de suelo en los planes de desarrollo, sin distinción entre los usos globales dominantes (con la salvedad introducida por la Ley 7/2007, en cuanto a la no necesidad de reserva para viviendas de integración social en sectores de uso no residencial), abandonando el criterio del régimen anterior que establecía los distintos estándares en función del uso global residencial, industrial, terciario o mixto de los planes parciales.
- Se cuantifican las reservas según la jerarquía de la red.

### **Reservas de suelo para redes públicas supramunicipales**

Para el sistema de redes públicas supramunicipales no existe estándar sino cesión de suelo conforme a lo dispuesto en el art. 91, lo que supone 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o, en su caso, el equivalente económico y siempre a ceder a la Comunidad de Madrid. Llama la atención que la Ley sea capaz de cuantificar la cesión de suelo para redes públicas supramunicipales sin haber establecido un estándar previo y sin justificar el número cabalístico de los 20 m<sup>2</sup>s/ 100 m<sup>2</sup>e, siguiendo con ello un criterio diferente al seguido por la Ley para cuantificar los estándares de las redes locales en las que no cuantifica las reservas de suelo para la red de infraestructuras locales de comunicaciones, sociales y energéticos.

### **Reservas de suelo para redes públicas generales**

Dice el art. 36.5 LSCM que el sistema de redes generales debe satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales, respecto de la

capacidad total máxima de los suelos urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, con las precisiones siguientes:

- Zonas verdes y espacios libres: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos o construibles en los suelos urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.
- Redes generales de equipamientos sociales y servicios: 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos o construibles en los suelos urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.
- Infraestructuras: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos o construibles en los suelos urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

En total el Plan General ha de prever 70 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos o construibles en los suelos urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, reservas de suelo que se ceden al Ayuntamiento.

En cuanto al estándar de las zonas verdes y espacios libres, es inferior respecto al establecido en el régimen anterior, puesto que aplicando los 20 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, resulta una cantidad inferior a los 5 m<sup>2</sup>s por habitante tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado y urbanizable que establecía la Ley anterior (considerando una vivienda media de 100 m<sup>2</sup>e y 4 miembros de familia). El Plan General ahora no considera a la población existente como demandante de espacios libres, con lo que la Ley supone que no existe régimen carencial de partida. El Plan General tan sólo considera la nueva población proveniente del desarrollo como generadora de la necesidad de espacios libres cuantificados.

Sin embargo, en cuanto a las redes de infraestructuras y equipamientos, las reservas de suelo son de nueva planta puesto que en la Ley anterior no se contemplaba estándar alguno.

### **Reservas de suelo para redes públicas locales**

El art. 36.6 realiza reservas de suelo para el sistema de redes públicas locales tomando

como base la superficie edificada o edificable en los suelos urbano no consolidado y urbanizable en las cantidades siguientes:

- Equipamiento y servicios públicos en la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General o en los Planes Parciales se han de prever 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos o construibles, y al menos el 50 por ciento de la reserva se ha de dedicar a espacios libres públicos arbolados. Este suelo se cede obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento. Si se considera una vivienda media de 100 m<sup>2</sup>e, el quantum de 15 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>e es inferior a los 18 m<sup>2</sup>s o 21 m<sup>2</sup>s (según el número de viviendas de Plan Parcial) de reserva de suelo que exigía el régimen anterior en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción, plaza y media de aparcamiento, si bien no será de aplicación por razones de congestión y densidad de los centros urbanos o cuando las ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de aparcamiento en el propio edificio, que deberán implantarse en otro lugar. Este quantum supera a la reserva de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>e del régimen anterior. Téngase en cuenta que por su situación sistemática en la LSCM como red pública local podría pensarse que las plazas deberían ser públicas. Sin embargo, al exigir que se sitúen "siempre en el interior de la parcela", parece lógico entender que la Ley se está refiriendo a su carácter privado, de lo que se deduce que la Ley no prevé reservas de suelo obligatorias para aparcamientos públicos.

Por último, téngase en cuenta que por resolución del Consejero correspondiente, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, podrán reducirse las redes locales hasta el 80 por ciento de los estándares establecidos en la Ley. Además, del mismo modo que en el régimen anterior la nueva Ley no cuantifica las reservas de suelo para la red de infraestructuras (comunicaciones, sociales y energéticas) que quedan a expensas del diseño y trazado en el plan correspondiente. Aquí la Ley sigue un criterio diferente al utilizado para cuantificar las cesiones de suelo para redes públicas supramunicipales, puesto que en éstas no se depende del diseño y trazado que determine el planeamiento, sino que las cuantifica en 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e.

### **Síntesis de los estándares y cesiones de suelo cuantificadas**

Las cesiones de suelo cuantificadas en al LSCM por cada 100 m<sup>2</sup>e son las siguientes:

- Para redes públicas supramunicipales: 20 m<sup>2</sup>s
- Para redes públicas generales: mínimo 70 m<sup>2</sup>s
- Para redes públicas locales sin contar las que resulten para infraestructuras según el plan: mínimo 30 m<sup>2</sup>s

Es decir, se prevé un total de 120 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e de cesiones de suelo. A ello se ha de añadir que el suelo de la red pública local de infraestructuras suele oscilar entre el 15 y el 25 por ciento de la superficie de suelo del sector, cantidad que debe añadirse a las cesiones antes referidas.

Una innovación importante supone que las reservas de suelo para redes públicas se hacen sin concretar el uso pormenorizado al que se han de dedicar, lo que introduce flexibilidad en el planeamiento. Recuérdese que en el anexo del Reglamento de Planeamiento se cuantificaban las reservas y se pormenorizaban los usos dando lugar a una cierta rigidez en el planeamiento, puesto que una vez cedidos esos suelos así calificados al Ayuntamiento, éste no podía cambiar fácilmente el uso de los mismos para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad. Sin embargo, ahora la LSCM solamente se exige en el art. 36.6.b) que de los 30 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>e que se han de reservar para redes locales se han de dedicar al menos 15 m<sup>2</sup>s para la red de zonas verdes y espacios libres, dejando los otros 15 m<sup>2</sup>s para las redes de equipamiento y de servicios que discrecionalmente decida el Ayuntamiento. Con la flexibilidad incorporada al planeamiento, ahora el Ayuntamiento es el que, una vez cedido el suelo para redes públicas de equipamientos o servicios, decidirá su uso educativo, sanitario, cultural, deportivo... en función de las necesidades de la comunidad en cada momento.

#### 4.4.3. Determinaciones sobre la división del suelo

##### 4.4.3.1. Áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores

Por la importancia, complejidad y falta de unanimidad en la doctrina teórica sobre esta materia, de entrada conviene dejar claro que las divisiones del suelo previstas en el art. 37 LSCM, lo son a efectos de ordenación urbanística y no a efectos de equidistribución de cargas y beneficios o de ejecución del planeamiento, como así se deduce de su integración sistemática en la Ley, en el Capítulo denominado

“Determinaciones de la Ordenación Urbanística”. En concreto, el art. 37 prevé las denominadas áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores como delimitaciones territoriales en las que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante y a la vez espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. A este respecto, recuérdese que en el régimen anterior sólo se exigía delimitar ámbitos territoriales para la ordenación urbana, en el suelo urbano pendiente de ordenación pormenorizada a través de Planes Especiales de Reforma Interior o, en su caso, Estudios de Detalle, y en suelo urbanizable los sectores, ámbitos territoriales, pendientes de ordenación pormenorizada mediante Planes Parciales.

Partiendo de esta premisa, el art. 37 concreta cada una de estas divisiones del suelo del siguiente modo:

- Las **áreas homogéneas** son las piezas de referencia respecto de las cuales se señalan en el Plan General las condiciones de la ordenación estructurante en el suelo urbano, y se delimitan siguiendo criterios de homogeneidad tipológica edificatoria y funcional y haciendo coincidir sus límites con elementos estructurantes de la ordenación urbanística y en definitiva en su interior el Plan General lleva a efecto la ordenación pormenorizada.
- Los **ámbitos de actuación** son las piezas que dentro de las áreas homogéneas normalmente dentro del suelo urbano no consolidado, se delimitan para establecer la ordenación pormenorizada. El suelo urbano consolidado puede ser dividido en ámbitos de actuación sólo si concurre alguna de los supuestos previstos en el art. 42.6.e) LSCM. Aunque en principio no deben ser confundidos con los ámbitos de equidistribución o de ejecución, también es cierto que pueden llegar a coincidir con ellos en determinados supuestos.
- Los **sectores** son los espacios del suelo urbanizable que han de ser objeto de desarrollo de la ordenación pormenorizada. Téngase en cuenta que todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado y las redes a ellos adscritos conforman el área de reparto (ámbito de equidistribución).

En conclusión, el art. 37 exige ahora delimitar ámbitos de ordenación urbanística para el establecimiento de edificabilidades, esté o no ordenado de facto, en algunas categorías de suelo si bien con diferentes denominaciones, así:

- En suelo urbano consolidado y no consolidado en áreas homogéneas, homogéneas en cuanto a usos, intensidades de usos y tipologías edificatorias o criterios funcionales. Normalmente en suelo urbano no consolidado, y excepcionalmente en suelo urbano consolidado, en ámbitos de actuación. Estos ámbitos de actuación son ámbitos territoriales comprendidos en un área homogénea que el Plan General ordena directamente o difiere su ordenación urbana a instrumentos de planeamiento de desarrollo. Ámbitos que una vez ordenados pormenorizadamente pueden coincidir o no con unidades de ejecución.
- En suelo urbanizable el sector tiene el mismo significado que en el régimen anterior.

Siguiendo el orden del art. 37, y en forma esquemática, el planeamiento general ha de determinar:

- La totalidad del suelo urbano lo ha de dividir en áreas homogéneas, con delimitación de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y, de preverse un instrumento de desarrollo urbanístico, en suelo urbano consolidado. Nada impide que las áreas homogéneas como ámbitos de ordenación abarquen suelos urbanos consolidados y no consolidados.
- La división del suelo urbanizable en sectores se refiere a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, siendo el Plan de Sectorización el que delimitará cada sector en el suelo urbanizable no sectorizado.
- Las áreas homogéneas, los ámbitos de actuación y los sectores pueden ser continuos o discontinuos.
- La anterior división se ha de completar con las siguientes determinaciones estructurantes: a) determinación para cada división de suelo con independencia de su clasificación, el uso global, el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario que corresponda; b) estableciendo los criterios y objetivos respecto a la ordenación urbanística interior de cada división del suelo; c) fijando las condiciones sobre la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado.

#### 4.4.3.2. Vinculación del cumplimiento de los estándares urbanísticos a las divisiones del suelo

##### **Aplicación de los estándares de redes locales a las divisiones de suelo**

###### a) Redes locales en suelo urbano

En las áreas homogéneas no se exige el cumplimiento de los estándares, ni cesiones de suelo para redes, si bien se establece una determinada vinculación con los estándares de redes locales. A este respecto la Ley fija para el área homogénea los mismos estándares de redes locales que para los nuevos desarrollos, con la diferencia de que no exige su cumplimiento. Todo lo que hace es, para el caso de que no se cumplan los estándares, no autoriza incrementos de edificabilidad con el fin de no aumentar el déficit; pero no está exigiendo el cumplimiento de los mismos.

También lógicamente nada obsta a que se lleve a cabo un reequilibrio dotacional que permita el cumplimiento de los estándares, pero no porque el marco legal obligue a ello.

Dentro de las áreas homogéneas deben delimitarse ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado (y en su caso en suelo urbano consolidado). En estos ámbitos sí se exige el cumplimiento de estándares de redes, así como cesiones obligatorias de reservas de suelo para las mismas.

Por último, los ámbitos de actuación pueden dividirse en unidades de ejecución. La unidad de ejecución no es el espacio en el que deben ser cumplidos los estándares de redes locales y la equidistribución en las actuaciones integradas de urbanización.

###### b) Redes locales en suelo urbanizable

Igual que en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable la LSCM vincula la obtención o materialización de la cesión de suelo para redes locales a la unidad de ejecución (y al sector, si sólo existiera una unidad de ejecución). Del mismo modo, también en la unidad de ejecución el ámbito en el que deben cumplirse los estándares de redes locales.

### **Redes generales en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable**

La LSCM amplía la exigencia de cesiones y cumplimiento de estándares de redes supralocales al suelo urbano no consolidado, aparte del suelo urbanizable. No obstante, las exigencias no son las mismas en uno y otro tipo de suelo. En el suelo urbanizable la equidistribución se realiza en el marco del área de reparto, en la que se incluyen los suelos lucrativos, como los destinados a redes. Por este motivo, todos los terrenos tienen asignado el mismo aprovechamiento. Por el contrario en el suelo urbano no consolidado, los ámbitos de actuación no conforman un área de reparto. Su edificabilidad no tiene por qué coincidir con el aprovechamiento del área de reparto, ni con la de otros ámbitos de actuación, salvo que se encuentren en la misma área homogénea, en cuyo caso todos los ámbitos de actuación tienen la misma edificabilidad que el área homogénea. Salvo este supuesto, la equidistribución se realizará en cada ámbito de actuación.

Por estos motivos, es entendible que pudieran producirse diferencias en la contribución a las redes generales entre unos y otros ámbitos de actuación. De hecho, el art. 91.2 LSCM exige que todos los ámbitos de actuación "contribuyan" a sufragar las externalidades del sistema de redes generales. Ahora bien, sólo impone que los ámbitos de actuación contribuyan, pero no que esta contribución deba ser equivalente para todos los ámbitos de actuación, ni mucho menos a la del suelo urbanizable. Al no exigirse igualdad en la contribución, tendrá que ser el Plan General el que resuelva la disyuntiva de equiparar o no a todos los propietarios del suelo (promotores) a este respecto.

En síntesis cabe afirmar que el Plan General ha de ser cauto a la hora de asignar suelo de redes generales a los ámbitos de actuación, para no producir cargas desiguales entre los distintos ámbitos. Resultaría una solución interesante establecer un valor equivalente de redes para todo el suelo urbano, de modo que se garantizara una contribución equitativa a la obtención de redes de todos los suelos urbanos no consolidados. Ahora bien, el Plan General también podría optar por una aplicación estricta de los estándares, en cumplimiento del art. 36.5 LSCM, lo que llevaría a que el cumplimiento de los estándares de redes generales deba producirse, para el suelo urbanizable por un lado, y por otro, para todos los ámbitos de actuación del suelo urbano no consolidado.

