

PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR *AlgeteNORTE*, EN  
DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ALGETE (MADRID)

## AVANCE DE PLANEAMIENTO

# TOMO I: RESUMEN EJECUTIVO



**PROMOTOR: Algete Norte, S.A.**

**Febrero de 2024**





---

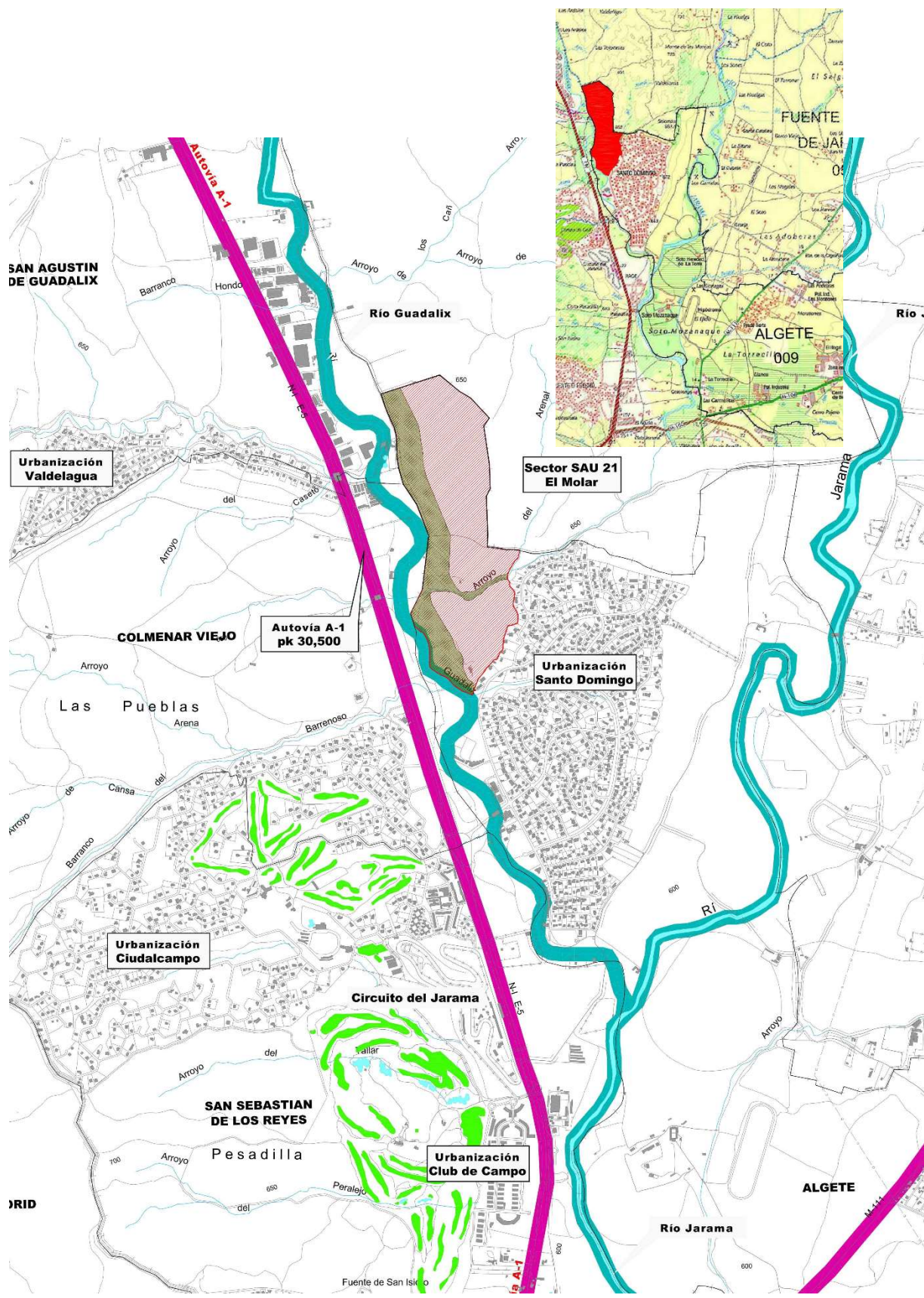
**Estudio ARCA, Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, S.L.P.**

Directores del equipo redactor,

**Alejandro Arca**

**Mario Arca**

Arquitectos y Urbanistas



## **ÍNDICE GENERAL DEL CONTENIDO DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN**

**TOMO I. RESUMEN EJECUTIVO**

**TOMO II. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**AVANCE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

**TOMO III. PLANOS DE INFORMACIÓN**

**PLANOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA**

**PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS**

**TOMO IV. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**

**TOMO V. ANEXOS**

## **TOMO I. ÍNDICE**

<b>0. <u>RESUMEN EJECUTIVO</u></b>	<b>--7</b>
<b>0.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE</b>	<b>--8</b>
<b>0.2 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>--9</b>
<b>0.2.1 El Plan General de Algete</b>	<b>--11</b>
<b>0.2.2 Interés general del Plan de Sectorización. Necesidad, conveniencia y oportunidad de sectorizar el suelo del sector AlgeteNORTE, y su calificación para un desarrollo residencial y de actividades terciarias y dotacionales</b>	<b>--14</b>
<b>0.2.3 Características de la sectorización</b>	<b>--20</b>
<b>0.2.4 Ordenación pormenorizada</b>	<b>--23</b>
<b>0.2.5 Red viaria en el sector y conexión con la autovía A-1</b>	<b>--27</b>
<b>0.2.6 Transporte colectivo</b>	<b>--28</b>
<b>0.2.7 Movilidad ciclista</b>	<b>--28</b>
<b>0.2.8 Infraestructuras para la conexión exterior de los servicios</b>	<b>--29</b>
<b>0.2.9 Fases para el desarrollo del Plan de Sectorización</b>	<b>--30</b>
<b>0.2.10 Evaluación económica de la ejecución del Plan de Sectorización</b>	<b>--30</b>
<b>0.3 PLANOS</b>	<b>--32</b>
<b>1.3 ORDENACIÓN VIGENTE</b>	
<b>0.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE</b>	
<b>0.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<b>1 IMAGEN FINAL, CON CARÁCTER INDICATIVO (1)</b>	
<b>2 IMAGEN FINAL, CON CARÁCTER INDICATIVO (2)</b>	
<b>3 IMAGEN FINAL, CON CARÁCTER INDICATIVO (3)</b>	

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR *AlgeteNORTE*, EN  
DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ALGETE (MADRID)**

## **AVANCE DE PLANEAMIENTO**

### **0. RESUMEN EJECUTIVO**

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (el “**RDL 7/2015**”), en su artículo 25.3, recoge la exigencia de introducir en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus alteraciones lo que la Ley llama un “**resumen ejecutivo**”.

***Artículo 25. Publicidad y eficacia de 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.*

La Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introdujo un nuevo artículo 56.bis en la sección 1ª, del Capítulo V, Título II, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (la “**LSCM**”), donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un resumen ejecutivo de idéntico contenido al RDL 7/2015.

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, entre los que se encuentra este Avance del Plan de Sectorización, que incluye la ordenación pormenorizada del sector que se delimita.

Lo que exige es en realidad un plano en el que se han de delimitar gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y en el que exponga el alcance de la alteración.

La exigencia introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento o su modificación, al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos, en general. También facilita la realización del informe del proyecto que han de hacer los Técnicos de las Administraciones municipal y autonómica y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento del AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR *AlgeteNORTE*, EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ALGETE (MADRID), cumplimenta el requisito legal.

### **0.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE**

El **ámbito territorial objeto del presente Plan de Sectorización** se corresponde con el suelo urbanizable no sectorizado, situado en el extremo NorOeste del término municipal de Algete, sobre una superficie de 839.849,36 m<sup>2</sup>s. Se divide en dos ámbitos, Norte y Sur, separados por el suelo no urbanizable de protección del arroyo del Arenal, tributario del río Guadalix. Sus concretos límites son los siguientes.

**ÁMBITO NORTE**, superficie 587.093,60 m<sup>2</sup>s.

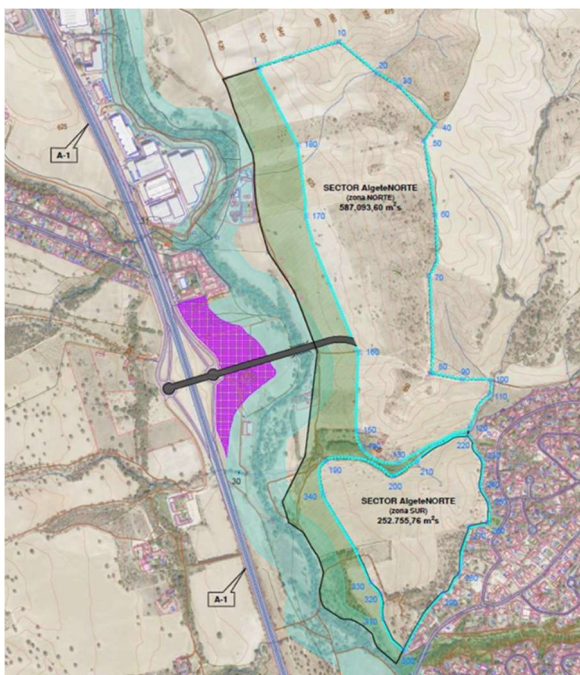
- Limita al Norte con el término municipal de El Molar, en línea recta de 300 m.
- Limita al Este con el término municipal de El Molar, en línea quebrada de longitud total 1.570 m.
- Limita al Sur con suelo no urbanizable de protección del arroyo del Arenal, en línea quebrada de longitud total 500 m.
- Limita al Oeste con suelo no urbanizable de protección del río Guadalix, Parque Fluvial de la vega del Río Jarama, en línea quebrada de longitud total 1.400 m.

**ÁMBITO SUR**, superficie 252.755,76 m<sup>2</sup>s.

- Limita al Norte con suelo no urbanizable de protección del arroyo del Arenal, en línea quebrada de longitud total 600 m.
- Limita al Este con la Urbanización Santo Domingo de Algete, en suelo urbano consolidado, en línea quebrada de longitud total 930 m.
- Limita al Oeste con suelo no urbanizable de protección del río Guadalix, Parque Fluvial de la vega del Río Jarama, en línea quebrada de longitud total 730 m, y



con el LIC<sup>1</sup> del Guadalix –si bien el suelo está clasificado en el PG2003 como no urbanizable común- en línea quebrada de longitud total 50 m



## 0.2 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La compañía ALGETE NORTE, S.A. es propietaria de una gran parte de los terrenos en los que se propone esta iniciativa de sectorización, desde hace más de 30 años, y cree llegado el momento de su transformación para la definitiva incorporación al desarrollo urbano del municipio.

