

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

AVANCE DE PLANEAMIENTO

TOMO II: MEMORIA



PROMOTOR: Algete Norte, S.A.

Febrero de 2024



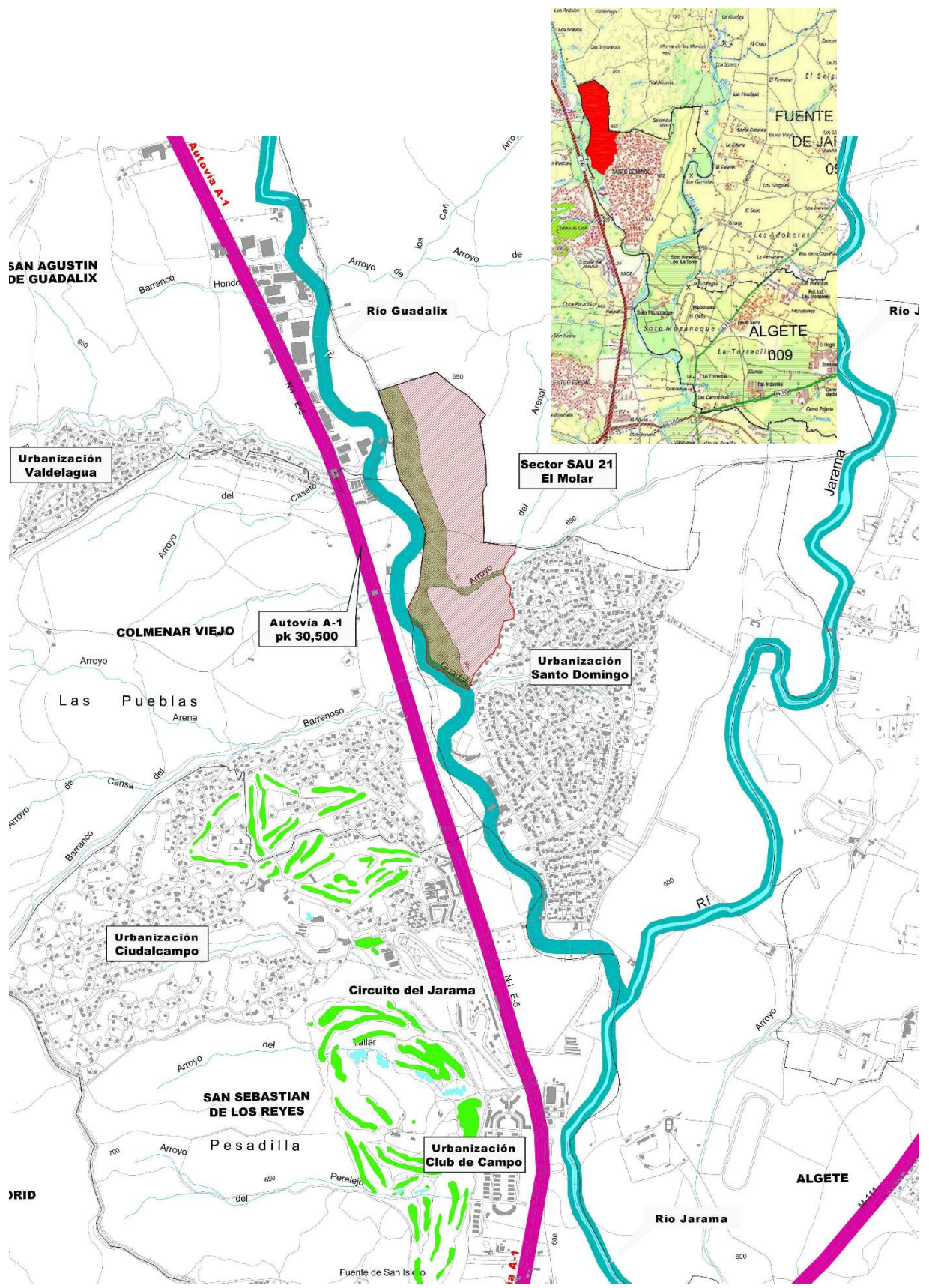
Estudio ARCA, Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, S.L.P.

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 II. ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN. EL PORQUÉ DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR QUE SE DELIMITA	--9
2.	<u>EQUIPO PROFESIONAL MULTIDISCIPLINAR</u>	--11
3.	<u>INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO Y SU ENTORNO</u>	--12
3.1	LOCALIZACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGETE. NECESIDAD DEL TRÁMITE DE AVANCE DE PLANEAMIENTO	--12
3.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO EN EL QUE SE INTERVIENE	--14
3.3	SOCIOLOGÍA DE LA POBLACIÓN	--16
3.3.1	Estudio de la población	--17
3.3.2	Equipamientos y dotaciones	--22
3.3.3	Edificación y vivienda	--31
3.3.4	Población ocupada y actividades productivas	--33
3.3.5	DAFO de Algete y AlgeteNORTE	--35
4.	<u>ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE</u>	--36
4.1	EL PLAN GENERAL DE ALGETE	--36
4.2	EL SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL	--37
4.3	APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL PLAN GENERAL	--42
5.	<u>ESTUDIO DE INCIDENCIA SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL</u>	--44
5.1	PROPUESTA DE ACTUACIÓN ARQUEOLÓGICA	--47
5.1.1	Reseña histórica	--47
5.1.2	Contexto geológico	--49
5.1.3	Vías Pecuarias	--51
5.1.4	Contexto arqueológico	--52
5.1.5	Evolución histórica de la zona de actuación	--53
5.1.6	Evaluación de riesgos arqueológicos y paleontológicos	--56

5.1.7	Protocolo de intervenciones y tramitaciones ante el Ayuntamiento de Algete y la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid	--56
5.1.8	Propuesta de actuación	--57
6.	<u>LOS NIVELES SONOROS RESULTANTES DEL MOVIMIENTO DE AERONAVES EN EL AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS NO INCIDEN EN EL SECTOR</u>	--58
7.	<u>INTERÉS GENERAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SECTORIZAR EL SUELO DEL SECTOR <i>Algete</i>NORTE, Y SU CALIFICACIÓN PARA UN DESARROLLO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES TERCIARIAS Y DOTACIONALES</u>	--61
8.	<u>ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y SELECCIÓN DE LA QUE SE PROPONE SU DESARROLLO MEDIANTE UN PLAN DE SECTORIZACIÓN</u>	--67
9.	<u>ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA</u>	--79
10.	<u>PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE Y DE DESARROLLO PORMENORIZADO</u>	--83
10.1	ÁMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR <i>Algete</i> NORTE	--83
10.2	CARACTERÍSTICAS DE LA SECTORIZACIÓN	--85
10.3	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	--88
11.	<u>ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLE</u>	--95
11.1	RED VIARIA EN EL SECTOR Y CONEXIÓN CON LA AUTOVÍA A-1	--95
11.2	TRANSPORTE COLECTIVO	--99
11.3	MOVILIDAD CICLISTA	--101
12.	<u>INFRAESTRUCTURAS PARA LA CONEXIÓN EXTERIOR DE LOS SERVICIOS</u>	--102
12.1	DEMANDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	--103

12.2	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. CAUDALES Y PUNTOS DE VERTIDO	--104
12.3	SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	--104
12.4	ENERGÍA ELÉCTRICA. DEMANDA, VIABILIDAD Y PUNTO DE SUMINISTRO	--110
13.	<u>ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. DESARROLLO EN FASES. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN Y PLAZOS</u>	--110
13.1	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	--111
13.2	FASES DE DESARROLLO Y PLAZOS ORIENTATIVOS	--113
14.	<u>ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO</u>	--117
14.1	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN	--117
14.2	FINANCIACIÓN DE LA EJECUCIÓN	--119
15.	<u>MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</u>	--120
15.1	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS	--121
15.2	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	--122
16.	<u>INFORME DE ACCESIBILIDAD</u>	--123
17.	<u>AVANCE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA</u>	--124
17.1	REMISIÓN AL PLAN GENERAL	--124
17.2	RÉGIMEN DE USOS	--125
17.3	CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN	--126
17.4	ASIGNACIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE A LAS PARCELAS	--126
17.5	DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR	--127
17.6	DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR	--129

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

AVANCE DE PLANEAMIENTO

1. INTRODUCCIÓN. EL PORQUÉ DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR QUE SE DELIMITA

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.

Señala la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (la “**LSCM**”), artículo 3, los fines de la ordenación urbanística, de entre los que destacamos los siguientes,

- a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- b) 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 conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*

- g) Impedir la especulación con el suelo.*
- h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.*
- i) 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 y la constitución de patrimonios públicos de suelo.*

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.

2. EQUIPO PROFESIONAL MULTIDISCIPLINAR

Atendiendo el alcance del Plan de Sectorización, su desarrollo y ejecución requiere la participación de un equipo multidisciplinar, que está integrado por los siguientes especialistas.

- eARCA, Urbanismo, Arquitectura, Ingeniería y Medio Ambiente, dirigido en esta ocasión por los Arquitectos y Urbanistas D. Alejandro Arca y D. Mario Arca, directores y coordinadores de los trabajos del Plan de Sectorización.
- CLOTHOS, Servicios de Ingeniería, Arquitectura y Medioambiente, dirigido por D. Antonio García del Villar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, desarrolla los estudios de movilidad y tráfico, conexiones viarias con la red existente, estudio hidrológico e hidráulico del cauce del río Guadalix, e incidencia del paso sobre el cauce.
- Los trabajos correspondientes al análisis, demanda de servicios y definición de las infraestructuras de urbanización están dirigidos por D. Gonzalo García Orden, Ingeniero Técnico de Obras Públicas, especializado en diseño y construcción de obras civiles.
- PROYMASA, Proyectos Medioambientales, dirigido en esta ocasión por D. Pablo Álvarez Guillén, Ingeniero Agrónomo, y D. Luis Martín Enjuto, Biólogo, desarrolla los trabajos de carácter ambiental.
- El análisis dotacional y de la población se lleva a cabo por D. Antonio García Martín, Sociólogo, especialista en ordenación del territorio.

- Finalmente, el estudio del patrimonio cultural se desarrolla por el equipo GABARK, Consultores en Patrimonio Histórico, bajo la dirección de D. Juan Santino Vázquez, Arqueólogo.

3. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO Y SU ENTORNO

3.1 LOCALIZACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGETE. NECESIDAD DEL TRÁMITE DE AVANCE DE PLANEAMIENTO



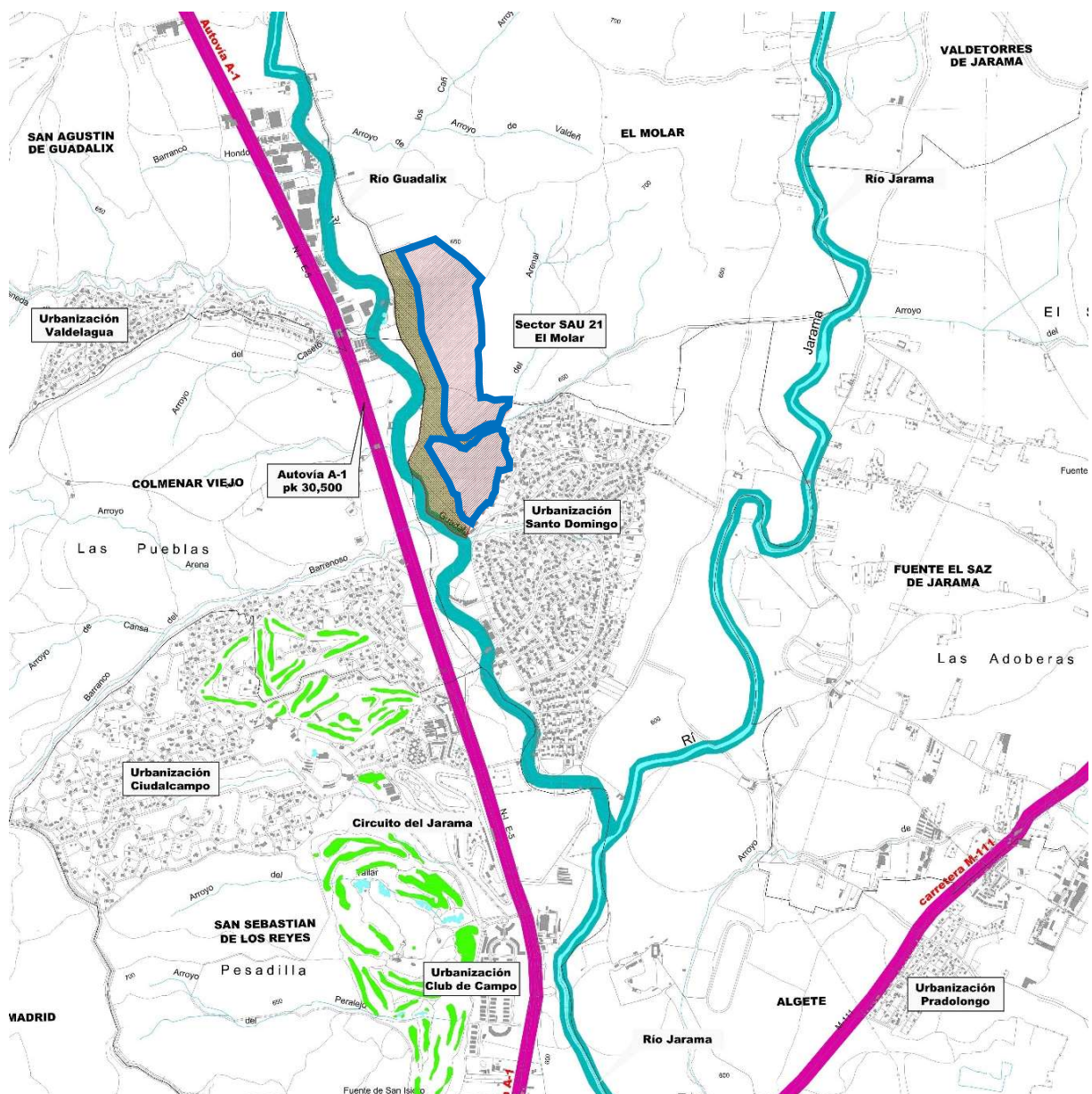
El término municipal de Algete. Ortofoto <https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>

El suelo que se propone sectorizar como sector *AlgeteNORTE* se localiza al Norte del término municipal de Algete, Norte de la Urbanización Santo Domingo, entre los límites de El Molar, al Este y Norte, y San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo, al Oeste.

El sector ocupa una superficie de 84 ha, en dos zonas separadas por la incisión del arroyo del Arenal, tributario del río Guadalix. Su acceso se dispone a partir de la autovía A-1, en la intersección situada en el pk 30+500.

El Plan de Sectorización es un instrumento de planeamiento general, artículo 34.2 de la LSCM. De acuerdo con lo establecido en el artículo 56.2, se requiere la formalización previa de un

Avance de planeamiento expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, el Avance debe contener el correspondiente Documento Inicial Estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (la “LEA”), así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de Avance.



Localización del sector AlgeteNORTE, que aparece delimitado 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

3.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO EN EL QUE SE INTERVIENE

El suelo cuya sectorización se propone tiene una topografía en ladera orientada hacia el Oeste, con elevación máxima de 680 m en el límite Este con El Molar, y mínima de 615 m en el frente Oeste hacia el río y en la vaguada del arroyo del Arenal.

Las pendientes oscilan entre el 10 y el 15% en el borde Este con El Molar, y el suelo es prácticamente horizontal según desciende hacia la vega del río.

El sector incluye algunos árboles dispersos, y también una agrupación de encinas, un pinar de pino carrasco y algunos ejemplares de chopo.

El suelo, que tiene una limitada capacidad agrológica (*clase 3, subclase es*, de acuerdo con la información que aporta el Mapa de capacidad agrológica de las tierras de la Comunidad de Madrid, hoja 8, publicado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio), se siembra de cereal de secano, de año y vez, y, en parte, se destina a pastos de forma que las fincas no aradas desarrollan una cierta vegetación leñosa.

El sector se localiza distante del río Guadalix entre 160 y 400 m, y su zona inundable incide en el sector en una superficie aproximada de 2.500 m²s, en el extremo Sur.

El arroyo del Arenal, que es exterior al sector, atraviesa el territorio en el que se actúa de Este a Oeste; también en la zona más al Norte se identifica una vaguada de escorrentía proveniente de El Molar.

El Documento Inicial Estratégico que forma parte inseparable de este Avance de planeamiento, desarrolla con extensión las características naturales del territorio, y a él se remite su consulta, para evitar reiteraciones. El Plan de Sectorización incluirá los elementos naturales del sector: las zonas arboladas y de mayor pendiente, y los cauces, en áreas de espacios libres y parques públicos que garanticen su adecuada protección.

Las características analizadas en esta fecha de 2024 determinan, objetivamente, que aquella clasificación establecida en 2003 por el Plan General, sin protección, se mantienen en esta fecha inalteradas, sin que se haya producido cualquier modificación ambiental, cultural o de cualquier otro carácter que impida el desarrollo urbano del suelo.

Las siguientes ortofotos, obtenidas en la dirección electrónica de la Comunidad de Madrid <https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>, de fechas 1991, 2001, 2009, 2016 y la más actual de 2022, ilustran la evolución del suelo en esta parte de Algete, que permanece prácticamente inalterado. En línea poligonal color rojo se identifica el límite de los términos municipales de El Molar, San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo.





3.3 SOCIOLOGÍA DE LA POBLACIÓN

El estudio de la población, la vivienda, las dotaciones comunitarias y las actividades productivas del Plan de Sectorización *AlgeteNORTE* se va a hacer teniendo como referente el propio municipio de Algete, al que pertenece, y, en aquello que pueda resultar de interés, se tendrá en cuenta también la Urbanización Santo Domingo por su inmediatez con la zona de estudio.

3.3.1 Estudio de la población

Las fuentes de referencia son, básicamente, los Censos de Población y Viviendas, sobre todo los de 2011 y 2021, el Padrón Municipal de Habitantes y el Registro Civil, todos ellos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (el “INE”).

3.3.1.1 Evolución de la población de Algete

La población de Algete crece fuertemente en los últimos años del siglo XX y los primeros de la nueva centuria. Así, entre 1996 y 2011 pasa de 12.335 a 20.701 habitantes, lo que supone un incremento del 67,8% frente al 29,2% de la Comunidad de Madrid en esos años. Pero, a partir de 2011, la demografía del municipio se estanca en torno a los 20.700 habitantes.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE ALGETE Y LA COMUNIDAD DE MADRID 2011-2022

AÑO	ALGETE		COMUNIDAD DE MADRID	
	POBLACIÓN	TCAM	POBLACIÓN	TCAM
2011	20.701		6.489.680	
2016	20.311	-0,38	6.466.996	-0,07
2021	20.749	0,43	6.751.251	0,88
2022	20.767	0,09	6.750.336	-0,01

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

“TCAM” es la Tasa de Crecimiento Anual Medio.

En el municipio, como en la región, se dejan sentir los resultados de la crisis económica de 2008 y años sucesivos, con la pérdida de población que emigra para buscar un trabajo en otro lugar o una vivienda. Entre 2016 y 2022 se produce una moderada recuperación, pero sin salir de la tónica de estancamiento demográfico.

En Algete a partir de 2011 la construcción de viviendas se paraliza. Como ejemplo hay que señalar que entre 2016 y 2020 tan solo se han construido 12 viviendas frente a 973 transacciones inmobiliarias de segunda mano, según informan las Fichas Municipales Caja España y el Ministerio de Fomento en 2023. La población joven que forma su nuevo hogar tiene que emigrar al no encontrar en su pueblo una vivienda, y eso da como resultado, como tendremos ocasión de ver, un envejecimiento de su estructura de edades.