## Redes supramunicipales en suelo urbanizable

En el suelo urbanizable sectorizado, el área de reparto es el espacio delimitado para la equidistribución de aprovechamientos, de modo que se vinculan a la misma los estándares y cesiones obligatorias de reservas de suelo para redes supramunicipales.

### 4.4.4. Determinaciones sobre los usos del suelo

#### 4.4.4.1. *En general, sobre los usos globales como determinación estructurante*

Estas determinaciones se regulan en el art. 38 LSCM. A este respecto, se ha de recordar la distinción que la Ley hace entre la determinación estructurante del uso global o destino funcional general de todo un ámbito de ordenación (área homogénea, ámbito de actuación o sector) y la ordenación pormenorizada, que se refiere a los usos desagregados y a las relaciones de ponderación u homogeneización de estos usos en los ámbitos del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable de cada ámbito. En síntesis el contenido del art. 38 es el siguiente:

- Es uso global, el destino funcional atribuido a cada área homogénea, ámbito de actuación del suelo urbano no consolidado y sector del suelo urbanizable. Aunque el precepto no define el concepto de destino funcional se puede entender, al igual que hacían las Leyes anteriores, que ese destino funcional se corresponde con el uso al que se atribuya mayor número de metros cuadrados edificables en el correspondiente ámbito.
- La ordenación pormenorizada comprende dos grupos de determinaciones: 1) condiciones de admisibilidad de los distintos usos pormenorizados; 2) señalamiento en cada ámbito de actuación ordenadora en suelo urbano no consolidado y sector en suelo urbanizable, de los coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.
- La determinación estructurante del uso global requiere de posterior ordenación pormenorizada, por lo que si el Plan General advierte el riesgo de que la ordenación pormenorizada posterior puede desvirtuar el uso global, establecerá

con el carácter de determinaciones estructurantes las condiciones de admisibilidad de otros usos.

- En el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas se ha de justificar: a) que los usos admisibles son compatibles entre sí y con los pormenorizados propios del uso global; b) que la asignación de valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global.

#### 4.4.4.2. *En concreto, sobre la obligación legal de calificación de suelo destinado a viviendas de protección pública*

#### **Interpretaciones del art. 38 LSCM.**

El art. 38.2 LSCM establece que “el 10 por ciento de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine cada Ayuntamiento. En el 90 por ciento restante del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, deberá destinarse, como mínimo, el 50 por ciento de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de éstas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25 por ciento a Viviendas de Precio Tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública. La gestión de los planes aprobados deberá armonizar en el tiempo la construcción de viviendas libres y protegidas”.

Llama la atención por la confusión que produce, el hecho de que el precepto se refiera unas veces a la superficie de suelo y otras al número de viviendas. Téngase en cuenta que la literalidad de este precepto exige que el Ayuntamiento destine a la “tipología de viviendas que libremente determine”, el 10 por ciento de cada sector del suelo urbanizable no sectorizado sea éste de uso global industrial, terciario u otro cualquiera, pero sin limitarlo a los sectores con uso global residencial. Atendiendo a este tenor literal, cabría llegar a la conclusión de que en todo sector con uso global industrial o terciario habría de existir un 10 por ciento del suelo dedicado a uso residencial. También se ha de llamar la atención sobre la potestad discrecional del Ayuntamiento para disponer del número de viviendas que van a situarse en ese 10 por ciento de la superficie de suelo del área de reparto.

La complicada redacción del art 38.2 permite una doble interpretación. Una primera interpretación, permitiría entender que al facultar el primer párrafo del art. 38.2 a que el Ayuntamiento determine la tipología de las viviendas en el 10 por ciento de la superficie del suelo del área de reparto del urbanizable, se puede suponer que la Ley al decir "tipología" no se refiere a los regímenes de vivienda de protección pública o vivienda libre, sino que se refiere de forma literal a la tipología edificatoria de las viviendas que se prevean en la superficie del área de reparto que abarca los sectores y todos los redes generales (tipología unifamiliar aislada, pareada, en fila, en hilera, en bloques, en manzana cerrada...).

Al estar situada la reserva del 10 por ciento en la primera parte del párrafo del art. 38.2, la sintaxis ensombrece la interpretación pues podría pensarse que al decir, "en el 90 por ciento restante del área de reparto... debe destinarse, como mínimo, el 50 por ciento de las viviendas edificables, a viviendas sujetas a algún régimen, de, protección pública...", se estaría diciendo que el Ayuntamiento discrecionalmente decidiría la tipología de las viviendas en el 10 por ciento de la superficie de suelo del área de reparto, lo que supondría que también decidiría el número de viviendas a situar en ese 10 por ciento de suelo. En el 90 por ciento restante del suelo del área de reparto (puede no coincidir con el 90 por ciento de las viviendas) se dispondría el número de viviendas restante, y de éstas, el 50 por ciento habría de ser del régimen de protección.

Con esta interpretación la Ley renuncia a establecer un porcentaje determinado destinado a viviendas de protección pública, punto éste que depende del número de viviendas y del régimen de protección que el Ayuntamiento decida establecer en el 10 por ciento de suelo de libre designación, sean éstas de régimen libre o protegido. No obstante, también es cierto que esta interpretación está más en consonancia con las enmiendas presentadas a lo largo del proceso legislativo. No en vano, la redacción confusa del art. 38.2 se debe a un cambio del texto articulado del proyecto de Ley introducido por el legislador durante el debate de la Ley.

### **Problemas derivados de la obligación de calificación de suelo para viviendas de protección pública.**

1) Problemas derivados de la concurrencia competencial:

- La autonomía de la política urbanística municipal respecto de la política de protección pública de la vivienda del Estado y de la Comunidad Autónoma puede dar lugar a situaciones contradictorias no deseadas en cuanto a la cuantía de la calificación urbanística de suelo para viviendas protegidas, respecto de las necesidades y posibilidades reales de protección pública contenidas en los planes de vivienda. No en vano, ni la LSCM ni el planeamiento urbanístico garantizan la existencia de fondos (autonómicos y estatales) para la financiación de las viviendas protegidas que por imperativo legal se califiquen, urbanísticamente, como tales.
- Puede entrar en colisión el obligatorio régimen urbanístico aplicable (y en su desarrollo las concretas determinaciones del planeamiento) con las peculiaridades del régimen jurídico de la promoción y construcción de las viviendas protegidas en cuanto que el régimen de la protección oficial comporta: a) el sometimiento de la edificación a determinadas condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras, ajenas al planeamiento urbanístico; b) la necesidad de promover actos administrativos autorizatorios (en particular la necesaria calificación de las viviendas) cuya no consecución implicaría, en términos objetivos, la imposibilidad sobrevenida de la ejecución del planeamiento urbanístico y en términos subjetivos, y siempre que no fuera imputable al peticionario, el vaciamiento de hecho del ius aedificandi derivado del mismo.
- El calificar específicamente el planeamiento una zona con el uso de vivienda sometida a un régimen concreto de protección pública (VPO, VPT, VPP u otras) supone que el propietario de suelo al que se le asignen terrenos en el ámbito territorial así calificado, ha de promover el tipo de vivienda protegida establecida en el planeamiento urbanístico. Ahora bien, mientras que el plan tiene vigencia indefinida, las ventajas financieras y fiscales, así como ayudas, subvenciones, etc., establecidas en el régimen de protección pública se contienen en un plan cuatrienal de vivienda y las cuantías de los fondos se negocian periódicamente por el Estado o por la Comunidad Autónoma con las entidades de crédito. Por ello puede suceder que a los propietarios a los que en la equidistribución se les asigne suelo para vivienda protegida, no puedan hacer efectivo su derecho a edificar por no disponer de las necesarias partidas económicas las entidades crediticias, o por estar agotadas, o por otras causas derivadas del régimen de la protección, sin que en esos supuestos el afectado

pueda cambiar la calificación urbanística del suelo establecida en el planeamiento.

- El régimen de la protección oficial establece el derecho (individual o no) a que una vez calificada una vivienda se pueda descalificar, reintegrando a las Administraciones intervinientes el importe de las subvenciones, ayudas, intereses, exenciones, etc., disfrutados durante la promoción hasta el momento de la solicitud de descalificación. Una vez concedida la descalificación cesa el régimen de la protección pública y es de aplicación el régimen de vivienda libre. En este supuesto, la vivienda descalificada por el régimen de protección pública quedaría en la situación urbanística de fuera de ordenación, a efectos urbanísticos.
  
- La posible transformación de la calificación urbanística del suelo con uso de vivienda protegida en uso de vivienda libre durante la vigencia del planeamiento urbanístico, no es posible puesto que la clasificación del suelo por el plan ha sido resultado de una exigencia de la Ley, salvo que mediante una modificación del Plan General se califiquen otras áreas o zonas equivalentes a las que se pretenden cambiar la calificación. Esta posible modificación se ve dificultada con la utilización de la técnica de las áreas de reparto, puesto que al haber asignado al uso de vivienda protegida un coeficiente de homogeneización o ponderación propio, la modificación del uso conlleva el cambio de coeficiente, y ello supone la generación de nuevos aprovechamientos no contemplados y, por tanto, la necesidad de determinar el nuevo aprovechamiento tipo y nuevo reparto de aprovechamientos que afectan a derechos de propiedad que pueden estar consolidados.

## 2) Problemas económicos.

La calificación obligatoria de suelo para uso específico de vivienda protegida tan sólo mediante un porcentaje, no garantiza su viabilidad económica. Si la promoción no presenta una mínima rentabilidad, de nada sirven los coeficientes de ponderación de uso a la hora de la homogeneización de los aprovechamientos para el reparto, mediante las técnicas de las áreas de reparto y los aprovechamientos unitarios.

## 3) Problemas sociales.

La calificación específica de áreas de suelo para viviendas sociales, VPO, VPT u otras supone una segregación espacial que puede conllevar la segregación social y el surgimiento de guetos. Desde un punto de vista técnico, en lugar de la calificación específica de grandes áreas de suelo para vivienda protegida, es preferible la fijación de porcentajes en cada ámbito territorial o sector de planeamiento de desarrollo, para que puedan dispersarse en el territorio integrándose con las viviendas libres.

#### 4) Problemas políticos.

- El art. 91.3 LSCM exige la cesión a la Comunidad de Madrid para la red pública supramunicipal "gratuitamente y libre de cargas", de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> que se edifiquen en el suelo urbanizable. Una de las obligaciones de los propietarios del suelo urbanizable es costear y, en su caso, ejecutar "la totalidad de las obras de urbanización", entre las que se incluye la ejecución de las redes públicas.
- La LSCM en sus arts. 18 y 21 señalan que el 10 por ciento del aprovechamiento que hay que ceder al Ayuntamiento se ha de hacer en solares ya urbanizados.

#### 4.4.5. Edificabilidades y aprovechamientos

##### 4.4.5.1. *Distinción y aplicación de los conceptos de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico*

#### **La edificabilidad y su coeficiente.**

El concepto tradicional de edificabilidad es definido por los tratadistas de Derecho urbanístico como la cantidad de superficie edificada o edificable o construible en un determinado ámbito territorial con independencia del uso al que se dedique la superficie edificable. Su unidad de medida es el metro cuadrado edificable (m<sup>2</sup>e) o "metro cuadrado de techo". En urbanismo se ha venido manejando igualmente el concepto de coeficiente de edificabilidad, que se puede definir como una intensidad de edificación o superficie edificada o edificable expresada por cada metro cuadrado de suelo.

#### **El aprovechamiento urbanístico.**

Frente a los conceptos de edificabilidad y de coeficiente de edificabilidad, el concepto de aprovechamiento urbanístico viene definido como la superficie de uso (y, en su caso, tipología) edificable dividido por la superficie del ámbito, esto es, metros cuadrados de uso (y, en su caso, tipología) característicos por metro cuadrado de suelo ( $m^2_{euc}/m^2_s$ ). Al igual que la edificabilidad es una unidad dimensional, pero distinta de aquella, pues utiliza unidades distintas en el numerador y denominador (además la edificabilidad puede ser un elemento constitutivo del aprovechamiento, pero no identificarse con aquél), y a diferencia del coeficiente de edificabilidad, no se trata de un coeficiente. El concepto de aprovechamiento está compuesto siempre por tres elementos:

- Uso [global o pormenorizado, según se trate de suelo urbanizable (global) o pormenorizado (urbano no consolidado)].
- Cantidad [superficie edificada o edificable, expresada en metros cuadrados edificables o de techo ( $m^2_e$ )] o intensidad de uso [superficie edificada o edificable expresada por unidad de superficie de suelo ( $m^2_e/m^2_s$ )], también denominada edificabilidad superficial o, si se expresa con la terminología de la LSCM, coeficiente de edificabilidad.
- Tipología edificatoria o manera formal en la que se concreta material y físicamente la superficie edificada de un edificio. Ello no obstante, en el suelo que se califica de manera global y se establece el uso global (ámbitos de actuación ordenadora, y sectores del art. 38.1 LSCM) la tipología se integra con la posterior ordenación pormenorizada que establezca el planeamiento de desarrollo.

### **Aplicación de los conceptos de edificabilidad y aprovechamiento por la LSCM.**

En líneas generales, la LSCM sigue nuestra tradición legislativa. En las Leyes del Suelo de 1956, 1976 y 1992 se entendía por aprovechamiento urbanístico de un terreno la concesión, prescripción, posibilidad de utilizar o utilización de ese terreno con determinada cantidad o intensidad de uso urbanístico que se desarrolla, se materializa o adquiere forma física con determinada tipología constructiva en general o edificatoria en particular (a través del aprovechamiento medio en el TRLS de 1976, o del aprovechamiento tipo en el TRLS de 1992). Normalmente se refiere a la posibilidad o al hecho de erigir construcciones o edificios de uso urbano preestablecido en el planeamiento concreto en un terreno y con determinada cantidad de superficie

construida o edificable. En definitiva el aprovechamiento urbanístico de un terreno es el rendimiento económico real o potencial del terreno constituido por el conjunto de los usos urbanos que sobre él permite el planeamiento urbanístico, cuantificable en función de la intensidad (edificabilidad  $m^2e/m^2s$ ) o cantidad de uso ( $m^2e$ ) y que se concreta en el número de metros cuadrados edificables para ser utilizados con usos determinados que adquieren forma espacial en un tipo de edificios. El aprovechamiento urbanístico se conceptúa como un objeto, constituido simultáneamente como un bien inmueble y como base de cálculo del valor del terreno, y como tal puede existir en la realidad física fáctica y ser tangible de inmediato (construido o edificado) o ser simplemente un ente potencial creado por el planeamiento urbanístico y que se objetiva al llevarlo a efecto (construible o edificable).