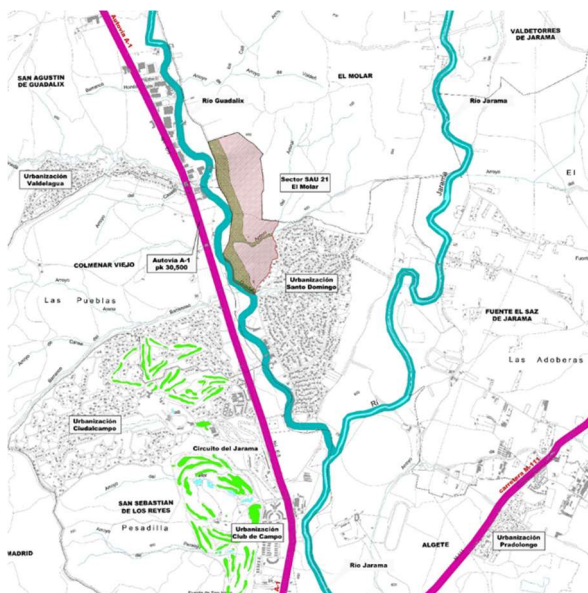
Hasta esta fecha el suelo se ha dedicado a cultivos agrícolas, de muy baja capacidad de producción, y de esto resulta que su aprovechamiento es muy limitado, frente a su gran potencialidad y las posibilidades que tiene

para conformar la estructura urbana del municipio.

La LSCM identifica entre los **finés de la ordenación urbanística**, **(i)** el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, **(ii)** la configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento, **(iii)** el aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales, **(iv)** una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo, **(v)** una distribución territorial razonable de los usos y actividades, **(vi)** impedir la especulación con el suelo, **(vi)** asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y **(vii)** la orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

<sup>1</sup> El LIC del Guadalix incide en una superficie de 637,84 m<sup>2</sup>s en el suelo que se clasificó en el PG2003 como no urbanizable común. Esta pequeña porción de suelo situada al Sur del sector *AlgeteNORTE* se excluye, a todos los efectos, de su delimitación.

Todos y cada uno de ellos, con la extensión que se requiere, se establecen como fines de la acción urbanística de sectorización que se propone en este documento.



La **localización del sector Algete NORTE**, aparece delimitado en la imagen con línea poligonal **color azul**, inmediato al NorOeste de la Urbanización Santo Domingo, e intercalado y a continuación de los desarrollos residenciales, de ocio e industriales de la A-1.

La iniciativa, que responde en todo al interés público, se orienta a la **consecución de suelo ordenado en Algete para usos residencial y de actividades terciarias y dotacionales**, que permita recuperar, si quiera su

contribución en una pequeña parte, el equilibrio entre la necesidad de nuevas viviendas, que es una grave necesidad como más adelante se verá, y la oferta disponible, que es ninguna. Y, por supuesto, una vez que **se ha comprobado que el suelo no reúne ninguna condición objetiva que exija su protección y exclusión del proceso de transformación e incorporación a la ciudad.**

Es conocido que en los últimos 10 años se construyeron en Algete en torno a quince nuevas viviendas, en los 10 años, para una población que ya entonces tenía 20.700 habitantes (20.701 en 2011), casi exactamente los mismos que hoy (20.767 en 2022, con el último dato disponible), y no es porque la población local no se haya desarrollado, o no se hayan formado nuevas familias, o no hayan nacido niños, o los jóvenes no quieran independizarse, o porque el enorme atractivo natural de Algete y de su territorio no resulte de interés para atraer población de fuera del municipio. No, no es por nada de esto, sino porque **no hay ninguna disponibilidad de suelo ordenado para la construcción de nuevas viviendas, y muy poco, casi nada, para las nuevas instalaciones industriales.**

El panorama es desolador: de aquella previsión de crecimiento del Plan General aprobado en 2003, para 4.406 nuevas viviendas, se construyeron en los primeros años, ya antes de 2006, 371 viviendas, el 8,40% sobre el total posible, y para las restantes 4.035 ni siquiera se inició el planeamiento de desarrollo.

Y si no hay nueva población, tampoco hay nuevas actividades: de los 11 sectores clasificados para usos industrial, terciario y dotacional, solo se desarrollaron dos, de los que está ocupado uno. De aquí que, si en 2011 ya trabajaba fuera de Algete el 70% de su población ocupada, en 2021 este porcentaje se elevó hasta el 85%, que supone una pérdida de oportunidad muy grave, y también económica, personal y, sobre todo, familiar.

La iniciativa de sectorización que ahora se presenta prevé el desarrollo de una **unidad residencial de 1.260 viviendas, mayoritariamente sometidas a algún régimen de protección pública, y actividades complementarias de carácter terciario y dotacional** que permitan el adecuado equilibrio entre residencia, empleo, ocio y dotaciones públicas, y su objetivo es cubrir, en un plazo corto y con una oferta de calidad, una parte de la demanda observada y dar solución a los déficits estructurales de Algete.

La inclusión en esta iniciativa urbanística de la **ordenación pormenorizada del suelo**, contribuye aún más en esta misma dirección y sentido, toda vez que aprobado y publicado el Plan de Sectorización, no se requerirá cualquier otra figura de planeamiento para su desarrollo, y solo la gestión del suelo y la ejecución de las obras de urbanización y los edificios, y esto **redundará en la reducción de los plazos que se necesitan para la transformación urbana**.

### **0.2.1 El Plan General de Algete**

Algete cuenta para la ordenación integral de su territorio municipal con un **Plan General aprobado definitivamente** por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su sesión celebrada el 4 de febrero de 1999, publicado en el BOCM nº 71 de fecha 25 de marzo de 1999.

El citado acuerdo aplazó la aprobación de determinados ámbitos que fueron objeto de aprobación definitiva por acuerdos del Consejo de Gobierno de fechas 20 de abril de 2001, publicado en el BOCM nº 105 de 4 de mayo de 2001, y 22 de mayo de 2003, publicado en el BOCM nº 137 de 11 de junio de 2003 (el **“PG2003”**).

El PG2003 no está adaptado a la LSCM.

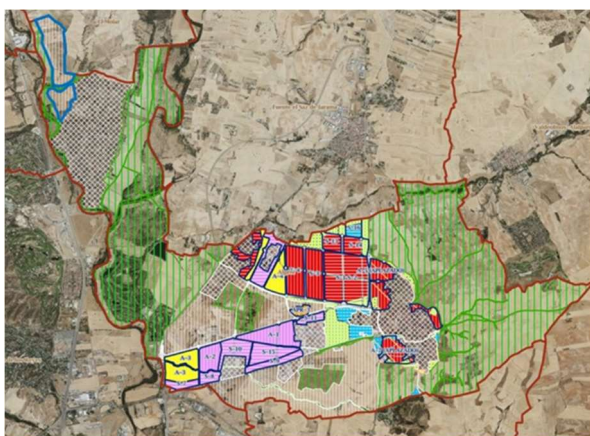
El PG2003 clasificó en el suelo urbanizable programado, delimitó y estableció las condiciones para su desarrollo pormenorizado 17 sectores.

- 5 sectores se califican con el uso global RESIDENCIA (sectores S-1, S-2, S-5, S-13 y S-14).

De todos ello se ha ejecutado, por el sistema privado por compensación, solo el sector S-5, y los edificios están construidos, 371 viviendas. En los restantes no se ha iniciado siquiera el planeamiento de desarrollo, de forma que su capacidad residencial, 4.035 viviendas, se conserva en las idénticas condiciones establecidas en el PG2003.

Esta situación, inédita en la Comunidad de Madrid, tiene su origen, muy probablemente, en las determinaciones de aprovechamiento urbanístico y para la gestión del suelo establecidas en el PG2003: **(i)** se prevé el destino del 70% de la superficie edificable residencial para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, muy alejado de la regulación establecida en la legislación básica estatal, el 40%, **(ii)** la calificación de un porcentaje de viviendas sobre el total máximo superior al 75%, para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, y **(iii)** un sistema de ejecución público mediante expropiación.

Todo lo cual no ha contribuido al normal desarrollo del suelo de uso residencial en Algete. Pero, además, si se pretendiese su modificación, habría que instrumentarla mediante un procedimiento urbanístico de gran complejidad que alcanzaría al conjunto de las áreas de reparto delimitadas en el PG2003, e incluso podría alterar la equidistribución de los sectores ya ejecutados. En definitiva, un grave problema, que requiere un plazo largo para su solución.

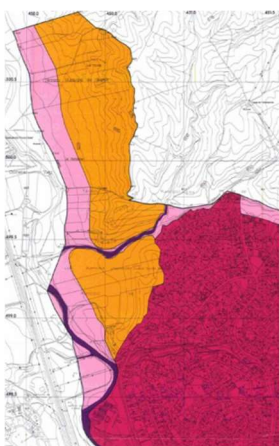


*Clasificación del suelo establecida en el Plan General. Se destaca delimitado con trazo color azul el sector AlgeteNORTE, en el extremo superior izquierdo de la imagen: suelo no urbanizable común.*

- 8 sectores se califican con el uso global INDUSTRIA-TERCIARIO (sectores S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-15 y A-1).