Entre 2017 y 2021 (último dato disponible del Registro Civil) el crecimiento vegetativo de la población del municipio ha sido positivo (nacieron más personas de las que mueren), con un

saldo de 174 personas, igual al que experimenta el saldo migratorio (más inmigrantes que emigrantes), otras 174 personas, dando lugar al incremento de 348 personas entre esos años. Son cifras moderadas que hacen que la población aumente poco. De hecho, el crecimiento vegetativo es descendente desde hace años y en 2020 llegó a ser negativo, por lo que la demografía de Algete dependerá cada vez más, de mantenerse las circunstancias actuales, del comportamiento del saldo migratorio.

Los inmigrantes son, sobre todo, extranjeros; la población española se reduce de 18.417 a 18.389 personas entre 2017 y 2022 por la emigración de alguno de sus componentes, mientras que los extranjeros aumentan de 2.002 a 2.378, pasando del 9,8% de los habitantes del municipio en 2017 al 11,4% en 2022, similar al valor nacional en este último año (11,68%) pero inferior al valor de la región madrileña (14,07%).

Resumiendo, en la última década la población de Algete se estabiliza en torno a los 20.700 habitantes y si no pierde habitantes se debe a la llegada de un cierto número de extranjeros. Detrás de este comportamiento está la falta de oferta de nueva vivienda, lo que obliga a emigrar a los jóvenes que quieren formar un nuevo hogar, y la alta movilidad laboral: el 85% de la población ocupada trabaja fuera de Algete.

3.3.1.2 La población potencial del sector *AlgeteNORTE*. Previsión de las necesidades de vivienda

El tamaño medio de los hogares de Algete se ha reducido de 3,09 personas por hogar en 2011 a 2,98 en 2021, según los Censos de Población y Viviendas de esos años. En este año la talla de los hogares del municipio era bastante mayor que la que tenía la Comunidad de Madrid (2,57), porque en Algete había una proporción menor de hogares en los que vivía una sola persona (14,5% frente a 25%) y una proporción mayor de los hogares en los que vivían cuatro o más personas (37% frente a 26,3%).

La previsión que se va a hacer en esta proyección es que la talla de los hogares del municipio se reduzca aún más y tienda a la media de la Comunidad de Madrid, de 2,57 personas por hogar.

A la hora de hacer la proyección de la población de Algete hay que considerar la evolución reciente de la misma.

ALGETE. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 1996-2022

AÑO	POBLACIÓN	TCAM
1996	12.335	-
2001	15.360	4,90
2006	18.176	3,67
2011	20.701	2,78
2022	20.767	0,03

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes diversos años, INE y elaboración propia

Desde 1996 los incrementos porcentuales de población de Algete son cada vez menores y entre 2011 y 2022 son prácticamente inexistentes, hasta llegar a los 20.767 habitantes.

El crecimiento vegetativo es descendente desde hace años por lo que la demografía de Algete, en el escenario que dibujan las actuales condiciones, dependerá cada vez más del comportamiento del saldo migratorio y el sentido de los flujos, y su volumen estará en función y totalmente vinculado a la oferta de vivienda –inexistente en este momento- y a la evolución de la economía.

A la hora de hacer la proyección de la población vamos a prescindir de los años 2011-2022 y realizarla con los años anteriores a 2011, teniendo como referente la población de 2022. El año de partida de la proyección es 2022, a 1 de enero, momento en que Algete contaba con 20.767 habitantes, haciéndose una proyección a 1 de enero de 2030. La fórmula que se va utilizar es la siguiente,

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

Siendo,

P_{t+a} , la población en el horizonte de la proyección,

P_t , la población de partida,

r , la tasa anual acumulativa media, y

a , el período de la proyección, a 8 años.

Los resultados obtenidos son los siguientes.

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN EL INCREMENTO OBTENIDO EN DISTINTOS PERIODOS

PERIODO	POBLACIÓN 2030	INCREMENTOS 2022-2030
2006-2022	22.294	1.527
2001-2022	23.721	2.954
1996-2022	25.559	4.792

Según esta proyección, el incremento de la población de Algete hasta 2030 puede situarse entre +1.527 y +4.792 habitantes, según se comporte como lo ha hecho en distintos periodos de su historia reciente. Se trata de una diferencia elevada pero también lo es la incertidumbre sobre el comportamiento de la economía y el parque residencial en los próximos años.

Con este tamaño de los hogares la necesidad de vivienda será, según las diferentes poblaciones proyectadas, la siguiente:

NECESIDADES DE VIVIENDA EN 2030 SEGÚN POBLACIÓN PROYECTADA

INCREMENTO DE POBLACIÓN 2022-2030		NECESIDAD DE VIVIENDAS
Escenario 1	1.527	595
Escenario 2	2.954	1.150
Escenario 3	4.792	1.865

Utilizando estos mismos parámetros en el sector *AlgeteNORTE*, para una unidad residencial de 1.260 viviendas, cuya población esperada será de 3.238 nuevos habitantes, se cubriría la totalidad de las necesidades en los escenarios 1 y 2, los más cautelosos, y solo el 68% de la demanda esperada en el escenario de mayor crecimiento.

Y si utilizamos un valor medio, las nuevas viviendas propuestas en el sector *AlgeteNORTE* cubrirían casi con exactitud la demanda esperada, 1.260 frente a 1.203 viviendas necesarias.

3.3.1.3 Estructura por edades de la población

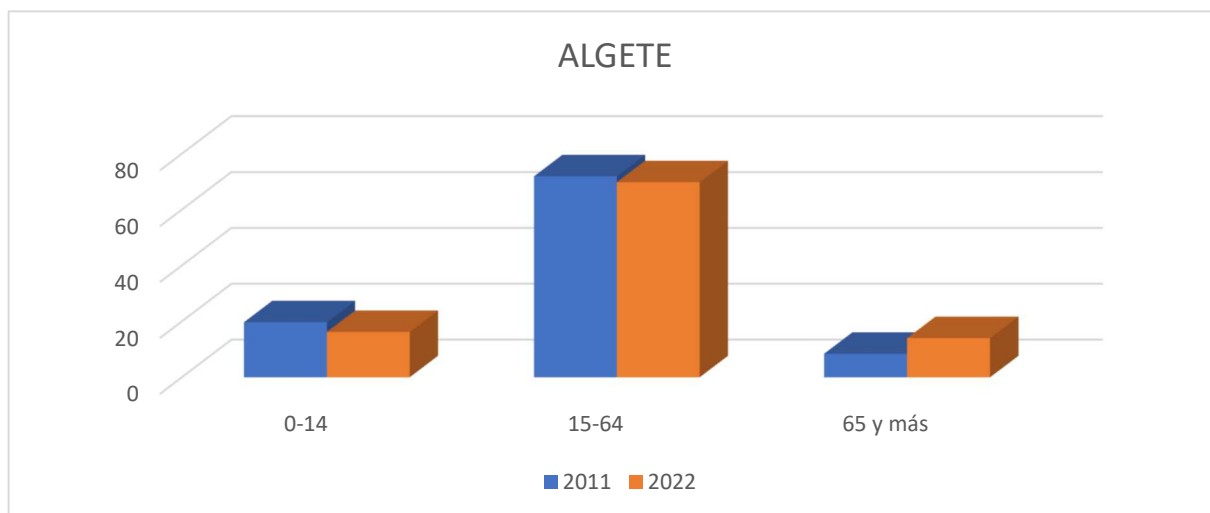
Con el comportamiento de la población del municipio en los últimos años, y la escasa llegada de aportes por inmigración, era previsible el envejecimiento de su estructura de edades, siguiendo, por lo demás, el comportamiento de la región madrileña y del país.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE ALGETE POR GRANDES GRUPOS DE EDAD. 2011 Y 2022.

COMUNIDAD DE MADRID 2022

EIDADES (años)	ALGETE				C. MADRID
	2011	2022	2011	2022	2022
0-14	4.073	3.357	19,7	16,2	14,4
15-64	14.881	14.495	71,9	69,8	67,3
65 y más	1.747	2.915	8,4	14,0	18,3
TOTAL	20.701	20.767	100,0	100,0	100,0

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2011 y 2022; INE y elaboración propia



Se reduce la población infantil y con ello la demanda de plazas escolares en los primeros niveles educativos; se reduce moderadamente la proporción de población en edad activa y crece la población mayor y, por consiguiente, la demanda de prestaciones sociales para este colectivo. En la década pasada la edad media de la población del municipio pasa de 36,14 años a 40,29.

Si la estructura se compara con la de la región madrileña, la población de Algete es más joven al contar con una proporción mayor de niños y adolescentes y una proporción menor de personas mayores. En la Comunidad de Madrid la edad media en 2021 era de 42,59 años y las personas mayores son más numerosas que los niños y adolescentes, cosa que en Algete todavía no se ha producido.

De cara al comportamiento futuro del mercado de trabajo parece interesante saber cómo ha funcionado el *índice de reemplazo laboral*, es decir, la relación del grupo que va a entrar en dicho mercado (15-24 años) con respecto al grupo que va a salir de él (55-64 años).

En 2012 ese índice era de 1,28 (había más personas entrando en dicho mercado que los que salían del mismo), mientras que en 2022 la relación había descendido a 0,93 porque ahora la situación es inversa.

Si no hay un cambio demográfico importante en volumen de población y en su estructura de edades, con un rejuvenecimiento de la misma, la reducción de la base de la pirámide irá subiendo a las edades en que se estudia la secundaria, envejeciendo la población activa y habiendo cada vez más personas mayores.

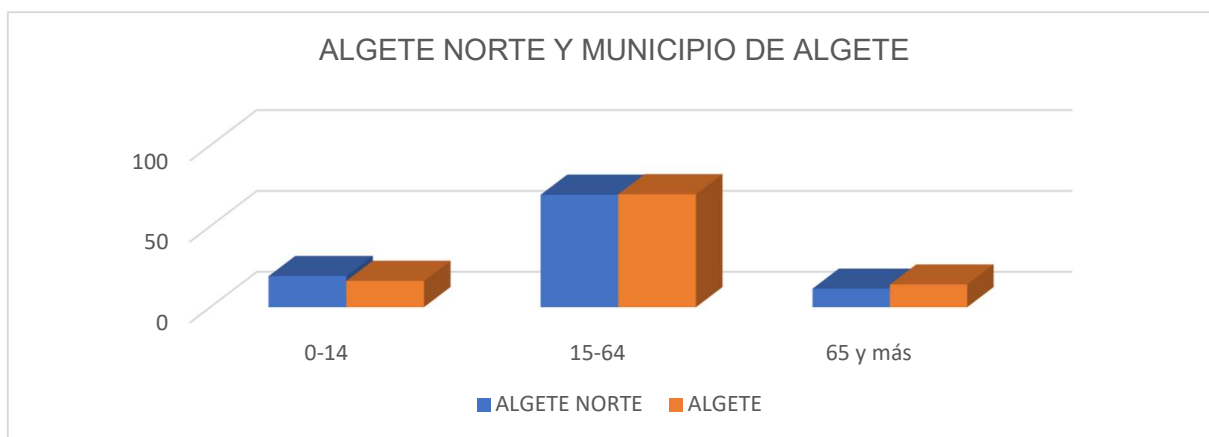
Para analizar la estructura por edades esperada en el sector *AlgeteNORTE* se va a tener en cuenta el documento “Grado de juventud y envejecimiento (Padrón Continuo a 1-1-2001)” del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. En él se da la estructura por edades de la población de los barrios del cuadrante NorOeste de Madrid capital “en los que ha habido crecimiento reciente del parque de viviendas”. Para el grupo 0-14 años se señala una población del 19,16% del total y para el de 65 años y más edad del 11,41%, que es la estructura de una población bastante joven.

Con estos valores la estructura de edades del sector *AlgeteNORTE* puede ser la siguiente:

ESTRUCTURA POR GRANDES GRUPOS DE EDAD DE LA POBLACIÓN DEL SECTOR ALGETE NORTE 2022

EDADES (años)	POBLACIÓN	%
0-14	745	19,16
15-64	2.699	69,43
65 y más	444	11,41
TOTAL	3.888	100,0

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2022, INE y elaboración propia



3.3.2 Equipamientos y dotaciones

El equipamiento que se va a estudiar es el escolar, sanitario, de bienestar social, cultural, deportivo, religioso, de zonas verdes y de servicios básicos, aplicando una colección de estándares para determinar su idoneidad, estándares que se especifican en cada uno de los equipamientos.

En este documento se van a analizar las demandas dotacionales del nuevo sector *AlgeteNORTE*, pero también las de la Urbanización Santo Domingo que puedan no estar

satisfechas. Se utilizará para ello la población esperada en el sector (3.238 nuevos habitantes), más la población de la Urbanización Santo Domingo, 3.137 habitantes en 2022 según informa el Padrón Municipal. En total, una población de 6.375 habitantes.

El segundo nivel es el de inventariar las dotaciones existentes, y para ello se va a tener en cuenta las existentes en la Urbanización Santo Domingo y su entorno, que puedan en parte contribuir a la solución de los déficits de equipamiento que se detecten.

El tercer nivel es determinar el suelo dotacional en el sector *AlgeteNORTE*, con el que cubrir las demandas observadas y no paliadas por el equipamiento existente.

3.3.2.1 Necesidades estándar de la población de la urbanización Santo Domingo y el Sector Algete Norte

A. Equipamiento docente

El Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias, establece:

- Educación Infantil de 1^{er} Ciclo (0-2 años): Se señalan 8 alumnos por unidad en 0 años, 13 en unidades para 1 año y 20 unidades para 2 años.
- Educación Infantil de 2^o Ciclo (3-5 años). Se indica 25 alumnos por unidad.
- Educación Primaria (6-11 años). La misma ratio, 25 alumnos por unidad.
- Enseñanza Secundaria Obligatoria (ESO) (12-15 años). En este caso 30 alumnos por unidad.
- Bachillerato (16-17 años). La ratio es de 35 alumnos por unidad.

El Anexo “Módulos para la previsión de número de centros educativos y parcelas necesarias en función del número de viviendas o el incremento de población previsto”, de la Dirección General de Centros Docentes de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, señala, para el umbral de 5.000 a 10.000 habitantes, las siguientes dotaciones:

- Educación Infantil de 1^{er} Ciclo: Escuelas de 8 unidades. Si se supone que dos unidades serían para niños de 0 años, 3 para los de 1 año y otras 3 para los de 2, contaría con una capacidad de 115 plazas y necesitaría una parcela de 3.000 m²s.
- Educación Infantil de 2^o Ciclo y Primaria (se trata de dos niveles que suelen ir juntos en el mismo centro). Colegio de 9 unidades de Infantil y 18 de Primaria, con una capacidad de 675 alumnos. La parcela necesaria es de 13.000 m²s.

- ESO y Bachillerato. Instituto de 16 unidades para la ESO y 6 para el Bachillerato, lo que supone una matrícula de 690 alumnos y una parcela 12.000 m²s.

La población prevista entre Santo Domingo y *AlgeteNORTE* de 0 a 2 es de 217 niños de forma que harían falta dos Escuelas de Educación Infantil de 1^{er} Ciclo (230 plazas) y dos parcelas de 3.000 m²s cada una.

La población de Educación Infantil y Primaria (3 a 11 años) es de 733 niños, por ello parece suficiente un colegio de 9 + 18 unidades (Educación Infantil + Primaria), con un total de 27 unidades, 675 plazas y una parcela de 13.000 m²s.

La población en edad escolar de la ESO y el Bachillerato será de 613 adolescentes y se propone un Instituto de 16 unidades, una capacidad para 690 alumnos y una parcela de 12.000 m²s.

A la hora de diseñar estos centros hay que recordar la reducción de la base de la pirámide de edades que se está produciendo en el municipio, que se observa ahora en los primeros niveles educativos, pero pronto llegará a la población en edad de la educación secundaria, con la consiguiente reducción en la demanda de plazas escolares. Además, el diseño de los centros en cuanto al número de aulas es flexible.

B. Equipamiento sanitario

La Comunidad de Madrid está constituida como Área Sanitaria única dividida en diferentes Zonas Básicas de Salud (las "**ZBS**"). Casa ZBS tiene como referencia un Centro de Salud. Algete es cabecera de una ZBS y cuenta con un Centro de Salud.

El Real Decreto 137/1984, de 11 de enero, del Ministerio de Sanidad, define las estructuras básicas de salud de tal forma que la ZBS comprenderá entre 5.000 y 25.000 habitantes. Se suele considerar que en el medio urbano debe haber un Centro de Salud por cada 20.000-25.000 habitantes, de la misma manera que los Centros de Salud para un menor número de personas están pensados para una población dispersa en el territorio o para las islas.

La población que da la suma de la Urbanización Santo Domingo y el sector *AlgeteNORTE* no es suficiente para un nuevo Centro de Salud, dependiendo, por tanto, del Centro ya existente en el municipio. Sin embargo, dada la distancia de estos dos asentamientos al núcleo urbano, se podría pensar en la construcción de un Consultorio Médico en el que pasara consulta alguno de los médicos del Centro de Salud.

El libro “La ciudad de los ciudadanos” (Agustín Hernández Aja y otros, Ministerio de Fomento 1997) aporta estándares del Ministerio de Sanidad para el equipamiento de salud:

Parámetro	6.000 habitantes	10.000 habitantes
m ² e mínimo	568	793
m ² e máximo	622	847

Con la población de la Urbanización Santo Domingo y la de *AlgeteNORTE* haría falta entre 624 y 678 m²e para un Consultorio Médico.

C. Equipamiento de Bienestar Social

Por ser las personas mayores uno de los colectivos a los que va dedicada una parte sustancial de las dotaciones de bienestar social, parece necesario recordar como su número ha ido creciendo en los últimos años, aunque en el sector *AlgeteNORTE* se espere un número menor de personas de mayor edad.

El libro “La ciudad de los ciudadanos”, al que ya nos hemos referido, propone equipamientos para diferentes escalones urbanos, aprovechamientos y estructura de edad. El escalón más adecuado a la zona de estudio es el de barrio (entre 5.000 y 15.000 habitantes); el aprovechamiento más apropiado en nuestro caso es el tejido residencial (1 m²e/m²s), propio de vivienda unifamiliar y colectiva de baja densidad; por último, la población más adecuada a la estructura de edades de la zona en estudio sería la población sostenible, en la que las personas de 65 años y más edad estarían en el entorno del 14,8% de la población total (en nuestro caso es el 15,43%).

Con estos parámetros de referencia se proponen dos equipamientos:

- Hogar para la tercera edad: 0,070 m²s por habitante.
- Centro de Día para la tercera edad: 0,050 m²s por habitante.

Con la población de la Urbanización Santo Domingo y el sector *AlgeteNORTE* serían necesarias dos parcelas de 446 m²s para Hogar y 319 m²s para Centro de Día.

La Residencia para la tercera edad no aparece como necesaria sino en el escalón de barrio-ciudad (20.000-50.000 habitantes). Pero este criterio es válido si los residentes proceden de ese ámbito, mientras que lo más frecuente es que su procedencia sea más alejada, incluso de otro municipio y otra provincia. Por eso se avanzan los siguientes criterios para una Residencia para la tercera edad (“La ciudad de los Ciudadanos”): 3,5 camas por cada 100

habitantes de 65 años y más edad, con 50 m² construidos por cama y una superficie de 1,75 m² construidos por usuario.

En la Revista CEUMT (nº 7 DE octubre 1978) se aportan unos estándares algo más generosos. Se habla de dejar plazas para el 7% de la población de 65 años y más edad, con 60 m² de suelo por usuario (incluye las habitaciones, los espacios comunes y zonas verdes), y se avanza una superficie de 6.000 m² para una Residencia de 100 plazas, como tamaño óptimo en este tipo de dotación. Con la población mayor de la Urbanización Sato Domingo y *AlgeteNORTE* (se prevén 944 personas de 65 años y más edad) serían necesarios 66 plazas y una superficie de parcela de 3.960 m²s.