Como ya se ha mencionado, la LSCM sigue en líneas generales la tradición histórica, si bien lo expresa de forma poco afortunada. Por un lado, se entiende por aprovechamiento urbanístico de un terreno (art. 84.3.2.º):

*“... el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto”.*

Esto es, se define como tradicionalmente se ha definido como una cifra expresada en metros cuadrados de uso característico por metros cuadrados de suelo ( $m^2euc/m^2s$ ).

En el suelo urbano consolidado, sin embargo, el concepto de coeficiente de edificabilidad sí parece que está en consonancia con la definición tradicional del mismo, así el número 1 del art. 39 LSCM dispone:

*“La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria”.*

Estamos, aquí sí, ante la tradicional definición de coeficiente de edificabilidad, como un número sin dimensiones que determina la intensidad edificatoria. Ello se ve confirmado por la regulación que se establece para determinar dicho coeficiente en la letra a) del número 2 del art. 39 LSCM, que dispone:

*“Se calculará la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en metros cuadrados construidos. La superficie edificada real del área homogénea será la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea.*

*El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo”.*

No hay lugar a dudas sobre el concepto utilizado. El motivo de que en suelo urbano consolidado se manejen estos dos conceptos (edificabilidad y coeficiente de edificabilidad) se debe a que en ningún caso tiene por objeto dicha determinación la distribución equitativa de beneficios y cargas (para lo que sería necesario homogeneizar los aprovechamientos, ya que de lo contrario no es posible la distribución equitativa de los mismos), sino únicamente determinar la cuantía (intensidad) de la edificabilidad permitida en el solar o parcela.

Dicho concepto de edificabilidad, por otra parte, es también el que utiliza la Ley en el art. 36 a la hora de establecer los estándares en materia de dotaciones (redes públicas). Así, el número 5 del art. 36 establece:

*“A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros de superficie edificable de cualquier uso, deberán cumplirse como mínimo...”.*

Es evidente que aquí se emplea nuevamente el concepto de edificabilidad en unidades de metros cuadrados, no aprovechamiento en metros cuadrados de uso (y tipología) característicos por metros cuadrados de suelo. Dicho en otras palabras, se está utilizando el concepto tradicional de edificabilidad. La misma conclusión se puede extraer de la regulación establecida en el art. 36.6 respecto de las redes municipales, en que se utilizan las expresiones “metros cuadrados construidos” [letra a)], “metros cuadrados edificables” [letra c)], como unidades del módulo utilizado (100 m<sup>2</sup>) para determinar la superficie destinada a dotaciones locales. Por consiguiente, las dotaciones en la LSCM se determinan en función de la edificabilidad sin tener en

cuenta los usos. Esto, evidentemente, hace intrascendente, a efectos de los estándares de redes, el aprovechamiento que viene definido en función del uso, puesto que la determinación de los mismos se establece exclusivamente en función de la edificabilidad.

**Sistematización: determinaciones sobre edificabilidad o aprovechamientos a establecer por el Plan General en virtud de la clasificación del suelo.**

El art. 39 en relación con los arts. 37 (división del suelo) y 38 (uso del suelo), exige que el Plan General establezca en las distintas categorías de suelo unas determinaciones sobre coeficientes de edificabilidad, intensidad edificatoria y aprovechamientos urbanísticos, así en:

1) Suelo urbano consolidado o no consolidado:

- División en áreas homogéneas y/o ámbitos de actuación.
- Señalamiento del "coeficiente de edificabilidad" ( $m^2euc/m^2s$ ) de cada área homogénea con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

La determinación estructurante del Plan General que establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea tiene la finalidad de definir la intensidad edificatoria. El procedimiento para poder comparar la intensidad edificatoria existente de hecho con la real o establecida por el plan en cada área homogénea se desarrolla del modo siguiente:

- El Plan General establece discrecionalmente la intensidad edificatoria o coeficiente de edificabilidad, que es el cociente que resulta de dividir la nueva superficie edificable que el plan establece entre la superficie total del área expresada en metros cuadrados construibles (edificables) por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2e/m^2s$ ).
- A continuación se mide la superficie edificada de cada solar o parcela en metros cuadrados construidos. La suma de todas las superficies edificadas es la superficie edificada real del área homogénea. Esta exigencia de la Ley es difícil, por no decir imposible de cumplir en los cascos antiguos de las ciudades. Su cálculo es costoso, aparatoso, germen de alegaciones y en definitiva carece de utilidad, pues sólo

sirve para comparar la edificabilidad que se propone en el plan con la existente de hecho y justificar así las estrategias propuestas sobre la evolución previsible del área homogénea.

- Se calcula el coeficiente de edificabilidad real del área homogénea dividiendo la superficie edificada real entre la superficie total del área homogénea expresado en metros cuadrados construidos (edificados) por metro cuadrado de suelo ( $m^2e/m^2s$ ).
- Se compara la edificabilidad que el Plan General propone con la existente de hecho en el área con el fin de estudiar las consecuencias de la propuesta en cuanto a la evolución que va a sufrir en el futuro el área como consecuencia de la aplicación del Plan.

Además en el suelo urbano no consolidado:

- División en ámbitos de actuación ordenadora, en su caso.
- Señalamiento del "coeficiente de edificabilidad" ( $m^2euc/m^2s$ ) de cada ámbito de actuación (en realidad aprovechamiento unitario), que será igual al del área homogénea en que se encuentre con la finalidad de definir la intensidad edificatoria para la distribución equitativa de beneficios y cargas.

El coeficiente de edificabilidad (en realidad aprovechamiento unitario) de cada ámbito de actuación tiene la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas. El procedimiento de obtención es el siguiente:

- El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de actuación será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en la que se encuentre el ámbito.
- La superficie edificable total en el ámbito resulta de multiplicar el coeficiente de edificabilidad ( $m^2euc/m^2s$ ) (aprovechamiento unitario) por toda la superficie del ámbito. Se expresa en metros cuadrados edificables de un determinado uso ( $m^2euc$ ).
- Si el ámbito de actuación coincide con todo el área homogénea o, lo que es lo

mismo, si en el área homogénea no hay más que un solo ámbito de actuación, el coeficiente de edificabilidad vendrá establecido discrecionalmente por el planeamiento general.

- El planeamiento de ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación señalará los coeficientes de ponderación relativa que, de conformidad con las estrategias propuestas, fijen las relaciones de ponderación entre los distintos usos pormenorizados.
- La superficie edificable de cada ámbito será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.,

## 2) Suelo urbanizable sectorizado:

- División en sectores.
- Fijación del aprovechamiento unitario.
- Definición de la intensidad edificatoria o aprovechamiento unitario de reparto ( $m^2euc/m^2s$ ) para la distribución equitativa de beneficios y cargas (en realidad para la distribución equitativa de aprovechamientos).

A este respecto, la LSCM sigue análogo procedimiento al que establecía el TRLS de 1992:

- El aprovechamiento unitario de cada sector será fijado discrecionalmente por el Plan General, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas. Al establecer la ordenación pormenorizada se justificará que la intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.
- Se calcula la superficie edificable correspondiente a cada uso pormenorizado. Se homogeneiza cada superficie edificable, multiplicándola por el coeficiente de ponderación relativa del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector.
- La suma de todas las superficies edificables será la superficie edificable de cada

zona urbanística.

- El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de dividir la suma de las superficies edificables de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector, entre la superficie de suelo del sector y las redes públicas a él adscritas.
- El coeficiente de edificabilidad del sector será igual o inferior al aprovechamiento unitario.
- El aprovechamiento urbanístico total resulta de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie del sector y de las redes públicas adscritas.

## 5. EXÁMEN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS EN EL AVANCE. EVOLUCIÓN DEL MODELO.

### 5.1. ALTERNATIVAS PLANTEADAS

En el Avance del Plan General se presentaron una serie de alternativas generales de planeamiento. Las alternativas a las propuestas del documento, presentadas en forma de sugerencias en el periodo de información pública del Avance, han servido, junto con los estudios técnicos realizados, para concretar la estrategia que ha culminado con el documento de Plan General.

A lo largo del documento de Avance se describieron de forma explícita en unos casos e implícita en otros las alternativas que el Avance de Planeamiento presentaba para la resolución de los problemas urbanísticos detectados y de acuerdo con los objetivos y criterios expresados. No se pretende, por lo tanto, realizar en este apartado una descripción exhaustiva de todas y cada una de la soluciones que desde el Avance, memoria y planos, se planteaban; tan sólo aquellas que bien por su relevancia así es conveniente o bien aquéllas que gráfica o literalmente no han quedado claramente establecidas con anterioridad, son las que a continuación ser recogen:

1º Alternativas de viarios supramunicipales y generales. No se concretaban las redes supramunicipales. Una vez definidos los suelos urbanizables sectorizados se optaría por la adscripción a estos de aquellas redes supramunicipales que pudieran acoger esta clase de suelo. En principio se estimaba posible la adscripción del eje Norte-Sur. No sucedía lo mismo con la Radial 2 ya que debido a la gran superficie ocupada y prácticamente expropiada, el suelo urbanizable no era capaz de asumir esa carga adicional.

Se presentaban dos alternativas de red viaria de carácter estructurante en la zona noroeste del término municipal. Estas alternativas generan asimismo alternativas de delimitación de sectores.

2º Alternativas de clasificación.

Si bien no se planteaban explícitamente alternativas para la clasificación del suelo en el plano correspondiente, la filosofía del Avance era suficientemente clara.

La delimitación definitiva de los ámbitos, la consideración de los suelos como urbanizables sectorizados o no sectorizados, la calificación definitiva, las intensidades de uso, y las tipologías que cada intensidad de uso supone, etc. estaban abiertas a su definitiva definición.

En relación con el suelo urbano y la clasificación de suelos como tales no se planteaban alternativas, ya que la legislación del suelo es taxativa en esta cuestión. El Plan General se limitaba a la constatación de una realidad física.

Tampoco se ofrecían alternativas referentes a las protecciones en suelo no urbanizable. En los ámbitos ya protegidos, esta protección no admite dudas.

Las alternativas, implícitas, planteadas para los suelos urbanizables, las redes supramunicipales y su posible adscripción y los redes generales que serían necesarios para su clasificación definitiva definían, básicamente, la alternativa que al modelo de crecimiento se planteaba. Debe añadirse que la existencia en el Plan General vigente de un modelo, todavía válido en general, y las limitaciones físicas y de grandes actuaciones ajenas a la voluntad municipal (M-50, aeropuerto de Barajas, Radial -2, eje Norte-Sur) limitaban las posibilidades de futuros desarrollos y, obviamente, de alternativas.

### 3º Alternativas de usos globales.

Estando los usos consolidados en el suelo urbano y de acuerdo con la estrategia urbanística del Avance no cabía plantearse alternativas en esta clase de suelo.

Si era posible plantearse alternativas en los suelos urbanizables. En la definición de las zonas se incluían los usos globales que se consideran más adecuados para los mismos y los usos que opcionalmente podrían definirse como consecuencia de la participación ciudadana.

### 4º Alternativas de sectorización.

Como ya se indicó en las alternativas de red viaria, se delimitaban los sectores en función de dicho viario estructurante proponiendo dos alternativas de delimitación para los sectores de la zona noreste.

## 5° Alternativas de gestión.

Establecidas las características generales y concretas de gestión en el epígrafe correspondiente únicamente cabe añadir la posible adscripción al suelo urbanizable de las infraestructuras viarias supramunicipales, Radial -2 y eje Norte-Sur en función de las intensidades de uso que finalmente se establezcan lo que concretaría la capacidad de acogida de estas cargas.

### 5.2. ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

Una vez realizado el trámite de Información Pública del Documento de Avance, en las condiciones que se señalan en el apartado 2 de esta Memoria, se eligieron las alternativas de las planteadas en el Avance y en las sugerencias.

La decisión de la Corporación, se resume a continuación:

- Preservar de la urbanización las áreas del Monte de Valdelatas y su consideración como sistema general de espacios libres o como suelo no urbanizable de especial protección.
- Reservar una banda de suelo de 200 m de ancho para la posterior definición del trazado de la M-50.
- Clasificar como suelo urbanizable en régimen transitorio las zonas de Fuentelucha, El Juncal y Valdelacasa.
- Clasificar como suelos urbanizables sectorizados las zonas: 1, los Carriles; sectores 2 y 3, Escobares; y 4, Red Eléctrica, dejando el resto del suelo urbanizable como no sectorizado.
- Establecer una red supramunicipal de infraestructuras y de viviendas de integración social incluida en los sectores de suelo urbanizable sectorizado, desistiendo de la adscripción de la R-2 y el eje Norte-Sur ya que son redes existentes y de propiedad estatal.

### 5.3. DESCRIPCIÓN DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO

Como complemento a este epígrafe 5. Examen y análisis de las alternativas planteadas en el Avance, se recoge en este apartado la descripción del Avance de Planeamiento que facilita la comprensión de dicho epígrafe y lo completa.

#### 5.3.1. Clasificación del suelo

Cualquier terreno del término municipal queda comprendido en una de las tres clases de suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección o Preservado. Con ello en cada suelo, según sea su clasificación, será de aplicación directa el régimen jurídico correspondiente establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid además de las determinaciones complementarias que el Plan General determine.

El suelo que se clasificaba como urbano corresponde a aquellos terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad suficiente para dar servicio a los edificios existentes, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie.

También se incluían en la clasificación de urbanos aquellos suelos que por estar comprendidos en el ámbito de actuación de un Plan en desarrollo del Planeamiento General anterior, disponían de los elementos e infraestructuras de urbanización requeridos para poder ser clasificados como urbanos (Plan Parcial Valdelasfuentes).

Los terrenos que se clasificaban como suelo urbanizable eran aquellos que no se clasificaron como urbanos ni como no urbanizables protegidos o preservados. Estos han de ser producidos y anexionados al suelo urbano en un futuro. Son los terrenos destinados a satisfacer las necesidades futuras de territorialización de las actividades urbanas de Alcobendas.

La clasificación y calificación del suelo urbanizable se realizó en base a las vocaciones territoriales de los suelos detectados en la Información Urbanística y en base a su idoneidad para conformar una estructura general y orgánica de Alcobendas, de acuerdo con las pautas formales generales que tiene la ciudad, para concretar sus actividades urbanas en el territorio.