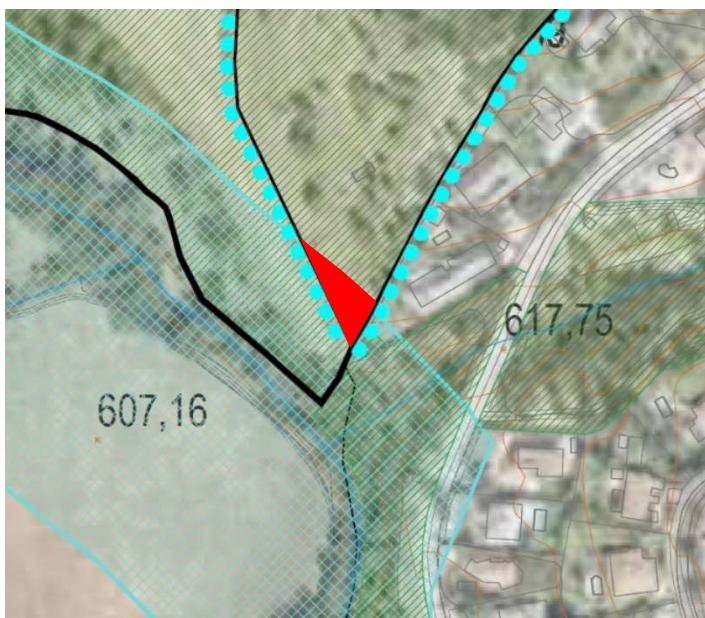
De todos ellos se han ejecutado solo los sectores S-8 y S-10. El primero tiene las obras de urbanización ya concluidas, y alguna edificación, y el segundo está ejecutado completamente, con las edificaciones industriales concluidas y en normal funcionamiento.

- 1 sector calificado con el uso global Terciario-Dotación (sector S-12), no se ha desarrollado.
- 1 sector calificado con el uso global Dotación (sector S-16), no se ha desarrollado.
- 1 sector calificado con el uso global Terciario (sector A-3), no se ha desarrollado.



El suelo que se propone su delimitación como sector **AlgeteNORTE**, en el límite Norte del término municipal, **está clasificado** en el vigente PG2003 como **no urbanizable común, sin protección** (color naranja en la imagen). De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera c) de la LSCM, al suelo no urbanizable común se aplica el régimen establecido en la Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.

El área situada al Oeste del sector (color rosa en la imagen), cuyo suelo está clasificado como **no urbanizable de protección, Parque Fluvial de la vega del Río Jarama**, más la mínima parte del LIC del Guadalix que se



clasificó en el PG2003 como no urbanizable común, tiene una superficie de  $(324.965,55 + 637,84)$  m<sup>2</sup>s = 325.603,39 m<sup>2</sup>s, y es, en todo caso, exterior al sector **AlgeteNORTE**.

En la imagen que se acompaña se identifica con trama de cuadrados color azul el LIC del Guadalix, y en color rojo el suelo clasificado como no urbanizable común en el PG2003, que se superpone al LIC y se excluye del ámbito del sector.

En esta propuesta de sectorización, si bien situado en el exterior del sector, se va a tratar el borde occidental de la actuación, suelo no sectorizable, como Parque Fluvial, cuyo destino es

el desarrollo de actividades y usos compatibles con su naturaleza, e incluso, como más adelante se verá, se propondrá su cesión al Ayuntamiento formando parte de los compromisos que se asumen voluntariamente por los propietarios del suelo en la sectorización para aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización, artículo 45.4,d) de la LSCM.

En esta zona exterior al sector tendrán su posible acomodo actividades públicas y privadas vinculadas al medio natural, en forma de equipamientos lúdicos, deportivos y educativos, huertos, parque forestal de ribera, y cualesquiera otras de similar carácter, enriquecedoras y complementarias de los usos urbanos.

Como resultado del cálculo de la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes en el PG2003, se determina **el aprovechamiento unitario de reparto del área del nuevo sector *AlgeteNORTE***:

**AUR = 0,1958 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s referido al uso residencial vivienda libre (RES-VL)**

### **0.2.2 Interés general del Plan de Sectorización. Necesidad, conveniencia y oportunidad de sectorizar el suelo del sector *AlgeteNORTE*, y su calificación para un desarrollo residencial y de actividades terciarias y dotacionales**

Atendiendo a la expresa legitimación establecida en la LSCM, artículo 5.4,a), y Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (el "**RDL 7/2015**"), artículo 8, la compañía mercantil **Algete Norte, S.A. presenta ante el Ayuntamiento de Algete el Plan de Sectorización para la delimitación de un sector en el suelo urbanizable no sectorizado (no urbanizable común)**, el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructurante que permiten su adecuado encaje en la estructura municipal y la complementan, y la ordenación pormenorizada del sector, que responde en todas sus determinaciones al interés general del municipio y, por ende, de sus habitantes sean o no residentes.

En esta fecha, transcurrido un plazo ya largo desde la aprobación del Plan General en 2003, **se ratifica y se demuestra que no concurren en el sector condiciones que exijan la protección del suelo**. El Plan de Sectorización pretende resolver en un plazo breve las

dificultades que se han puesto de manifiesto en relación con la inactividad de desarrollo urbanístico en el municipio.

Tal y como se analiza en este Avance, **la alternativa que resulta más adecuada para la transformación del suelo y el desarrollo del sector AlgeteNORTE, es con destino a una unidad residencial, mayoritariamente de viviendas sometidas a un régimen de protección pública**, con complemento de actividades económicas, en todo caso con una oferta de excelencia.

El Plan de Sectorización:

- Se inicia con el análisis de los antecedentes de la actuación y de las características del territorio en que se actúa, que ha sido exhaustivo, que permite un riguroso conocimiento de las circunstancias que concurren en el municipio, y
- La delimitación del nuevo sector se establece por referencia a los elementos de la estructura municipal, y su dimensión es la necesaria que permitirá resolver los déficits y las dificultades que se han puesto de manifiesto.

Y, a partir de este análisis, el Plan de Sectorización atiende y responde, en lo más relevante,

- **Al aumento de la capacidad residencial, y de empleo asociado a este crecimiento**, que satisface las necesidades objetivas, actuales, de la población de Algete, en una localización que permite su inmediato desarrollo y ejecución,
- Se favorece una **oferta residencial de calidad destinada a recuperar el equilibrio entre residencia y empleo, y la fijación de la población** – fundamentalmente joven- que, esta fecha, debe buscar su lugar de residencia fuera del municipio,
- Se da carta de naturaleza a un **sector residencial que permitirá una adecuada respuesta a esta situación de desequilibrio**, considerando la utilización más racional del suelo, atendiendo a sus características y valores intrínsecos,
- Se establecen las **determinaciones para su desarrollo y encaje en la estructura municipal**, tanto estructurantes como pormenorizadas, de forma equilibrada y por referencia al suelo ya clasificado en el Plan General, y
- Las **condiciones para la gestión, la programación y la ejecución se ajustan en todo a las necesidades municipales**, compatibles con el marco legal de aplicación.

Pero, además, el procedimiento que debe seguirse para la tramitación del Plan de Sectorización será transparente y participativo:

- Se celebrarán no menos de dos períodos de información pública, con participación de cualesquiera que estén interesados y todos los Organismos y Administraciones cuyas competencias que tutelan puedan verse afectadas por el contenido del proyecto, que deberán informar favorablemente la propuesta o instruir previamente sobre su corrección o reajuste,
- Se emitirán dos informes de evaluación ambiental estratégica –el documento de alcance y la declaración ambiental estratégica- que deberán validar las actuaciones en esta materia y acotar la incidencia del Plan en su propio ámbito territorial de aplicación, y
- Se emitirá en el inicio del procedimiento el informe de impacto territorial por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, que debe validar la propuesta de sectorización en relación con la estrategia regional.

Todo lo cual es **garantía del interés de Algete y de sus ciudadanos**, por encima de cualquier otro interés particular. Si bien el Plan de Sectorización recogerá cuantas aportaciones se hagan para mejorar y complementar su contenido.

Se tiene en cuenta que el Plan General de Algete, fue aprobado con carácter definitivo en 2003 y no está adaptado a la LSCM. Desde esta fecha la ciudad y sus necesidades han sufrido una profunda transformación. Y más aún, la previsión que entonces se hizo de desarrollo de los sectores residenciales y de actividades no ha tenido su adecuada y correspondiente recepción en los agentes promotores, de forma que, 20 años después de su aprobación, solo se puso en marcha su desarrollo de forma muy limitada, de lo que resulta un acusado déficit para el crecimiento municipal, y déficit de atención a las necesidades de sus ciudadanos y agentes económicos.

Es por eso, en este sentido, que los promotores del Plan de Sectorización proponen al Ayuntamiento el **desarrollo del planeamiento general mediante una concreta actuación de transformación urbana, y su inmediato desarrollo y ejecución, en el suelo que no reúne elementos y o características objetivas para su protección**, al amparo de lo establecido en el marco legal y de planeamiento vigentes, que permitan la consecución en un plazo breve de las iniciativas tanto públicas como privadas que concurren y se ha puesto de manifiesto su necesidad urgente en Algete.



Este es el marco en que se inserta este Plan de Sectorización, para la **mejora de la estructura urbana del entorno, la corrección y mejora de los déficits detectados y la revitalización del área, y se favorece la ampliación del tejido urbano de usos residencial y de actividades terciarias y dotacionales, con complemento de los necesarios usos públicos**, cuya escala se ha evaluado en el propio Plan, capaz de acoger cuantas iniciativas puedan producirse con este carácter.



Ortofoto de fecha 2022, que ilustra la situación del suelo en esta parte de Algete, que permanece prácticamente inalterado.

En el Plan de Sectorización **se tienen en cuenta y se consideran las siguientes circunstancias** que determinan su conveniencia y su necesidad:

- La **escasa incidencia de las nuevas determinaciones que se establecen**, que son en todo caso asumibles en el territorio y el medio ambiente, tal y como se pone de manifiesto en este proyecto y en su Documento Inicial Estratégico.
- La categorización y la calificación del suelo establecidas **no incide negativamente en los valores del medio** en que se interviene, que deba considerar o exija la introducción de medidas correctoras: ambientales, del paisaje, ni de defensa y protección del dominio público. Tampoco se afecta al patrimonio cultural.
- El suelo de que se trata reúne las **características ambientales adecuadas** acústicas, de gestión de residuos, de ausencia de contaminación electromagnética y del suelo, y las demás que se requieren, y el Plan de Sectorización no introduce respecto de esto innovación alguna.
- **Los estudios sectoriales que forman parte inseparable del Plan de Sectorización**: documento ambiental, análisis de la movilidad y de incidencia en el río Guadalix, estudios de alcance sectorial en materia acústica, de colectores, paisaje, suelo, y análisis del patrimonio cultural, **avalan el contenido y alcance de la propuesta** presentada y justifican que no se incide en el medio y en las infraestructuras o, en todo caso, la incidencia es asumible.