Sin embargo, parece razonable dejar espacio por el previsible incremento de la población mayor y una procedencia geográfica más amplia de los usuarios, por ello es preferible dejar suelo para una residencia de 100 plazas (6.000 m²s) que disponga, a ser posible, de Centro de Día, pudiendo ser de titularidad privada con algunas plazas concertadas con la Administración regional.

D. Equipamiento cultural y de ocio

El libro “La ciudad de los ciudadanos” propone para el tejido residencial y el escalón de barrio dos equipamientos:

- Biblioteca pequeña: 0,04 m²s por habitante.
- Centro Cultural monofuncional: 0,075 m²s por habitante.

En el caso de “biblioteca de barrio o pequeña” se indica, como tamaño óptimo, “una instalación con una capacidad de 100 puestos y un local de 600 m²e. En cuanto a los Centros Culturales monofuncionales se dice que pueden ser una casa de la juventud o una sala de exposiciones.

Con la población de la Urbanización Santo Domingo y el sector *AlgeteNORTE* sería necesarios 255 m²s para biblioteca, muy alejados del óptimo, y 478 m²s para sala de exposiciones.

E. Equipamiento deportivo

En este caso se van a utilizar los estándares de la Norma sobre Instalaciones Deportivas y de Esparcimiento (las “*NIDE*”) del Consejo Superior de Deporte.

Se van a tener en cuenta cinco tipos de dotaciones: pistas pequeñas, salas y pabellones, campos grandes, piscinas al aire libre y piscinas cubiertas. Como clima de referencia se considerará el continental y como umbral demográfico un valor intermedio entre los 5.000 y los 10.000 habitantes. El resultado es el siguiente:

NECESIDADES DE INSTALACIONES DEPORTIVAS

INSTALACIÓN	ESTÁNDAR (m ² s/hab)	m ² s
Pistas pequeñas	0,35	2.231
Salas y pabellones	0,09	574
Campos grandes	0,82	5.227
Piscinas al aire libre	0,058	370
Piscinas cubiertas	0,01125	72
TOTAL	1,32925	8.474

El libro “La funcionalidad y el coste de los equipamientos deportivos”, (Consejo Superior de Deportes y FEMP, 1997), señala diferentes tipos de instalaciones según su superficie. Vamos a referirnos a las más adecuadas al caso presente, según las superficies del cuadro anterior.

- Pistas polideportivas al aire libre. La PP2 cuenta con una superficie de 1.056 m²s, (44 * 24) m².
- Sala cubierta: Sala reducida (24 * 10) m² * 4 m y 240 m²s, sala escolar (27 * 15) m² * 5,50 m y 405 m²s, y sala media (44 * 23) m² * 7,50 y 1.012 m²s.
- Campo de fútbol 2 de 4.500 m²s (90 * 50) m², y Campo de fútbol 3 de 6.000 m²s (100 * 60) m².
- Piscinas al aire libre. La más pequeña entre las recreativas es la PR1 que cuenta con un vaso de 200 m² y una superficie de playas de 330 m²s. Las piscinas deportivas son aún más grandes.
- Piscinas cubiertas: La más pequeña es la PC1 (deportiva y de recreo) de (25 * 12,5) m² * 1,45, es decir, una superficie de 312,5 m²s.

De todos estos equipamientos la Urbanización Santo Domingo y el sector *AlgeteNORTE* pueden contar, por número de habitantes, con las siguientes instalaciones:

- Dos pistas polideportivas PP2 con una superficie cada una de 1.056 m²s, en total 2.112 m²s.
- Dos salas cubiertas, una reducida (240 m²) y otra escolar (405 m²), con una superficie total de 645 m²s.

- Un campo de futbol 3, de 6.000 m²s.
- Una piscina cubierta PC1, de 312 5 m²s

F. Equipamiento religioso

En el libro “La ciudad de los ciudadanos” se señala que para el tejido residencial y el escalón de barrio no es necesario contar con un equipamiento religioso.

G. Servicios Básicos

En este caso estamos hablado de instalaciones de abastecimiento y consumo, defensa y justicia, protección y mantenimiento, seguridad y protección civil, servicios de la Administración y servicios funerarios. Para un tejido residencial, el escalón de barrio y una población sostenible se señala la necesidad de 0,120 m²s por habitante. Con la población de la zona de estudios serían necesario para servicios básicos 765 m²s.

3.3.2.2 Dotaciones existentes en el entorno del sector

Se van a inventariar las dotaciones existentes en la Urbanización Santo Domingo y al otro lado de la autovía A-1, pero en la proximidad de dicha Urbanización

- Equipamiento Educativo
 - ✓ Colegio Internacional SEK-Ciudalcampo (paseo de las Perdices, Urbanización Ciudalcampo, San Sebastián de los Reyes). Colegio privado que cuenta con Escuela Infantil, Primaria y Secundaria en enseñanza bilingüe.
 - ✓ Beinsoccer Internacional Madrid Academy (avenida de Guadalix s/n, Santo Domingo, Algete). Academia de alto rendimiento deportivo y campo de fútbol.
- Bienestar Social
 - ✓ Residencia de Mayores ORPEA (callejón de las Terrazas s/n, Santo Domingo, Algete). Residencia privada que cuenta con 150 plazas de las cuales 40 están concertadas con la Consejería de Asuntos Sociales de la Comunidad de Madrid. No dispone de Centro de Día.
- Equipamiento Cultural y de Ocio

- ✓ Club Social Santo Domingo (avenida de Guadalix s/n, Santo Domingo, Algete). Centro privado que cuenta con piscina de verano, pistas de tenis y de pádel, ludoteca, parque de bolos, gimnasio, restaurante, etc.
- ✓ Byogui. Clases de yoga (calle del Norte 21, Santo Domingo, Algete).
- Equipamiento deportivo
 - ✓ Pista deportiva municipal (avenida de Guadalix 20, Santo Domingo, Algete). Cuenta con porterías de fútbol sala y balonmano y postes de voleibol y tenis. Tiene una dimensión de (24 * 12) m², 288 m²s. De reciente creación, en 2022.
 - ✓ Club de Golf del RACE y Circuito de Madrid Jarama-RACE (autovía A-1 pk 28, Ciudadcampo, San Sebastián de los Reyes). En este complejo deportivo se puede practicar, además de golf, hípica, tenis, pádel, natación, fútbol, hockey y baloncesto y cuenta con un centro de fitness.
- Equipamiento Religioso
 - ✓ Parroquia Santo Domingo de la Calzada (avenida de Guadalix 35, Santo Domingo, Algete).
- Servicios básicos y otros
 - ✓ Consulado de Bhutan (calle de Buenavista 18, Santo Domingo, Algete).
 - ✓ Agencia de Informática y Comunicaciones de la Comunidad de Madrid. Oficina de Gobierno local (avenida de Guadalix s/n, Santo Domingo, Algete).
 - ✓ Oficina de Correos (plaza de San Fernando Mejón s/n, Santo Domingo, Algete).
 - ✓ Tenencia de Alcaldía del Ayuntamiento de Algete en Santo Domingo (avenida de Guadalix 29, Santo Domingo, Algete).
 - ✓ Punto limpio Santo Domingo (avenida de Guadalix 14, Santo Domingo, Algete).

Gran parte del equipamiento que hay en el entorno del nuevo sector es privado, la excepción es la Tenencia de Alcaldía del Ayuntamiento, la pista polideportiva municipal, la Oficina de Correos y el Punto limpio. Alguna otra dotación, como la Agencia de Informática y Comunicaciones de la Comunidad de Madrid o el Consulado de Bhutan, son de carácter supramunicipal.

Los déficits educativos se cubren, solo en parte, con el Colegio SEK-Ciudalcampo, faltando algún centro público para los diferentes niveles: Educación Infantil de 1^{er} Ciclo, Primaria y Secundaria.

En el aspecto sanitario se depende totalmente del Centro de Salud de Algete. Parece necesario la creación de un Consultorio Médico adscrito a ese Centro de Salud; el volumen de población entre la Urbanización Santo Domingo y *AlgeteNORTE* es suficientemente importante como para disponer de una dotación de este tipo.

El equipamiento para la tercera edad está mejor cubierto con la Residencia de mayores ORPEA, al contar con plazas concertadas; sin embargo, este equipamiento no dispone de Centro de Día. Se echa en falta un Hogar para las relaciones sociales de este colectivo.

El equipamiento cultural y de ocio solo cuenta con un centro privado: el Club Social Santo Domingo, más volcado hacia el deporte que a las actividades culturales (teatro, cine, biblioteca, sala de exposiciones y conferencias, etc.). Sería necesario algún tipo de centro cultural con biblioteca, sala de reunión y sala de exposiciones.

En equipamiento deportivo hay una pista polideportiva municipal, pero su tamaño (288 m²s) está muy lejos de la superficie necesaria para equipamiento deportivo por población de la Urbanización Santo Domingo y *AlgeteNORTE*: 8.474 m²s. El equipamiento privado RACE es poco accesible al público en general.

El equipamiento religioso queda cubierto con la Parroquia Santo Domingo de la Calçada.

Por último, los servicios básicos quedan cubiertos con la Tenencia de Alcaldía, en la que tramitar diferentes gestiones sin tener que desplazarse al centro de Algete, además de contar con Oficina de Correos y punto limpio.

3.3.2.3 Suelo dotacional en el sector *AlgeteNORTE*

La superficie destinada a usos terciarios y dotacionales privados en el sector *AlgeteNORTE* es de 47.415 m²s, con 15.000 m²e destinados para cada uno de los usos.

Como equipamientos privados se pueden avanzar los siguientes:

- Una Residencia de personas mayores de 100 plazas y 6.000 m²s.
- Centros educativos.
- Algún centro deportivo

En estos dos últimos casos es difícil señalar un tamaño pues pueden ser muy sencillos (por ejemplo, en la enseñanza, una Escuela de Educación Infantil de 1º Ciclo de 3.000 m²s) o muy complejos (siguiendo en la docencia, un centro, como el Colegio SEK Ciudalcampo, en el que se imparten todos los niveles educativos menos la FP y el universitario).

Para el equipamiento público se deja una superficie de 25.018 m²s. Su posible uso podría ser el siguiente:

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

TIPO DE DOTACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)
Educación Infantil 1 ^{er} Ciclo	3.000
Centro de Educación Infantil y Primaria	13.000
Consultorio Médico	800
Hogar tercera edad	800
Centro Cultural	800
Deporte	6.618
TOTAL	25.018

De los dos centros de Educación Infantil de 1^{er} Ciclo que corresponde por población a la suma de los habitantes de la Urbanización Santo Domingo y *AlgeteNORTE*, se opta por uno solo porque el suelo para equipamiento privado puede albergar otro centro de este tipo. También se elige un CEIP y no un centro de Secundaria por el mismo motivo.

En el equipamiento para la tercera edad se opta por un Hogar para la tercera edad porque el Centro de Día puede ir como equipamiento complementario dentro de la Residencia para personas mayores que se propone como equipamiento privado.

El Centro Cultural estaría formado por una biblioteca, salas de reunión y sala de exposición.

Por último, el equipamiento deportivo que se propone es una pista polideportiva PP2 (44 * 24) m², 1.056 m²s, y una sala media (44 * 23) m² * 7,50 m y 1.012 m²s; el suelo restante es de reserva.

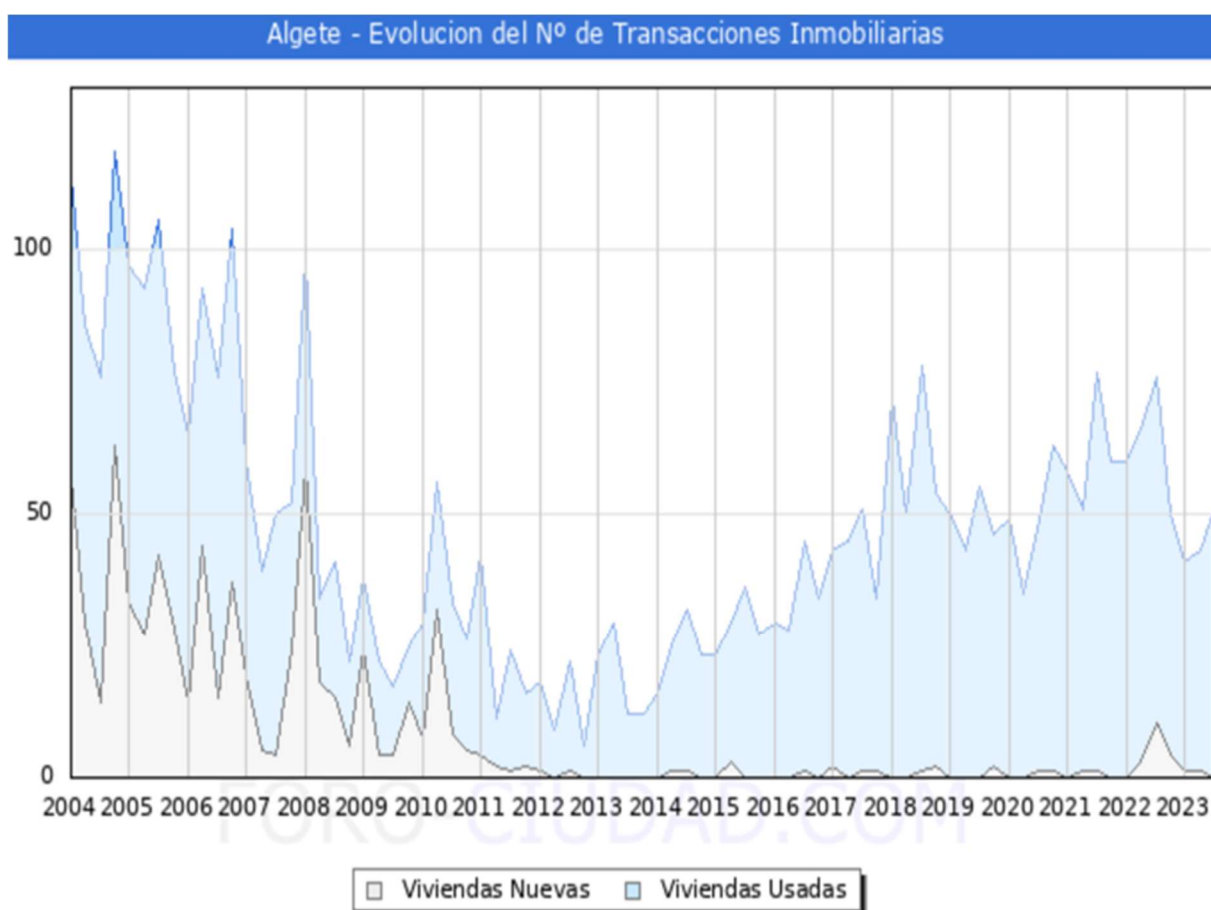
3.3.3 Edificación y vivienda

El parque edificado del municipio es relativamente joven, su edad media es de 32,33 años frente a 41,33 años de la Comunidad de Madrid, y su altura es baja, hay un 30,8% de edificios con una planta sobre rasante frente a 12,6% en la región. En Algete el grupo siguiente sería el formado por los edificios con dos o tres plantas (30,1%) y también tienen importancia los

que cuentan con cinco plantas (27,4%). En la pasada década se ha doblado la edificación unifamiliar, pasando del 15,7 al 30,8%.

Se reduce el tamaño medio de la vivienda de 141,41 m²e a 105,53 m²e entre 2011 y 2021, pero aun así sigue siendo más alto que en la Comunidad: 76,17 m²e de media.

Lo más frecuente es la propiedad como forma de tenencia (81,9% en 2021) pero el alquiler cobra más protagonismo pasando del 9,5 al 13,2% en la pasada década, en parte por el aumento de la población extranjera que se asienta el municipio, siendo este último valor ligeramente superior al que alcanza en la región (12,6%).



Pero en Algete se construye poco, entre 2016 y 2020 tan solo 12 viviendas (Fichas Municipales Caja España y Ministerio de Fomento 2023), y para encontrar una vivienda se depende del mercado de segunda mano: 973 transacciones en esos años. Obsérvese en el anterior gráfico la línea que señala las viviendas nuevas, que a partir del año 2011 prácticamente no tiene representación.

El fenómeno viene de lejos, cuando se produce la caída drástica en la construcción de viviendas como consecuencia de la crisis económica de 2008. Pero, como más adelante veremos, también el planeamiento general de Algete se sitúa en el centro del grave problema, que no ha permitido la transformación del suelo para el desarrollo municipal.

La oferta es mínima y la demanda está, en adecuada correspondencia, en retroceso. Si se considera que del grupo de edad 25-45 años debe de proceder una buena parte de la demanda de nueva vivienda, en Algete ese grupo ha pasado de 6.760 personas en 2012 a 4.932 diez años más tarde. Muy probablemente ha sido frecuente la emigración por falta de vivienda.

Por lo tanto, lo que caracteriza a la edificación en Algete es su relativa juventud y la importancia de la vivienda unifamiliar, la alta superficie media y el aumento que ha tenido el alquiler en los últimos años, aunque la propiedad es, con mucho, la forma de tenencia predominante.

En la pasada década la construcción de viviendas ha sido mínima, prácticamente inexistente, obligando a emigrar a muchos de los habitantes para buscar su residencia en otro municipio.

3.3.4 Población ocupada y actividades productivas

La estructura de la ocupación en Algete en 2022 es la siguiente:

AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL SEGÚN CENTRO DE TRABAJO: ALGETE, NORTE METROPOLITANO Y COMUNIDAD DE MADRID (%). 2022

RAMA DE ACTIVIDAD	ALGETE	NORTE METROPOLITANO	COMUNIDAD DE MADRID
Agricultura y ganadería	0,3	0,2	0,1
Minería, industria y energía	23,7	11,8	6,3
Construcción	13,5	4,6	5,8
Servicios de distribución y hostelería	33,1	30,9	26,8
Servicios a empresas y financieros	13,4	37,8	32,5
Otros servicios	16,1	14,8	28,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0

Fuente: Ficha Municipal 2023, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

“**Norte Metropolitano**” es: Alcobendas, Algete, Colmenar Viejo, San Agustín de Guadalix, San Sebastián de los Reyes y Tres Cantos

En 2022 hay 8.758 afiliados en la Seguridad Social que trabajan en Algete de los cuales gran parte viene de fuera dada la alta movilidad laboral que hay en la población del municipio.

El peso del sector de los servicios es fundamental en Algete, el 62,6% del empleo del municipio es terciario, sin embargo, si se compara con la zona Norte Metropolitana, en la que se sitúan los estudios de la Comunidad de Madrid y con la que tiene más relación laboral, además de con la capital, el empleo terciario en esta asciende al 83,5% y al 87,6% en la región madrileña.

Y es que en Algete el empleo en la industria y la construcción tiene bastante peso, ascendiendo al 37,2% del empleo total, muy superior al 16,4 del Norte Metropolitano o al 12,1% de la región, en la que el terciario de la capital tiene tanto peso.

La movilidad laboral se produce por la descompensación que hay entre el empleo del municipio y la actividad de la población ocupada, que trabaja en el 83,6% de los casos en los servicios y solo en un 15,8% en la industria y la construcción.

El paro registrado en 2023 era de 4,49 desempleados por cada 100 habitantes, intermedio entre el desempleo que registra el Norte Metropolitano y la región, siendo más alto en las mujeres (62%) que en los hombres (38%), posiblemente por trabajar ellas en empleos menos cualificados.