Dentro de estos suelos, se distinguían aquellos que son más idóneos para conformar la estructura urbana de la ciudad, clasificados como suelos urbanizables sectorizados.

El resto de los suelos lo constituían aquellos en los que, aún siendo idóneos para conformar la estructura urbana, no se preveía su urbanización a corto o medio plazo.

En su extensión el límite es la red supramunicipal de comunicación aeroportuaria (ampliación del aeropuerto de Barajas) al este, y la zona de defensa al norte. Tan solo se dejaban de clasificar como urbanizables, aquellos terrenos de especial protección (natural, vías pecuarias o defensa nacional), o que por su uso anterior o actual no lo permitían, es decir, deben preservarse de la urbanización.

### 5.3.2. Distribución espacial de usos globales

Una vez clasificado todo el suelo municipal y definida la estructura urbana de la ciudad a través de la territorialización de las redes generales y grandes infraestructuras de urbanización, se distribuyeron espacialmente los usos globales,

El uso predominante de la ciudad, el que mayor cantidad de suelo ocupa y demanda, es el residencial y el terciario. A él se dedica la mayor parte del suelo urbano existente, y del urbanizable. Pero dentro del uso global residencial se distinguen cinco grandes tipos:

- Predominantemente uso residencial-terciario.

Correspondía a aquella parte del casco antiguo en donde los usos terciarios en general compartían el espacio urbano con los usos residenciales tradicionales, así como a las áreas que se desarrollaron mediante los Planes Parciales Casablanca y Espino del Cuquillo y Arroyo de la Vega.

- Residencial en tipología de edificación colectiva.

Correspondía a todas aquellas partes de la ciudad existente, ocupada por el casco antiguo no terciarizado junto con los ensanches, extensiones y barrios o áreas periurbanas, y el reciente sector Valdelasfuentes, así como gran parte del suelo clasificado como urbanizable.

- Residencial en tipología de edificación colectiva y unifamiliar.

Correspondía a La Zaporra y El Soto de la Moraleja.

- Residencial en tipología de edificación plurifamiliar.

Correspondía a la urbanización El Encinar de los Reyes.

- Residencial en tipología unifamiliar.

Correspondía a las urbanizaciones de La Moraleja, Fuente del Hito y Cuestablanca.

- Industrial.

Otro uso global de la ciudad era el industrial. Se localizaba en el polígono industrial ya existente, y se está tramitando el planeamiento de desarrollo de su ampliación.

- Terciario.

El uso global terciario se concretaba en el espacio de la ciudad en tres tipos edificatorios:

- Edificación predominantemente de uso terciario.

- . Correspondía con el Polígono 18 y Arroyo de la Vega (aunque, con un porcentaje de uso residencial significativo), así como al previsto en la zona del polideportivo municipal.

- Edificación para grandes superficies comerciales.

- . Correspondía a los hipermercados, (Parque Norte) y a los grandes centros comerciales como Alcobendas 2000.

- Edificación para uso de equipamientos colectivos.

- . Correspondía con los existentes y a la ampliación de la Universidad de Comillas.

### 5.3.3. Tratamiento del suelo urbano

En el Plan General se recogían todos los Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle y demás instrumentos de planeamiento y gestión que, en desarrollo del Plan General vigente, habían llegado a aprobarse definitivamente o estaban en tramitación. Tal es el caso de los ámbitos, desarrollados mediante planeamiento parcial, de Valdela Fuentes, El Juncal y Valdelacasa.

Tan sólo se hacía constar que el Plan General asumía la delimitación y todas las determinaciones de los instrumentos aprobados o en tramitación, salvo las modificaciones en alguna de sus determinaciones que se han realizado para armonizarlo con el entorno circundante.

### 5.3.4. Redes generales y supramunicipales

En los planos de "Estructura General y Orgánica", se grafiaban las redes supramunicipales y generales, elementos significativos de la estructura general y orgánica junto con la clasificación del suelo y la distribución de usos globales.

#### 5.3.4.1. *La red de comunicaciones*

La forma de boomerang apuntando hacia Madrid en el borde de este municipio y el hecho de que esta figura esté situada perpendicularmente a las líneas radiales que proceden del núcleo central del área metropolitana y a la vez el que las distancias a ese núcleo central sean de pequeña magnitud, convierten el territorio de Alcobendas en zona de paso casi obligada de anillos metropolitanos, como es el itinerario Barajas-El Goloso y la M-50. Esta disposición, junto con razones de tipo histórico basadas en buena parte en que una de las líneas radiales antes mencionada está materializada en forma de viario fundamental por la carretera N-I de Madrid a Irún, ha creado unas pautas de ordenación del territorio y de agrupación de actividades que se traducen en una concentración en la zona central del municipio en el ángulo interior del bumerán y rápida dilución de la influencia de otros focos al municipio.

La principal vía de acceso al municipio de Alcobendas es la autovía N-I que se complementa con la carretera de Fuencarral y el anillo de Barajas-El Goloso.

El esquema vial del casco urbano consiste en un mallado de vías predominantemente

longitudinales desarrollables o extensibles con una trama viaria secundaria transversal, en algunos casos con una sección insuficiente, principalmente en el casco antiguo.

En las urbanizaciones no existe un viario jerarquizado, presenta un trazado mezcla de trazados longitudinales de norte a sur y de anillos. Actualmente está separado del casco por la antigua N-I, único acceso al mismo, pero con el viario de la actuación del Arroyo de la Vega, en construcción, se comunicará con éste.

El polígono industrial, limitado por la carretera de Fuencarral y una vía de borde, tiene un viario irregular, con pocas comunicaciones nordeste sudoeste debido a la barrera física que constituye el Arroyo de la Vega.

Las actuaciones que se proponían en el Avance eran comunicar los suelos urbanizables, con el suelo urbano completando los anillos de circunvalación para conectar por el norte, el casco urbano con el polígono industrial. También se recogían las nuevas conexiones con el municipio de Madrid (Radial-2 y eje Norte-Sur). Estas actuaciones de carácter claramente supramunicipal requieren de la necesaria coordinación entre administraciones municipales en sus respectivas revisiones de planeamiento.

La ampliación del aeropuerto de Barajas ocupa prácticamente toda la zona de borde al este del término y condiciona el trazado de las vías de circunvalación en esta zona del suelo urbanizable.

#### *5.3.4.2. La red general de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes*

Lo constituían todos aquellos parques, jardines y zonas verdes existentes, que se considera tienen entidad suficiente para ser usados por todos los ciudadanos. También se incluían todos los espacios libres y zonas verdes de nueva creación que se consideraron son necesarios para definir la estructura urbana de la ciudad.

El Parque de Andalucía al oeste del casco urbano, el de Extremadura al norte y la zona verde entre la Avda. de España y la calle del Bachiller Alonso López al este, son los grandes espacios libres que rodean la ciudad. Otros grandes espacios en el interior del casco son el de Navarra al noreste, el de la Comunidad de Madrid al este y el Parque de Cataluña al suroeste del casco urbano.

En el área de Casablanca y Espino del Cuquillo las zonas verdes se distribuyen a lo largo de las vaguadas mientras que en la actuación de Arroyo de la Vega se sitúan en las márgenes del arroyo del mismo nombre y de los viarios.

Se proponía en el Avance un nuevo espacio libre al margen del Arroyo de la Vega.

No se proponían más espacios libres de gran tamaño porque el conjunto de los existentes y propuestos se consideraban suficientes.

#### 5.3.4.3. *La red de equipamientos sociales*

Está constituido por todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:

- Administrativos.
- Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.
- Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, y
- Otros que se consideran necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

Su localización en el territorio y la extensión del suelo adscrito al equipamiento, en su caso, se definían gráficamente.

#### 5.3.4.4. *Las grandes redes de infraestructuras sociales y energéticas*

Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio:

- Centros productores o transformadores de energía.
- Líneas de conducción y distribución eléctrica en alta.
- Depuradora de aguas fecales.
- Vertedero de inertes
- Gaseoductos.
- Telefonía y fibra óptica.
- Otras.

Su localización aparecía reflejada en los planos de información urbanística.

#### 5.3.4.5. *Otras redes públicas*

Se proponía en el Avance una franja de reserva para redes públicas en el Área 1, en la zona colindante con el Monte Valdelatas. En esta franja no se concretaba el uso específico, en principio, podrían localizarse cualquiera de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos contemplados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 5.3.5. La estructura general y orgánica

La estructura general y orgánica del territorio se consigue integrando dentro de la clasificación del suelo los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, la red supramunicipal y general de comunicaciones, la de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, la de equipamientos sociales para centros públicos, y la distribución espacial de usos globales.

Estos elementos significativos de la estructura general y orgánica se describen en los correspondientes epígrafes.

#### 5.3.6. El suelo urbanizable

Siguiendo el mismo criterio metodológico que en la descripción del suelo urbano -escasa concreción en lo general y mayor tratamiento de los ámbitos en los que el Plan General actuará (Actuaciones en suelo urbano)- se recogía una descripción y cuantificación del suelo urbanizable.

Se incluía una primera aproximación, que permitía la participación ciudadana, en cuanto a superficies, usos globales, etc... de cada una de las zonas en que se subdividió el suelo urbanizable.

No debe considerarse esta delimitación, grafiada en el esquema que se acompañaba, una delimitación definitiva de áreas de suelo urbanizable no sectorizado ni de sectores de suelo urbanizable sectorizado. Realizada esta zonificación con criterios estrictamente geográficos, solo intentaba posibilitar una cuantificación y sólo suponía, una tentativa de delimitación de sectores o áreas que quedarían definidas en el documento de Aprobación Inicial.

La estructura general, las características viarias principales y los usos se describen, de forma genérica, en los epígrafes correspondientes de este apartado. En este epígrafe se profundiza en la descripción de las zonas y de sus parámetros más significativos revisando zona a zona.

#### Área 1. Zona oeste

Incluida esta zona dentro de los suelos urbanizables a largo plazo remataría, por el oeste, los crecimientos en el término municipal.

La participación ciudadana permitiría al Plan General establecer los usos, si bien se consideraba como más adecuado el residencial. La futura concreción en el Plan General de esta zona deberá valorar, dentro de un ámbito superior al municipio, la demanda para usos residenciales, terciarios o equipamientos. Estos terrenos podrían dar cabida a un máximo de 14.000 viviendas con una intensidad bruta de unos  $0,55\text{m}^2/\text{m}^2$ .

#### Sector 1. Ampliación de la Universidad de Comillas

Esta zona, de ámbito superficial muy restringido (aproximadamente 26 hectáreas), permitiría completar el equipamiento universitario, de carácter privado, existente, manteniéndose por tanto, las previsiones contenidas en el Plan General vigente.

La intensidad de uso sería de  $0,40\text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### Sectores 2 y 3. Carretera de Barajas Noroeste

Para estos ámbitos no se detectaba, en la Información Urbanística, Análisis y Diagnóstico, de forma clara su vocación en orden a la implantación de usos urbanos considerando como más adecuado el terciario.

Se proponían dos alternativas de delimitación de sectores en función de las alternativas de diseño del viario estructurante.

Se contemplaba una intensidad bruta de  $0,60\text{ m}^2/\text{m}^2$ , similar a la del sector colindante El Juncal en ejecución. La proximidad del aeropuerto y la nueva red viaria (eje N-S y R-

2) no hacía adecuado la implantación del uso residencial.

Sectores 4 y 5. Carretera de Barajas Noroeste

Lo manifestado para los sectores 2 y 3. Carretera de Barajas Noroeste es de aplicación para esta zona a los usos, en estos sectores si bien, debido a su mayor proximidad al aeropuerto de Barajas y sus afecciones sonoras, el uso terciario es el más adecuado.

Se consideraban como usos posibles el industrial o el terciario con intensidades similares al sector El Juncal con una intensidad de unos  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Sólo a efectos medioambientales se consideraba una hipotética capacidad del uso residencial, aunque la proximidad del aeropuerto y la nueva red viaria (eje N-S y R-2) no hacía adecuado la implantación de ese uso.

Sector 6. Carretera de Barajas Oeste.

Este sector remataría por el este la zona borde de La Moraleja, con una adecuada separación a través del uso dotacional, con una intensidad de  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Los usos considerados más adecuados son el terciario y el dotacional. Sólo a efectos medioambientales se consideraba una hipotética capacidad del uso residencial, aunque la proximidad del aeropuerto y la nueva red viaria (eje N-S y R-2) no hacía adecuado la implantación de ese uso.

Sector 7. Carretera de Barajas Este.

Este sector se encuentra delimitado por el aeropuerto de Barajas y las infraestructuras viarias supramunicipales Radial-2 y eje Norte-Sur, los usos que se consideraban más apropiados son el industrial y el terciario, con una intensidad máxima de  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

## **6. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

En el actual ordenamiento urbanístico español, el Plan General se concibe como la figura de planeamiento destinada a establecer las políticas urbanísticas municipales de conformidad con el planeamiento territorial (art. 41.1 LSCAM). Su aplicación se lleva a efecto con la clasificación del suelo municipal en alguna de las clases de suelo establecidas en consonancia con el TRLS 2/2008 y de forma concreta en la LSCM, para la aplicación del régimen jurídico establecido en las mismas y las propias determinaciones al respecto establecidas en el Plan General. Su integración operativa en el municipio tiene lugar a través de la definición de los elementos estructurantes del territorio municipal, las redes generales y supramunicipales. Dichos conceptos: clasificación del suelo, determinación de usos globales y redes generales y supramunicipales configuran el modelo de utilización del suelo.

### **6.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Grafiada la clasificación del suelo de la totalidad del término municipal en el conjunto de planos número 1 "Clasificación del Suelo y Regulación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable", cualquier terreno queda incluido en una de las tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, si bien los terrenos destinados a redes generales y supramunicipales pueden no ser objeto de clasificación específica de suelo.

#### **6.1.1. El suelo urbano**

El criterio seguido para la clasificación de un terreno como suelo urbano es el establecido en el apartado 4.3.2. de esta Memoria.

La delimitación del suelo clasificado como urbano se realiza en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

El suelo urbano ocupa un total de 1.880 Has del municipio.

Se destinan al uso global residencial, aproximadamente, 800 Has., al uso global industrial un total de 155 Has., y al terciario 240 Has.

La red general y supramunicipal de espacios libres supone 51 Has, la red de equipamientos y servicios urbanos 41 Has. y la red viaria 107 Has. El resto del suelo urbano lo constituyen las dotaciones locales, red viaria, espacios libres, equipamientos y servicios urbanos. Todo lo cual supone 1.880 Has.