- El municipio de Algete se sitúa en una **privilegiada posición en el entorno de la Capital y dentro del corredor de la autovía A-1**, de fuerte tradición residencial y también empresarial, y el ámbito del Plan dispone de unas infraestructuras de comunicaciones que convierten a esta zona en un área de oportunidad.
- En el **entorno de la actuación discurre la autovía A-1**, que cuenta con una intersección que permite y facilita el acceso al sector, si bien atravesando el municipio de Colmenar Viejo, precisamente en la localización en donde en su Plan General, que actualmente está en tramitación, se prevé una alternativa de desarrollo de actividades económicas y dotacionales que contribuirá al mejor desarrollo de la zona y solución a los déficits que aquí se arrastran.
- La consecución de este sector residencial y de actividades es una **apuesta clara y definitiva para el desarrollo municipal**, y complementaria de las previsiones del Plan General al que se anticipa.
- El Ayuntamiento ha detectado entre sus ciudadanos y las empresas interesadas en el desarrollo municipal una **carencia y déficits muy acusados en el sector de la vivienda y de actividades vinculadas que es preciso resolver**, y esto le sitúa en una posición de extrema dificultad que obliga a una parte importante de la población a buscar solución en lugares diferentes de la Comunidad de Madrid.
- **No se incide negativamente en la movilidad del entorno**, y la actuación del sector permite la introducción de determinadas medidas respecto de alguno de los déficits que se han puesto de manifiesto, fundamentalmente referidas y destinadas a la **movilidad no motorizada**, que contribuyen al enriquecimiento personal y es garantía de un desarrollo sostenible.
- El desarrollo el sector prevé una **mínima red viaria pública**, en favor de la movilidad interna en las manzanas residenciales y de actividades, de forma que se reduce la necesidad de ejecución y de mantenimiento, y se contribuye a un desarrollo sostenible y respetuoso con el medio.
- **No se incide en las infraestructuras urbanas de los servicios** que están ejecutadas, pero se prevé su refuerzo, ampliación y mejora para dar servicio a los usos que se establecen.
- El nuevo sector que se desarrolla en este Plan de Sectorización, **el suelo no tiene cualquier protección, ni formal ni de hecho**, y no han variado sus condiciones naturales que aconsejen, impidan su transformación o exijan su protección.

Pero las nuevas previsiones que incorpora el Plan de Sectorización sí tienen una incidencia relevante, de carácter ambiental, social y económico.

En efecto,

- La **propuesta se incardina en su entorno sin distorsiones**, pero acentuando la singularidad de la actuación.
- Se garantiza la **protección de la vegetación arbórea del ámbito y los arroyos**, mediante su inclusión en las redes públicas de espacios libres y zonas verdes.
- Se mejora el interés público de la sectorización mediante la **incorporación al dominio público municipal del suelo del parque Fluvial de borde del río Guadalix**, de dimensión superior a 32 ha.
- Se introducen las **medidas de sostenibilidad ambiental** que garantizan el adecuado consumo de recursos, consideración del ciclo del agua y optimización de la eficiencia energética.
- Se favorece y refuerza la imagen de esta localización como un **área de residencia, empleo y ocio moderna**, de acuerdo con los parámetros actuales de la ordenación del espacio urbano y la implantación de los usos.
- Se favorece la **implantación y el desarrollo de las viviendas y las actividades**, y sus usos complementarios comerciales, recreativos y dotacionales, y cualesquiera otros de este carácter a los que solo se le exige que no distorsionen o comprometan el normal funcionamiento de la zona, de forma muy flexible, y se refuerza la actual actividad en el municipio.
- La sectorización se prevé **sin distorsionar el equilibrio social, dotacional y económico** ya alcanzado en Algete.
- Se **mejoran las posibilidades de empleo** y el servicio a los ciudadanos como resultado del desarrollo del sector y su transformación urbana.
- Se mejoran e **incrementan las dotaciones públicas** que complementan las previsiones del Plan General.
- Las **características** que se establecen para el desarrollo de los usos propuestos son **coincidentes con las correspondientes de la zona** en que se interviene: en alturas, en intensidad edificatoria, en tipologías y usos pormenorizados.
- La propuesta del **proyecto se asume en el planeamiento general de Algete**, en los términos que resulten aprobados.

Téngase además en cuenta, que las determinaciones de aprovechamiento urbanístico y para la gestión del suelo establecidas en el PG2003, en los sectores de uso residencial, han supuesto un obstáculo para su desarrollo, y, de pretenderse su adecuación o modificación, comportaría en todo caso un procedimiento complejo y largo. Mientras que en el sector *AlgeteNORTE* se cuenta con una estructura de propiedad adecuada para su inmediata ejecución, y las determinaciones que se introducen en el Plan de Sectorización guardan adecuada proporcionalidad y equilibrio para la transformación que se propone.

**En definitiva, se garantiza la mayor conveniencia para el interés de la ciudad, público y privado, en el desarrollo pormenorizado de este suelo de oportunidad, que no tiene condiciones que exijan su protección, en un área multifuncional de uso residencial, mayoritariamente de protección pública, y de actividades.**

El proyecto demuestra que también **se favorece el interés público mediante la mejora de la movilidad general, sea de tráfico motorizado, sea peatonal y de tráfico no motorizado.**

De lo señalado resulta la conveniencia, necesidad y oportunidad de la delimitación del sector *AlgeteNORTE* y su calificación para un desarrollo residencial y de actividades terciarias y dotacionales, y es indiscutible causa legitimadora de la actuación. De esta manera se aprovechan los principales ejes de conexión regional, al tiempo que se plantea la consolidación de lo existente y la creación de nuevas áreas de actividad que permitan absorber la demanda de suelo ordenado, con un horizonte temporal corto que favorezca la definitiva puesta en marcha y el despegue del desarrollo municipal.

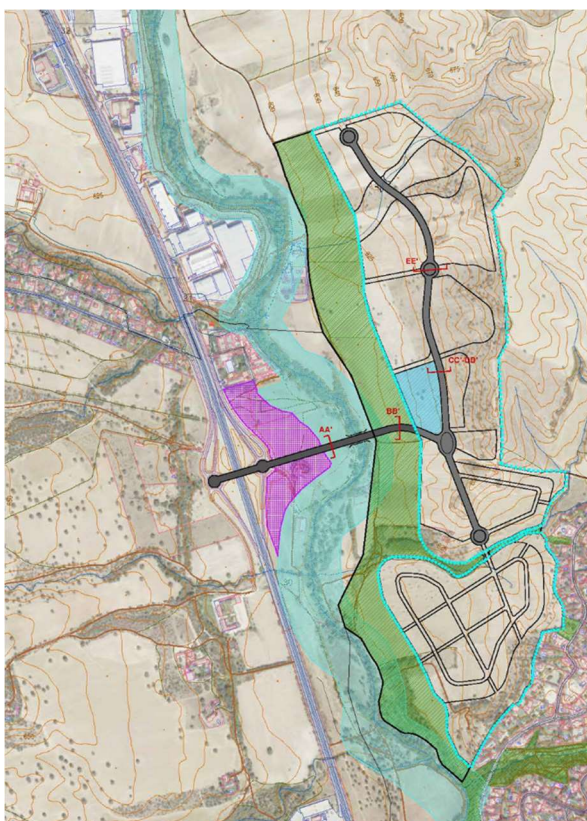
El cambio de la categoría del suelo y su ordenación pormenorizada en un área de aproximadamente 84 ha, en la que se delimita el sector *AlgeteNORTE* para usos residencial y de actividades terciarias y dotacionales, públicas y privadas, y se establecen las determinaciones que hagan posible su desarrollo, exige la puesta en marcha de este Plan de Sectorización, y su efectividad mediante su aprobación definitiva y publicación.

### **0.2.3 Características de la sectorización**

La ordenación estructurante que se propone en este Avance se grafía en el esquema que se intercala a continuación y, con mayor detalle, en el plano O.2, *PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE*.

La **propuesta de sectorización se establece a partir de las siguientes determinaciones**, de carácter estructurante de la ordenación urbanística.

- Se delimita el sector ocupando el suelo clasificado como urbanizable no sectorizado (no urbanizable común), en el vigente Plan General de Algete, situado en el extremo NorOeste del término municipal, excepto la incidencia del LIC del Guadalix.
- Para ello, previamente, se ha comprobado que el suelo no reúne características objetivas que exijan su protección.
- Uso global: residencial.
- Uso incompatible: industrial.
- El sector integra un área de reparto.



- Aprovechamiento unitario del área de reparto,  $AUR = 0,1958 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s}$  referido al uso residencial de viviendas libres.
- Coeficientes de homogeneización de los usos lucrativos, coincidentes con los establecidos en el PG2003, referidos al uso residencial de viviendas libres:
  - ✓  $\alpha_{VL} = 1,00$
  - ✓  $\alpha_{VPPL} = 0,5311$
  - ✓  $\alpha_{TER} = 0,7213$
  - ✓  $\alpha_{DOT} = 0,4098$
- Superficie máxima edificable, a establecer en la ordenación pormenorizada del sector, compatible con el aprovechamiento urbanístico.
- Régimen de protección de las viviendas: se destina a este uso al menos el 40% de la

superficie edificable residencial.

- Redes públicas de niveles supramunicipal y general.
  - ✓ Conexión viaria con la autovía A-1, a través del término municipal de Colmenar Viejo.

