



ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1

DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

Autor del Encargo: ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DEL SECTOR S-1 denominada “JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S-1”

Alcobendas (Madrid)

MAYO de 2024



ÍNDICE

ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO	3
1. Introducción.....	3
2. Antecedentes	4
3. Objeto del Plan Parcial.....	9
4. Información del ámbito	10
5. Descripción y justificación de la solución de ordenación adoptada.....	12
6. Cuadros resumen de superficies de la ordenación	20
7. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente	22



ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

(...)

3.-En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.*

Además, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un resumen ejecutivo:

“Artículo 56.bis

(...)

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

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

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero, al ser una transcripción de una parte de las determinaciones normativas del Plan, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del Plan, por el carácter genuino de éste, prevalece el Plan sobre el presente Resumen.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del Plan que han de hacer los técnicos de las Administraciones municipal y autonómica y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.



2. Antecedentes

2.1. Antecedentes del Plan Parcial

El Plan General de Alcobendas, aprobado definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009 estableció las determinaciones estructurantes para el Sector S-1 en sus Normas Urbanísticas, concretamente en su Capítulo 11. *Suelo Urbanizable Sectorizado* y en la Ficha de Ordenación y Gestión del Sector. Sin perjuicio del análisis pormenorizado de los condicionantes derivados de la ordenación estructurante del Plan General que se realiza en el apartado 4.1. del presente documento, baste ahora recordar alguno de los aspectos de esa ordenación que han sido objeto de expreso análisis judicial, como la sostenibilidad del desarrollo previsto en el Plan, la adecuación de sus proyecciones demográficas o la determinación de las Redes Públicas de cesión, de acuerdo con la legislación entonces vigente, pero contemplando que las mismas, en caso de modificación de la legislación, perderán su carácter normativo y se ajustarán a la nueva legislación.

El Sistema de Actuación definido por el Plan General para el Sector es el de Cooperación, sin perjuicio de la aplicación de los artículos 115.3, 115.4 y 246.2 LSCM y, en este marco, el 12 de abril de 2012, se presentó al Ayuntamiento de Alcobendas el “Acta de Manifestaciones” otorgada ante Notario para constituir la Asociación Administrativa de Cooperación del Sector, al amparo de lo establecido en el artículo 101.4 de la LSCM, así como en los artículos 24 a 30 y 191 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La constitución de la Asociación fue posteriormente aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcobendas en sesión de 22 de julio de 2014 y finalmente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid (en adelante, REUC) el 17 de septiembre de 2014, al folio 67, Libro 53, con el número 1.421 de inscripción.

Esta Asociación se constituyó al objeto, según se refleja en sus Estatutos, de “*colaborar con el Ayuntamiento de Alcobendas en el desarrollo urbanístico del Sector*” integrando a propietarios titulares terrenos en el Sector que representaban el 55,56% de su superficie y, en cumplimiento del mismo, se formuló el documento técnico del Plan Parcial del Sector que el Ayuntamiento de Alcobendas hizo suyo y fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 5 de abril de 2019 (BOCM nº142, de 17 de junio de 2019).

2.2. Ordenación aprobada en el Plan Parcial de 2019

El Plan Parcial aprobado definitivamente en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas en sesión celebrada el 5 de abril de 2019 y publicado posteriormente en el BOCM nº142, de 17 de junio de 2019, con la inclusión del texto íntegro de su normativa urbanística, desarrolla las determinaciones estructurantes del Plan General, definiendo la ordenación pormenorizada del Sector S-1, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la LSCM, así como con el contenido sustantivo y documental requerido en los artículos 48 y 49 de dicho texto legal.

Entre otras determinaciones, el Plan contempla una superficie total a ordenar de 2.172.909 m²s, de la que 25.749 m²s corresponde a la superficie del DPH del Arroyo Valdelacasa. Se establece un aprovechamiento Unitario de 0,4560 m²cuc/m²s y un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m²c/m²s, con una edificabilidad lucrativa máxima de 1.073.580 m²c.

En cuanto a las Redes Públicas, se cuantifican un total de 1.228.278 m²s, sustituyéndose la titularidad de las Redes Supramunicipales por aplicación de la modificación normativa sobre cesiones, sin que se reduzca el total de las redes previstas en el Sector (Redes Generales 979.580 m²s y Redes Locales 248.698 m²s).

El Plan Parcial mantiene la cifra que el PGOU establecía, de forma orientativa, en cuanto al número de viviendas a construir (8.600) y establece una única Unidad de Ejecución, a desarrollar en tres Etapas.



Por último, en coherencia con la ordenación del PGOU, se establece como Sistema de Ejecución el de iniciativa pública por Cooperación, previendo de manera expresa en su Documento II de “Organización y Gestión de la Ejecución” la posibilidad de aplicar lo establecido en el artículo 246.2 de la LSCM, en cuanto a la suscripción de un Convenio Urbanístico para la Ejecución del planeamiento definiendo el régimen de ejecución, apartándose, incluso, de los Sistemas de Ejecución previstos en la LSCM.

2.3. Actuaciones de ejecución del planeamiento

En aplicación de la previsión expuesta sobre el sistema de ejecución, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector S-1 de 2019, se suscribe un “Convenio Urbanístico de ejecución para la gestión integral del planeamiento de desarrollo del Sector S-1, cuya tramitación es solicitada por la entonces Asociación Administrativa de Cooperación en fecha 11 de junio de 2020 y en base al acuerdo previamente adoptado por su Asamblea General en sesión de 27 de febrero de 2020, al que también se adhirieron una serie de propietarios no asociados a la misma.

El texto definitivo del referido Convenio fue aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas en sesión celebrada el 25 de marzo de 2021, insertándose anuncio en el BOCM nº99, de 27 de abril de 2021, siendo que su firma se produjo el día 20 de mayo de 2021 entre el Ayuntamiento de Alcobendas y la Asociación Administrativa de Cooperación, junto con las diligencias de adhesión suscritas ese mismo día y en fechas posteriores por los propietarios de la totalidad de terrenos que conforman el Sector.

El Convenio Urbanístico de Ejecución del Sector S-1 se suscribe así en el marco de lo regulado en el Capítulo 2º del Título VI de la LSCM, sobre “Fórmulas y Técnicas de Cooperación” y, en concreto, en la Sección 2ª que contempla los convenios urbanísticos y, específicamente, los convenios de ejecución del planeamiento descritos en el apartado b) del artículo 244 y siguientes de la LSCM. Todo ello de conformidad con la posibilidad expresamente prevista sobre los Sistemas de Actuación en el propio Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 5 de abril de 2019, y que figura en el Documento II de “Organización y Gestión de Ejecución” y específicamente en su apartado 1.1.