*6.1.1.1. Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbano por la Revisión y el Plan General de 1999. Cuadros comparativos*

La única circunstancia por la que se ha modificado la clasificación de terrenos como urbano es el desarrollo de suelos clasificados como urbanizables en el Plan vigente y que cuentan con las características necesarias para su clasificación como suelos urbanos y que, por tanto, deben ser clasificados como tales. Por ello, se han incluido los sectores Valdela Fuentes y Fuentelucha, de 68 y 65 has aproximadamente, clasificados como suelo urbanizable programado en régimen transitorio y suelo urbanizable programado, respectivamente, en el Plan que se revisa, ya que han sido urbanizados y edificados en su mayor parte. Fuentelucha se incorpora al suelo urbano en el documento de Texto Consolidado, puesto que el acta de recepción definitiva de la urbanización es de fecha 3 de octubre de 2009.

Se recoge aquí un cuadro comparativo de suelo clasificado como urbano, y redes adscritas al mismo, del Plan del 99 y la Revisión:

<b>TOTAL SU</b>	<b>PG 99 (m2)</b>	<b>REVISIÓN (m2)</b>
<b>Residencial</b>	<b>7.918.073</b>	<b>8.083.696</b>
<b>Terciario</b>	<b>2.344.620</b>	<b>2.399.041</b>
<b>Industrial</b>	<b>1.550.986</b>	<b>1.550.986</b>
<b>Red Supram. Viario</b>	<b>618.900</b>	<b>618.900</b>
<b>Red general Viario</b>	<b>425.295</b>	<b>536.395</b>
<b>Red Supram. Equip.</b>	<b>4.705</b>	<b>4.705</b>
<b>Red Supram. FFCC</b>	<b>0</b>	<b>14.497</b>
<b>Red general E.Libre</b>	<b>399.460</b>	<b>459.460</b>
<b>Red general Equipamiento</b>	<b>334.585</b>	<b>408.503</b>
<b>Red local Viario</b>	<b>2.322.045</b>	<b>2.654.421</b>
<b>Protección Infraestructuras</b>	<b>0</b>	<b>37.853</b>
<b>Red local E.Libre</b>	<b>968.972</b>	<b>1.201.547</b>
<b>Red Local Equipamiento</b>	<b>725.198</b>	<b>832.547</b>
<b>TOTAL SU Clasificado</b>	<b>17.612.839</b>	<b>18.802.551</b>

*6.1.1.2. Planeamiento incorporado*

La Revisión del Plan General incorpora los planes desarrollados durante la vigencia del Plan General que se revisa, Plan Parcial Casablanca, Plan Parcial Espino del Cuquillo, Plan Parcial Arroyo de la Vega, Plan Especial de Reforma Interior El Encinar de los

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

#### *6.1.1.3. Planeamiento remitido*

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

#### *6.1.1.4. Unidades de ejecución*

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

#### *6.1.1.5. Actuaciones de Incremento*

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

- 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
- AI-11 - C/Paseo Conde de los Gaitanes nº 177-179

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:

- Criterio del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Necesidad de rematar espacios urbanos centrales.
- Preexistencia de edificaciones u otras instalaciones que sería necesario demoler.

Por otra parte, aparece un nuevo ámbito por similares causas en el que se delimita una actuación aislada. Estos ámbitos son:

AA-3 - Avenida de la Ermita

Regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y usos, y ampliación del espacio público.

Por último, los otros tres ámbitos ya delimitadas por el Plan General de 1999 que se mantienen, cuyo principal objetivo es posibilitar la edificación conjunta de parcelas de pequeña dimensión, son:

AA-4 - C/ de Burgos

Regeneración del tejido urbano mediante eliminación de las edificaciones existentes y ampliación del espacio público.

AA-5 - C/ Antonio Machado

Regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y usos, y ampliación del espacio público.

AA-6 - C/ del Cañón

Regeneración del tejido urbano mediante eliminación de las edificaciones existentes y ampliación del espacio público.

Todas estas actuaciones aisladas se gestionarán a través de reparcelación, salvo la AA-2, que se gestionará a través de expropiación, por facilitar la gestión al existir múltiples propiedades.

Por otra parte, se definen en las normas particulares del suelo urbano de cada zona las condiciones que se deben cumplir para poder edificar, entre ellas la condición de parcela mínima. Sin embargo, en zonas consolidadas de suelo urbano residencial e

industrial (casco antiguo, La Zaporra y polígono industrial) existen diversas parcelas que no cumplen esta condición y por tanto no podrían edificarse sin una reparcelación previa. Esto supone que el propietario de una parcela que no cumpla las condiciones mínimas, si quiere edificar debe actuar conjuntamente con el propietario de la parcela colindante, pero esto no siempre es posible, por estar estas parcelas colindantes edificadas recientemente.

En consecuencia, se ha intentado dar unas condiciones de parcela mínima considerando los diversos casos:

- Parcelas con unas dimensiones adecuadas: pueden edificar directamente.
- Parcelas de pequeña dimensión con parcelas colindantes edificadas recientemente y que no se prevé su renovación: pueden edificar directamente.
- Parcelas de pequeña dimensión cuyas parcelas colindantes no están edificadas o la edificación es antigua y se prevé su renovación: para poder edificar tienen que unir su parcela a la colindante cumpliendo las condiciones de parcela mínima.

Definir estas condiciones literariamente ha resultado complicado y no han resultado del todo satisfactorias por lo que se ha optado por establecer gráficamente las parcelas que deben agruparse para poder edificar denominándolas Actuaciones Conjuntas.

Así, las Actuaciones Conjuntas son aquellas parcelas que deben agruparse para poder edificar presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia.

En las Condiciones Particulares para la Clase de Suelo Urbano en el documento de Normas Urbanísticas se incluye una definición de parcela mínima, las condiciones que deben cumplir aquellas parcelas que aún no cumpliendo la condición de parcela mínima pueden edificar por estar las parcelas colindantes consolidadas por la edificación y la definición de las Actuaciones Conjuntas que además se grafian en los planos nº 6 "Régimen y Gestión del Suelo Urbano".

Por último, se contemplan una serie de acciones que también aparecen en el plano nº6, para la ejecución de Obras Públicas Ordinarias, en las que únicamente se contempla, bien la ejecución de redes o bien su obtención y ejecución, y en las que

no existe edificabilidad lucrativa. Estas acciones se recogen en el Estudio de Viabilidad, y están constituidas por nuevas redes con destino a viarios y equipamientos.

#### *6.1.1.7. Planes Especiales de Mejora Urbana*

Ya se ha mencionado en esta Memoria que es objetivo fundamental del presente Plan General lograr el acabado y mejora de la ordenación, que haga deseable para la población y la promoción ubicarse en estos ámbitos. En este sentido, en determinados ámbitos de la ciudad, se pretende paliar la obsolescencia de la edificación y la urbanización.

Son en definitiva ámbitos que, debido a sus peculiares características, requieren una especial dedicación de las administraciones y su coordinación, por lo que el Plan General establece los siguientes ámbitos para la delimitación de Planes Especiales de Mejora Urbana:

- Norma zonal 1 de manzana cerrada en el Casco.
- Norma zonal 3 de la Moraleja.
- Norma zonal 6 del Polígono Industrial.

En estos ámbitos el Ayuntamiento tiene prevista la delimitación de uno o varios planes especiales de mejora urbana, con diversos cometidos o finalidades:

- En la zona centro para la mejora general de la urbanización.
- En la Moraleja, para la mejora del saneamiento, puesto que en la zona centro existen parcelas, sin conexión de sus aguas residuales a la red pública de saneamiento, que lo realizan mediante depósitos estancos.
- En el Polígono, para la renovación de la edificación, y la mejora de las redes. En este caso, se podrá incrementar un 20% la edificabilidad en el momento del desarrollo de estos planes especiales, y se realizarán en consecuencia las cesiones correspondientes a este incremento o mejora.

Sin embargo, en tanto no se apruebe la delimitación y desarrollo de estas figuras, se mantiene el régimen urbanístico definido para estas zonas por el Plan General, sin ninguna limitación.

### 6.1.2. El suelo urbanizable

Los terrenos que se clasifican como suelo urbanizable en el Plan General son aquellos que no se han clasificado como urbanos o no urbanizables protegidos o preservados y que se consideran idóneos para ser transformados de rústicos en urbanos a lo largo del tiempo. Han de ser producidos y anexionados al suelo urbano en un futuro. Son los terrenos destinados a satisfacer las necesidades futuras de territorialización de las actividades.

La delimitación del suelo urbanizable, se realiza en el conjunto de planos número 2. "Estructura General y Orgánica, Clasificación del Suelo. Regulación de Usos Globales en el Suelo Urbanizable".

La clasificación del suelo urbanizable se ha realizado basándose en las vocaciones territoriales de los suelos detectados en el análisis del medio físico de la Información Urbanística y sobre la base de su idoneidad para formar la estructura general y orgánica de Alcobendas, de acuerdo con las pautas formales generales que tiene la ciudad para concretar sus actividades urbanas en el territorio.

En su delimitación influyó también la posibilidad de completar y suturar áreas periurbanas entre la ciudad y el campo y favorecer el desarrollo cualitativo y cuantitativo de la Ciudad.

A partir de estos aspectos (vocación territorial y sutura de áreas periurbanas), se ha delimitado el suelo urbanizable, distinguiendo entre el suelo urbanizable sectorizado, que es aquel cuya incorporación al tejido urbano se considera prioritaria, de acuerdo con las necesidades municipales inmediatas, del suelo urbanizable no sectorizado, delimitado como reserva para su desarrollo en caso de sobrepasarse las expectativas consideradas.

Se han recogido los sectores de El Juncal y Valdelacasa como suelos urbanizables en régimen transitorio de uso residencial el primero y de uso industrial el último. Los datos más significativos de estos sectores son:

#### Sector 2 El Juncal

- Superficie: 41,2 Hectáreas
- Uso característico: Residencial

- Usos permitidos: Terciario / Dotacional
- Usos no permitidos: Industrial
- Edificabilidad bruta: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Sector 4 Valdelacasa

- Superficie: 86,2 Hectáreas
- Uso característico: Industrial
- Usos permitidos: Terciario / Dotacional
- Usos no permitidos: Residencial
- Edificabilidad bruta: 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

El Plan General, como consecuencia de las necesidades de vivienda y de otros usos estimadas, y de la capacidad de acogida del suelo urbano, ha delimitado cinco sectores de suelo urbanizable sectorizado. Estos sectores son:

#### Sector 1

- Superficie: 217 Hectáreas
- Uso característico: Residencial
- Usos permitidos: Terciario/Dotacional
- Usos no permitidos: Industrial
- Edificabilidad bruta: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Sector 2

- Superficie: 57 Hectáreas
- Uso característico: Terciario
- Usos permitidos: Dotacional
- Usos no permitidos: Industrial
- Edificabilidad bruta: 0,475 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Sector 3

- Superficie: 38,5 Hectáreas
- Uso característico: Terciario
- Usos permitidos: Dotacional
- Usos no permitidos: Industrial
- Edificabilidad bruta: 0,475 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Sector 4

- Superficie: 11 Hectáreas
- Uso característico: Infraestructuras sociales y Terciario
- Usos permitidos: Dotacional
- Usos no permitidos: Industrial
- Edificabilidad bruta: 0,475 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Sector 5

- Superficie: 26 Hectáreas
- Uso característico: Dotacional
- Usos permitidos: Terciario, Residencial B
- Usos no permitidos: Industrial
- Edificabilidad bruta: 0,475 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Como puede observarse, se delimita un único sector en suelo urbanizable sectorizado para uso residencial. Esto se debe a la vocación territorial de los diversos terrenos, que desaconsejan el uso residencial en muchas áreas de Alcobendas, especialmente por la existencia de grandes infraestructuras de comunicación. Debido a esto, no se establecen prioridades entre los sectores, puesto que los otros tres se destinan a uso terciario, en el caso de los sectores 2 y 3 de carácter similar, y en el caso del sector 4, con unas condiciones muy específicas, para la ampliación de instalaciones de Red Eléctrica. Es decir, no se establecen condiciones de prioridad entre ellos, puesto que su desarrollo simultáneo no se considera incompatible, ni desaconsejable para el crecimiento ordenado del núcleo urbano.

El resto de suelo urbanizable se ha considerado como suelo urbanizable no sectorizado. Su desarrollo estará en función del suelo urbanizable sectorizado, y de las necesidades municipales futuras, puesto que en principio se delimita como reserva a largo plazo. Las cifras más significativas del suelo urbanizable no sectorizado se detallan a continuación:

#### Área 2 Buenavista

- Superficie: 70 Hectáreas
- Uso incompatible: Residencial/Industrial

#### Área 3 R-2 Norte

- Superficie: 124 Hectáreas
- Uso incompatible: Residencial

#### Área 4 R-2 Este

- Superficie: 84 Hectáreas
- Uso incompatible: Residencial

#### Área 5 Valdelamasa Sur

- Superficie: 11 Hectáreas
- Uso incompatible: Industrial

De las áreas definidas como suelo urbanizable no sectorizado, sólo una de ellas, el Área 5, podría acoger el uso de vivienda en el futuro, tras el desarrollo lógico previo del sector 1 contiguo. El resto de áreas se prevén, por su ubicación y características intrínsecas, para usos no residenciales (terciarios, dotacionales, industriales), en función de las necesidades futuras.

#### 6.1.2.1. *Zonas calificadas para uso de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública*

El art. 38.2 LSCAM establece:

*"El 10 por 100 de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine cada Ayuntamiento.*

*En el 90 por 100 restante del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, deberá destinarse, como mínimo, el 50 por 100 de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de estas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25 por 100 a Viviendas de Precio Tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública".*

En consecuencia, la Revisión del Plan General califica el cuarenta y cinco (45%) de las viviendas en suelo urbanizable de uso residencial para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

*6.1.2.2. Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbanizable por la Revisión y el Plan General de 1999. Cuadros Comparativos*

Se realiza a continuación un análisis comparativo entre el Plan vigente y la Revisión del Plan General respecto a los ámbitos clasificados como urbanizables y las razones que han aconsejado la modificación.

Sector de suelo urbanizable en régimen transitorio Valdelasfuentes: se incluye en el suelo urbano.

Suelo urbanizable no programado sectorizado Área 1 Fuente Lucha: se incluye en el suelo urbano.