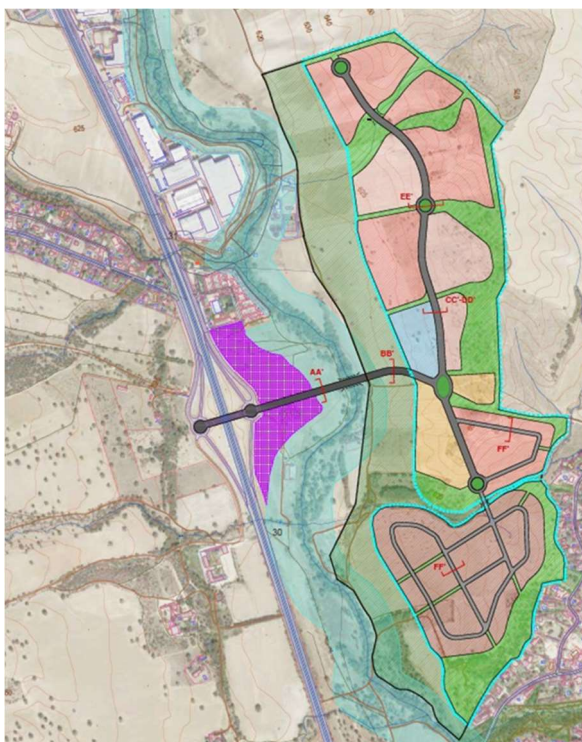
- ✓ El cruce con el río Guadalix se ejecutará con paso superior, con tráfico discriminado para vehículos a motor, peatonal y para otros medios no motorizados.
- ✓ Conexiones exteriores de los servicios de urbanización en las redes existentes situadas en Colmenar Viejo y en San Agustín de Guadalix.
- ✓ La red viaria principal del sector se integrará en la correspondiente municipal de nivel general.
- ✓ Se califica una parcela de superficie superior a 2,50 ha (25.018 m<sup>2</sup>s) con destino a equipamientos públicos municipales de nivel general.
- Condiciones para el desarrollo pormenorizado del sector.
  - ✓ Tipologías edificatorias: vivienda unifamiliar aislada y en agrupaciones en condominio en pequeñas comunidades; viviendas en bloque de un máximo de, o bien dos (B+I) plantas más ático y o bajo cubierta, o bien tres (B+II) plantas, en pequeñas comunidades; usos terciarios y dotacionales en edificaciones aisladas, de uso exclusivo, de un máximo de tres (B+II) plantas.
  - ✓ Se minimizará la calificación de calles públicas, en favor de la movilidad privada que, en su caso, se resolverá en el interior de las manzanas.
  - ✓ Se respetará el arbolado existente. Cuando sea imprescindible su apeo, se compensará en las zonas verdes del sector, atendiendo a la edad y tipo de los ejemplares sustituidos.
  - ✓ La ordenación del sector integrará las edificaciones en su entorno con criterios de máximo respeto al paisaje. Se atenderán las instrucciones que resulten de los estudios de alcance sectorial en materia de movilidad y transporte público, paisaje, ruido, contaminación electromagnética, hidrología y patrimonio cultural.
  - ✓ Se incorporarán las medidas de sostenibilidad ambiental que garanticen el adecuado consumo de recursos, consideración del ciclo del agua y optimización de la eficiencia energética.
  - ✓ Se garantizará la permeabilidad territorial con el entorno.
  - ✓ Exigencia de Plan Especial de infraestructuras de nivel supramunicipal. La circunstancia de que la conexión exterior del sector con la autovía A-1 debe atravesar el municipio de Colmenar Viejo, y algunas de las infraestructuras de los servicios se situarán también fuera de Algete, exige la formación de un

Plan Especial, artículo 50.1,a) de la LSCM, cuya aprobación legitimará la obtención del suelo y su posterior ejecución.

#### 0.2.4 Ordenación pormenorizada

El Plan de Sectorización incluye la completa ordenación pormenorizada del sector que se delimita, artículo 45.2,d) de la LSCM, y la delimitación de la Unidad de Ejecución con simultáneo establecimiento del sistema de ejecución que será privado por compensación, de forma que no será necesaria cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo con carácter previo a la gestión y ejecución de las obras de urbanización del sector.

Consideradas las determinaciones de carácter estructurante, **se establecen los siguientes parámetros de la ordenación pormenorizada**, cuya representación gráfica se introduce en el siguiente esquema y, con mayor detalle, en el plano O.3, *PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA*.



- Superficie edificable. Se propone un máximo de 211.644,75 m<sup>2</sup>e, equivalente a una intensidad objetiva sobre el suelo del sector de 0,2520 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s, compatible con el AUR establecido, con el siguiente desglose:
  - ✓ Viviendas libres (VL): 108.774,75 m<sup>2</sup>e ( $\alpha=1,00$ ) equivalente al 51,39%.
  - ✓ Viviendas de protección pública de precio limitado (VPPL): 72.870 m<sup>2</sup>e ( $\alpha=0,5311$ ) equivalente al 34,43%, a su vez 40,1168% de la superficie edificable residencial.

Este porcentaje satisface la exigencia de la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, disposición final cuarta, en donde se modifica el artículo 20.1,b del RDL 7/2015, de forma que, en las actuaciones de transformación urbanística de urbanización en suelo rural, deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística.

- ✓ Actividades terciarias (AT): 15.000 m<sup>2</sup>e ( $\alpha=0,7213$ ) equivalente al 7,09%.
- ✓ Dotacional privado (DOT): 15.000 m<sup>2</sup>e ( $\alpha=0,4098$ ) equivalente al 7,09%.
- Número de viviendas. Se propone un número máximo de 1.260 viviendas, con el siguiente desglose:
  - ✓ 110 viviendas VL unifamiliares, en parcelas privativas de superficie media 1.400 m<sup>2</sup>s/viv, superficie edificable 240 m<sup>2</sup>e/viv, en total 26.400 m<sup>2</sup>e y 157.486 m<sup>2</sup>s.
  - ✓ 500 viviendas VL unifamiliares, agrupadas en pequeñas comunidades en las que se comparten servicios comunes e instalaciones deportivas y seguridad, 450 m<sup>2</sup>s/viv, ocupando entre el 20 y el 30% del suelo de las parcelas netas, superficie edificable aproximada 165 m<sup>2</sup>e/viv, en total 82.374,75 m<sup>2</sup>e y 222.384 m<sup>2</sup>s.
  - ✓ 650 VPPL en bloques de, o bien dos (B+I) plantas más ático y o bajo cubierta, o bien tres (B+II) plantas, en pequeñas comunidades, ocupando el 30% del suelo de las parcelas netas, superficie edificable aproximada 115 m<sup>2</sup>e/viv, en total 72.870 m<sup>2</sup>e y 103.073 m<sup>2</sup>s.
- Actividades terciarias y dotacionales privadas, en bloques de un máximo de tres (B+II) plantas, ocupando entre el 20 y el 40% del suelo de las parcelas netas, en total 30.000 m<sup>2</sup>e y 47.415 m<sup>2</sup>s.
- Redes públicas de nivel local, que complementan a las correspondientes de nivel general. Se prevé en el sector con destino a zonas verdes locales 195.138,48 m<sup>2</sup>s; equipamientos de la red general 25.018 m<sup>2</sup>s; y red viaria de niveles general y local 89.334,88 m<sup>2</sup>s, en total 309.491,36 m<sup>2</sup>s. Las calles interiores al sector –avenida principal y calles de la red secundaria- ocupan una superficie equivalente al 10,64% del sector.

Entre los compromisos voluntariamente asumidos por los promotores de la sectorización, **se asume la cesión al Ayuntamiento del suelo exterior clasificado como Parque Fluvial, más el suelo clasificado como no urbanizable común que es interior al LIC del Guadalix**, cuya obtención para este fin será mediante su valoración formando parte de la carga económica de ejecución del sector y las conexiones exteriores).



En el siguiente cuadro se resume la propuesta de calificación del suelo de los usos lucrativos, que está muy condicionada por los factores del paisaje, el arbolado y la topografía del sector, que determinan la obligación del destino de áreas de superficie relevante a los espacios libres y zonas verdes públicas.

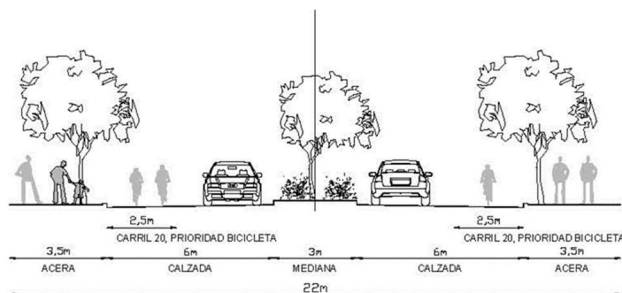
USO	TIPOLOGÍA	SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE		NÚMERO DE VIVIENDAS	ESTÁNDAR
		-m <sup>2</sup> s (%)	-m <sup>2</sup> e-		-nº-	-m <sup>2</sup> e/viv-
<b>VL-G 1º</b>	Unifamiliar	157.486 (18,75)	26.400	108.774,75	110	240
<b>VL-G 2º</b>	Unifamiliar	222.384 (26,48)	82.374,75		500	165
<b>VPPL</b>	Bloque (II+Át plantas o III plantas)	103.073 (12,27)	72.870		650	115
<b>AT</b>	Bloque (III plantas)	47.415 (5,65)	15.000	30.000	-	-
<b>DOT</b>	Bloque (III plantas)		15.000		-	-
<b>Redes públicas</b>	-	309.491,36 (36,85)	-		-	-
<b>TOTAL</b>		<b>839.849,36 (100,00)</b>	<b>211.644,75</b>		<b>1.260</b>	<b>-</b>

En las siguientes imágenes se ilustra, indicativamente, el resultado de las determinaciones de ordenación establecidas en el sector.





## 0.2.5 Red viaria en el sector y conexión con la autovía A-1

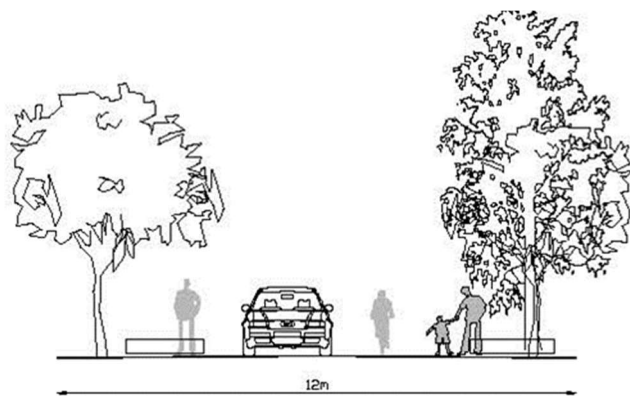


La red viaria proyectada se articula mediante un eje longitudinal principal de 22 m de sección (dos carriles por sentido), con disposición Norte-Sur a lo largo del corredor central del sector. De esta vía parten las **calles secundarias, de 12 m de**

**ancho**, que dan acceso a las diversas zonas, conformando anillos completos de circulación. Estas calles secundarias se prevén de sentido único, para tráfico restringido de residentes, emergencias y servicios, y de prioridad peatonal.

El acceso viario al sector se realiza desde el enlace *tipo pesas* localizado en el p.k. **30+500 de la autovía A-1**. Partiendo de su glorieta oriental, se diseña el vial de conexión con el ámbito, de 600 m de longitud, sección de 22 m de anchura (dos carriles por sentido) y que, cruzando sobre el cauce del río Guadalix, conectará con la glorieta central del sector. A partir

del exterior del sector se amplía la sección hasta 28 m para facilitar el encuentro y no alterar la topografía en ambos márgenes de la calle.