En el marco de la letra h), apartado 3, del artículo 246 LSCM citado, se planteó que los propietarios de suelo formalizasen individualmente un Compromiso Voluntario consistente en materializar en el Sector S-1 un mayor número de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, de manera que un 10% de las viviendas libres establecidas en el planeamiento para el Sector se sujetasen al régimen de protección pública previsto para las viviendas en tipología de precio limitado (VPPL).

Además, entre otros aspectos, en el Convenio se prevé que, de manera simultánea a su firma, se constituiría una Entidad Urbanística Colaboradora que sustituyese a la predecesora Asociación Administrativa de Cooperación, sujeta a todas las condiciones y reglas que se establecen en el Convenio. Así, el mismo día en que tuvo lugar la firma del Convenio Urbanístico de ejecución del Sector S-1, y de conformidad con lo previsto expresamente en el mismo, se celebró la Asamblea General Constituyente de la Entidad Urbanística Colaboradora a la que se denominó como “Junta de Compensación del Sector S-1”, mediante otorgamiento de la correspondiente escritura pública de constitución ante Notario. De este modo, dicha Entidad Urbanística Colaboradora ha impulsado desde su constitución el desarrollo del Sector S-1 en colaboración con el Ayuntamiento de Alcobendas.

De conformidad con la condición impuesta a esta Junta de Compensación en la cláusula décima del Convenio Urbanístico del Sector S-1, en concordancia con lo establecido en la Disposición Adicional Única de sus Estatutos, en su acto de constitución se reconoce y respetan las actuaciones anteriores llevadas a cabo por la Asociación Administrativa de Cooperación y en este sentido, tanto la Junta de Compensación como sus miembros se subrogaron en todas las actuaciones, solicitudes y negociaciones realizadas por la asociación predecesora, así como en los acuerdos, compromisos y convenios formalizados por dicha entidad, sin perjuicio de su sometimiento a ratificación de su Asamblea General en su primera sesión, según se prevé en el artículo 12 de sus Estatutos, lo cual se produce el día 15 de septiembre de 2021.



Con posterioridad a la constitución de la nueva Entidad Urbanística Colaboradora, se solicitó expresamente al Ayuntamiento una Modificación Puntual del Convenio para reflejar el alcance de los compromisos voluntarios de los propietarios en el texto y para llevar a efecto la ejecución de las obras de urbanización en una única etapa, incorporando al mismo tiempo unas condiciones expresas para el mantenimiento de las obras de urbanización, sustituyendo la entidad derivada del Convenio de Ejecución por una Entidad Urbanística de Conservación, cuyos detalles y condiciones se determinan en el apartado de gestión del presente Plan Parcial.

Finalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el Convenio Urbanístico de Ejecución, la Entidad Urbanística Colaboradora ha formulado el Proyecto de Reparcelación del Sector, que fue presentado al Ayuntamiento de Alcobendas en el mes de abril de 2023 solicitado su tramitación, tras haber sido aprobado por su Asamblea General.

2.4. Pronunciamientos judiciales

Según se ha expuesto anteriormente, el Plan Parcial del Sector S-1 aprobado definitivamente en 2019, fue objeto de un recurso contencioso-administrativo interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid por Ecologistas en Acción Madrid-AEDENAT (P.O. 918/2019), Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo), que tuvo por objeto la impugnación directa del acuerdo plenario de aprobación definitiva del Plan Parcial y del Plan Especial de Infraestructuras del Sector S-1, así como la impugnación indirecta de la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de los terrenos del Sector S-1 que resultaba de la Aprobación Definitiva del vigente Plan General de Alcobendas del año 2009.

Así, el primer motivo de impugnación se vincula a la infracción del principio de desarrollo sostenible, circunstancia que se predica de los tres instrumentos contra los que se dirigen los recursos directo e indirecto. Este motivo se divide, a su vez, en tres submotivos que, en síntesis, se resumen en el error del planificador del PGOU de 2009 al clasificar como urbanizables la totalidad de los suelos que no eran especialmente protegidos o inadecuados para el desarrollo urbano, en una inadecuada proyección demográfica efectuada en la Revisión del PGOU de 2009 y en la indebida delimitación final de un solo sector de 217 Has. frente a la idea inicial de delimitar cinco sectores.

En segundo término, se predica la inadecuación de la evaluación ambiental tanto para el Plan Parcial y el Plan Especial de Infraestructuras como en lo que se refiere a la Revisión del PGOU de 2009. En todo caso, divide este motivo en otros tres submotivos: a) indebida evaluación ambiental estratégica al "*al haberse tramitado una evaluación ambiental simplificada cuando correspondía la ordinaria*"; b) Defectos de la evaluación sobre los espacios naturales cercanos o colindantes al sector; c) Defectos en la evaluación sobre el arroyo de Valdelacasa y d) Defectos en la evaluación de los efectos sobre el paisaje. Se centra aquí la atención en la generación de una montaña artificial o caballón encaminada a disminuir el impacto visual en las parcelas unifamiliares del tendido de alta tensión no susceptible de ser soterrado conforme al Informe de Red Eléctrica de España.

En tercer lugar, se alega la vulneración del principio de jerarquía normativa del artículo 67 de la LSCM que sería consecuencia del que se califica como incumplimiento por el Plan Parcial de las determinaciones estructurantes del PGOU, en lo atinente a la cesión de Redes Supramunicipales que en el mismo se establecían.

Por último, se plantea la omisión de la evaluación de impacto sobre la identidad de género y del Informe de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.



En relación con este recurso, en fecha 5 de octubre de 2022, el TSJM dictó la Sentencia nº820/2019, en virtud de la cual se declaró la nulidad de pleno derecho del acuerdo plenario de aprobación definitiva tanto del Plan Parcial como del Plan Especial de Infraestructuras del Sector S-1, estimando únicamente uno de los submotivos planteados por Ecologistas en Acción y desestimando el resto de alegaciones planteadas: la Sala considera que las evaluaciones ambientales no han tenido la oportunidad de “*evaluar la creación de una montaña artificial o caballón en tanto que alternativa al inviable soterramiento de las redes eléctricas de alta y media tensión ya que tal solución fue prevista una vez los Informes fueron emitidos y, por ende, no fueron sometidos al órgano ambiental pese a la trascendencia de la modificación que la misma comportaba*”.