Gran parte de la población ocupada trabaja fuera de Algete; la evolución del lugar de trabajo entre 2011 y 2021 ha sido la siguiente:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA DE ALGETE SEGÚN LUGAR DE TRABAJO. 2011-2021 (%)

LUGAR DE TRABAJO	2011	2021
Mismo municipio	31,2	15,0
Otro municipio Comunidad de Madrid	67,0	81,2
Otra Comunidad	1,8	3,8
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: Censos de Población y Viviendas 2011 y 2021, INE y elaboración propia

La movilidad laboral, muy alta en 2011, no ha hecho más que crecer en la pasada década, reduciéndose a la mitad la población que residía y trabajaba en Algete: tan solo el 15% de todos los ocupados en 2021.

El Censo de Población y Viviendas de ese año no aporta información sobre los municipios en donde trabajan los ocupados por conculcar el secreto estadístico. Tenemos que hacer la

pregunta por tamaño poblacional del municipio, y así, obtenemos que en Madrid capital trabajaba en 2011 el 30,3% de los ocupados, proporción que en 2021 ha subido al 43,3%. En 2011 sí sabemos el resto de destinos, que no han debido de cambiar mucho en estos años; los más importantes son los siguientes: Alcobendas (10,8%), San Sebastián de los Reyes (8,3%), Alcalá de Henares (2,1%) y Tres Cantos (1.7%)

Por último, el producto interior bruto municipal per cápita (en euros) tiene el siguiente reparto por sector de actividad:

REPARTO DEL PRODUCTO INTERIOR BRUTO MUNICIPAL PER CAPITA (€) 2019

SECTOR (1)	ALGETE	NORTE METROPOLITANO	COMUNIDAD DE MADRID
Sector Secundario	32,40	21,09	14,77
Sector Terciario	67,07	78,66	85,07

Fuente: Ficha Municipal 2023, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La diferencia a 100 es el sector primario.

La industria y la construcción de Algete generan un empleo y un producto interior bruto mucho más alto, en valor porcentual, que en el Norte Metropolitano y en el conjunto de la región. Por el contrario, empleo y producto interior bruto en los servicios es inferior en el municipio que en esas dos instancias. En cualquier caso, dobla el valor del sector secundario.

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda (Foro-Ciudad.com) la *renta bruta media por declarante* en 2019 fue de 41.132 € (35.431 € en 2013). Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante era de 32.201 €, situándose Algete en el número 16 entre los municipios con una mayor renta bruta media la Comunidad de Madrid, y el 57 a nivel nacional (sin País Vasco y Navarra). Y no es de extrañar si se tiene en cuenta que el 51,2% de la población ocupada de Algete tiene estudios superiores, valor similar a la media regional: 54,6%, en donde la capital y su empleo terciario, y con frecuencia de alto nivel, tiene tanto peso (60,3% con estudios superiores).

3.3.5 DAFO de Algete y AlgeteNORTE

DEBILIDADES, AMENAZAS, FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES

- La población de Algete está estabilizada desde hace años en 20.700 habitantes.

DEBILIDAD

- El crecimiento vegetativo de Algete es descendente y el aumento de población del municipio dependerá cada vez más del saldo migratorio, AMENAZA
- La estructura de edades de Algete envejece progresivamente (menos niños en la base de la pirámide y más personas mayores en su cúspide). AMENAZA
- En la pasada década apenas se han construido viviendas en Algete lo que motiva la emigración de muchos jóvenes que quieren formar su hogar. AMENAZA.
- El hecho de que Algete cuente con un empleo variado (el peso de la industria y la construcción no tiene parangón en los municipios de su entorno) es para el municipio una FORTALEZA.
- El hecho de que gran parte de la población del municipio trabaje fuera del mismo es una AMENAZA para su demografía y su economía.
- La construcción de viviendas en el sector *AlgeteNORTE* puede paliar, en parte, el déficit y necesidad residencial que hay en el municipio. OPORTUNIDAD
- El crecimiento urbano que podría esperarse en *AlgeteNORTE* supone un aumento importante de su demografía. OPORTUNIDAD
- El aporte de la población joven que podría asentarse en *AlgeteNORTE* puede frenar el envejecimiento de la población del municipio. OPORTUNIDAD
- La creación de empleo en *AlgeteNORTE* puede reducir la movilidad laboral que se produce ahora en el municipio. OPORTUNIDAD.

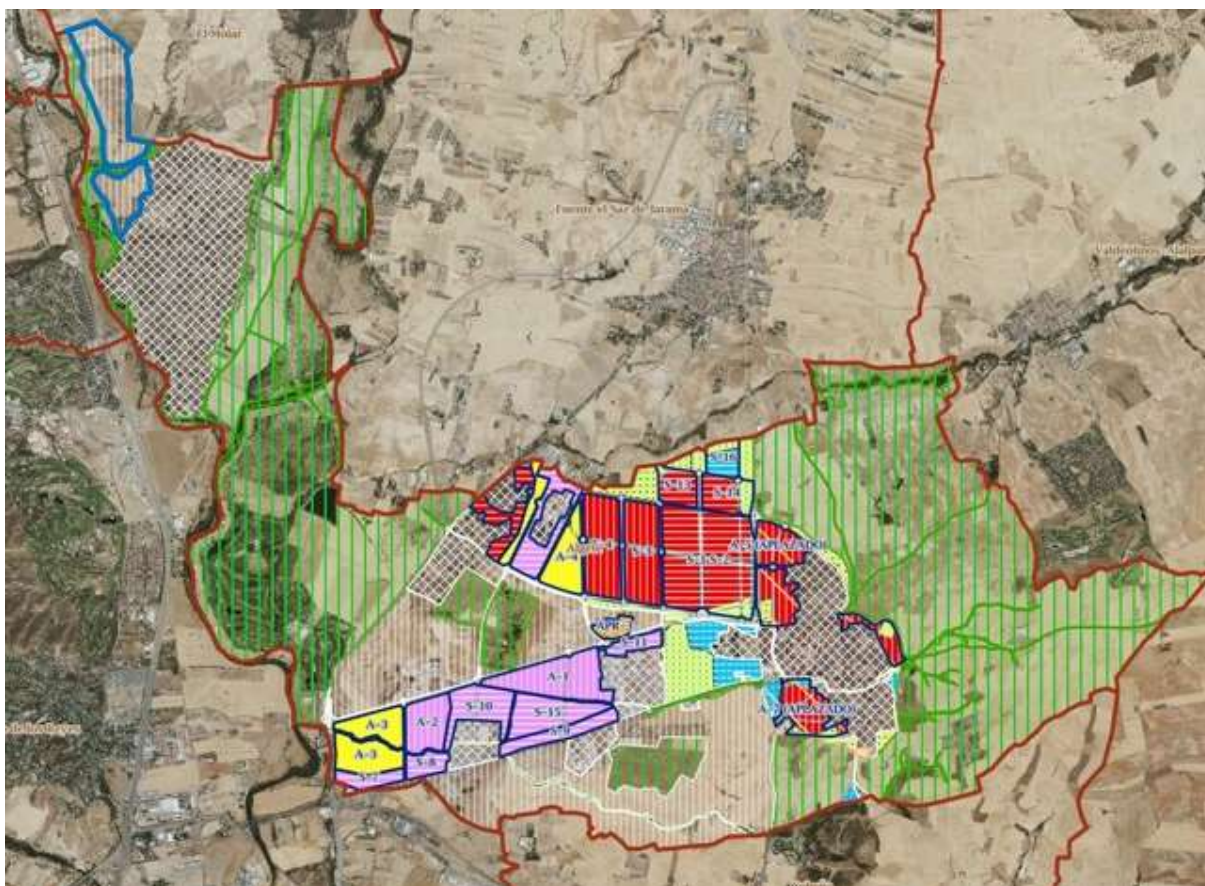
4. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1 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.



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.

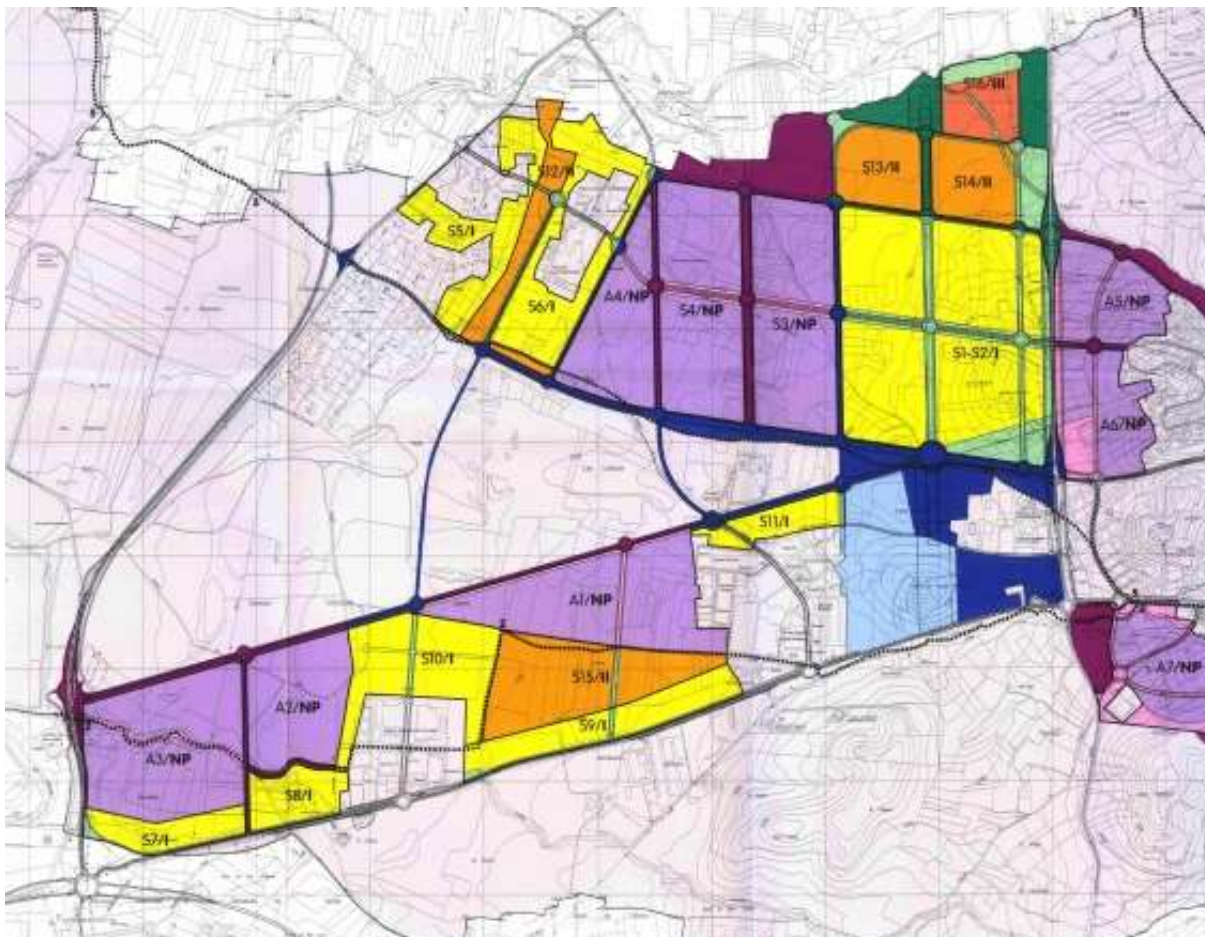
En el plano que se reproduce, se identifica con trama rayada en cruz color blanco el suelo urbano: el núcleo en la zona central, la Urbanización Prado Norte en el límite con Fuente el Saz de Jarama, y la Urbanización Santo Domingo al NorOeste, entre los ríos Jarama y Guadalix. Se identifica en color rojo el suelo calificado para el uso global residencial, y en color morado y amarillo el suelo para uso industrial y terciario localizado en el frente de la carretera M-106.

El suelo no urbanizable de protección se representa con rayado verde vertical, y el suelo no urbanizable común, en el que se incluye el sector *AlgeteNORTE* al NorOeste del término municipal, con rayado blanco vertical

4.2 EL SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL

El PG2003 clasificó en el suelo urbanizable programado, delimitó y estableció las condiciones para su desarrollo pormenorizado 17 sectores. De acuerdo con la Disposición Transitoria

Primera b) de la LSCM, al suelo urbanizable programado se aplica el régimen establecido en la Ley para el suelo urbanizable sectorizado.



Clasificación, denominación y programación en suelo urbanizable. Plano nº 3 del PG2003, reproducción parcial.

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

De todos ellos se ha ejecutado, por el sistema privado por compensación, solo el sector S-5, y los edificios están contruidos, 371 viviendas.

Los datos estadísticos desarrollados en el anterior epígrafe nos permiten conocer que estas viviendas sumaron en Algete una población de $(371 \text{ viv} * 2,57 \text{ hab/viv}) = 954$ nuevos habitantes y, de ellos, el 69,8% equivalente a 666 habitantes, en edad de trabajar, demandantes de empleo.

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.

- 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.

La capacidad de acogida de estos sectores es de 43.425 m²e (sector S-8) y 101.930 m²e (sector s-10).

Los restantes sectores no ejecutados tienen una capacidad potencial que suma hasta 676.831 m²e.

El empleo potencial resultante del desarrollo de los sectores industriales, utilizando como media un estándar de entre 100 y 200 m²e/empleo, asciende a 970 empleos en los sectores desarrollados, y otros 4.513 empleos en los sectores sin desarrollar, en total 5.483.

Como consecuencia, la nueva población en edad de trabajar que se incrementó en el municipio –sector S-5, 666 personas demandantes de empleo- y los nuevos empleos

potenciales resultantes del desarrollo de los sectores S-8 y S-10, señalan un cierto desequilibrio de forma que resta una potencialidad de algo más del 30% capaz de 304 empleos, y, por tanto, una capacidad excedente para 170 nuevas viviendas.

- 1 sector calificado con el uso global TERCIARIO-DOTACIÓN (sector S-12).

No se ha desarrollado. Tiene una capacidad de 39.932 m²e.

- 1 sector calificado con el uso global DOTACIÓN (sector S-16).

No se ha desarrollado. Tiene una capacidad de 44.927 m²e.

- 1 sector calificado con el uso global TERCIARIO (sector A-3).

No se ha desarrollado. Tiene una capacidad de 129.995 m²e.

El suelo que analizamos en este Avance de planeamiento, en el límite Norte del término municipal, está clasificado en el vigente PG2003, **(i)** en parte como no urbanizable común, sin protección, y **(ii)** en parte como no urbanizable de especial protección: Parque Fluvial de la vega del Río Jarama y protección de acuíferos.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera c) y d) de la LSCM, al suelo no urbanizable común se aplica el régimen establecido en la Ley para el suelo urbanizable no sectorizado, y al suelo no urbanizable de especial protección del Parque Fluvial y de protección de acuíferos, el correspondiente al suelo no urbanizable de protección.

En la imagen que se intercala a continuación, reproducción parcial del PG2003, plano nº 2 *Clasificación del suelo. Regulación pormenorizada en suelo no urbanizable*, se identifica en color naranja el ámbito que se delimita¹ en este Avance como sector *AlgeteNORTE*, y, en color rosa, a la izquierda de la imagen, en suelo del Parque fluvial de la vega del Río Jarama y de protección de acuíferos.

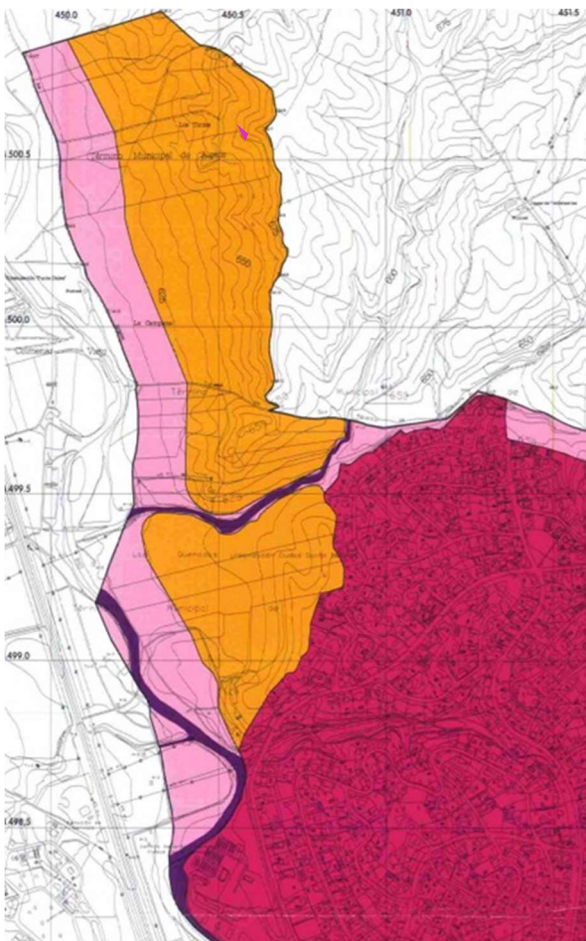
El suelo urbanizable no sectorizado se podrá desarrollar mediante un Plan de Sectorización. A estos efectos, en tanto no se adapte a la Ley el planeamiento general, el aprovechamiento

¹ Como más adelante se verá, el límite inferior del ámbito se excluye del sector dado que sobre él incide, en una muy pequeña parte, el LIC del Guadalix.

unitario aplicable a un nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes.

Sin embargo, no se podrán promover ni aprobar, en todo caso, Planes de Sectorización en terrenos que tengan la clasificación de suelo no urbanizable de protección, ni en aquellos otros que, aun teniendo la clasificación de suelo no urbanizable común al momento de entrada en vigor de la LSCM, de conformidad con la legislación sectorial aplicable deban estar clasificados como suelo no urbanizable de protección.

El Plan de Sectorización, cuyo Avance se desarrolla en este documento, artículo 44 de la



LSCM, es una figura de planeamiento de nivel general prevista en la Ley para completar las determinaciones de carácter estructurante de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable no sectorizado.

El Plan de Sectorización, para cumplir su función, debe:

- Ser coherente con las estrategias municipales y regionales para el desarrollo sostenible del territorio,
- Resolver la integración de la propuesta urbanística que se desarrolla en la estructura de ordenación establecida en el PG2003, y
- Vincular sus determinaciones de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución del sector que se delimita.

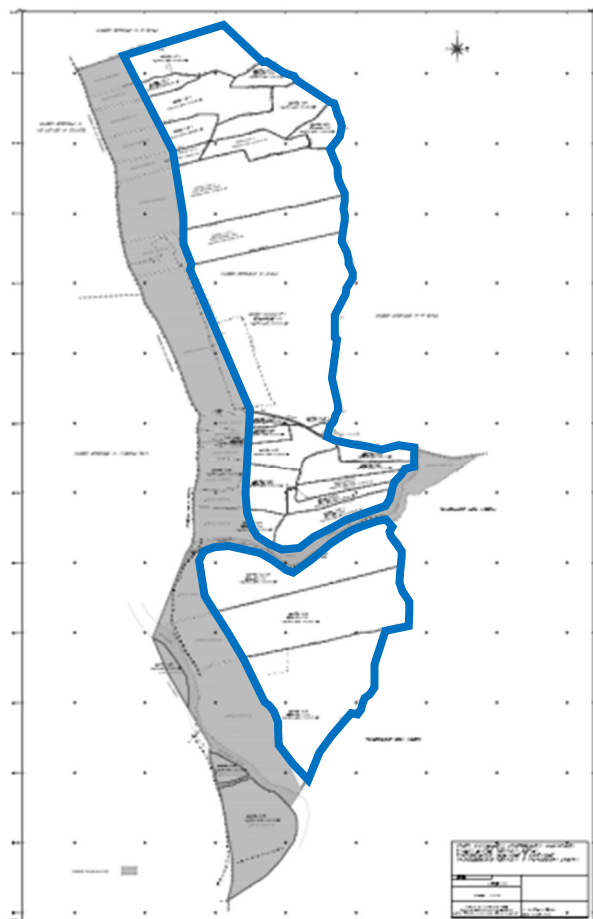
Esto determina que una parte del suelo al que nos acabamos de referir no podrá formar parte del nuevo sector: es la superficie de 324.956,56 m²s localizada inmediata a la margen oriental del río Guadalix, sobre la que además incide en una pequeña parte el LIC del río Guadalix, cuyas condiciones ambientales llevaron al Plan General a clasificarlo como suelo no urbanizable de protección.