La estructura en el pk 30+500 tiene un ancho de 12,00 m. Se propone la ampliación de esta sección a 22 m, para habilitar dos carriles por sentido y permitir así un adecuado nivel de servicio dado el tráfico previsto que aportará el sector *AlgeteNORTE*, entre 1.432 y 2.550 vehículos en hora punta.

### 0.2.6 Transporte colectivo

Se prevén en el interior del sector los **espacios reservados para paradas BUS**, de transporte público, adecuadamente señalizados, asociados a la avenida central.



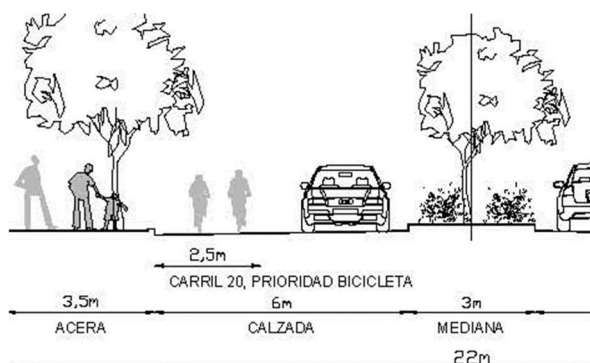
El Metro más cercano está en **San Sebastián de los Reyes**, cuya parada más cercana es **Hospital Infanta Sofía**, a distancia 10,60 km del pk 30+500 de la autovía, por tanto, a 11,26 km de la glorieta central del sector *AlgeteNORTE* que permite una conexión ágil, en un tiempo de desplazamiento corto. Se representa en el siguiente esquema con línea azul el recorrido hasta en Metro.

En la actualidad prestan servicio de transporte de viajeros en la A-1 varias líneas de BUS, que, además, conectan con la red de Metro en San Sebastián de los Reyes.

### 0.2.7 Movilidad ciclista

La red viaria del sector incorpora **plataformas reservadas para la movilidad ciclista y de medios no motorizados, en todas las calles**, y también en la conexión hasta la autovía A-1.

En la avenida principal del sector se prevé un carril de velocidad 20 km/h, de prioridad para bicicletas y de otros medios no motorizados, mientras que en la conexión hasta la autovía se disponen aceras-bici en las que se comparte la movilidad no motorizada con el tránsito peatonal.



En las calles de segundo orden, de nivel local, se comparte el espacio entre los vehículos, los peatones, las bicicletas y otros medios no motorizados, y se diferencia la zona de circulación rodada mediante un cambio de pavimento, o de simple coloración.

### 0.2.8 Infraestructuras para la conexión exterior de los servicios

El corredor que conforma la autovía A-1 y su entorno inmediato aloja el trazado de diversas infraestructuras lineales de servicios:

- Línea eléctrica de alta tensión aérea-subterránea (Iberdrola MT)
- Conducción de abastecimiento de Canal de Isabel II (Ø1,0 m hormigón centrifugado)
- Gasoducto (Enagás 16")
- Gasoducto (MRG 6")
- Línea subterránea de comunicaciones (ONO)
- Línea subterránea de comunicaciones (Telefónica)

La presencia de estas líneas facilita la conexión para la provisión de servicios de suministro eléctrico, gas y telecomunicaciones.

Se ha identificado también una aducción de Canal de Isabel II con trazado transversal al sector, que discurre por el camino de San Agustín. Se hace coincidir la red viaria propuesta con el trazado de la tubería, de forma que se dispone bajo el acerado de la sección prevista.

Se encuentra también en las inmediaciones del sector, al NorOeste, la Estación Depuradora de Aguas Residuales EDAR San Agustín de Guadalix, con capacidad de tratamiento para 24.000 habitantes-equivalentes y caudal autorizado de 6.000 m<sup>3</sup>/día.

El sistema de saneamiento de aguas residuales para las que no tenga capacidad la EDAR San Agustín de Guadalix, se propone su conexión con el Sistema de Saneamiento Arroyo Quiñones, mediante un colector paralelo a la autovía de 4 km de longitud.

### **0.2.9 Fases para el desarrollo del Plan de Sectorización**

Son las siguientes,

- **FASE 1: AVANCE DE PLANEAMIENTO**, entre los meses de febrero y diciembre de 2024, desde la presentación del Avance y su documento inicial estratégico hasta la obtención de los informes ambiental y de impacto territorial.
- **FASE 2: PLAN DE SECTORIZACIÓN**, entre los meses de enero de 2025 y febrero de 2027, desde la aprobación del Avance por el Pleno municipal hasta la aprobación definitiva del Plan de Sectorización por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.
- **FASE 3: PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS Y CONEXIONES EXTERIORES**, DE ALCANCE SUPRAMUNICIPAL, cuya tramitación se hará coincidir con la correspondiente de aprobación definitiva del Plan de Sectorización, para la definición de los elementos de infraestructuras exteriores al sector.
- **FASE 4: INICIATIVA PARA LA APLICACIÓN EFECTIVA DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN POR COMPENSACIÓN**. Una vez aprobado el documento de ordenación urbanística: Plan de Sectorización que incluye la ordenación pormenorizada del sector que se delimita, y la delimitación de la Unidad de Ejecución y establecimiento del sistema de ejecución, podrá comenzar la fase de gestión y ejecución para la aplicación efectiva del sistema de ejecución privada por compensación, mediante la presentación de los documentos señalados en el artículo 106.1 de la LSCM.

### **0.2.10 Evaluación económica de la ejecución del Plan de Sectorización**

El **presupuesto de ejecución** para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en Algete es, aproximadamente, **cuarenta millones doscientos mil (40.200.000) euros**.

Este presupuesto que se ha estimado, determina las siguientes repercusiones.

- Sobre el suelo del sector (839.849,36 m<sup>2</sup>s): 47,87 €/m<sup>2</sup>s.
- Sobre el número de viviendas netas, una vez descontado el 10% municipal (1.134 viviendas): 35.449,73 €/viv.
- Sobre la superficie edificable lucrativa neta (190.480,27 m<sup>2</sup>e): 211,05 €/m<sup>2</sup>e.
- Sobre el aprovechamiento urbanístico de los propietarios particulares (147.998,25 m<sup>2</sup>eVL), es la CUR del área de reparto: 271,62 €/m<sup>2</sup>e en el uso residencial de viviendas libres.

Queda así acreditado que **el coste de repercusión de la ejecución de las obras de urbanización** del sector *AlgeteNORTE*, con la extensión establecida en el artículo 97.2 de la LSCM, la obtención del Parque Fluvial exterior al sector para su cesión al Ayuntamiento y las necesarias conexiones exteriores, **guarda adecuada proporción con los usos lucrativos a que se refiere**, atendiendo al valor del producto inmobiliario en Algete y su entorno en la zona Norte de la ciudad de Madrid, en esta fecha.

Consta el **TOMO I: RESUMEN EJECUTIVO** DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR *AlgeteNORTE*, EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ALGETE (MADRID), de TREINTA Y DOS (32) PÁGINAS.

Con los documentos que se han incluido en este **AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN**, se considera suficientemente definido para que pueda ser tramitado y aprobado definitivamente.

El AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR AlgeteNORTE se completa con el **TOMO II: MEMORIA**, **TOMO III: PLANOS**, **TOMO IV: DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO** y **TOMO V: ANEXOS**.

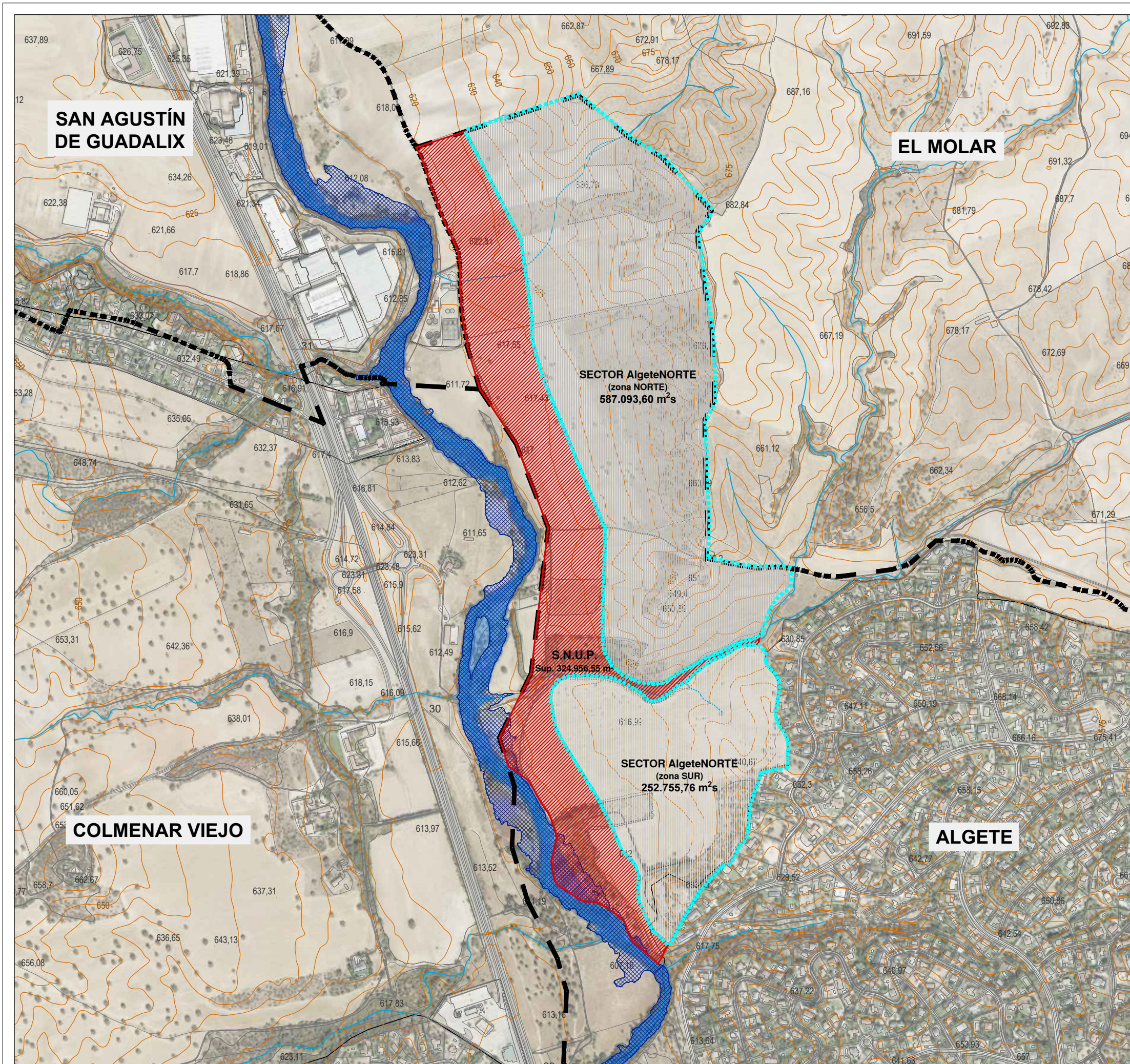
Algete, febrero de 2024

**Alejandro Arca**

**Mario Arca**

**Arquitectos y Urbanistas**





### SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Término Municipal
- Límite del sector AlgeteNORTE  
Sup. 839.849,36 m<sup>2</sup>s
- Límite SNUP  
Sup. 324.956,55 m<sup>2</sup>
- Cauce
- Curva de nivel