Considerando el Fallo y los Fundamentos Jurídicos de esta Sentencia, hay que señalar las siguientes conclusiones de la resolución judicial, como marco básico de redacción del presente documento:

- **No se plantean vicios de ilegalidad material del Plan General** que afecten a los actos de aplicación impugnados.
- **No hay vulneración del principio de desarrollo sostenible.** En este sentido, señala la Sentencia que “*se está, pues ante un «urbanismo cambiante» que intenta adaptarse a nuevas exigencias y realidades, pero, al mismo tiempo, las Administraciones con competencia en el ámbito material del urbanismo se encuentran legitimadas y obligadas a desarrollar actuaciones que eviten la petrificación de pueblos y ciudades, acometiendo para ello las actuaciones de transformación urbanística. Es precisamente mediante la legitimidad democrática de los instrumentos de planeamiento (que, no debe olvidarse, garantizan la participación ciudadana conforme a los artículos 9.2 y 105 a) de la Constitución), junto a la discrecionalidad técnica y el principio de autonomía local, como se posibilita la modificación urbanística de la ciudad a través de la planificación*”.
- *La Revisión del PGOU, en el concreto aspecto que se impugna por vía indirecta, contenía una motivación, explícita y claramente expresada en la Memoria, ya en lo atinente a su oportunidad, ya a su necesidad. Se justificó la clasificación en cuestión y el que la misma respondía tanto a la evolución demográfica de la ciudad como a la propia configuración de los Sectores.*
- *La sustitución de una configuración inicial en cinco sectores por la delimitación de un único sector es una decisión que encaja sin dificultad en la discrecionalidad que al planificador le corresponde.*
- *El Plan Parcial se acomoda a la cifra que de forma orientativa el PGOU establecía en cuanto al número de viviendas a construir (8.600) y que aparece como resultado de multiplicar la edificabilidad residencial prevista en el PGOU (80% de 1.075.559 m²) por una superficie media de 100 m² por vivienda.*
- *Sólo deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria los proyectos específicamente contemplados en el artículo 7.1 LEA, de tal forma que cuando, como aquí sucede, no se está ante ninguno de tales proyectos resulta innecesario que por el órgano ambiental se justifique la opción por una u otra modalidad de evaluación.*
- **No se estima que nos encontremos ante suelos en estado rural que cumplirían funciones ambientales de importancia** -conectividad con espacios naturales protegidos y mantener las dinámicas hídricas del Arroyo Valdelacasa- y que **no fueron consideradas en la tramitación ambiental.**
- **Nada impide que, a través del planeamiento de desarrollo, se dejen sin efecto las cesiones previstas -redes supramunicipales- con el fin de acomodarlas a la nueva normativa.** En definitiva, deviene innecesario que, para efectuar la necesaria adaptación derivada de las mentadas modificaciones legislativas, se haya de recurrir forzosamente a una modificación del PGOU.



- **No se ha acreditado en modo alguno que la actuación del Ayuntamiento de Alcobendas, al aprobar tanto el Plan Parcial como el Plan Especial objeto de impugnación, haya estado presidida por la desviación de poder.** No puede estimarse acreditado que se actuara con la voluntad de ejercer las potestades urbanísticas para fines distintos de los establecidos por el ordenamiento jurídico, con un fin subjetivo instrumental manifiestamente dispar del fin objetivo propio del legítimo ejercicio de tales potestades.
- **La creación de una montaña artificial o caballón en cuanto alternativa al inviable soterramiento de las redes eléctricas de alta y media tensión inicialmente previsto debe ser sometida a la consideración del órgano ambiental para que pueda ser evaluada por el mismo, siendo así que en el instrumento aprobado definitivamente ni se contempla ya el soterramiento al que se refería la Ficha del Plan General (por resultar inviable) ni se define el pasillo eléctrico en los términos que imponían las evaluaciones ambientales.**

En definitiva, la razón para decidir de la Sentencia del TSJM, anulatoria del Plan Parcial de 2019, es la omisión del sometimiento a la consideración del órgano ambiental de la creación del reiterado caballón y, por ello, el presente documento recoge, explica y amplía las determinaciones relativas al mismo con el fin de, en cumplimiento de la citada Sentencia, someterlo a evaluación ambiental con suficiente información técnica para su análisis completo por el órgano ambiental.



3. Objeto del Plan Parcial

De acuerdo con lo determinado en el artículo 43 y siguientes de la LSCM, el objeto del presente Plan Parcial es definir la ordenación pormenorizada del Sector S-1 del Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Alcobendas, cuya aprobación definitiva se produjo por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009 (BOCM nº173, de 23 de julio de 2009).

Como se establece en el artículo 47 de la LSCM, redactado por el número Diez del artículo Cinco de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector siempre que justifique expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general e, igualmente, podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior.

4. Información del ámbito

Los terrenos objeto de ordenación pormenorizada a través del presente Plan Parcial se encuentran ubicados en el Sector S-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Alcobendas (Madrid).

El Sector se encuentra situado en el límite Oeste del municipio de Alcobendas, colindante con el término municipal de Madrid. Se trata de un Sector discontinuo, dado que se encuentra atravesado por la antigua carretera M-616 (ahora viario de competencia municipal tras la mutación demanial a favor del Ayuntamiento en febrero de 2023) por lo que tiene una zona Norte y una zona Sur.

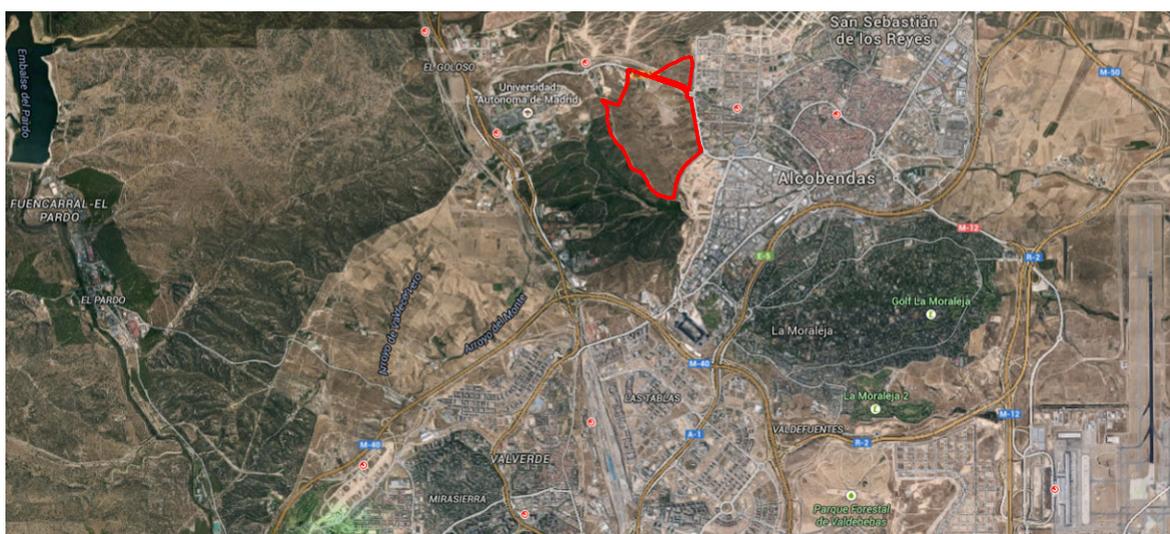


Figura. Ubicación del Sector S-1 sobre Google Maps.