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.

El resto del ámbito se propone su delimitación como sector *AlgeteNORTE*, sobre una superficie de suelo aproximada de 84 ha (839.849,36 m²s).

El régimen de la propiedad del suelo es adecuado para la puesta en marcha de la iniciativa de transformación, dado que el promotor de este Plan de Sectorización es titular de la propiedad del sector en un porcentaje superior al 70%.



4.3 APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL PLAN GENERAL

Resulta de las determinaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el PG2003 para las áreas de reparto que se delimitan en el suelo urbanizable sectorizado: áreas de reparto de los cuatrienios I, II y III, y las áreas A-1, 2 y 3.

CUATRIENIOS I y II, ÁREAS 1 y 3: sectores S1-S2, S-5 al S-11, A1 y A3, del suelo urbanizable sectorizado.

- Coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados,
 - ✓ $\alpha_{VL} = 1,3864$
 - ✓ $\alpha_{VPPL} = 0,7363$
 - ✓ $\alpha_{VPPB} = 0,3534$
 - ✓ $\alpha_{IND} = 0,6591$
 - ✓ $\alpha_{TER} = 1,00$
 - ✓ $\alpha_{DOT} = 0,5682$
- Aprovechamiento tipo AT = $0,2719 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ referido al uso Terciario (TER) $\div 1,3864 \approx 0,1961 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ referido al uso Vivienda Libre (VL)

CUATRIENIO III: sector S-16, del suelo urbanizable sectorizado

- Coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados,
 - ✓ $\alpha_{VL} = 2,4400$
 - ✓ $\alpha_{VPPL} = 1,2959$
 - ✓ $\alpha_{VPPB} = 0,6220$
 - ✓ $\alpha_{IND} = 1,1600$
 - ✓ $\alpha_{TER} = 1,7600$
 - ✓ $\alpha_{DOT} = 1,00$
- Aprovechamiento tipo AT = $0,4786 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ referido al uso Dotacional (DOT) $\div 2,4400 \approx 0,1961 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ referido al uso Vivienda Libre (VL)

ÁREA 2: sector A2, del suelo urbanizable sectorizado

- Coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados,
 - ✓ $\alpha_{VL} = 2,1035$
 - ✓ $\alpha_{VPPL} = 1,1171$
 - ✓ $\alpha_{VPPB} = 0,5362$
 - ✓ $\alpha_{IND} = 1,00$
 - ✓ $\alpha_{TER} = 1,5172$
 - ✓ $\alpha_{DOT} = 0,8621$
- Aprovechamiento tipo AT = $0,40 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ referido al uso Industrial (IND) $\div 2,1035 \approx 0,1902 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ referido al uso Vivienda Libre (VL)

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

$$\text{AUR} = [(0,1961 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s} * (2.613.850 + 949.029 + 118.854 + 134.063 + 426.018) \text{ m}^2\text{s}) + (0,1902 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s} * 236.120 \text{ m}^2\text{s})] \div (2.613.850 + 949.029 + 118.854 + 134.063 + 426.018 + 236.120) \text{ m}^2\text{s} = 876.729,75 \div 4.477.934 = 0,1958 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s} \text{ (VL)}$$

El aprovechamiento unitario de reparto que se establece para el área de reparto del sector *AlgeteNORTE* es,

$$\text{AUR} = 0,1958 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s} \text{ referido al uso residencial vivienda libre (RES-VL)}$$

5. ESTUDIO DE INCIDENCIA SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

El marco legal viene definido a partir de lo establecido por los artículos 46, 149.1.28 y 148.1.16 de la Constitución Española de 1978 (la “**CE**”), que, como es sabido, primero obliga a todos los poderes públicos a garantizar la conservación y promover el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, y, a continuación, establece un reparto de competencias entre esos poderes públicos.

Al Estado, según el artículo 149.1.28 de la CE, se le asigna competencia exclusiva en la defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación, así como en relación a los museos, bibliotecas y archivos de titularidad estatal, salvando la posibilidad de su gestión por parte de las Comunidades Autónomas. Mientras que a las Comunidades Autónomas se les reconoce competencia exclusiva sobre el Patrimonio Monumental que sea objeto de interés por parte de la misma.

A un nivel normativo inferior, conviene destacar que el Estado ejerce su competencia constitucional a través de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español que tiene por objeto *la protección, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Histórico Español*. Respecto a esta normativa forman parte del Patrimonio Histórico *los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental*. Forman parte,

así mismo, de este patrimonio, los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, y sus orígenes y antecedentes, artículo 40.1.

La Comunidad de Madrid asumió su función a través del artículo 26.1.19 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, respecto de la protección del patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico, arquitectónico y científico de interés para la Comunidad, y ejerce sus facultades a través de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

- El artículo 2 define los bienes que integran el Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- El artículo 4 define las competencias de la Administración de la Comunidad de Madrid.
- El artículo 5 las competencias de los municipios.
- El título III define los instrumentos de catalogación y registro del patrimonio cultural.
- El artículo 28, el Catálogo de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid.
- El artículo 29, los registros de bienes de interés cultural y de bienes de interés patrimonial de la Comunidad de Madrid, y
- El artículo 30, los Catálogos de bienes y espacios protegidos de los Ayuntamientos.
- El título IV define el régimen común de protección y conservación del patrimonio cultural. El artículo 37 la protección del patrimonio cultural en el planeamiento urbanístico:
 1. *Los Ayuntamientos están obligados a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes inmuebles incluidos en el catálogo de patrimonio cultural como los que, reuniendo los requisitos del artículo 2, puedan tener relevancia para el municipio. Estos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.*
 2. *Los instrumentos de planeamiento con capacidad para clasificar suelo o catalogar bienes y espacios protegidos deberán contener la identificación diferenciada de los bienes integrantes del patrimonio cultural y los criterios para su protección. A estos efectos, los Ayuntamientos podrán elevar consulta previa a la Consejería competente*

en materia de patrimonio cultural para la debida identificación de los bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural, que deberá ser resuelta en el plazo de treinta días.

3. *La Consejería competente en materia de patrimonio cultural emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva, de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando estos afecten a los bienes culturales del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid. Transcurridos tres meses sin que el informe requerido hubiese sido emitido, se entenderá que es favorable y se podrá continuar con el procedimiento.*

- El artículo 61 define la autorización de obras o actuaciones en yacimientos arqueológicos y paleontológicos

1. *La persona física o jurídica, sea pública o privada, que promueva obras o actuaciones que afecten a un yacimiento arqueológico y o paleontológico incluido en el Catálogo de patrimonio cultural deberá solicitar la autorización previa a la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.*
2. *La solicitud de autorización deberá aportar un proyecto arqueológico o paleontológico relativo a la incidencia de las obras o actuaciones sobre los valores arqueológicos o paleontológicos del área afectada, comprensivo de las medidas preventivas y correctoras que, en su caso, fuera preciso adoptar. El proyecto deberá estar suscrito por un técnico competente en materia de arqueología o paleontología. Se entenderá denegada la solicitud si la Consejería competente en materia de patrimonio cultural no resuelve de modo expreso en el plazo de tres meses.*
3. *La Consejería competente en materia de patrimonio cultural podrá ordenar, en caso de que se promueva la ejecución de obras que pudieran afectar al patrimonio arqueológico, la realización previa de cualquier tipo de intervención arqueológica o paleontológica en los terrenos públicos o privados en los que se presuma fundadamente la existencia de bienes integrantes del patrimonio arqueológico o paleontológico.*
4. *Si durante la ejecución de una obra de cualquier índole en cualquier terreno público o privado de la Comunidad de Madrid se hallaran bienes muebles o inmuebles de valor arqueológico o paleontológico, el promotor o la dirección facultativa de las obras deberá paralizar las actuaciones que puedan dañarlos y comunicar, de manera inmediata, su descubrimiento a la Consejería competente en materia de patrimonio cultural y a la autoridad local en cuyo término se haya producido el hallazgo. Esta Consejería efectuará las comprobaciones pertinentes para determinar el valor de lo hallado y resolverá en el plazo máximo de dos meses, autorizando el reinicio de las*

obras o estableciendo un plazo de suspensión, hasta completar la intervención arqueológica necesaria para documentar los restos afectados y establecer las medidas pertinentes de conservación, en su caso.

Finalmente, cabe subrayar que los municipios, constitucionalmente dotados de autonomía para la gestión de sus respectivos intereses en virtud de lo previsto por el artículo 137 de la CE, han recibido a través del artículo 25.2 e) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, competencias en materia de patrimonio histórico artístico, que deberán ejercerse siempre en los términos de lo establecido por la legislación del Estado y de la legislación autonómica.

Particularmente, en desarrollo de la competencia jurídica otorgada, el Ayuntamiento de Algete cuenta en la actualidad con un Catálogo de bienes inmuebles protegidos en el que no se incluye el patrimonio arqueológico ni otros bienes protegidos recogidos el artículo 2 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

El área de actuación no se encuentra incluida, ni se ve afectada por ningún bien o espacio recogido en el Catálogo de la Comunidad de Madrid, aunque se localiza próxima a un conjunto de enclaves o yacimientos arqueológicos ubicados en unidades de relieve semejantes.

5.1 PROPUESTA DE ACTUACIÓN ARQUEOLÓGICA

5.1.1 Reseña histórica

El término municipal de Algete en la provincia y Comunidad Autónoma de Madrid, se encuentra situado en la zona Noreste de la misma. Ocupa una superficie, en torno a los 38 km² y linda con los términos municipales de El Molar y Fuente el Saz del Jarama, al Norte, Valdeolmos-Alalpardo, al Este, Daganzo de Arriba y Cobeña, al Sur, y San Sebastián de los Reyes, Colmenar Viejo y San Agustín de Guadalix, al Oeste.

La topografía general del término presenta dos características destacables:

- Una primera, constituida por pequeñas colinas, en la zona Este, entre las que se asienta el casco principal de la población y la meseta conocida como Llano del Campo, y en la zona Oeste donde está situada la Urbanización Santo Domingo
- La segunda, la amplia planicie que queda entre ambos extremos atravesada de Norte a Sur por el río Jarama.

La población principal más antigua estaba asentada en la ladera Sur de un pequeño cerro (barrio del Castillo), y en otra ladera Norte (barrio del Arrabal), por entre las que cruza un arroyo en torno al que se sitúan las fuentes y manantiales. Este casco más antiguo estaba dominado por otros de mayor altura que le protegían de la influencia de los vientos y que se han ido poblando de nuevas viviendas.

Respecto al origen del nombre del municipio no existe acuerdo. Algunas teorías plantean que puede ser de origen árabe (al-Satt), cuyo significado puede ser la orilla o la ribera, en referencia al río Jarama, aunque otras parecen inclinarse hacia una procedencia íbera, elge o elke, que viene a significar campo cultivado (Elgeta).

Los primeros asentamientos humanos en el término municipal se retrotraen a la cultura campaniforme, posiblemente asentadas en las terrazas de la vega del Jarama. También se han localizado restos de villas romanas, lo mismos que vestigios de algún asentamiento visigodo.

Hasta el siglo VIII no se tienen referencias documentales. El primer testimonio escrito data de 720, año en que el caudillo Tariq ibn Ziyad, de camino hacia el Norte, deja una compañía en un cerro vigilando el camino y el río. Esta compañía pasó a ser conocida como al-satt, y parece que estuvo circunscrita al Reino de Toledo.

A partir de 1081 Alfonso VI inicia la conquista de la cuenca del Jarama, expulsando a gran parte de la población musulmana e iniciando la repoblación con gentes del norte cristiano.

Configurada desde entonces como zona fronteriza y de paso entre regiones, en el siglo XV baja la intensidad circulatoria, por lo que los judíos viendo peligrar sus actividades comerciales van marchándose hacia otros lugares, quedando en el enclave de Algete catorce familias.

El gran cambio llega con el siglo XVI cuando el término alcanza la categoría de Villa. A mediados de siglo se reconstruye la iglesia, posiblemente sobre otra anterior de origen románico. En 1579 Gregorio XIII desafecta Algete del Arzobispado de Toledo y lo trasfiere a la Corona. Así, Felipe II lo vende por veinte mil ducados a García Hurtado de Mendoza, Marqués de Cañete y Virrey del Perú.

En el siglo XVIII Algete experimenta otro cambio con la llegada de las casas señoriales. Varios documentos de esta época testimonian varias visitas del rey Carlos III a la *Villa de Algete*.

En 1728 Felipe V erige el Ducado de Algete con Grandeza de España a favor de Cristóbal de Moscoso y Montemayor. Los datos catastrales de esta época hablan de una población de *290 vecinos que viven en 282 casas*, aumentando el número de habitantes a 1.263 en tan solo unos años.

Ya en el siglo XIX, Alfonso XII visita el municipio en 1883, y en 1891 se construyen las primeras escuelas municipales.

En el siglo XX, iniciada la Guerra Civil, la iglesia es saqueada y usada como centro de intendencia de las milicias republicanas, instalándose en el Soto del Duque un pequeño campo de aviación. Acabada la guerra, las tropas nacionales tomaron el pueblo. El nuevo régimen cambió el nombre a las calles; fueron años de sometimiento, restauración y hambre, y muchos vecinos se trasladaron a vivir a Madrid y a otros municipios vecinos.

En la década de los sesenta llega poco a poco el desarrollismo al municipio: nacen las primeras zonas industriales, se canaliza el agua, se ensanchan carreteras, se reforma el alumbrado público. En los setenta se construye el Ayuntamiento; en la década de los ochenta se levanta la plaza de toros y se desarrolla el polideportivo en unos terrenos cedidos por el Duque de Alburquerque, y en los noventa se construye el nuevo centro de salud y algunos centros educativos.

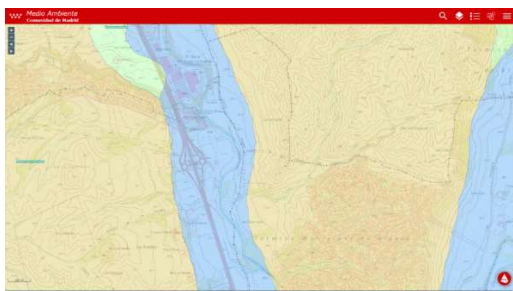
Es con la entrada del nuevo siglo cuando se produce la auténtica transformación del municipio. Las inversiones en equipamientos, infraestructuras y servicios puestos a disposición del ciudadano han hecho que Algete sea hoy una pequeña ciudad que afronta los retos del siglo XXI.

5.1.2 Contexto geológico

Desde el punto de vista geológico, el área de estudio se encuentra situada en el sector central de la Fosa del Tajo o Fosa de Madrid. La fosa tectónica del Tajo se caracteriza por tratarse de una depresión terciaria

La llanura del Tajo Central conecta al NorEste con el páramo alcarreño, y está surcada en su vertiente derecha por los ríos Tajuña, Henares, Jarama, Manzanares, Guadarrama y Aulencia, Alberche y Tiétar. Dichos afluentes han formado amplias zonas de terrazas fluviales durante el Cuaternario, así como aluviones recientes, formados por depósitos donde se ubican los mejores terrenos y zonas de cultivo.

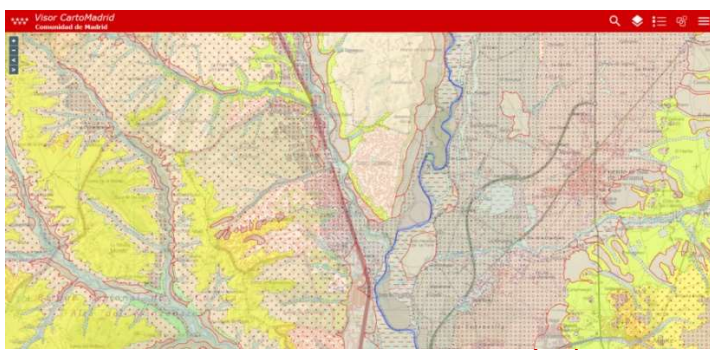
Fisiográficamente la zona de estudio está localizada en su mayor parte en la zona de terrazas y llanuras aluviales del cauce de Jarama y su afluente el Guadalix, con la presencia de conos de deyección. En la margen oriental se identifican interfluvios compuestos por barrancos.



Distribución fisiográfica del área de estudio.

Cartografía <https://idem.madrid.org/visor>

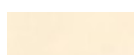
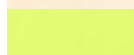


Litológicamente, se caracteriza por la presencia de materiales terciarios, pertenecientes a una cuenca rellenada por aporte continental, y cuaternarios, en la que son comunes los depósitos fluviales, llanuras aluviales y terrazas, y por conos y abanicos aluviales que reposan sobre las terrazas más modernas o los fondos de valle aluviales del Cuaternario.

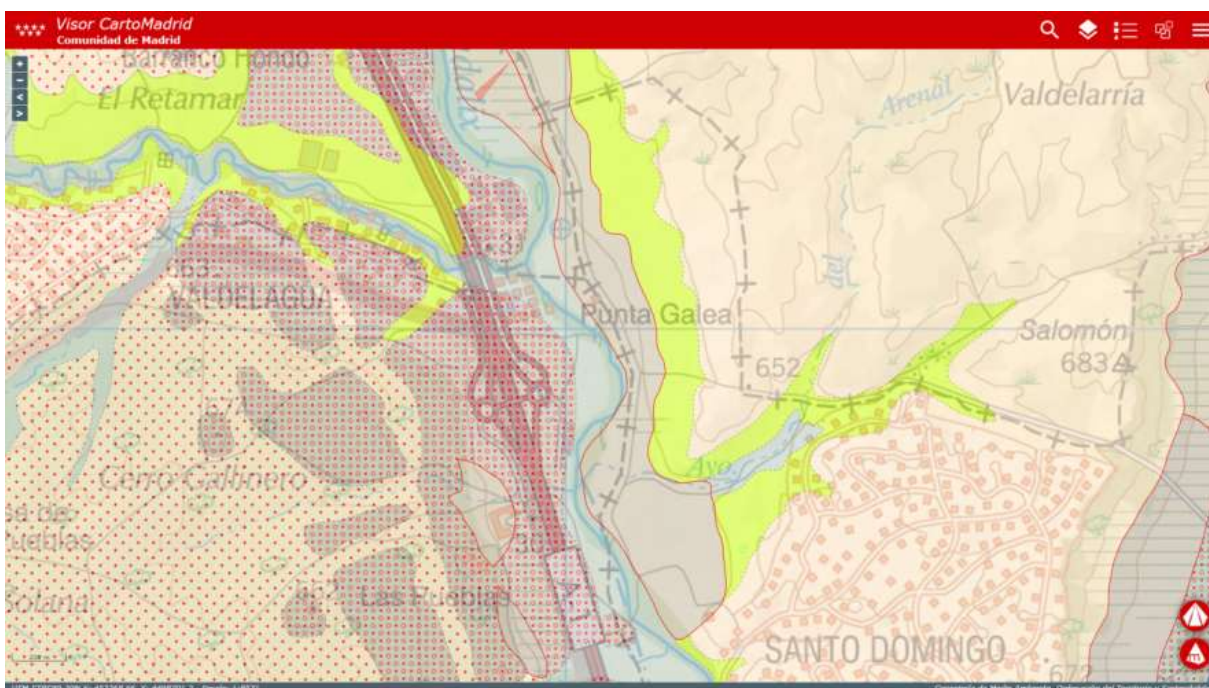


Esquema geológico próximo.