Suelo urbanizable no programado sectorizado Área 2 Comillas, se clasifica como suelo urbanizable sectorizado de uso dotacional Sector 5.

Suelo urbanizable no programado sectorizado Área 3 El Juncal, se incorpora como suelo urbanizable en régimen transitorio.

Suelo urbanizable no programado sectorizado Área 4 Valdelacasa, se incorpora como suelo urbanizable en régimen transitorio.

Suelo urbanizable no programado sectorizado Área 5 Buenavista, se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado.

Suelo urbanizable no programado no sectorizado Área 6, se recoge como el sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial Sector 1.

Suelo urbanizable no programado no sectorizado Área 7, parte se clasifica como suelo urbanizable sectorizado de uso terciario, sectores 2, 3 y 4 y, el resto, como suelo urbanizable no sectorizado.

Se recoge a continuación un cuadro comparativo de los suelos clasificados como urbanizables, con los datos del Plan del 99 y la Revisión. El cuadro con las redes adscritas a esta clase de suelo se incorpora en el apartado de descripción de la Estructura General y Orgánica:

SUELO URBANIZABLE	PG 99 (ha)	MODIFICACIÓN 2 (ha)
<b>SURT</b>		
Valdelasfuentes	68	El Juncal 41
		Valdelacasa 86
<b>TOTAL SURT</b>	<b>68</b>	<b>127</b>
<b>S.Urb. Sectorizado</b>		
Área 1. Fuentelucha	65	S-1. Los Carriles 217
Área 2. Comillas	26	S-2. Escobares I 59
Área 3. El Juncal	42	S-3. Escobares II 42
Área 4. Valdelacasa	86	S-4. Ampl. Red Eléctrica 12
Área 5. Buenavista	90	S-5. Comillas 26
<b>TOTAL S.Urb. Sectorizado</b>	<b>309</b>	<b>356</b>
<b>TOTAL S.Urb. No Sectorizado</b>		
Área 6.	377	Área 2. Buenavista 70
Área 7.	208	Área 3. R-2 Norte 124
		Área 4. R-2 Este 84
		Área 5. Valdelamasa Sur 11
<b>TOTAL S.Urb. No Sectorizado</b>	<b>585</b>	<b>289</b>
<b>TOTAL S.URBANIZABLE</b>	<b>962</b>	<b>772</b>

### 6.1.3. El suelo no urbanizable de protección

En el documento de Revisión del Plan General no se modifica en absoluto la superficie de suelo no urbanizable del Plan General del 99, salvo en las delimitaciones de detalle originadas por la adaptación cartográfica, los límites del aeropuerto o los proyectos de infraestructuras supramunicipales que pudieran haber afectado a alguno de estos suelos. En todo caso, la cuantía es mínima.

Se recogen igualmente las mismas protecciones básicas ya recogidas en el Plan General del 99. El suelo no urbanizable queda subdividido en dos categorías:

1º Suelo no urbanizable de especial protección

2º Suelo no urbanizable preservado

El suelo no urbanizable de especial protección es aquel constituido por áreas de destacados valores ecológicos, que son objeto de una protección específica con base en las Leyes sectoriales de montes, espacios naturales protegidos, vías pecuarias o dominio público hidráulico, y que tiende a defender y potenciar los valores que han originado su inclusión en esta categoría, o el suelo no urbanizable de protección por normativa específica. Comprende las siguientes áreas:

- Suelo no urbanizable de especial protección por la Ley del Parque Regional del Cuenca Alta del Manzanares (SNUP-CA). (incluye los terrenos ocupados por el Cementerio de la Paz)

- Suelo no urbanizable de especial protección por la Ley Forestal (SNUP-F).
- Suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias (SNUP-VP).
- Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces (SNUP-C).
- Suelo no urbanizable de especial protección. Defensa nacional (SNUP-D)

El suelo no urbanizable preservado está constituido por aquellos terrenos que con base en su uso característico (anterior, actual o previsto), o por sus condiciones físicas especiales de inaccesibilidad, etc., deben ser regulados por normativa propia dictada para tales usos, o en todo caso preservados de la urbanización. Comprende las siguientes áreas territoriales:

- Suelo no urbanizable preservado, inadecuado para la urbanización (SNU-IU) (afectado por márgenes carreteras R-2, eje N-S, Aeropuerto y antiguo vertedero de inertes, hoy ya sellado).

Los ámbitos de suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable preservado se grafían en el conjunto de planos número 1 "Clasificación del Suelo y Regulación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable".

En el siguiente cuadro se recogen las superficies de los suelos no urbanizables, adscritos a cada una de las protecciones mencionadas:

<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>REVISIÓN(ha)</b>
<b>SNU ESPECIAL PROTECCIÓN</b>	
<b>SNUP-CAM</b>	<b>426</b>
<b>SNUP-F</b>	<b>70</b>
<b>SNUP-VP</b>	<b>16</b>
<b>SNUP-C</b>	<b>3</b>
<b>SNUP-D</b>	<b>241</b>
<b>TOTAL SNUP</b>	<b>756</b>
<b>SNU PRESERVADO</b>	
<b>SNU-IU</b>	<b>21</b>
<b>TOTAL SNU</b>	<b>21</b>
<b>TOTAL</b>	<b>777</b>

La superficie del SNU-CAM incluye el uso de cementerio (Cementerio de la Paz), de 42 has de superficie.

La superficie del SNUP-VP recoge únicamente los trazados de vías pecuarias a mantener, no afectados por otras categorías de suelo no urbanizable. Los trazados

que discurren por otras categorías de suelo no urbanizable, se recogen como afección superpuesta, y por tanto su superficie está recogida en dichas categorías. Los trazados que discurren por otras clases de suelo (urbano, urbanizable), cuyo trazado está previsto modificar, se recogen con tal indicación, indicándose igualmente cual debe ser el trazado alternativo, como reserva.

La superficie del SNUP-C incluye únicamente la correspondiente al cauce de El Jarama. Las superficies del Arroyo Carboneros y Arroyo de la Vega, se incluyen en la delimitación global de suelo urbano y/o urbanizable, no generando no obstante aprovechamiento su superficie, por ser dominio público, y estando sujetas a la misma protección de cauces.

La superficie del SNUP-D incluye una reserva para infraestructuras (trazado de M-61), de 2,2 has.

La superficie del SNU-IU no incluye el Aeropuerto, de 820 has, que aparece en los planos de clasificación como RSI-A, por su doble naturaleza de suelo no urbanizable y red de infraestructuras.

## **6.2. LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. ANÁLISIS COMPARATIVO PG-99 Y REVISIÓN**

Una vez realizada la clasificación del suelo de la totalidad del término municipal, para la aplicación del régimen jurídico establecido por la legislación vigente, procede describir el resto de elementos que constituyen la estructura general y orgánica.

Grafiado en el conjunto de planos número 1, con el detalle necesario en el conjunto de planos número 2 para los suelos urbanizables y urbanos (ordenación estructural), y en el conjunto de planos número 5 para el suelo urbano (ordenación detallada), la estructura general y orgánica que la Revisión del Plan General de Alcobendas plantea, viene condicionada independientemente de la propia situación y estructura del conjunto consolidado o en consolidación, por otras situaciones que describimos a continuación, por su incidencia en las determinaciones de planeamiento.

En primer lugar, su colindancia con Madrid en el límite sur, lo que ha provocado un área de tensión y por lo tanto una tendencia de ocupación de suelo para usos urbanos en ese borde.

En segundo lugar, la ampliación del aeropuerto de Barajas, lo que representa una nueva barrera límite a los desarrollos urbanos en ese borde. Entre esta zona y el suelo urbano se prevé la ampliación de la ciudad aeroportuaria por lo que debe acoger actividades relacionadas con el tráfico aéreo.

En tercer lugar, la presencia del suelo urbano consolidado de San Sebastián de los Reyes colindante con el de Alcobendas en el límite norte del municipio.

En cuarto lugar, por último, la reserva para el trazado de la futura M-61 por el N.O., que representa asimismo otra clara barrera al futuro desarrollo urbanístico.

Todo ello junto con el trazado de la Autovía Madrid-Burgos, la ocupación de todo el borde S-E por las Urbanizaciones de La Moraleja, El Soto de la Moraleja, El Encinar de los Reyes y el polígono de Arroyo de la Vega, obligan, una vez consolidado el eje N-S y la R-2, a determinar los futuros desarrollos a medio plazo en los bordes oeste y este como continuación de los actualmente en ejecución.

En resumen, estamos ante una estructura mixta con un sentido lineal en dirección NE-SO agotando los límites del término y otra de sentido radial por el oeste y este como continuación de los desarrollos en ejecución, apoyados en las carreteras de El Goloso y Barajas.

Podemos distinguir por tanto un Área central formada por el Casco Antiguo y el denominado primer ensanche y La Zaporra, de estructura en cierto sentido radial y desordenada. A este área se ha unido la reciente urbanización del Plan Parcial Valdelasfuentes. Al sur de la A-I se desarrolla el área de urbanizaciones formada por La Moraleja, El Encinar de los Reyes y El Soto de la Moraleja con una estructura claramente diferenciada residencial, las dos primeras de baja densidad. Al norte de ésta se sitúa el polígono Arroyo de la Vega y otros ámbitos lineales, de uso terciario mayoritario, con reservas de equipamientos y espacios libres públicos que compensan la escasez de los mismos de la zona de La Moraleja, El Soto, etc. Al este del Arroyo de la Vega se sitúa el sector residencial del Juncal (urbanizable en régimen transitorio).

Al suroeste del Casco Antiguo, (Avda. de Valdelaparra), se ha desarrollado el polígono industrial prácticamente consolidado, en la margen izquierda de la carretera de Fuencarral, consolidándose el territorio entre la margen derecha de ésta y la A-I,

con usos terciarios y dotacionales. Al oeste del antiguo polígono, la ampliación del mismo, con uso industrial y terciario y grandes reservas de equipamientos, Valdelacasa (urbanizable en régimen transitorio).

Al oeste del primer ensanche se producen los desarrollos más recientes mediante los denominados Cuatrienios y el sector de Fuentelucha al norte de los mismos.

Se recoge a continuación un cuadro comparativo de las redes adscritas a suelo urbanizable y no urbanizable, entre los calificados por el Plan del 99 y los calificados en la Revisión:

<b>REDES</b>	<b>PG 99(ha)</b>	
<b>REDES EN SURT</b>		
Red Supramunicipal Espacios Libres		<b>5</b>
Red Supramunicipal Equipamientos		<b>0</b>
Red general Infraestructuras		<b>8</b>
Red general Viario		<b>9</b>
Red general E.Libre		<b>10</b>
Red general Equipamiento	<b>13</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL REDES EN SURT</b>	<b>13</b>	<b>36</b>
<b>REDES EN SUELO URBANIZABLE</b>		
Red Supramunicipal Equipamientos		<b>25</b>
Red Supramunicipal VIS		<b>14</b>
Red general Viario		<b>34</b>
Red general E.Libre	<b>12</b>	<b>34</b>
Red general Equipamiento		<b>51</b>
<b>TOTAL REDES EN S. URB.</b>	<b>12</b>	<b>158</b>
<b>REDES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		
Red Supramunicipal Aeropuerto	<b>820</b>	<b>820</b>
Red Supramunicipal Viario	<b>91</b>	<b>107</b>
Red Supramunicipal Espacios Libres		<b>55</b>
<b>TOTAL REDES EN SNU</b>	<b>911</b>	<b>982</b>

El cálculo de las redes correspondientes a cada sector de suelo urbanizable sectorizado de la Revisión, en función de la edificabilidad, se puede consultar en el cuadro de aprovechamiento del apartado 6.4 de esta Memoria.

#### 6.2.1. La red general y supramunicipal de comunicaciones

Además de las grandes vías de comunicación descritas en el punto anterior existentes (Autovía Madrid-Burgos, autopista Radial 2 y carreteras de Fuencarral, Barajas y el Goloso, y el eje Norte-Sur) o en proyecto (M-61) existen otras de carácter urbano que completan la red general y supramunicipal de comunicaciones.

Fundamentalmente están comprendidas por la Avenida de España que conecta con la antigua N-I, Paseo de la Chopera que cierra el círculo en su intersección asimismo con la carretera de Fuencarral y la antigua N-I.

Asimismo, forma parte de la red general y supramunicipal de comunicaciones la avenida Manuel de Falla y su prolongación hasta la carretera de El Goloso y la vía de borde del Polígono Industrial.

Se incluye en el Plan como Red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones y transporte, la prolongación del FF.CC. desde Cantoblanco hasta Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Igualmente pertenece a la red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones y transporte el Aeropuerto, así como la red de metro prevista y en ejecución.

#### 6.2.2. La red general de espacios libres

La red general de espacios libres se conforma con los existentes Parques de Andalucía, Cataluña, Madrid, Navarra,... todos ellos formando parte del suelo urbano, con una superficie total de unas 50 has.

Asimismo, se califica como tal el Monte de Valdelatas y el Pinar de San Isidro en el Plan del 99, localizados en el perímetro de la ciudad, aumentando unas 50 Has. En la Revisión se incorporan estos espacios como red supramunicipal, por estar contiguos a espacios de protección supramunicipal (Monte de Valdelatas y Vía pecuaria). No obstante, al haber sido obtenidos como sistemas generales, se incluyen en el cómputo de redes para el cumplimiento del artículo 36.5.a) de la LSCM.

El art. 36.5.a) LSCM establece una superficie de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos para la red general de zonas verdes y espacios libres. Este estándar se cumple en los nuevos sectores de suelo urbanizable ya que se ha establecido esa reserva de suelo para cada sector.