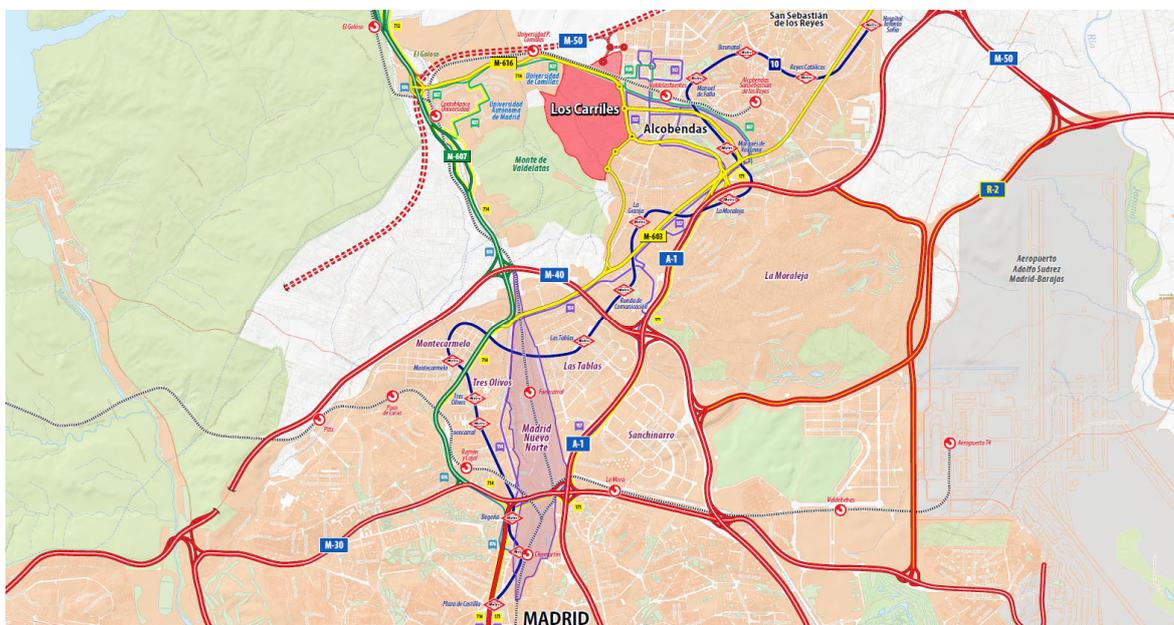


Figura. Ubicación del Sector S-1 esquema de elaboración propia.

La zona Norte del Sector, tiene los siguientes límites físicos:

- Al Norte, Suelo No Urbanizable Preservado Inadecuado para la Urbanización.
- Al Este, el Suelo Urbano Consolidado del barrio de Fuentelucha (API-9 "Fuentelucha").
- Al Sur, la antigua carretera M-616.
- Al Oeste, Suelo No Urbanizable Preservado Inadecuado para la Urbanización y Suelo Urbanizable No Sectorizado (A-5).

La zona Sur del Sector, tiene los siguientes límites físicos:

- Al Norte, la antigua carretera M-616.
- Al Este, la avenida de Valdelaparra, que forma parte del Suelo Urbano Consolidado del barrio de Espino del Cuquillo.
- Al Sur, la calle de Peñalara, que forma parte del Suelo Urbano Consolidado del polígono industrial de Valdelacasa.
- Al Oeste, con el Sector S-5 "Comillas" de Suelo Urbanizable Sectorizado y con el término municipal de Madrid, el espacio protegido del Monte Valdelatas.



Figura. Delimitación del Sector S-1 sobre Google Maps.

La superficie total del ámbito de ordenación del Sector S-1, según la delimitación sobre levantamiento topográfico del terreno, es de 2.172.909 m²s. De esta superficie, un total de 25.749 m²s corresponden a la superficie que ocupa el Dominio Público Hidráulico del arroyo de Valdelacasa. Esta superficie no computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad ni generará aprovechamiento, por lo que la superficie generadora de aprovechamiento es de 2.147.160 m²s.

5. Descripción y justificación de la solución de ordenación adoptada

El diseño adoptado en la Ordenación Pormenorizada respeta el criterio de ordenación de los viarios estructurantes (Redes Generales) del Plan General de Alcobendas, que desarrolla.

Plantea, en respuesta a dicha intencionalidad, una continuidad de los principales ejes viarios existentes, y un “atado” de los mismos en el que será, sin duda alguna, el remate urbano residencial de esta zona del municipio de Alcobendas.

El Sector da, por tanto, respuesta a múltiples situaciones existentes:

- Sirve de continuidad en la zona al Norte de la antigua carretera M-616 al barrio consolidado de Fuentelucha, tanto en lo referente a su uso residencial, como a su trazado viario y tipología de vivienda.

De esta forma se plantea en esa zona, un espacio netamente residencial, destinado a vivienda en tipología colectiva, mezclando la vivienda libre con la vivienda protegida, tanto básica como de precio limitado. El viario da continuidad a las calles existentes de la Fantasía y de la Felicidad del barrio de Fuentelucha, a la vez que consigue la conexión de esta zona Norte del municipio con la antigua carretera M-616 y con la zona Sur del Sector, mediante el planteamiento de un enlace de glorieta a nivel, soterrando parcialmente la antigua carretera M-616, de manera que el tráfico de entrada y salida a la ciudad mantenga su fluidez.