<https://idem.madrid.org/visor/?v=planea>

Unidades presentes en la zona de estudio:

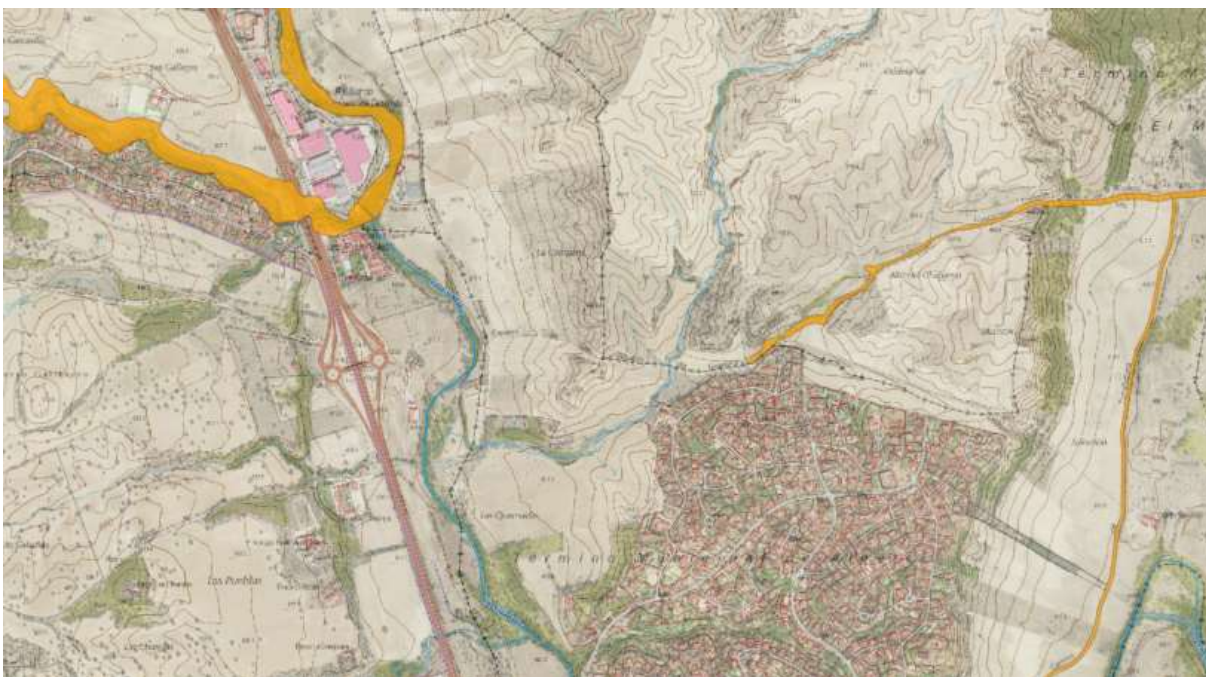
-  Arcosas blancas y lutitas ocre y rojizas. Edad Aragoniense Superior.
-  Arcosas blancas y fangos arcósicos rojos. Edad Aragoniense Medio – Superior.
-  Cantos, gravas, arenas y limos. Arenas y limos con cantos dispersos. Edad Holoceno, Cuaternario.
-  Gravas y cantos poligénicos, arenas, limos y arcillas. Carbonatos. Edad Pleistoceno superior.



Unidades presentes en la zona de estudio: <https://idem.madrid.org/visor/?v=planea>

5.1.3 Vías Pecuarias

Ninguna de las vías pecuarias que surcan el municipio de Algete está incluida en la zona de actuación.



Fuente: <https://idem.madrid.org/visor/>

En la imagen anterior se identifica la localización de la Colada de las Huelgas del río Guadalix, en el término de San Agustín de Guadalix, al Oeste de la zona de estudio, y la Cañada de los Rileros o Rascambre en el término de El Molar, al Este de la zona de estudio.

5.1.4 Contexto arqueológico

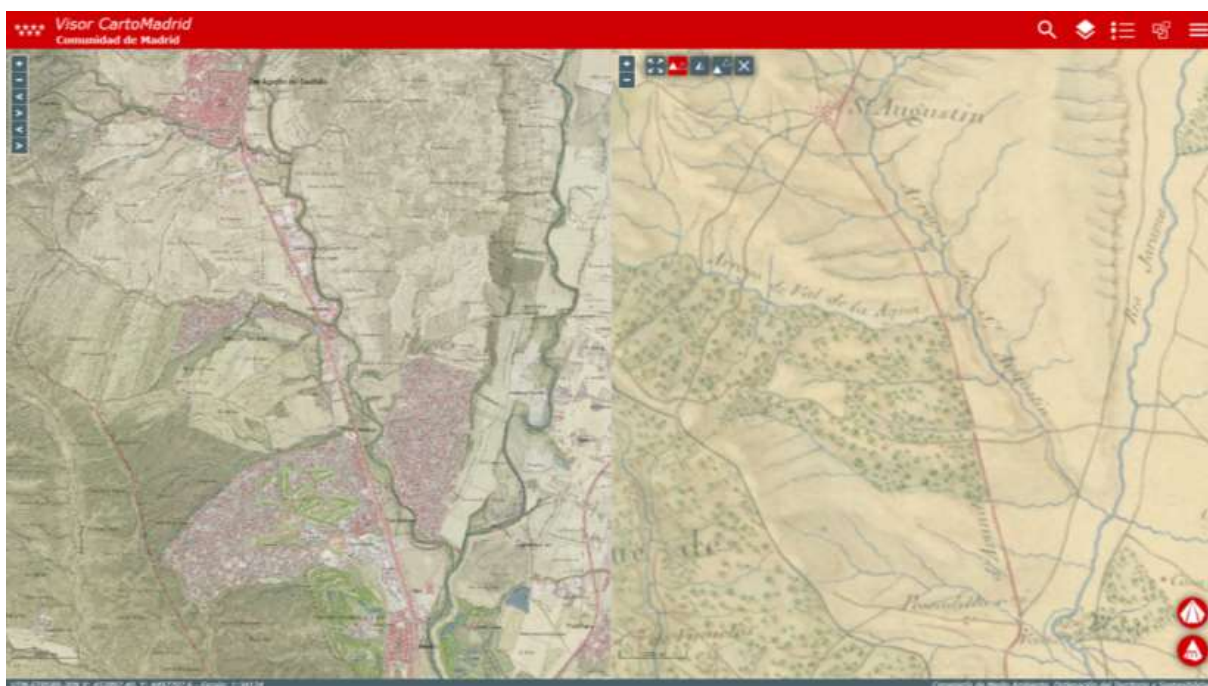
En el término municipal de Algete se conoce y se han identificado diferentes yacimientos arqueológicos, el hallazgo de algunos ha estado relacionado con diferentes obras de infraestructuras o urbanísticas. Aunque la zona de estudio no se encuentra afectada por ningún yacimiento arqueológico.

Código	Nombre	Municipio	Tipo	Carácter	Período
CM/0009/001	Camino de Cuatropicos	Algete	Material disperso		Contemporáneo Moderno
CM/0009/003	Valdeserrano	Algete	Material disperso	Indeterminado	Altomedieval Contemporáneo Indeterminado histórico Moderno
CM/0009/004	Cerro del Soto	Algete	Material disperso	Indeterminado	Altomedieval Contemporáneo Indeterminado histórico Indeterminado prehistórico Moderno
CM/0009/005	Cerro del Soto	Algete	Material disperso	Indeterminado	Contemporáneo Moderno
CM/0009/006	Camino las Pedrizas	Algete	Material disperso	Indeterminado	Indeterminado prehistórico
CM/0009/007	Herrería	Algete	Material disperso		Altomedieval Contemporáneo Indeterminado histórico Moderno

CM/0009/008	Carmelitas 2	Algete	Material disperso	Habitacional-Asentamiento rural Habitacional-Permanente Indeterminado	Indeterminado histórico Romano
CM/0009/009	Urbanización Valderrey	Algete	Material disperso	Indeterminado	Altomedieval Contemporáneo Indeterminado histórico Moderno
CM/0009/010	Urbanización Valderrey	Algete	Material disperso	Indeterminado	Altomedieval Contemporáneo Indeterminado histórico Moderno
CM/0009/014	Carmelitas 1	Algete	Yacimiento contrastado	Indeterminado	Bronce Medio Hierro II pleno
CM/0009/015	Cerro del Soto	Algete	Material disperso		Altomedieval Contemporáneo Indeterminado histórico Moderno
CM/0009/018	La Pelaya	Algete	Yacimiento contrastado	Funerario Habitacional-Asentamiento rural Habitacional-Permanente	Altomedieval Bronce Final y Tardío Bronce Inicial Bronce Medio Hierro I Hierro II pleno Romano
CM/0009/019	Soto de Mozanaque	Algete	Yacimiento posible	Habitacional-Permanente Indeterminado	Moderno Romano

5.1.5 Evolución histórica de la zona de actuación

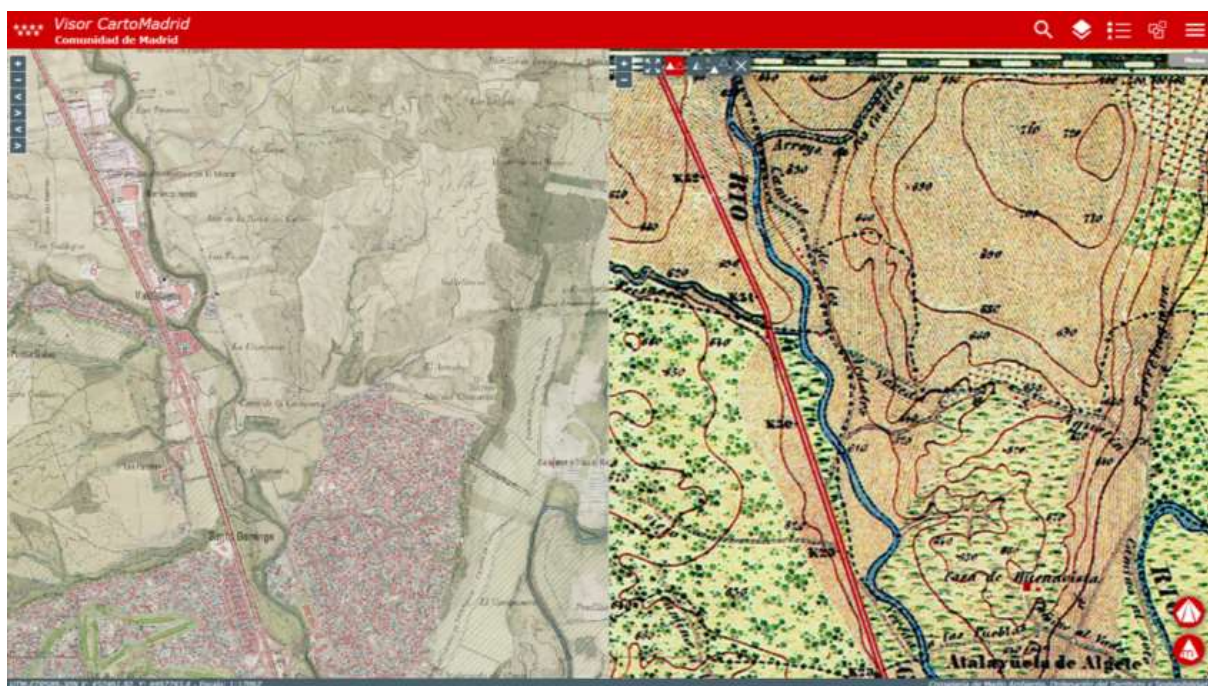
En cuanto a la evolución de la zona de estudio parece no haber cambiado hasta bien entrado el siglo pasado.



2022

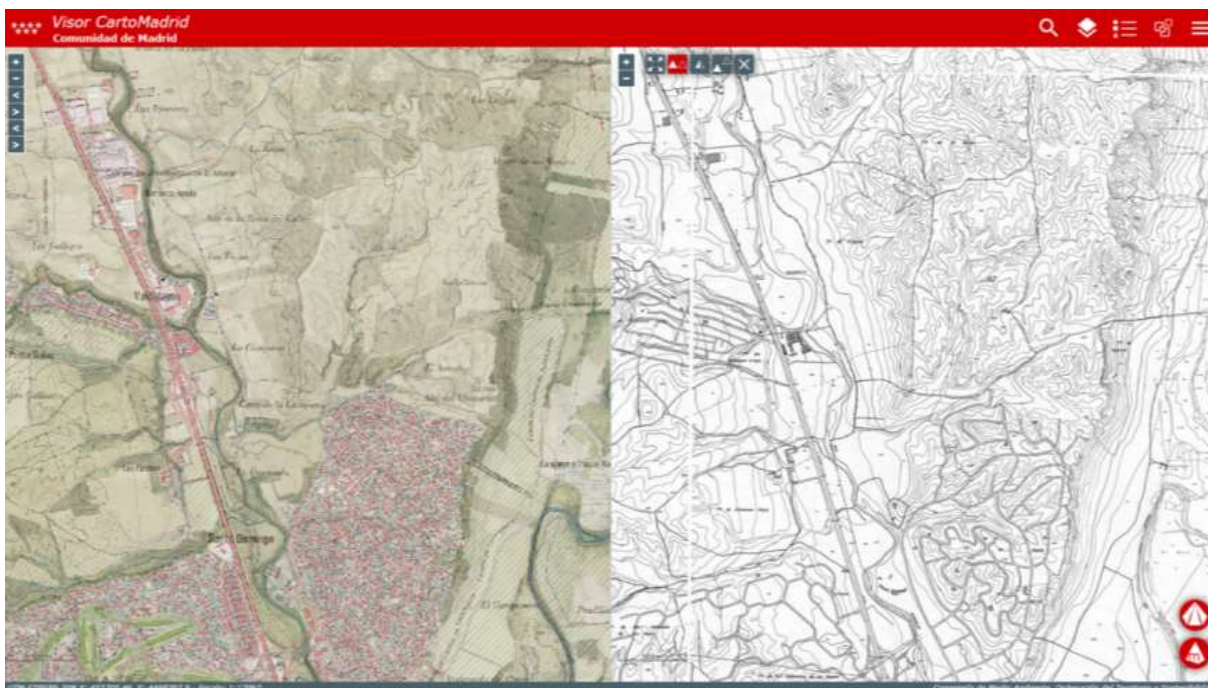
1809

En los mapas topográficos del siglo XIX, de 1809, 1877 aparece definido el Camino de Burgos.



2022

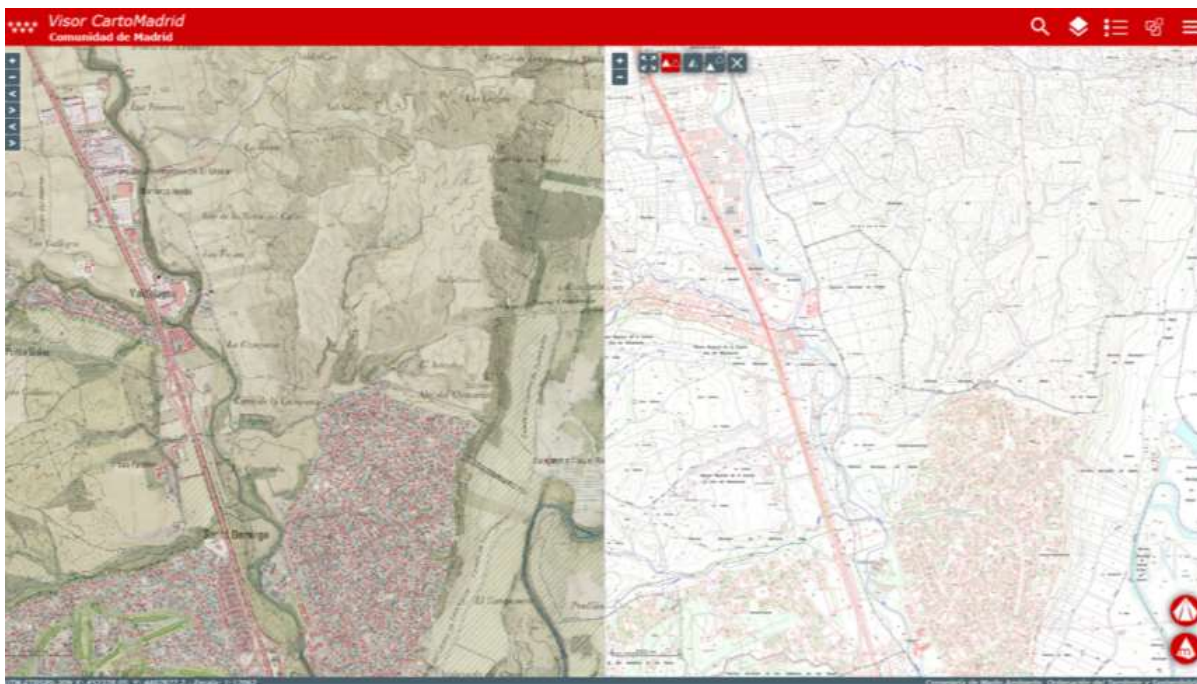
1877



2022

1973

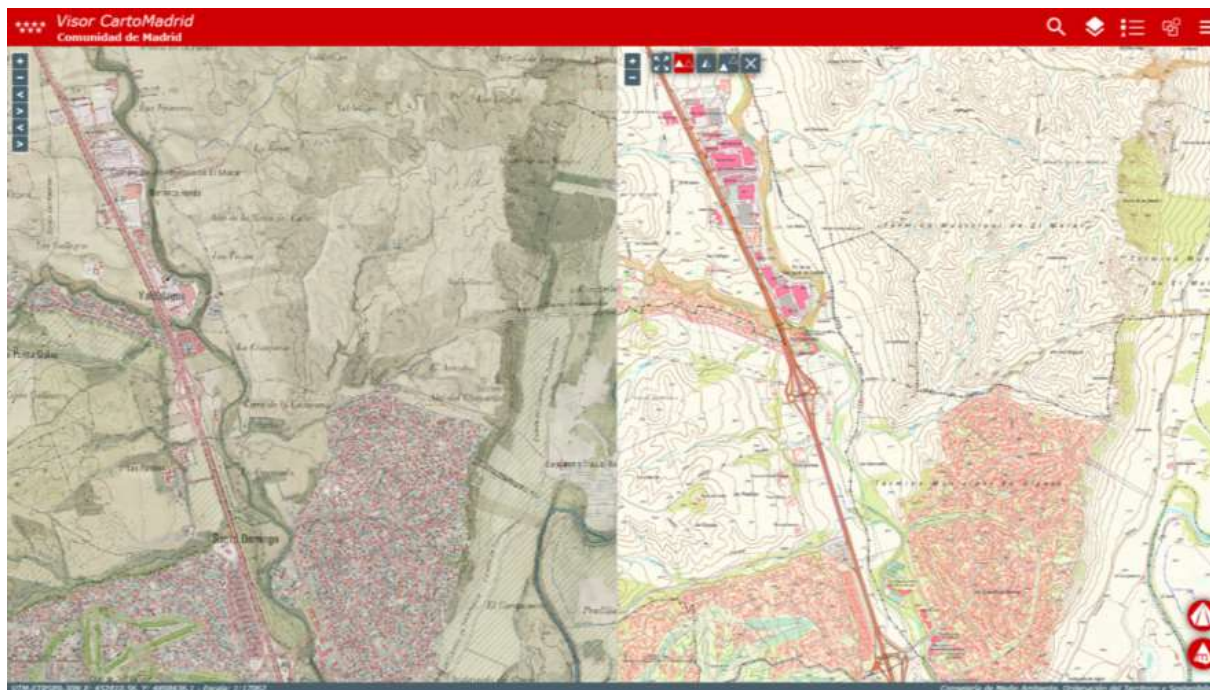
Hasta la segunda mitad del siglo XX, según el mapa topográfico editado en 1973, no aparecen los primeros hitos urbanísticos de Santo Domingo, al Sur.