Para el suelo urbano se ha considerado la población actual, 105.000 hab. y con el tamaño medio de vivienda considerado, que según los últimos datos estadísticos es de 3,2 hab/viv, y un tamaño medio de vivienda de 100 m<sup>2</sup>, esto supondría que para cumplir el ratio serían necesarios unos 656.250 m<sup>2</sup> de espacios libres de red general, para la ciudad ya urbanizada. El cumplimiento de estas previsiones se materializa en los siguientes espacios:

Existentes:

Monte de Valdelatas	466.000 m2
Parque Pinar de San Isidro	84.000 m2
AH-1. Parque Navarra, Comunidad de Madrid y otros	29.960 m2
AH-1. Parque en Valdelasfuentes	60.000 m2
AH-2. Parque Cataluña y otros	38.091 m2
AH-2. Parque en Casablanca	19.002 m2
AH-2. Parque en Espino del Cuquillo	26.797 m2
AH-3. Parque en Arroyo de la Vega	167.021 m2
AH-4. Parque Andalucía	118.589 m2
<b>TOTAL</b>	<b>1.009.460 m2</b>

Por tanto, la proporción de espacios libres de red general calificados, entre el suelo urbano y los espacios de este uso del perímetro de la ciudad, superan la regulada en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Además de estos espacios libres de red general, se está completando la urbanización de los ubicados en los ámbitos de SURT siguientes:

Espacio Libre en El Juncal	20.000 m2
Espacio Libre en Valdelacasa	135.863 m2
<b>TOTAL</b>	<b>155.863 m2</b>

Si a estas añadimos las superficies de redes adscritas al suelo urbanizable de la Revisión, el resultado global sería:

Espacios Libres en S-1	215.112 m2
Espacios Libres en S-1	55.013 m2
Espacios Libres en S-1	36.634 m2
Espacios Libres en S-1	10.477 m2
<b>TOTAL</b>	<b>317.237 m2</b>

En el suelo urbanizable en régimen transitorio se prevén 591.537 m2 edificables. En el suelo urbanizable sectorizado se prevén 1.586.184 m2 edificables. Esto supone la necesidad de 118.307 m2 y 317.220 m2 respectivamente de espacios libres, lo que está recogido por los espacios previstos.

### 6.2.3. La red general de equipamiento comunitario y para centros públicos

Está constituido por todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:

- Administrativos
- Comerciales
- Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.
- Otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

Como consecuencia del estudio realizado en la Información Urbanística y el Análisis y Diagnóstico no se ha detectado demanda de nuevos equipamientos red general, por lo que no se prevé ninguna actuación de este tipo en suelo urbano. En el suelo urbanizable se ha contemplado el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36.5.b de la LSCM.

#### 6.2.4. La red general de infraestructuras de urbanización

Aquellas instalaciones y obras cuya implantación puede influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio:

- Centros productores o transformadores de energía.
- Líneas de conducción y distribución eléctrica en alta tensión.
- Depósitos reguladores de agua potable.
- Vertedero de residuos sólidos.
- Depuradora de aguas residuales.
- Otras

Su localización aparece reflejada en los planos de información urbanística.

#### 6.2.5. Distribución espacial de usos globales

Basándose en la Clasificación y Ordenación del Suelo anteriormente descritos se ha realizado la correspondiente zonificación para la cual se han tenido en cuenta las condiciones urbanísticas existentes en cada una de las diferentes áreas del territorio.

## A. Suelo urbano

El Plan General establece una serie de normas zonales. En suelos urbanos, que nunca estuvieron sujetos a planeamiento de desarrollo (áreas de planeamiento incorporado, áreas de planeamiento remitido) la aplicación de las normas zonales es inmediata. Para aquellos suelos urbanos sujetos a tal planeamiento se aplicaban ordenanzas específicas.

Las Normas Zonales consideradas son las siguientes:

- Zona 1. Manzana cerrada
- Zona 2. Edificación abierta
- Zona 3. Edificación unifamiliar
- Zona 4. Manzana cerrada mixta unifamiliar y colectiva
- Zona 5. Edificación para uso terciario específico
- Zona 6. Industria
- Zona 7. Áreas de tipología tradicional
- Zona 8. Dotacional
- Zona 9. Transformación

Se realiza a continuación un breve resumen de cada una de ellas, a título informativo, puesto que se encuentran detalladas en el Plan General.

ZONA 1. Manzana cerrada. Residencial.

Se divide en cuatro grados: el primero corresponde al conjunto consolidado más antiguo admitiendo, aunque con, un cierto grado de renovación. Se mantienen tanto las condiciones estructurales como de aprovechamiento existentes, unificando las alturas permitidas, estableciendo como norma general una altura máxima de tres plantas y sólo excepcionalmente, en aquellas manzanas o parte de las mismas consolidadas con una altura superior se ha ajustado a lo existente. El grado segundo corresponde al ensanche del casco que mantiene la tipología de manzana cerrada pero con un aprovechamiento mayor, al ser la altura, en general, de cinco plantas. El grado tercero corresponde a una manzana de La Zaporra que tiene una tipología similar a la del casco antiguo. El grado cuarto corresponde a una manzana del Paso de la Chopera.

### ZONA 2. Edificación abierta. Residencial

Comprende el conjunto de áreas homogéneas, así mismo, prácticamente consolidadas, pero sin posibilidades de renovación que se han ejecutado como desarrollo del Casco Antiguo a base, en general, de proyectos unitarios y con tipología de bloque abierto.

Se reconoce tanto su estructura como las condiciones de aprovechamiento, y responde al primer gran ensanche y a algunas parcelas de El Soto de la Moraleja.

### ZONA 3. Edificación unifamiliar. Residencial

Se incluyen aquí todas las áreas existentes consolidadas o semiconsolidadas desarrolladas basados en edificación unifamiliar.

### ZONA 4. Manzana cerrada mixta unifamiliar y colectiva. Residencial.

Comprende el área de La Zaporra, desarrollada basándose en manzana cerrada mixta unifamiliar y colectiva.

### ZONA 5. Uso terciario específico

Se recogen como tal las áreas de suelo en la actualidad con este tipo de uso constituido por: Continente, La Moraleja, Alcobendas 2.000, Plaza de acceso a La Moraleja, Telefónica, El Soto, El Soto Convenio, Fuencarralero, Merca 2, Polígono 18 I, II, III, IV y V, Peugeot, calle Real Vieja y Mayor, calle Mayor, la Aguilera, Carrascosa I y II y terciario de nueva creación,...

### ZONA 6. Industrial

Comprende mayoritariamente el Polígono Industrial y alguna otra instalación aislada localizada fuera de su ámbito.

### ZONA 7. Tipología tradicional

Se delimitan como zona diferenciada dentro del ámbito del Casco Antiguo, aquellas agrupaciones de edificios que responden a la arquitectura de formación de dicho

recinto.

#### ZONA 8. Dotacional

Se recogen como tal las áreas de suelo con este tipo de uso constituido por: La Moraleja Centro y Este 1, El Soto, Universidad de Comillas, Institutos, Parque Norte, Colegio Suizo, Museo de la Ciencia, Polígono 18, Polideportivo, Campo de Golf, antiguo CA, Miraflores, Gonzalo Lafora, Tierno Galván, Parque de Cataluña y M<sup>a</sup> Teresa,...

#### ZONA 9. Transformación

Comprende los ámbitos con usos terciario, infraestructuras e industrial, en los que se posibilita un cambio del uso característico de la zona donde se localizan: residencial, dotacional o terciario.

### **B. Suelo urbanizable**

Se distinguen tres tipos de suelo urbanizable, el denominado suelo urbanizable en régimen transitorio que comprende los sectores de Fuentelucha, El Juncal y Valdelacasa, incorporándose a la presente Revisión del Plan General su planeamiento de desarrollo y el resto, constituido por los sectores de suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbanizable no sectorizado.

Todas estos ámbitos están descritos en el apartado 6.1 y se grafían en el conjunto de planos nº 2 "Estructura General y Orgánica. Clasificación del Suelo y Regulación de Usos Globales en el Suelo Urbanizable".

### **C. Suelo no urbanizable**

Nos remitimos a la descripción que para este tipo de suelo se realiza en el punto 6.1.3. de este capítulo. Correspondiendo los siguientes tipos:

1º Suelo no urbanizable de especial protección

2º Suelo no urbanizable preservado

Su localización se determina en la correspondiente documentación gráfica (plano nº 1 "Clasificación del Suelo y Regulación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable").

### 6.2.6. Resumen General de Superficies. Clasificación y Capacidad Máxima

Se incluye en este apartado un resumen de todos los datos comparativos entre el Plan General del 99 y la Revisión:

<b>SUELO URBANO</b>		<b>PG 99(ha)</b>	<b>MOD. PUNTUAL 2 (ha)</b>
	<b>Lucrativo</b>	<b>1.181</b>	<b>1.203</b>
	<b>Redes</b>	<b>580</b>	<b>677</b>
<b>TOTAL SU</b>	<b>Clasificado</b>	<b>1.761</b>	<b>1.880</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
<b>SURT</b>			
	<b>Lucrativo</b>	<b>55</b>	<b>91</b>
	<b>Redes</b>	<b>13</b>	<b>36</b>
<b>TOTAL SURT</b>		<b>68</b>	<b>127</b>
<b>Sectorizado</b>			
	<b>Lucrativo</b>	<b>297</b>	<b>198</b>
	<b>Redes</b>	<b>12</b>	<b>158</b>
<b>TOTAL SECTORIZADO</b>		<b>309</b>	<b>356</b>
<b>No Sectorizado</b>			
	<b>Lucrativo</b>	<b>585</b>	<b>289</b>
<b>TOTAL NO SECTORIZADO</b>		<b>585</b>	<b>315</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>			
<b>SNU ESPECIAL PROTECCIÓN</b>			
	<b>SNUP</b>	<b>756</b>	<b>756</b>
	<b>SNU-IU</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
	<b>REDES</b>	<b>911</b>	<b>982</b>
<b>TOTAL SNU</b>		<b>1.688</b>	<b>1.759</b>
<b>TOTAL</b>		<b>4.411</b>	<b>4.411</b>

Entre las previsiones del Plan vigente y las de la Revisión, se han producido modificaciones, tanto en cuanto a la extensión del Suelo Urbano, que ha aumentado al incluir zonas de desarrollo del Plan vigente, ya terminadas, en la nueva delimitación de la Revisión, como en algunas superficies dotacionales de redes, que han aumentado igualmente, bien por proceder de suelos desarrollados, o bien por incluirse la previsión de nuevas dotaciones en la Revisión.

Como dato referente de las previsiones que realiza la Revisión, es igualmente significativo el de la capacidad máxima de la misma en cuanto al número de viviendas previsto.

Se incorpora en este apartado la previsión de número de viviendas que realiza la Revisión, en cada clase de suelo.

<b>NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTO</b>	
Censo de Vivienda de 2001(*):	32.014 viv
Licencias concedidas posteriores al censo:	5.160 viv
API "Fuente Lucha": viviendas pendientes de licencia:	275 viv
Nuevas viviendas previstas en suelo urbano consolidado:	1.050 viv.
Nuevas viviendas previstas en SURT (El Juncal):	950 viv.
Nuevas viviendas previstas en Urbanizable (S-1 Los Carriles):	8.600 viv.
<b>TOTAL:</b>	<b>48.049 viv.</b>

(\*)incluye ocupadas y vacías

Dado que los datos de Censo de vivienda corresponden al año 2001, se han incorporado las licencias concedidas, así como las pendientes de licencia de los sectores que ya se han incorporado al suelo urbano, para a partir de esos datos incorporar las previsiones de la Revisión. En esos datos, se diferencian las previsiones en suelo urbano y suelo urbanizable.

De este modo, se llega a obtener el dato de capacidad máxima aproximada que se está previendo en el documento de Plan General

### **6.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO**

En el suelo urbano se delimitan áreas homogéneas, en las que se establecen los siguientes parámetros:

1. Coeficiente de edificabilidad ( $C_e$ ). Resultado de dividir la edificabilidad lucrativa total ( $E_t$ ) del área homogénea, determinada por la aplicación de las normas zonales, entre la superficie total del área homogénea ( $S_t$ ).

$$C_e = \frac{E_t}{S_t}$$

2. Coeficiente de estándar dotacional ( $C_s$ ). Establece la relación entre la superficie destinada a dotaciones y la superficie lucrativa edificada total, según la siguiente fórmula:

$$C_s = \frac{S_d}{S_e}$$

3. Los Coeficientes a que se hace referencia en los números precedentes se incluyen en el Anexo de las normas, titulado NORMAS URBANISTICAS. ANEXOS
4. Cualquier modificación de la edificabilidad en el área homogénea exigirá que el Coeficiente de estándar dotacional sea igual o superior al preexistente, de modo que:

$$Cs' \geq Cs$$

Los coeficientes de cada una de las áreas homogéneas son:

AH-nº	DENOMINACIÓN	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE ESTANDAR PREXISTENTE	COEFICIENTE DE ESTÁNDAR PREVISTO
1	Ciudad Central	0,7	0,31	0,31
2	Ensanche Sudoeste	0,7	0,34	0,35
3	Entorno A-1	0,26	0,31	0,31
4	Polígono Industrial	0,89	0,004	0,004
5	Universidad de Comillas	0,33	-	-

Los coeficientes de estándar dotacional de las áreas homogéneas se mantienen o aumentan en todos los ámbitos. En las áreas AH-2 y AH-3 en las que se ha aumentado la edificabilidad, se han materializado las cesiones correspondientes a ese aumento, bien en el propio ámbito de aumento o en todo caso dentro de su correspondiente área homogénea.

En la delimitación de áreas homogéneas que se realizó en los documentos para aprobación inicial y provisional, el criterio seguido fue fundamentalmente el tipológico, así como el de origen de las distintas zonas de la ciudad. De esta forma, aunque existían algunas excepciones, las áreas homogéneas delimitadas respondían prácticamente a la delimitación de las zonas de ordenación de uso residencial en que se divide la ciudad, incluyendo también zonas de ordenación de uso terciario o dotacional.

Aunque el criterio tipológico es uno de los definidos en la Ley para la delimitación de Áreas Homogéneas, se considera que es más acorde a la finalidad de la Ley, la delimitación de las Áreas Homogéneas con doble criterio, tipológico y funcional, de forma que constituyan, como también indica el texto legislativo, piezas funcionalmente independientes en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano

y el territorio municipal, estructuradas o interconectadas a través de elementos de la ordenación estructural de la ciudad.

De este modo, se ha llegado a la delimitación de áreas tipológicamente diversas, con una doble finalidad: solucionar los posibles déficits dotacionales generados por el desarrollo del planeamiento a lo largo del tiempo en determinadas zonas, así como obtener piezas urbanas completas en cuanto a su funcionalidad. La comparación, sobre la densidad edificatoria de antiguos barrios, de los parámetros actuales de cesión, ha hecho que el Plan General Municipal haya optado, como elemento de equilibrio, por establecer áreas homogéneas más amplias que incluyen nuevos crecimientos limítrofes, con una mayor superficie de suelos destinados a equipamientos y zonas verdes, destinados a paliar los citados déficits. Por otra parte, se obtienen asimismo piezas conjuntas funcionalmente independientes, no sólo desde el punto de vista del cumplimiento del estándar dotacional, sino incluso desde el puramente funcional, al incorporar mayor riqueza de usos.