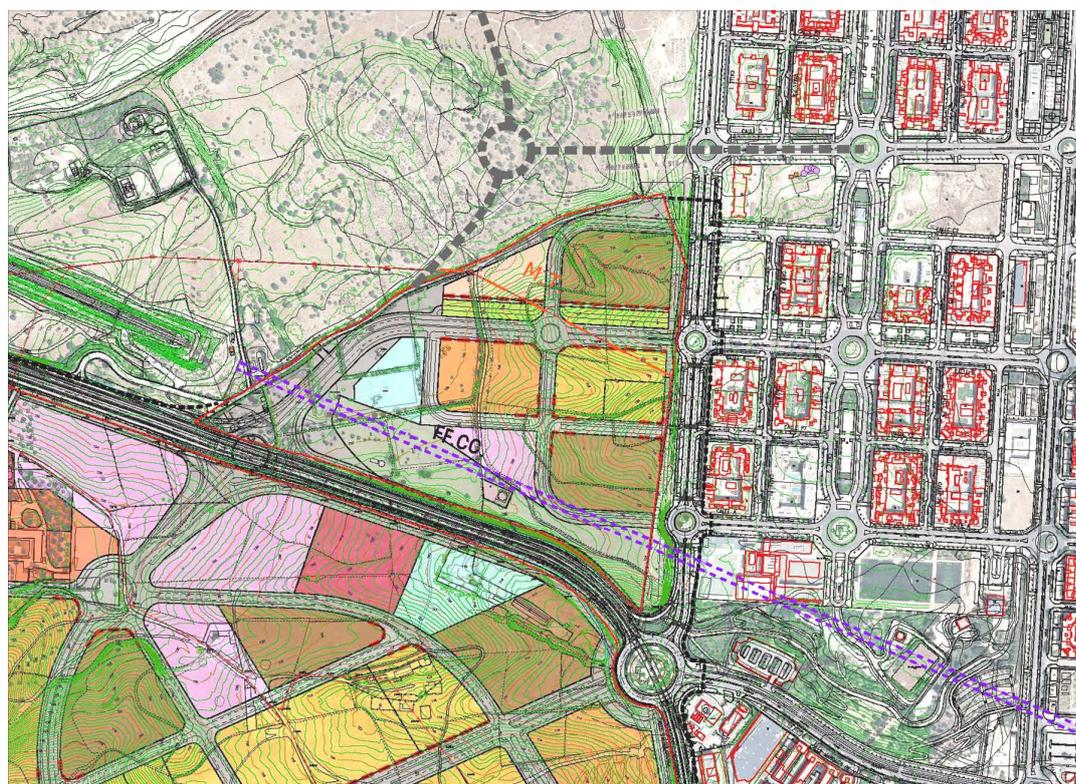


Figura. Ordenación Pormenorizada propuesta para la zona Norte del Sector

- Todo el sector, visto de manera transversal en sentido Este-Oeste, se resuelve como una graduación de intensidades edificatorias y usos.



Figura. Simulación de la sección transversal Este-Oeste. Fuente: Elaboración propia

Desde el Este, se comienza con las edificaciones de mayor densidad situadas en las zonas adyacentes al núcleo urbano consolidado de Fuentelucha y al barrio del Espino del Cuquillo (B+IV alturas).



Figura. Simulación de la zona Este de la sección transversal Este-Oeste. Fuente: Elaboración propia

En la zona Oeste se sitúan las de menor densidad y altura, de uso residencial unifamiliar (B+I+bc/at alturas), más próximas al espacio natural protegido del Este, el Monte Valdelatas.



Figura. Simulación de la zona Oeste de la sección transversal Este-Oeste. Fuente: Elaboración propia

- La zona colindante al Sur con la antigua carretera M-616, se plantea como una zona de equipamientos y terciaria, un escaparate continuo desde la Universidad de Comillas, conformando una banda de actividades terciarias y de equipamientos, no residencial, con posibilidad de implantar desde oficinas, pasando por el uso terciario/comercial más puro, hasta equipamiento privado y, lógicamente, público. En la zona Oeste de esta franja, se remata con una parcela de equipamiento privado, en continuidad con la parcela de equipamiento privado del Sector colindante S-5 "Comillas".

Esta franja servirá de fachada de la ciudad hasta el nudo situado en la confluencia con la actual Calle Marqués de Valdavia y servirá de zona de transición y protección de la antigua carretera M-616 para los usos residenciales del Sector.

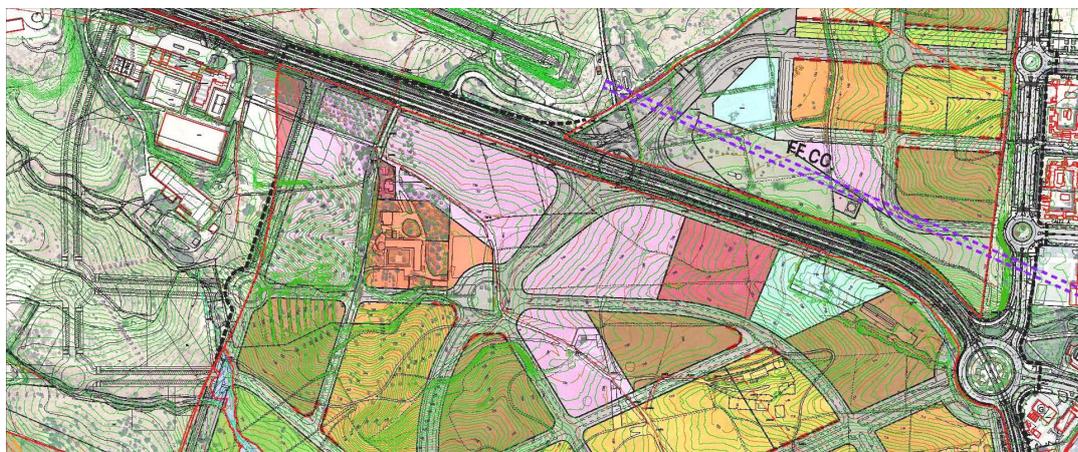


Figura. Ordenación Pormenorizada propuesta para la fachada Sur de la carretera M-616

- Si algo caracteriza a la ordenación del Sector, son, sin duda, la naturaleza, intencionalidad y calidad de sus espacios libres abiertos y zonas verdes, que se jerarquizan de forma clara en 3 unidades diferenciadas:
 - o La denominada Área de Transición del Monte Valdelatas, situada en el extremo Oeste del Sector, en colindancia con el citado monte, cuyas características son de un tratamiento natural, con especies autóctonas y aspecto silvestre, que defiende el espacio protegido de la urbanización.



Figura. Simulación 3D del Área de Transición del Monte Valdelatas, visto de Norte a Sur.
Fuente: Elaboración propia



Esta zona, definida como Red General por el Plan Parcial, da cumplimiento a la observación de la Ficha del Sector del Plan General, que establece la ubicación en la zona Oeste de una Red General de espacios libres que sirva de protección al Monte Valdelatas. Como se justificará más adelante, esta superficie, dada la existencia sobre ella de un pasillo eléctrico, no computará a los efectos de las reservas mínimas de Redes Públicas Generales.