2022

1995

A partir de 1995 ya aparecen consolidadas las referencias urbanísticas próximas al Oeste y al Sur. Y a partir de 2006, la zona de estudio se parece bastante a su configuración actual.



2022

2006

5.1.6 Evaluación de riesgos arqueológicos y paleontológicos

La zona de actuación no está afectada por restos arqueológicos. Sí se han identificado hallazgos arqueológicos al Oeste y Sur, relacionados con diferentes desarrollos urbanísticos del municipio, cuya presencia se asocia al paso que supone al valle del Jarama, en paralelo a la actual autovía A-1, donde se consolida la ocupación en época romana.

5.1.7 Protocolo de intervenciones y tramitaciones ante el Ayuntamiento de Algete y la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid

Antes de la aprobación del Plan de Sectorización deberá emitirse consulta a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (la “**DGPC**”) para que emita Hoja informativa de actuaciones arqueológicas. En este sentido la respuesta de la DGPC dependerá de las acciones derivadas del Plan de Sectorización:

Si no conlleva movimientos de tierras por debajo de cota “0”. Se entenderá que, desde el punto de vista del patrimonio histórico, arqueológico y paleontológico, el Plan de

Sectorización no tiene incidencia alguna y deberá emitirse informe favorable, agotándose la tramitación del expediente ante la DGPC.

Si se prevén movimientos de tierra por debajo de cota “0”. Es posible que la DGPC proponga la ejecución de un seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra, que tendrían sentido sobre todo en aquellas zonas en las que el movimiento de tierras sea superior a la retirada de tierra vegetal de 50 cm de profundidad. El protocolo en este caso sería:

1. Con carácter previo, se puede solicitar a la DGPC Hoja Informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica. En dicha consulta se estimará realizar únicamente un seguimiento arqueológico y paleontológico.
2. Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
3. Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
4. Realización de trabajos arqueológicos indicados.
5. Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
6. Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

La solicitud de consultas y las tramitaciones ante la DGPC son compatibles con la aprobación del Plan de Sectorización, que puede aprobarse condicionado a la realización de dichas actuaciones.

5.1.8 Propuesta de actuación

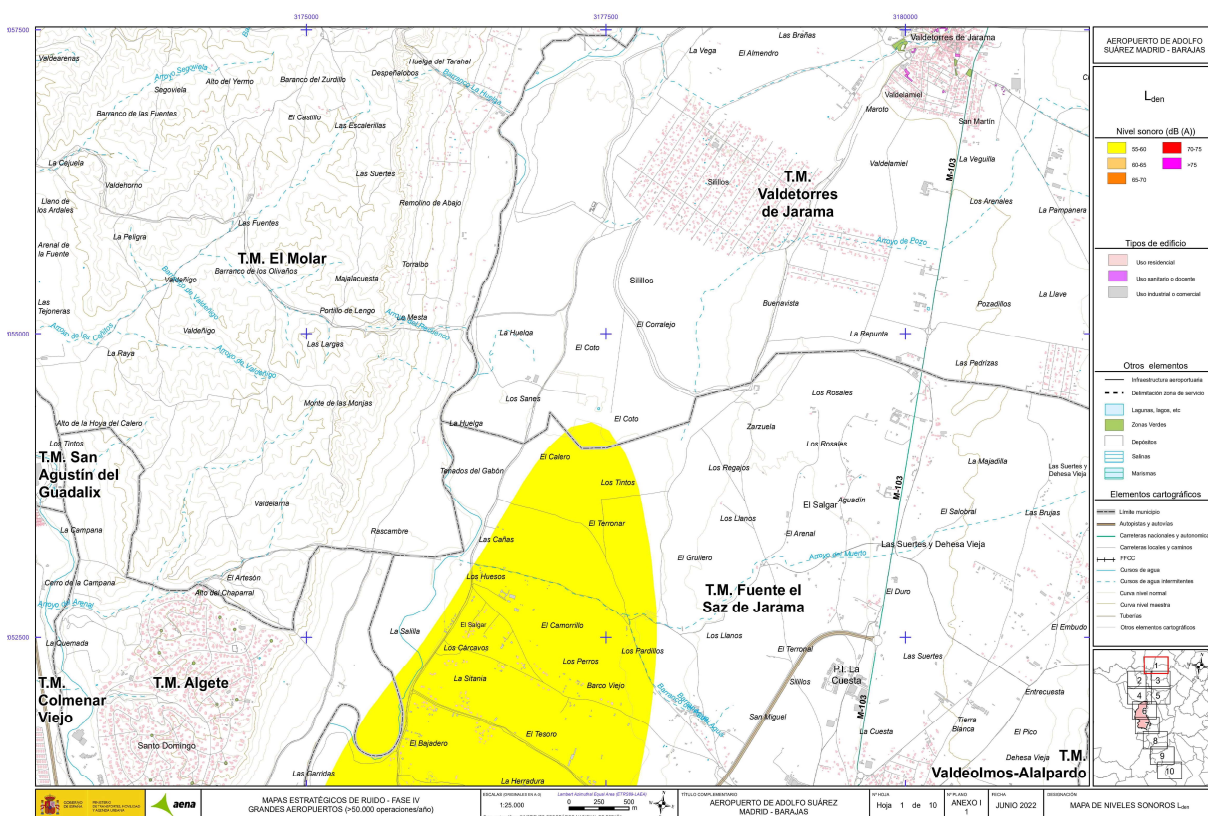
En el caso de que se vayan a realizar movimientos de tierra por debajo de la cota 0 y superiores a los 50 cm de profundidad, con carácter previo, se debe solicitar a la DGPC Hoja Informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y o paleontológica, con el siguiente procedimiento:

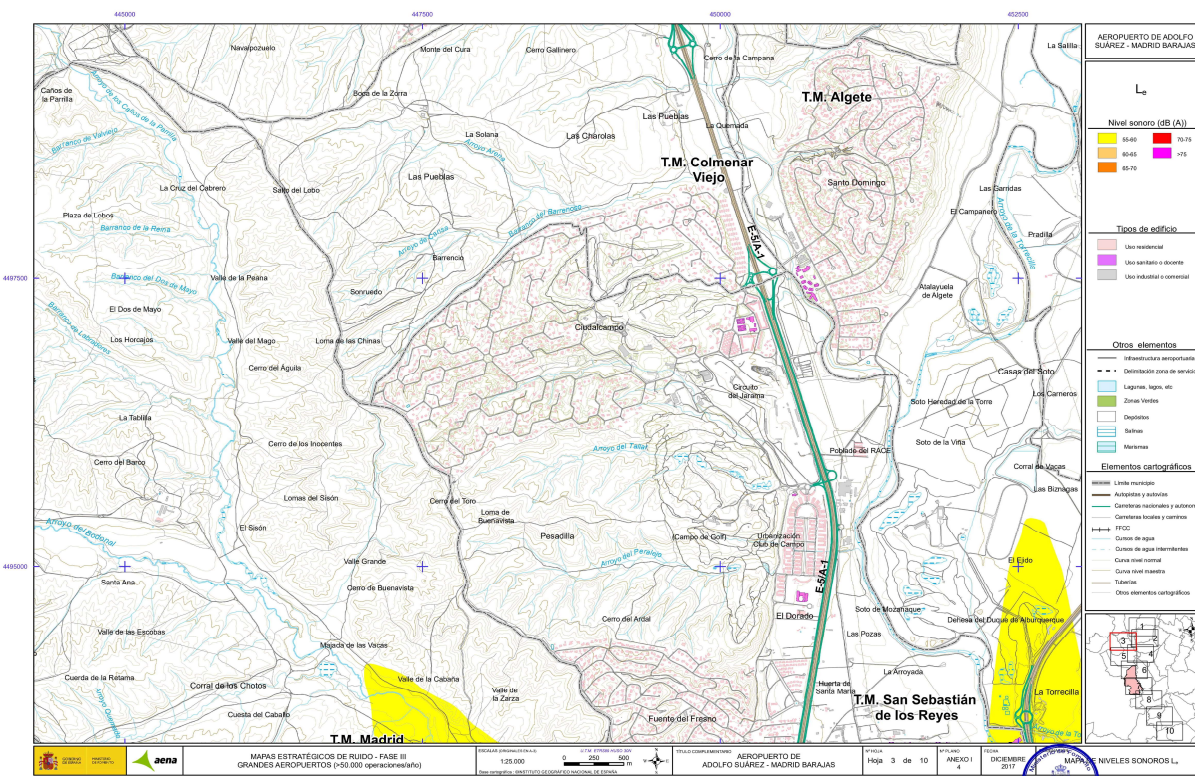
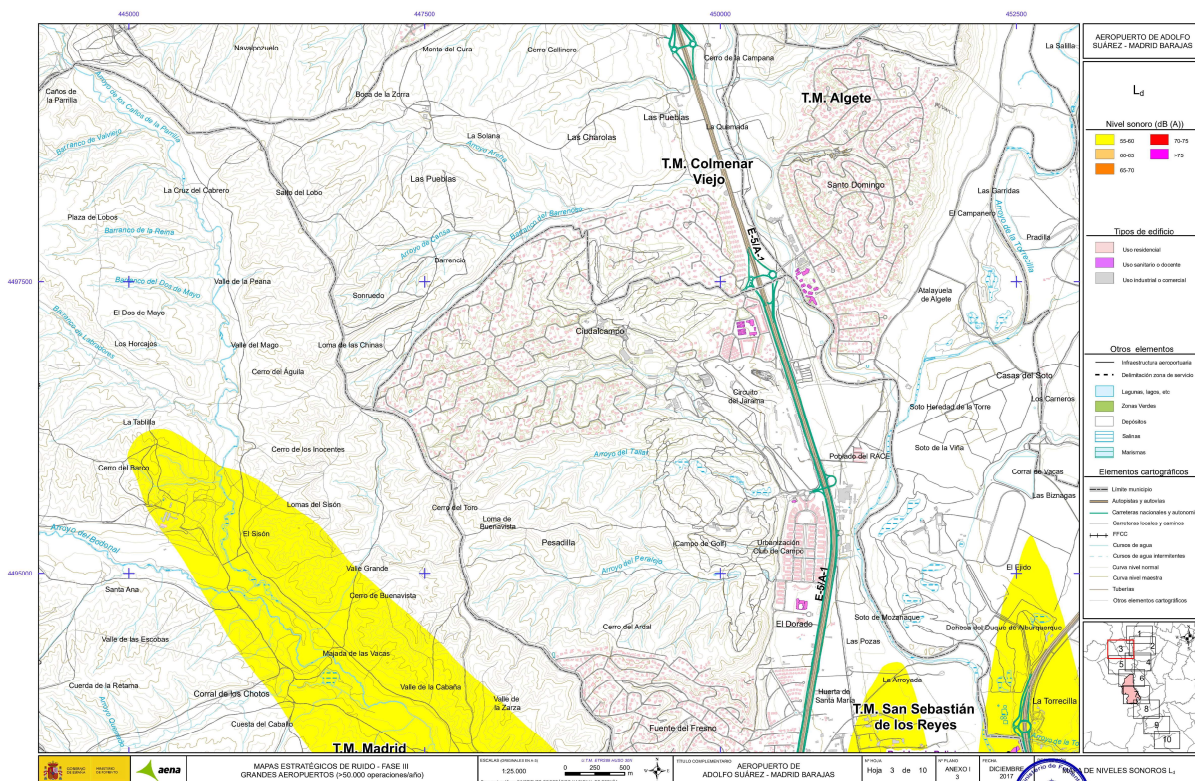
1. Presentación en la DGPC del proyecto de seguimiento arqueológico.

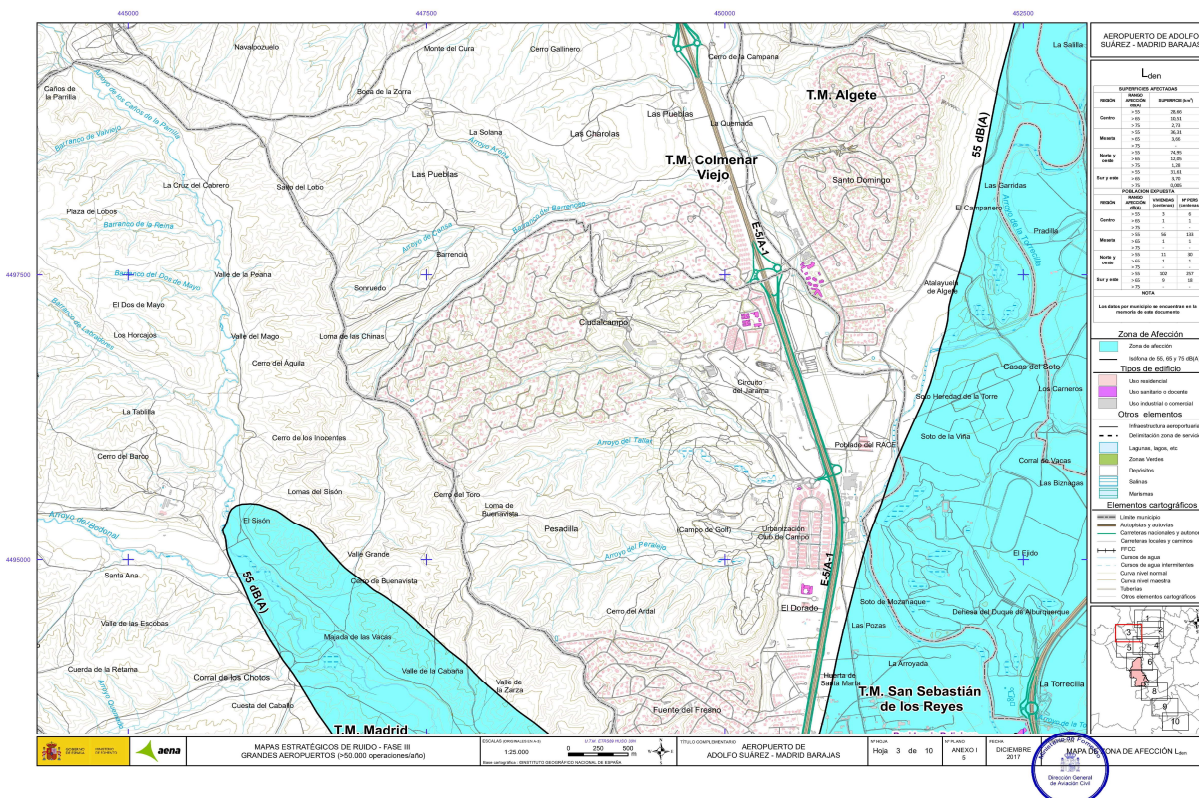
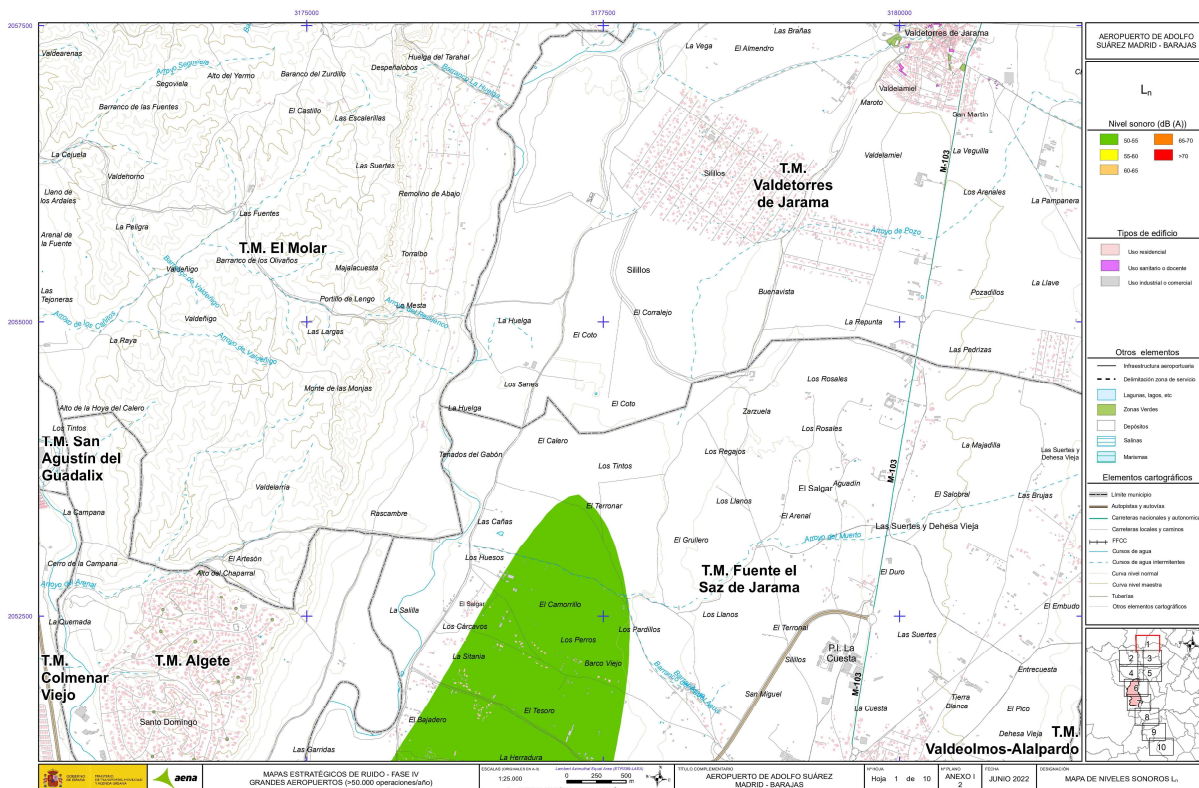
2. Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
3. Realización de los trabajos de seguimiento.
4. Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del potencial patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos compatibles con dicha conservación.
5. Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

6. LOS NIVELES SONOROS RESULTANTES DEL MOVIMIENTO DE AERONAVES EN EL AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS, NO INCIDEN EN EL SECTOR

En efecto, como resulta de la comprobación de los *Mapas de Niveles Sonoros* del Aeropuerto.







7. 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 analizará en el siguiente epígrafe, 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.

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, como ya se introdujo en esta memoria, 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.

8. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y SELECCIÓN DE LA QUE SE PROPONE SU DESARROLLO MEDIANTE UN PLAN DE SECTORIZACIÓN

La sectorización que se propone en este Avance está condicionada por los factores de localización, el entorno y las necesidades en la ciudad que se han observado, de residencia y empleo, que limitan y condicionan las posibilidades y alternativas para su formación y su desarrollo.

Veamos,

- El suelo que se propone su delimitación como sector *AlgeteNORTE* está limitado y encajonado entre un elemento de la estructura municipal –es el Parque Fluvial localizado a lo largo de todo el margen Oeste del sector-, el límite de Algete con el término municipal de El Molar, en los bordes Norte y Este, el límite con el LIC del Guadalix, en una pequeña parte en el extremo Sur, y el suelo urbano consolidado de la Urbanización Santo Domingo, al SurEste.
- Por tanto, el debate sobre el límite y extensión de la sectorización no tiene cabida, y únicamente se podría debatir si puede convenir la propia sectorización –que se abordará a continuación- y si en uno o varios sectores, pero no el área a sectorizar.
- Algete no tiene suelo calificado que permita el desarrollo de su población, la satisfacción de sus necesidades más elementales de residencia, empleo, ocio y acceso a las dotaciones públicas, y para evitar la salida de sus jóvenes a otras localizaciones. Tampoco la posibilidad de incorporar nueva población residente, en un marco territorial de excelencia.
- La iniciativa municipal recogida en el PG2003 no encontró la oportunidad para su desarrollo, muy probablemente porque incorpora determinaciones de aprovechamiento y para la gestión del suelo que la hacen inviable.