- Dominio público hidráulico
- Zona de flujo preferente

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

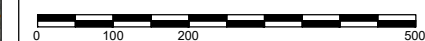
- Suelo Urbanizable No Sectorizado
- Suelo No Urbanizable de Protección Parque fluvial

## AVANCE DE PLANEAMIENTO

## PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR "ALGETE NORTE"

TÍTULO DEL PLANO:  
Clasificación del suelo

ESCALA: 1:10.000 (dinA3)

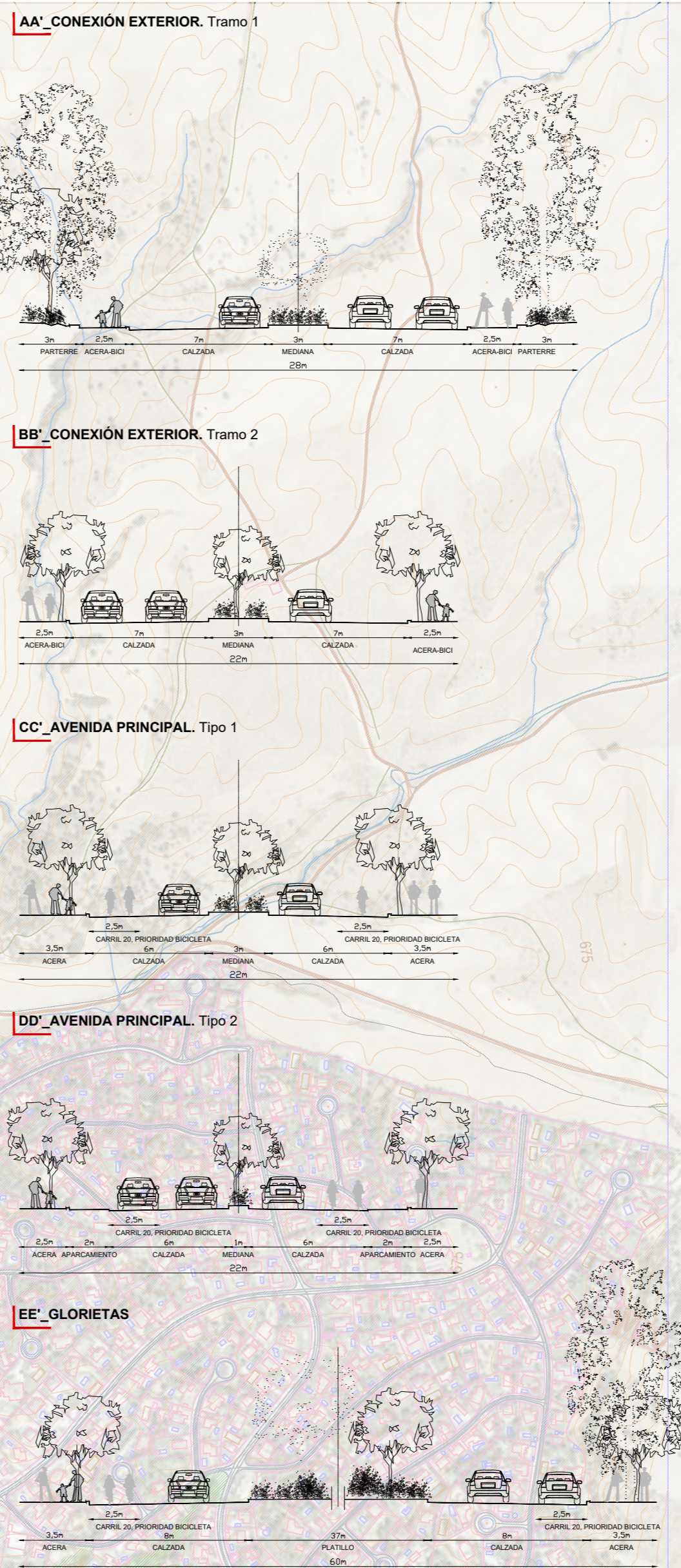
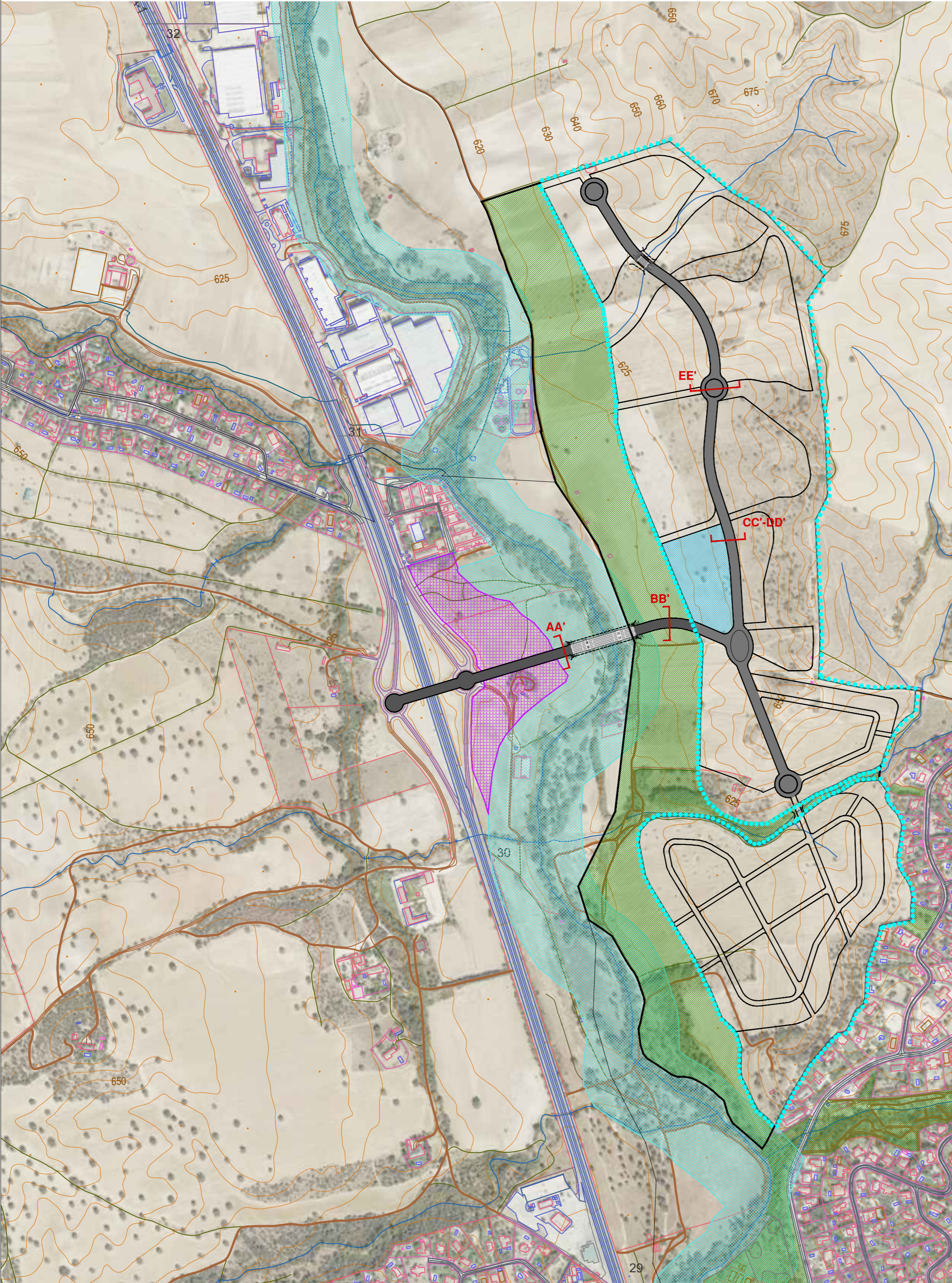


FEBRERO 2024



DIRECTORES DEL EQUIPO REDACTOR:  
ALEJANDRO ARCA NAVERO  
MARIO ARCA JAUDENES  
Arquitectos y Urbanistas

# I.3



- SIGNOS CONVENCIONALES**
- Límite de Término Municipal
  - ..... Límite del sector AlgeteNORTE  
Sup. 839.849,36 m<sup>2</sup>
  - Límite SNUP  
Sup. 324.956,55 m<sup>2</sup>
  - Cauce
  - Curva de nivel
  - Parque fluvial
  - LIC Rio Guadalix
  - Actividades económicas y dotacionales en Colmenar Viejo
  - Puente sobre cauce

**USOS DEL SUELO (DETERMINACIONES PORMENORIZADAS)**

REDES PÚBLICAS		
SISTEMA	NIVEL	CALIFICACIÓN
Red viaria	Supramunicipal	Conexión exterior con la A-1 <b>RV-RS</b>
	General	Avenidas principales <b>RV-RG</b>
Equipamiento	General	Dotaciones comunitarias <b>EQ-RG</b>

**AVANCE DE PLANEAMIENTO**

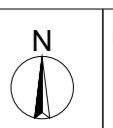
**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR "ALGETE NORTE"**