- El denominando Parque Central, en el entorno del Arroyo de Valdelacasa, ubicado en defensa del Dominio Público de este arroyo y de los hábitats naturales no prioritarios que se ubican en su entorno, por un lado, y como elemento vertebrador del Sector, por otro. El Parque sirve de barrera entre los usos residenciales de mayor densidad situados al Este del mismo y los menos densos, situados al Oeste, separando, al mismo tiempo que conecta, los usos residenciales colectivos y los unifamiliares. Como espacio abierto se trata de un parque donde se diseñan zonas de esparcimiento y estanciales, de deporte e infantiles, de carácter más urbano, cuyo uso será, además de para el esparcimiento de los nuevos habitantes del Sector, para el resto de la población de Alcobendas.



Figura. Simulación 3D del Parque Central. Fuente: Elaboración propia

- Los espacios libres de jardín, ubicados en la zona Norte del Sector, como continuidad de las zonas verdes existentes en Fuentelucha, de carácter urbano, destinados al uso en proximidad de los habitantes de la zona.



- Los viarios planteados, además de conectar distintas zonas de la ciudad, tanto consolidada como de nueva creación, dan apoyo de manera firme a lo anteriormente descrito sobre zonas verdes y espacios libres, al tiempo que consiguen una jerarquización de los recorridos y las conexiones con la ciudad existente.

La red primaria está compuesta por 7 arterias principales:

- o La primera discurre en forma de arco, comenzando en la unión de la C/ Fantasía, ubicada en el barrio de Fuentelucha conecta las 2 zonas del Sector, mediante una glorieta a nivel sobre la que transita de forma soterrada la antigua M-616, y termina en la zona Sur del Polígono de Valdelacasa, colindante con el Sector la Sureste; conformando, de esta forma, un eje vertebrador del espacio de la nueva ciudad, y a su vez, sirviendo como elemento de remate de la ciudad consolidada, cerrando la conexión Norte-Sur de la misma.
- o La segunda, transcurre en perpendicular a la primera en el centro del Sector, conformando el eje comercial del mismo, da continuidad al Paseo de la Chopera de la ciudad consolidada, y su recorrido termina en la anterior vía descrita, al oeste de la misma se transforma en un eje peatonal, que aproxima la naturaleza al espacio urbano.
- o La tercera, es lo que actualmente se encuentra ocupado por la antigua carretera M-616, cuya sección se verá transformada en el paso por la ciudad consolidada, reservando espacios laterales para el paseo y un carril bici, y transformando la infraestructura en una de tráfico rápido distribuidor de la ciudad de mayor calidad ambiental.
- o La cuarta corresponde con la continuidad de la calle Marqués de Valdavia, desde la glorieta de inicio de la avenida Valdelaparra, hasta el viario principal del Sector que discurre paralelo al parque central.
- o Otra arteria es la calle paralela a la antigua carretera M-616 y a la avenida Valdelaparra, que nace y muere en el viario estructurante paralelo al parque central. Este viario forma un anillo que engloba la almendra central del Sector.
- o Por el centro del Sector discurre la sexta arteria, que va “cosiendo” y conectando tanto las calles principales de prolongación de la ciudad, como el anillo interior del sector.
- o La última intervención en la red principal es el nuevo tratamiento a la avenida de Valdelaparra, en la que el tráfico de mayor velocidad se ve soterrado, dejado en superficie el tráfico más lento y dando prioridad en superficie a los espacios abiertos y peatonales, pensados para que se viva la ciudad en el espacio público, y posibilitar la ubicación de eventos, actividades ciudadanas, deporte, esparcimiento y paseo.

Por ella, transcurre también el carril bici, consiguiendo un trazado en continuidad del mismo, consiguiendo un espacio público entendido como lugar de la colectividad, la movilidad sostenible en la ciudad contemporánea, y en general, un espacio urbano de calidad con objetivos de activación social, cultural y económica.

La red secundaria, la conforman en resto de las calles de distribución interna del Sector, de perfiles y tratamientos superficiales que podemos considerar más convencionales. Dentro de la misma se destaca las vías que, a modo de peine, comunican e integran los espacios verdes, naturales y transformados, con la ciudad consolidada.

Como complemento a esta red se reservan zonas que se ha denominado de acompañamiento viario, como reserva para futuras conexiones o espacios libres, colaborando a una ciudad participativa y sostenible.



Aunque el Sector es de uso mayoritario residencial, la combinación y ubicación de los distintos usos también colabora activamente a la ejecución de un espacio urbano de calidad, de remate, y de integración entre los distintos espacios colindantes.

De esta forma se plantea una zona destinada a usos que podemos denominar de mayor afluencia pública, situados en dos zonas diferenciadas.

- Al Norte, en el entorno de la antigua M-616, se sitúan los usos terciarios, de equipamientos y residencial comunitario, que integran la nueva ciudad con la actividad universitaria colindante, y sirven de colchón y escaparate de la misma desde esta vía de acceso al municipio.



Figura. Simulación 3D de la fachada a la antigua M-616. Fuente: Elaboración propia

- Al Sur, en colindancia con los suelos urbanos consolidados destinados a usos industriales del polígono Valdelacasa, se localizan suelos destinados a equipamientos públicos e infraestructuras dedicados a sistemas de retención de agua, que quedan integrados en el parque central que transcurre por el Sector y sirven de bisagra entre los espacios dedicados a las actividades económicas y los dedicados al uso residencial.



Figura. Simulación 3D de la zona colindante con el polígono de Valdelacasa. Fuente: Elaboración propia



En respuesta al modelo de ciudad moderno, el resto del Sector mezcla los usos de la ciudad a fin de conseguir una ciudad integrada y sostenible en términos de movilidad y cohesión social y económica, diseñando de esta forma dos ejes en los que se comparte el uso residencial con el comercial de proximidad, conformando un espacio urbano de relación, con amplias dimensiones que permiten el intercambio de actividad entre la calle y el comercio, tanto en momentos puntuales especiales (ferias, presentaciones, eventos temáticos, etc), como de forma permanente con la aparición de veladores y mobiliario urbano de calidad.

Los usos residenciales están ubicados en función principalmente de la densidad edificatoria y las tipologías arquitectónicas derivadas de cada uno de los tipos planteados, conviviendo las viviendas con algún tipo de protección y las libres a fin de garantizar la sostenibilidad social de la ciudad. De esta forma la zona más densa se ubica en la proximidad de la ciudad consolidada, planteando una gradación de densidad que acaba en la vivienda unifamiliar, ubicada en los entornos más próximos a los naturales, de forma que se amortigua la presión urbanística sobre los mismos.