Además se debe hacer notar que en el tiempo transcurrido desde el inicio de la Revisión, ámbitos que se encontraban en desarrollo, están en la actualidad totalmente terminados, y por tanto entran a formar parte a todos los efectos del normal funcionamiento de la ciudad, por lo que deben ser asimilados en la delimitación de las Áreas Homogéneas (sector Fuente Lucha). Es en esos ámbitos donde se complementan los usos que era imposible ubicar en los barrios tradicionales, por la carencia real de espacios para el desarrollo de nuevos equipamientos en el suelo urbano. Por tanto, esos nuevos barrios están generando un desplazamiento del centro de gravedad de la vida diaria de la ciudad, al atraer a la población, para la satisfacción de las necesidades de equipamiento. Es el caso del Polideportivo situado en Valdelasfuentes, que se ha convertido en un hito de su ámbito funcional, que en ningún caso se puede circunscribir al ámbito original del Plan Parcial, sino que alcanza sin duda la zona del Casco Histórico y La Zaporra.

Con esta delimitación, el Plan General no sólo analiza el origen de las diversas áreas de la ciudad, sino su funcionamiento actual, que supera los límites de los barrios tradicionales.

Se han delimitado con estos criterios las áreas homogéneas AH-1, AH-2 y AH-3. En las áreas AH-4 y AH-5, sin embargo, no se ha seguido el citado criterio, puesto que se trata de dos ámbitos tan especializados (industrial en el caso del Polígono, y dotacional

educativo en el caso de la Universidad de Comillas), que se puede decir que funcionalmente son independientes de su localización, es decir, su función supera el ámbito municipal. Por tanto se considera que no pueden analizarse conjuntamente con otras áreas básicamente residenciales de la ciudad, puesto que se trata de ámbitos en los que no se producen las interrelaciones funcionales que se pueden encontrar entre los restantes barrios o áreas funcionales de Alcobendas.

De este modo, las áreas homogéneas son las siguientes:

- AH-1. Ciudad Central. Constituida por la práctica totalidad del Casco Histórico, y sus crecimientos naturales hacia el noroeste. En ella se sitúa la mayor parte de la norma zonal 1, 2 y 4, normas zonales de edificación residencial tradicional, en su mayor parte colectiva, y el crecimiento constituido por el API-5, Valdelasfuentes, igualmente de edificación residencial colectiva
- AH-2. Ensanche Sudoeste. 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, Fuentelucha. Su tipología es residencial, en su mayor parte colectiva.
- AH-3. Entorno A-1. Constituida por el área de peculiares características que ha crecido entorno a la autovía, donde se ubican usos residenciales, en su mayor parte unifamiliares o extensivos, y usos terciarios y dotacionales privados de amplias dimensiones. En ella se sitúan la práctica totalidad de las normas zonales 3, 5, 8, 9, y los API-4, Arroyo de la Vega, y API-7, Los Peñotes.
- AH-4. Polígono Industrial. Constituida por el polígono antiguo de Alcobendas. Está formada básicamente por la norma zonal 6.
- AH-5. Universidad de Comillas. Este equipamiento privado, aislado del resto de la ciudad y a bastante distancia de la misma, se ha considerado como área homogénea independiente.

La inclusión de las diversas zonas de ordenación en cada una de las áreas homogéneas se define en el cuadro correspondiente a las mismas del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

#### **6.4. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO.**

##### 6.4.1. Delimitación de las áreas de reparto

Las áreas de reparto son los espacios físico jurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.

De una manera sencilla se puede decir que el área de reparto es el ámbito territorial en el cual, entre todos los propietarios de suelo comprendidos en él, se reparten un porcentaje (establecido por la Ley en el 90%) de los aprovechamientos lucrativos que establece el planeamiento dentro de ese área de reparto. Para el Ayuntamiento la Ley reserva una parte del aprovechamiento lucrativo establecido en el 10%.

Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto.

##### 6.4.2. Cálculo de los aprovechamientos unitarios

Al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área.

El valor del aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

Al delimitar sectores en suelo urbanizable no sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.

El cálculo del aprovechamiento unitario del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se lleva a cabo siguiendo las determinaciones del artículo 84 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*"3. Al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área.*

*El valor del aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto".*

Y conforme a los artículos 38 y, más concretamente, el artículo 39, apartados 5, 6 y 7, el cálculo se realizará del siguiente modo:

*"5. La determinación estructurante mediante la cual se establece el aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable, consiste en señalar un valor numérico, que será fijado discrecionalmente por el instrumento de planeamiento general correspondiente, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.*

*6. Al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.*

*7. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:*

*a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.*

*b) Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector.*

*La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.*

*c) El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.*

*El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.*

El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

De este modo, se han aplicado coeficientes de ponderación de los diferentes usos según lo regulado en el artículo 39.7.

En lenguaje formalizado llamando:

$Au_i$ =	Aprovechamiento unitario del área de reparto "i"
$Se_i$ =	Superficie edificable de un terreno "i"
$\alpha_i$ =	Coefficiente de ponderación del uso correspondiente a la superficie edificable del terreno "i" y el característico en el área de reparto.
$S$ =	Superficie del área de reparto.
$S_{dp}$ =	Superficie de terrenos dotacionales públicos existentes afectados a su destino.
"n" =	Número total de terrenos con usos lucrativos existentes en el área de reparto.
$m^2_{eutc}$ =	Metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos.
$m^2_s$ =	Metros cuadrados de suelo.

Se tiene la siguiente fórmula:

$$Au_i = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} Se_i \cdot \alpha_i}{S - S_{dp}} (m^2_{eutc} / m^2_s)$$

#### 6.4.3. Establecimiento de los coeficientes de ponderación

El artículo 42, en su apartado 5.e) de la Ley 9/2001 se refiere a los coeficientes de ponderación entre usos, cuando dentro de un área de reparto existan usos diferenciados, a los efectos de ponderación con más aprovechamiento de la menor rentabilidad del uso, coeficientes correctores que corresponden al Plan y que pueden referirse, también, a las viviendas de protección oficial u otros usos de interés social incentivados.

Los coeficientes ( $\alpha_i$ ) de ponderación relativa entre el uso y tipología edificatoria globales (a los que se les asigna el valor unidad) y los restantes usos pormenorizados, (a los que corresponderán valores superiores o inferiores), se han fijado justificadamente en función de las circunstancias concretas del municipio.

No existe criterio técnico establecido en la legislación urbanística para la determinación de los coeficientes de ponderación relativa, ni en general, ni para cada municipio, ni para cada sector.

Su establecimiento es autónomo respecto de otras ponderaciones no urbanísticas, si bien en este Plan General se hace su determinación por analogía, con los valores relativos del Centro de Gestión Catastral, si bien particularizados y adaptados los coeficientes a la Revisión, buscando evitar diferencias injustificadas entre los nuevos desarrollos.

De acuerdo con la legislación vigente, en el 100% de la superficie de suelo urbanizable sectorizado, se destinará el 45% de las viviendas que prevea el planeamiento de desarrollo a viviendas protegidas, según la legislación vigente. Sin embargo, no se establece el porcentaje que debe existir entre los diferentes tipos de protección de viviendas. Al no conocer con exactitud este valor, en la Revisión se ha establecido un único coeficiente de ponderación del uso residencial protegido. De este modo, al ser el uso residencial libre el característico y mayoritario del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, y destinarse al menos el 55% de las viviendas al uso residencial libre, frente al uso característico terciario de algunos sectores, tomamos como coeficiente para el uso residencial de vivienda libre el valor de la unidad. El reparto específico para cada tipología lo deberá realizar en su momento el Plan Parcial de desarrollo de cada sector.

En el caso del uso terciario y del uso residencial de vivienda con algún régimen de protección, los coeficientes se han establecido en función de una media entre valores de estos usos en diversas zonas de Alcobendas, con relación al uso residencial libre. Asimismo, se ha establecido el mismo valor para el uso dotacional privado, o el infraestructural privado, asimilándolo al terciario.

Los coeficientes de ponderación relativa entre usos pormenorizados y tipologías que se establecen son los siguientes:

---

- Residencial libre colectiva .....	1,000000
- Residencial libre unifamiliar.....	1,000000
- Residencial protegido.....	0,706960
- Terciario Hotelero.....	0,960000
- Terciario Comercial .....	0,960000
- Terciario Oficinas .....	0,960000
- Terciario Recreativo .....	0,960000
- Dotacional privado .....	0,960000
- Industrial Artesanal .....	0,960000
- Industrial talleres de automovil.....	0,960000
- Industrial almacenaje .....	0,960000
- Industrial servicios empresariales.....	0,960000

Estos coeficientes coinciden con los definidos para usos pormenorizados en suelo urbano, cuando en el mismo se redacte algún planeamiento de desarrollo.

A continuación se incluye el cuadro de los sectores, con el cálculo del aprovechamiento unitario:

6.4.4. Cuadro de sectores de suelo urbanizable sectorizado

CUADRO DE APROVECHAMIENTO DE LOS SECTORES URBANIZABLES																				
SECTORES	SUPERFICIE NETA LUCRATIVA SECTOR	Vías Pecuarías existentes	SUP. susceptible de generar aprovechamiento	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD PORMENORIZAD A	SUPERFICIE EDIFICABLE REAL	REDES GENERALES			REDES SUPRAMUNICIPALES			REDES LOCALES			USO GLOBAL	Nº VIVIENDAS APROXIMADO	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADO	APROV. UNITARIO DE REPARTO
						VIARIOS E INFRAESTRUCT. INCLUIDOS	ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	EQUIPAMIENTOS GENERALES	VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA E INTEGRACIÓN SOCIAL	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	ESPACIOS LIBRES	RESTO REDES LOCALES	G=F*20/100	H=F*20/100						
A	B=D*(G+H+I+J+K+L)	C	D	E	F=E*D	G=F*20/100	H=F*20/100	I=F*1/3*20/100	J=F*1/3*20/100	K=(F*2/3*20/100 ó F*20/100 (no resid))	L=(F*30/100)*50/100	L=(F*30/100)*50/100	M	N	O	P=F*O	Q=P/D	R=ΣP/D		
S-1	1.021.781	0	2.151.118	0,500	566.820	215.112	215.112	322.668	71.704	143.408	161.334	161.334	R	4.730	1,000000	566.820	0,264	0,456000		
					293.628								R	3.870	0,706960	207.583	0,097			
					215.111								T		0,960000	206.507	0,096			
<b>Sector Residencial</b>	<b>1.021.781</b>	<b>0</b>	<b>2.151.118</b>	<b>0,500</b>	<b>1.075.559</b>	<b>215.112</b>	<b>215.112</b>	<b>322.668</b>	<b>71.704</b>	<b>143.408</b>	<b>161.334</b>	<b>161.334</b>	<b>R</b>	<b>8.600</b>	<b>1,000000</b>	<b>980.910</b>	<b>0,456</b>	<b>0,456000</b>		
S-2	290.266	15.387	379.085	0,475	275.065	55.013	55.013	85.520	0	55.013	41.260	41.260	T	0	0,960000	264.063	0,456	0,456000		
S-3	193.295	41.867	385.626	0,475	183.172	36.634	36.634	54.952	0	36.634	27.476	27.476	T	0	0,960000	175.845	0,456	0,456000		
S-4	55.282	0	110.289	0,475	52.387	10.477	10.477	15.716	0	10.477	7.858	7.858	T	0	0,960000	50.292	0,456	0,456000		
<b>Sectores Terciarios</b>	<b>538.844</b>	<b>57.254</b>	<b>1.075.000</b>	<b>0,475</b>	<b>510.625</b>	<b>102.125</b>	<b>102.125</b>	<b>153.187</b>	<b>0</b>	<b>102.125</b>	<b>76.594</b>	<b>76.594</b>	<b>T</b>		<b>0,960000</b>	<b>490.200</b>	<b>0,456</b>	<b>0,456000</b>		
S-5	132.353	0	252.099	0,475	119.747	23.949	23.949	35.924	0	0	17.962	17.962	D	0	0,960000	114.957	0,456	0,456000		
<b>Sectores Dotacionales</b>	<b>132.353</b>	<b>0</b>	<b>252.099</b>	<b>0,475</b>	<b>119.747</b>	<b>23.949</b>	<b>23.949</b>	<b>35.924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.962</b>	<b>17.962</b>	<b>D</b>	<b>0</b>	<b>0,960000</b>	<b>114.957</b>	<b>0,456</b>	<b>0,456000</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>1.692.978</b>	<b>57.254</b>	<b>3.478.217</b>	<b>---</b>	<b>1.705.931</b>	<b>341.186</b>	<b>341.186</b>	<b>511.779</b>	<b>71.704</b>	<b>245.533</b>	<b>255.890</b>	<b>255.890</b>		<b>8.600</b>	<b>---</b>	<b>1.586.067</b>	<b>0,456</b>	<b>0,456000</b>		

## **7. LIMITE TEMPORAL AL QUE SE REFIERE EL CONJUNTO DE PREVISIONES DEL PLAN A PARTIR DEL CUAL DEBE PROCEDERSE A SU REVISIÓN. CIRCUNSTANCIAS PARA SU REVISIÓN ANTICIPADA**

El art. 68.3 LSCM dispone que “el Plan General se revisará en los plazos que en él mismo se dispongan”.

*“Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, cuando razones de urgencia exijan la adaptación de los Planes de Ordenación Urbanística a los de la ordenación del territorio o se hayan incumplido los plazos de revisión, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación urbanística y previo informe de la Comisión de Urbanismo y audiencia del o de los municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General o Planes Generales vigentes, bien de otros concretos Planes, según proceda en atención a las circunstancias, fijando a los municipios plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de indole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se haya llegado a iniciar el o los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para proceder a la elaboración de la revisión omitida, en sustitución de los municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes legales” (art. 68.4 LSCM).*

En cualquier caso, según establece el art. 68.1 LSCM, “se entenderá por revisión de un instrumento de planeamiento la adopción de nuevos criterios que exijan su reconsideración global y supongan, en consecuencia, la formulación completa del correspondiente plan. Tendrán siempre el carácter de revisión las alteraciones que afecten a la coherencia conjunta de la ordenación desde la escala y el alcance propio del instrumento de que se trate y, en todo caso, las que varíen la clasificación del suelo o disminuyan las superficies reservadas a espacios libres públicos”. Asimismo, el apartado 3º del art. 68 LSCAM añade que la revisión del Plan General también procederá “cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en el alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan la modificación del modelo territorial adoptado”.