SITUACIÓN: **ÁMBITO SITUADO ENTRE LA AUTOVÍA A-1 Y LA URBANIZACIÓN SANTO DOMINGO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGETE**

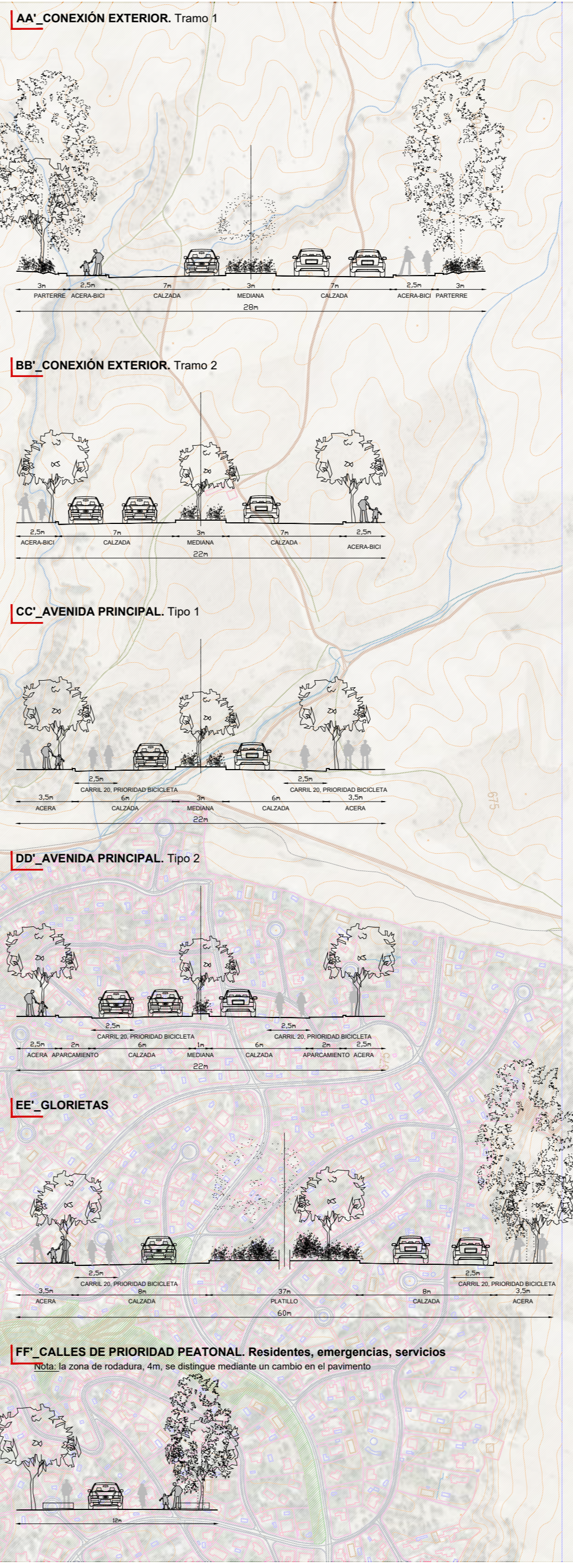
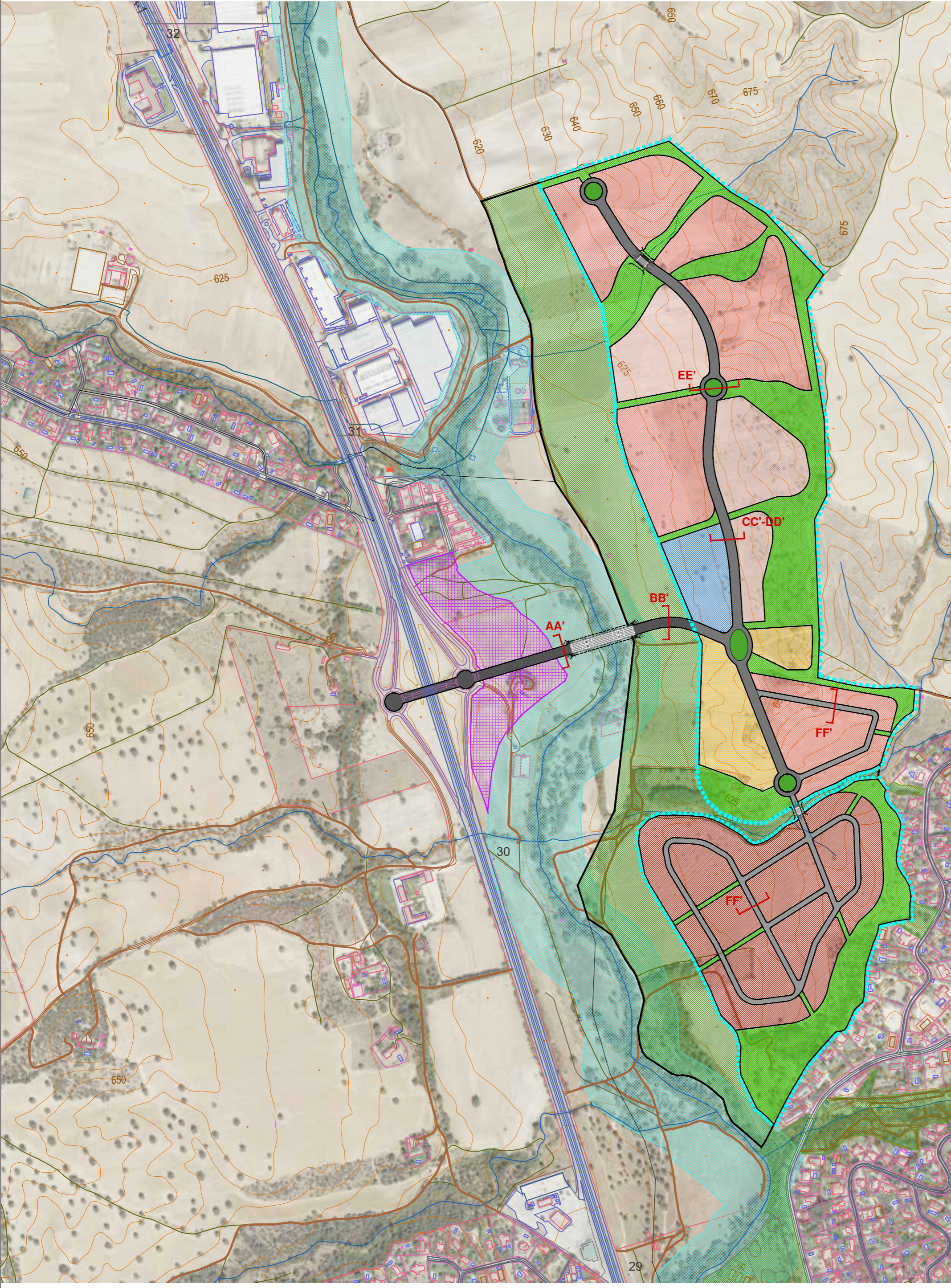
TÍTULO DEL PLANO: **PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE**

**e ARCA**  
 DIRECTORES DEL PROYECTO:  
 Alejandro Arca Naveiro  
 Mario Arca Jaudenes  
 Arquitectos y Urbanistas

FECHA: **FEBRERO 2024**  
 ESCALA ORIGINAL @DIN-A2:  
**1/7.500**  
 ESCALA GRÁFICA:  
 0 25 50 100 200



PLANO Nº:  
**0.2**



**SIGNOS CONVENCIONALES**

- Límite de Término Municipal
- ..... Límite del sector AlgeteNORTE  
Sup. 839.849,36 m<sup>2</sup>
- Límite SNUP  
Sup. 324.956,55 m<sup>2</sup>
- Cauce
- Curva de nivel
- Parque fluvial
- LIC Rio Guadalix
- Actividades económicas y dotacionales en Colmenar Viejo
- Puente sobre cauce

**USOS DEL SUELO (DETERMINACIONES PORMENORIZADAS)**

REDES PÚBLICAS		
SISTEMA	NIVEL	CALIFICACIÓN
Red viaria	Supramunicipal	Conexión exterior con la A-1 <b>RV-RS</b>
	General	Avenidas principales <b>RV-RG</b>
	Local	Calles secundarias <b>RV-RL</b>
Equipamiento	General	Dotaciones comunitarias <b>EQ-RG</b>
Zonas verdes	Local	Parques y jardines <b>ZV-RL</b>
USOS LUCRATIVOS		
		CALIFICACIÓN
Residencial	Viviendas. Grado 1º	<b>RES-G1</b>
	Viviendas. Grado 2º	<b>RES-G2</b>
	Viviendas de protección pública de precio limitado	<b>RES-VPPL</b>
Terciario - Dotación	Actividades terciarias y dotaciones privadas	<b>TER-DOT</b>

**AVANCE DE PLANEAMIENTO**

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR "ALGETE NORTE"**

SITUACIÓN: ÁMBITO SITUADO ENTRE LA AUTOVÍA A-1 Y LA URBANIZACIÓN SANTO DOMINGO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGETE

TÍTULO DEL PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DIRECTORES DEL PROYECTO:  
Alejandro Arca Naveiro  
Mario Arca Jaudenes  
Arquitectos y Urbanistas

FECHA:  
**FEBRERO 2024**

ESCALA ORIGINAL @DIN-A2:  
**1/7.500**

ESCALA GRÁFICA:  
0 25 50 100 200

PLANO Nº:  
**0.3**



AVANCE DE PLANEAMIENTO  
FEBRERO 2024

## PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR "AlgeteNORTE"



DIRECTORES DEL PROYECTO  
Alejandro Arca Naveiro  
Mario Arca Jaudenes  
Arquitectos y Urbanistas





AVENIDA PRINCIPAL

AVANCE DE PLANEAMIENTO  
FEBRERO 2024

# PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR "AlgeteNORTE"



DIRECTORES DEL PROYECTO  
Alejandro Arca Naveiro  
Maño Arca Jaudenes  
Arquitectos y Urbanistas





LA GRAN PLAZA



AVANCE DE PLANEAMIENTO  
FEBRERO 2024  
**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR "AlgeteNORTE"**



DIRECTORES DEL PROYECTO  
Alejandro Arca Naveiro  
Mario Arca Jaudenes  
Arquitectos y Urbanistas