Se pretende, en definitiva, dar cumplimiento al mandato recogido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto obliga a los poderes públicos a formular y desarrollar, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular, se atiende al mandato de posibilitar el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos (letra a); al de garantizar la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte (letra f), al de integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social (letra g) o al de priorizar las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia (letra i), entre otros.

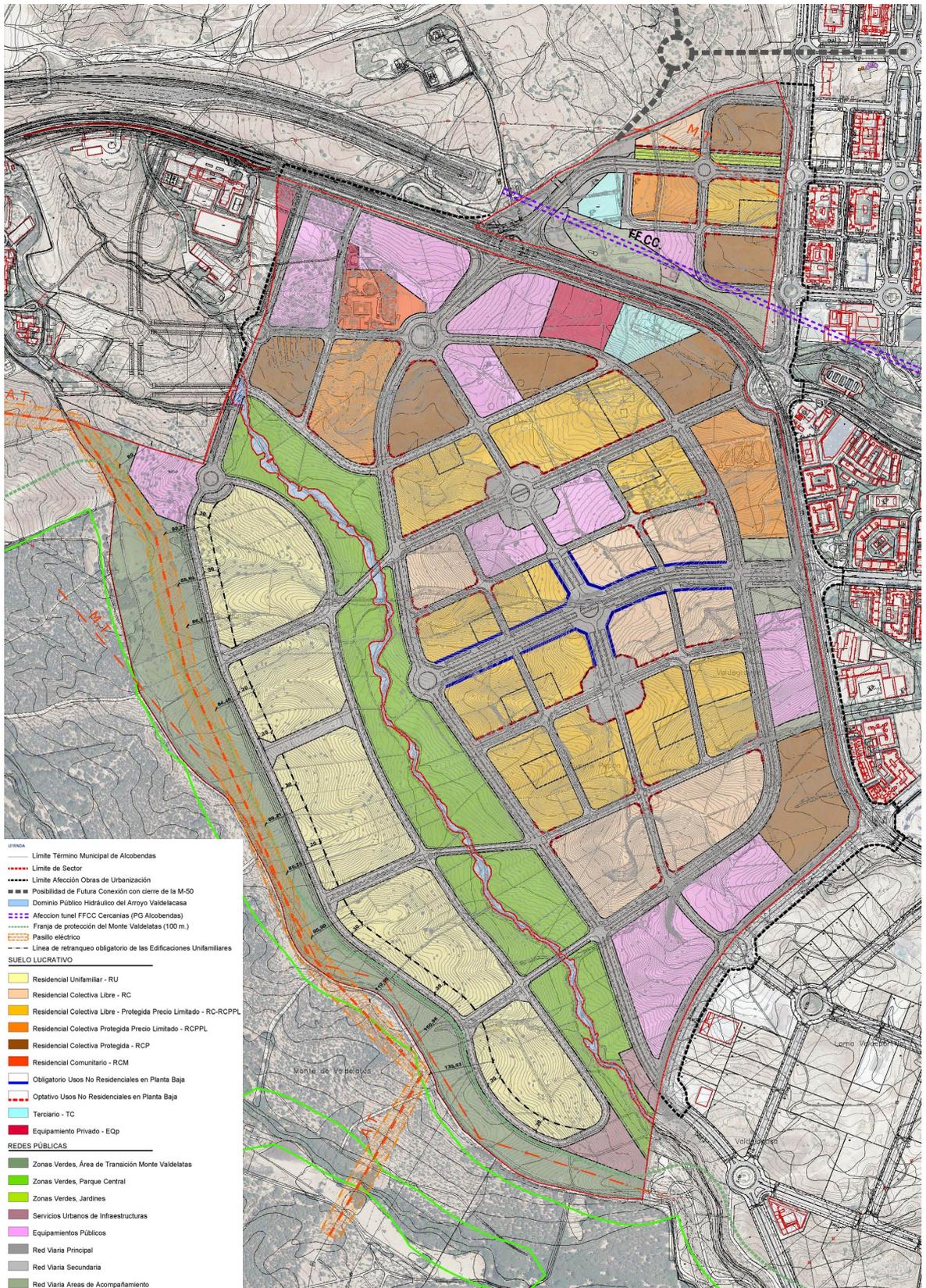


Figura. Ordenación Pormenorizada propuesta para el Sector S-1



6. Cuadros resumen de superficies de la ordenación

SECTOR S-1 (Alcobendas)	
Uso global	Residencial
Superficie total Sector (m ² _s)	2.172.909
Superficie DPH Arroyo Valdelacasa (m ² _s)	25.749
Superficie del Sector susceptible de aprovechamiento (m²_s)	2.147.160
Aprovechamiento unitario (u.a. uso característico)	0,4560
Aprovechamiento total (u.a. uso característico)	979.105
Coefficiente de edificabilidad (m ² _c /m ² _s)	0,50
Edificabilidad lucrativa máxima total (m²_c)	1.073.580

Redes Públicas		Estándar Ley 9/2001 y PG de Alcobendas		Plan Parcial			
		m ² _s /100 m ² _c	Reserva mínima (m ² _s)	Denominación PP	Reserva (m ² _s)		% Suelo
Redes Supramunicipales	Viviendas de Integración	0,00	0	-	0	0	0,00%
	Otros	0,00	0	-	0		
Redes Generales	Zonas verdes	20,00	214.716	Zona Verde (Área transición Monte) *	200.077*	418.316	45,95%
	Equipamientos/Servicios			5.968			
	Infraestructuras			147.486			
				56.080			
Redes Locales	Espacio libre arbolado	15,00	161.037	Infraestructuras (RV principal)	364.700	986.582	45,95%
	Otros	15,00	161.037	Espacios Libres (privados)	161.462**		
				Equipamientos Locales	74.193		
TOTAL REDES PÚBLICAS		50,00	536.790	322.074	167.503	241.696***	11,26%
					1.228.278***		57,20%

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPP, colectiva VPPL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.6.e) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

Suelo Lucrativo						
Usos	Superficie suelo (m ² _s)	% Suelo	Nº viviendas	% nº viviendas	Edificabilidad total (m ² _c)	% Edificabilidad
Residencial Comunitaria (RCM)	17.205	0,80%	-	-	9.209	0,86%
Residencial Unifamiliar (RU)	255.749	11,91%	860	10,00%	154.728	14,41%
Residencial Colectiva VPPB	132.667	6,18%	2.902	33,74%	269.898	25,14%
Residencial Colectiva VPPL	145.625	6,79%	1.736	20,19%	193.693	18,04%
Residencial Colectiva Libre	327.088	15,23%	3.102	36,10%	390.497	36,37%
Terciario	20.136	0,94%	-	-	26.378	2,46%
Equipamiento Privado (EQp)	19.552	0,91%	-	-	29.177	2,72%
Serv. Infraestructuras (SUI)	860	0,04%	-	-	-	-
TOTAL LUCRATIVO	918.882	42,80%	8.600	100,00%	1.073.580	100,00%

Tabla Resumen de Ocupación de Suelo		
Uso	m ² suelo	porcentaje
Residencial	878.334	40,91%
Terciario	20.136	0,94%
Equipamiento Privado (EQp)	19.552	0,91%
Serv. Infraestructuras (SUI)	860	0,04%
Total Usos Lucrativos	918.882	42,80%
Redes Supramunicipales	0	0,00%
Redes Generales	986.582	45,95%
Redes Locales	241.696	11,26%
Total Redes Públicas	1.228.278	57,20%
Total susceptible aprov.	2.147.160	100,00%
Superficie DPH	25.749	
Total Sector	2.172.909	



REDES PÚBLICAS		Sup. Mínima Redes Locales (Ley 9/2001: 30m²s/100m²c)		Sup. Mínima Redes Generales (Ley 9/2001: 20m²s/100m²c)		Sup. Mínima Redes Supramunicipales (Ley 9/2001: 0m²s/100m²c)		Superficies de Suelo		
		322.074 m²s		214.716 m²s		0 m²s		Superficie		%
Zonas Verdes	Área de transición *	-	161.462 m²s**	200.077 m²s*	418.316 m²s	-	0 m²s	200.077 m²s*	418.316 m²s***	19,48%
	Parque Central	-		212.271 m²s		-		212.271 m²s		
	Jardines	-		5.968 m²s		-		5.968 m²s		
	Espacios Libres	161.462 m²s**		-		-				
Red Viaria	Principal	-	167.503 m²s	364.700 m²s	364.700 m²s	-	0 m²s	364.700 m²s	532.203 m²s	24,79%
	Secundaria	167.503 m²s		-		167.503 m²s				
Equipamientos/Servicios	Equipamientos	74.193 m²s	74.193 m²s	147.486 m²s	203.566 m²s	-	0 m²s	221.679 m²s	277.759 m²s	12,94%
	Servicios Urbanos	-		56.080 m²s		-		56.080 m²s		
SUBTOTAL REDES PÚBLICAS		403.158 m²s 37,55 m²s/100m²c		986.582 m²s 91,90 m²s/100m²c		0 m²s 0,00 m²s/100m²c		1.228.278 m²s***		57,20%

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPPB, colectiva VPPL, colectiva libre-VPPL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.6.e) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

USOS LUCRATIVOS					Edificabilidad				Viviendas			Superficies de Suelo		
Norma Zonal	Grado	Régimen	Alturas	% Ocupación media	Coefficiente	Máxima	%	Nº	%	Edif. media / viv	Superficie	%		
Terciario (TC)	TC-1	-	II	50,00%	0,50 m²c/m²s	3.544 m²c	26.378 m²c	2,46%	-	-	7.088 m²s	20.136 m²s	0,94%	
	TC-2	-	III+AT	50,00%	1,75 m²c/m²s	22.834 m²c			-	-	13.048 m²s			
Equipamiento Privado (EQp)	EQp-1	-	III+AT	22,86%	0,80 m²c/m²s	2.447 m²c	29.177 m²c	0,23%	-	-	3.059 m²s	19.552 m²s	0,91%	
	EQp-2	-	II+bc	9,87%	0,2467 m²c/m²s	350 m²c			-	-	1.419 m²s			
	EQp-3	-	III+AT	50,00%	1,75 m²c/m²s	26.380 m²c			-	-	15.074 m²s			
Residencial Comunitaria (RCM)	-	-	III	17,84%	0,53525 m²c/m²s	9.209 m²c	0,86%	-	-	-	17.205 m²s	0,80%		
Residencial Unifamiliar (RU)	-	Libre	II+bc	24,20%	0,605 m²c/m²s	154.728 m²c	14,41%	860 viv.	10,0%	179,9 m²c/viv	255.749 m²s	11,91%		
Residencial Colectiva (RC)	RCP	VPPB	V	46,00%	2,30 m²c/m²s	187.678 m²c	269.898 m²c	25,14%	2.902 viv.	33,74%	93,0 m²c/viv	81.599 m²s	605.380 m²s	28,20%
			IV+AT	46,00%	1,61 m²c/m²s	82.220 m²c						51.068 m²s		
	RCPPL	VPPL	V	33,20%	1,66 m²c/m²s	72.018 m²c	193.693 m²c	18,04%	1.736 viv.	20,19%	53,9%	43.384 m²s		
			IV+AT	33,43%	1,17 m²c/m²s	36.044 m²c						30.807 m²s		
	RC- RCPPL	VPPL	V	33,20%	1,66 m²c/m²s	6.956 m²c	390.497 m²c	36,37%	3.102 viv.	36,1%	125,9 m²c/viv	4.190 m²s		
			IV+AT	33,43%	1,17 m²c/m²s	78.675 m²c						67.244 m²s		
	RC	Libre	V	33,20%	1,66 m²c/m²s	15.710 m²c	390.497 m²c	36,37%	3.102 viv.	36,1%	125,9 m²c/viv	9.464 m²s		
			IV+AT	33,43%	1,17 m²c/m²s	203.577 m²c						173.998 m²s		
RC	Libre	V	33,20%	1,66 m²c/m²s	10.732 m²c	390.497 m²c	36,37%	3.102 viv.	36,1%	125,9 m²c/viv	6.465 m²s			
		IV+AT	33,43%	1,17 m²c/m²s	160.478 m²c						137.161 m²s			
Serv. Infraestructuras (SUI)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	860 m²s	0,04%		
SUBTOTAL LUCRATIVO					0,5000 m²c/m²s	1.073.580 m²c	100,00%	8.600 viv.	100,0%	117,3 m²c/viv	918.882 m²s	42,80%		
TOTAL SECTOR						1.073.580 m²c		8.600 viv.			2.147.160 m²s	100,00%		



7. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente

La ordenación propuesta por el Plan Parcial altera las determinaciones pormenorizadas en el Sector S-1 del Plan General de Alcobendas, dado que se establece la ordenación detallada del Sector en base a las determinaciones estructurantes establecidas por el Plan General del municipio.

En Alcobendas, mayo de 2024.

ARNAIZ Arquitectos, S.L.P.

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468