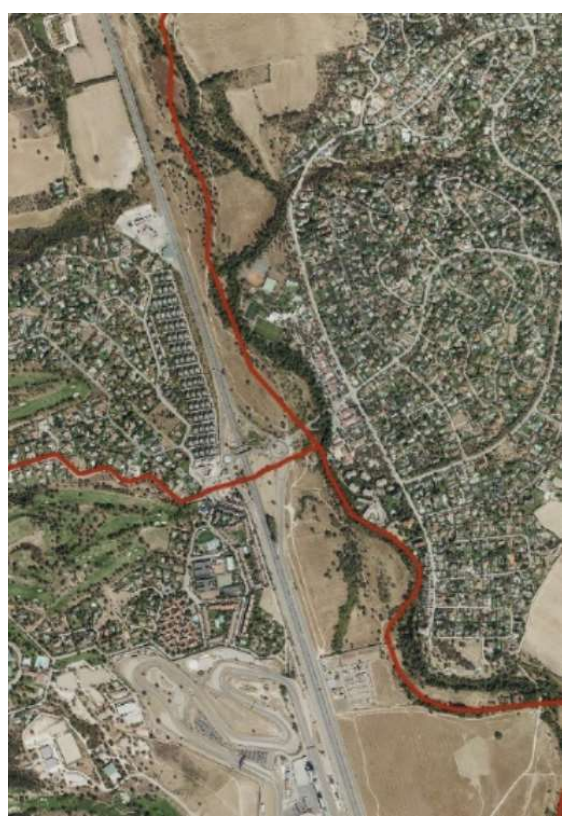
- Se cuenta en esta fecha con una cierta potencialidad de empleo, que resulta de la ordenación de una parte, si quiera mínima, del suelo industrial, que requiere solución de vivienda.
- Un porcentaje del 85% de la población ocupada de Algete trabaja fuera del municipio, que significa pérdida de oportunidad y un elevado coste personal, económico y familiar.

Frente a este conjunto de debilidades y amenazas de la población y del propio municipio, se cuenta con un suelo de oportunidad que reúne condiciones de excelencia para el desarrollo urbano, está bien comunicado, se tiene acceso a las infraestructuras y los servicios en condiciones adecuadas para su conexión, y, esto es lo verdaderamente relevante, el suelo no tiene condiciones que exijan su protección, que habrían impedido la puesta en marcha de esta iniciativa de sectorización.

El aumento del parque de residencia, que incluya en proporción mayoritaria las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, y el aumento del parque de actividades económicas, podrá reducir la movilidad laboral, coadyuvar al desarrollo y fijación de la población en el municipio, e invertir la pirámide de población en favor de las cohortes más jóvenes, que es garantía de estabilidad social y mejora para el municipio y para sus gentes.

En las siguientes imágenes se ilustra el corredor de la autovía A-1, desde el límite de la ciudad de Madrid hacia el Norte, hasta San Agustín de Guadalix, en su situación de desarrollo urbano actual.







Analizamos a continuación tres alternativas para el desarrollo del Plan de Sectorización, razonables desde el punto de vista técnico, cuya valoración de su viabilidad ambiental se desarrolla en el Documento Inicial Estratégico, que se refieren a diferentes fórmulas de utilización del territorio municipal, capaz de acoger la iniciativa de transformación del ámbito espacial en que se actúa.

ALTERNATIVA CERO, o de no actuación, que supondría mantener la estructura municipal sin modificación. Es la foto de la situación actual.

De aquí no podrá derivarse una mejora de cualquiera de los factores que se someten a análisis, sea para resolver los déficits de vivienda y o de actividades económicas que se han observado, sea para la protección del medio, la mejora de las infraestructuras, factores culturales, sociales y o económicos, pero, con casi completa seguridad, resultaría el colapso del sistema que no pudo o no fue capaz de prever la dimensión del problema social y económico que resulta de la inactividad del desarrollo urbano.

Esta alternativa, necesariamente, debe rechazarse, que supondría alargar en el tiempo la falta de atención a una necesidad social, y aún obligación de la Administración, de carácter primario, básico, esencial: la necesidad de dotar a la población de viviendas y de un lugar de trabajo y adecuado para el ocio y las dotaciones públicas.

A partir de aquí, una vez constatada la ineludible necesidad de actuar, de resolver la atención de crecimiento del parque residencial y del parque de actividades económicas en Algete, analizamos las oportunidades que nos ofrece el territorio, a partir de sus circunstancias y características objetivas, bien sea para un desarrollo residencial, o bien para un desarrollo de usos terciarios e industriales.

ALTERNATIVA UNO, en la que se prevé el desarrollo de una unidad residencial con complemento de actividades económicas de usos terciario y dotacional.

La propuesta incluye 1.260 viviendas, 650 de ellas sometidas a algún régimen de protección (>50%), y actividades terciarias y dotacionales con la escala adecuada para la necesidad de la población en edad de trabajar.

Esto se traduce en una nueva población de $(1.260 \text{ viv} * 2,57 \text{ hab/viv}) = 3.238$ habitantes, y de ellos el 69,43% ≈ 2.249 en edad de trabajar. Si aplicamos un estándar de entre 15 y 30 m²e/empleo en los usos terciarios y dotacionales, ya sancionado por la práctica, se necesitarían 50.602,50 m²e para cubrir el 100% de la demanda, y en torno a 30.000 m²e para cubrir el 60%, cifra que parece más ajustada al comportamiento real de la población, que se adopta en esta propuesta de forma equilibrada entre los usos terciario y dotacional.

Esta alternativa aporta las siguientes ventajas:

- Contribuye a la solución de un déficit estructural en Algete, en donde no hay suelo para la construcción de viviendas que satisfagan las necesidades de la población. Recuérdese, 12 nuevas viviendas construidas en los últimos 10 años, para una población de 20.700 habitantes, que obliga a buscar residencia en otros municipios a los jóvenes y nuevas familias, y no permite el reemplazo o acceso a una vivienda de condiciones más adecuadas a la evolución de las circunstancias de las familias.
- Favorece el crecimiento de la población residente, incorporando nuevas cohortes en los escalones más jóvenes de la pirámide poblacional, que guarda directa

relación con la mejora de los servicios y las dotaciones, y mejora del comportamiento social y económico.

- Permite la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, para hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada.
- La distribución territorial de los usos y actividades, permite un desarrollo armónico efectivo relativo a la residencia, el trabajo, el ocio y las dotaciones públicas.
- El sector se desarrolla dando continuidad a la Urbanización Santo Domingo, que es un área residencial de viviendas unifamiliares y dotaciones públicas y privadas, de forma que se mantiene la identidad tipológica y de funcionamiento que es deseable, y se favorece la sinergia entre los usos y las actividades que prestan servicio a la población.
- El tráfico asociado al uso residencial se estima en una IMD ≈ 7.321 veh/día, que corresponde a una ratio de 7 viajes al día por vivienda. Para usos terciario y dotacional será IMD ≈ 17.430 veh/día, que corresponde a una ratio de 100 viajes al día por cada 100 m²e para el uso terciario, y 40 viajes al día por cada 100 m²e para el uso dotacional. En total, una IMD de 24.751 veh/día. Este tráfico es asumible por las infraestructuras de que se servirá el nuevo sector, en el área en la que se localiza, y garantiza la fluida movilidad y comunicación.
- Las tipologías asociadas al uso residencial son compatibles con las condiciones topográficas y, en general, naturales del territorio. Y también, permiten su inserción paisajística de forma que se define el fondo perspectivo de la actuación, entre el río y Parque Fluvial, y la cornisa de El Molar, integrado en el entorno, sin generar cualquier distorsión, sea por los volúmenes edificados, sea por la escala de los edificios, las coloraciones asociadas a los materiales que se emplean, o por las instalaciones que dan servicio a las viviendas.

Esta localización en Algete, nos parece adecuada para el desarrollo de una unidad residencial, de pequeña escala, con tipologías aisladas en edificaciones de reducida dimensión, con complemento de actividades económicas y las dotaciones públicas que prestan servicio a la población, que se inserta sin solución de continuidad en el corredor de la autovía A-1 con las actuaciones que aquí se han desarrollado en los últimos años y actuaciones ya consolidadas desde tiempo.

En estas siguientes imágenes se ilustra un posible desarrollo del sector, con viviendas en tipologías acordes con su entorno.



ALTERNATIVA DOS, en la que se prevé el desarrollo de una unidad de actividades económicas de usos terciario e industrial.

Veamos su posible implantación en el sector *AlgeteNORTE*, las condiciones que se requieren y la idoneidad del emplazamiento.

- Madrid es el motor económico del país. Cuenta con una economía libre y abierta, con la menor presión fiscal en España. Ofrece alta certidumbre legal y marco fiscal estable, que promueve y facilita la instalación y expansión de empresas extranjeras.
- Es también el principal centro legislativo y de toma de decisiones, y el primer hub financiero de España, sede de las principales instituciones del sector.

- Cuenta con una potente red de comunicaciones y accesos (autovías, hub de alta velocidad ferroviaria, aeropuerto, ...). Y también con Universidades y Escuelas de Negocio de prestigio internacional.
- Esto, en principio, determina una alta capacidad para generar en su entorno un marco atractivo para la instalación de actividades terciarias e industriales.

Pero tiene sus condiciones.

- La escala de un desarrollo de estas características en el sector *AlgeteNORTE*, atendiendo al aprovechamiento que permite la LSCM en el suelo urbanizable no sectorizado de un Plan no adaptado, referido en este caso a un uso mayoritario de carácter terciario, $AUR = 0,2719 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ tal y como se establece en el PG2003, podría ser:
 - ✓ Uso terciario: $137.637 \text{ m}^2\text{e}$
 - ✓ Uso industrial y logístico: $137.637 \text{ m}^2\text{e}$
- El tráfico asociado en el sector al uso terciario e industrial será $IMD \approx 160.000$ veh/día, que corresponde a una ratio de 100 viajes al día por cada $100 \text{ m}^2\text{e}$ para el uso terciario, y 40 viajes al día por cada $100 \text{ m}^2\text{e}$ para el uso industrial. Es, por tanto, una intensidad elevada que exige su atenta consideración en el desarrollo urbano.
- No se podrá contar con servicio de transporte público de alta capacidad, que es uno de los principales requisitos en la búsqueda de localizaciones de actividades terciarias, por la elevada cantidad de empleo que se genera y la movilidad asociada. En este sentido, gran parte de los mercados de la periferia de la Capital están especialmente penalizados. Con el objeto de paliar la desventaja de acceso a través de transporte público en las inmediaciones, en algunos casos las empresas ofrecen servicios de lanzaderas hasta paradas de Metro o de Cercanías, que permitirían un cierto reequilibrio en el sistema.
- El mercado logístico se encuentra en fase expansiva en la Comunidad de Madrid y en sus alrededores debido, entre otros factores, al incremento constante de las cifras de comercio electrónico, al crecimiento de importaciones y del stock de productos por parte de los operadores y retailers, así como a la recuperación de las tareas de producción en las inmediaciones (near-shoring) para paliar los problemas de roturas de cadenas de suministro.

- El crecimiento desde la Capital hacia nuevos municipios se ha hecho generalmente con la prolongación del mercado a lo largo del eje correspondiente, pero, dentro de los municipios de las inmediaciones, también se ha detectado el crecimiento y el desarrollo de núcleos industriales o logísticos que hasta el momento habían tenido una presencia más discreta en la actividad total.
- Algete cuenta con un área de desarrollo industrial y logístico inmediata a la carretera M-106, y con una importante superficie de suelo clasificado y calificado globalmente para este uso cuyo desarrollo prácticamente no se ha puesto en marcha.
- Por otro lado, se ha comprobado la correlación entre el crecimiento de las actividades económicas con el de la población (padrón municipal, INE y proyección para la Comunidad de Madrid) y el mercado residencial (compraventas registradas por el Ministerio de Fomento), demostrando que una mayor población, la mejora de las comunicaciones y el crecimiento del tejido productivo de la zona impulsarían la demanda del mercado de actividades.
- La idoneidad de la ubicación de un desarrollo de actividades económicas estará determinada por la existencia de una vía de acceso principal o la fácil y rápida conexión a una vía de acceso principal.
- En esta ubicación, el desarrollo de espacios de oficinas estaría limitado a las necesidades propias de los usuarios de los activos industriales y logísticos.

Pero, además, debemos tener en cuenta que,

- Se actúa en una localización inmediata al desarrollo residencial Urbanización Santo Domingo,
- Las tipologías asociadas al uso de actividades económicas, en grandes contenedores, no son compatibles con las condiciones topográficas y naturales del territorio, y no permiten la adecuada inserción paisajística en el entorno, sin generar distorsión.



La ALTERNATIVA DOS creemos que debe descartarse en esta localización, que es poco adecuada para el desarrollo de una iniciativa de estas características. Y más teniendo en cuenta la previsión ya ordenada estructuralmente desde el PG2003 en el margen de la carretera M-106 para un desarrollo importante de actividades económicas que, en parte, ya está ejecutado y en uso.

ALTERNATIVA QUE SE ADOPTA

La ALTERNATIVA UNO creemos que sirve más adecuadamente a los objetivos de esta iniciativa de sectorización y a los intereses, públicos y privados, que justifican su puesta en marcha.

En consecuencia, el ámbito espacial del sector que se propone su delimitación, situado entre las líneas límite de los términos municipales de El Molar, San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo, el LIC del Guadalix y la Urbanización Santo Domingo, en el que no concurren circunstancias objetivas de protección, que es accesible desde la red principal autovía A-1 en la intersección situada en el pk 30+500, se selecciona como adecuado para un desarrollo residencial y de actividades complementarias de carácter terciario y dotacional, por ser la opción analizada que más y mejor cumple con el condicionado que se establece para esta iniciativa de sectorización en Algete.

Se seguirán los siguientes criterios de actuación:

- (i) En el borde del sector se dispondrá una franja de espacios libres, sin edificación, de escala adecuada para garantizar la transición con el medio no urbanizado y con la Urbanización Santo Domingo.

- (ii) Se desarrollará una ordenación urbana muy permeable con su entorno, de forma que pueda ser accesible desde las áreas exteriores, e incluso permitir la conexión de estas con la autovía.
- (iii) La actuación resolverá las conexiones a las redes de servicios de forma independiente de la Urbanización Santo Domingo, de forma que no se incida en la garantía del equilibrio actual.
- (iv) El acceso desde la autovía A-1 atenderá a las instrucciones de la Demarcación de Carreteras y, para el paso o pasos elevados sobre el río Guadalix, con tráfico diferenciados para vehículos y para peatones y otras formas de movilidad no motorizada, las instrucciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo. La red viaria que cruce cualquier cauce en el sector garantizará su continuidad de la manera más natural.
- (v) Se respetará la vegetación arbórea de importancia y en buen estado.
- (vi) Las edificaciones tendrán una altura no superior a tres plantas, en configuración tipológica aislada.
- (vii) Se minimizará el espacio calificado para la red viaria en el sector, y se reservarán las plataformas necesarias para el transporte público y de medios no motorizados
- (viii) Se garantizará la calificación de usos productivos que permitan el empleo de, al menos, el 60% de la nueva población en edad de trabajar.
- (ix) Las viviendas que se califiquen serán, mayoritariamente, sometidas a algún régimen de protección pública.

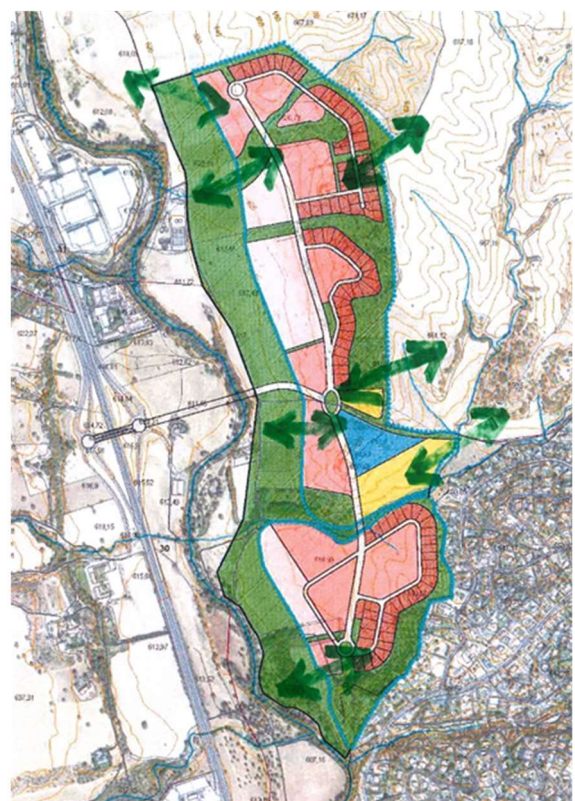
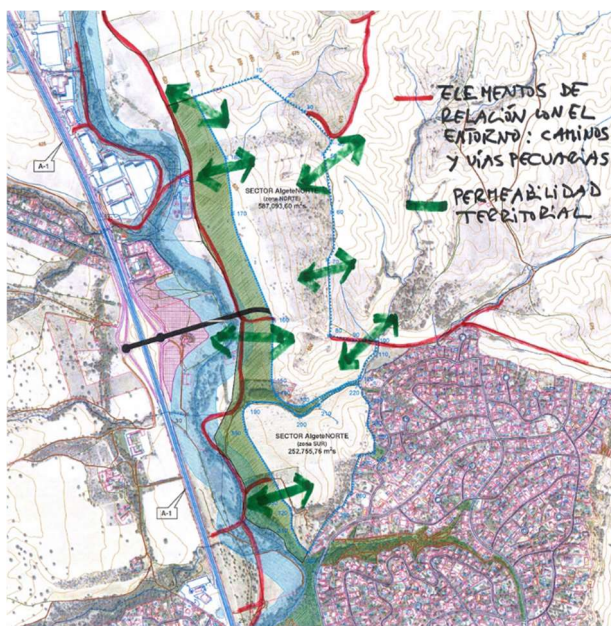
ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del nuevo sector podrá incluir suelo para parcelas privativas de uso residencial unifamiliar, y también para la formación de pequeñas comunidades que comparten servicios de ocio, deportivos, de seguridad, y los demás que se requieren. En todo caso, la red viaria propia del sector será lo más reducida posible, que evite labores de mantenimiento por el Ayuntamiento y el correspondiente destino de recursos públicos, que deberá ser ajustado.

Lo ilustramos en estas imágenes, elegidas entre los muchos esquemas de ordenación producidos en el avance de la toma de decisiones.

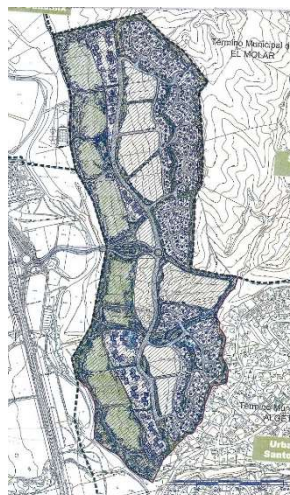
Se prevé en el borde de la actuación con la Urbanización Santo Domingo y con el límite con El Molar, en todo caso, la localización de viviendas en tipologías de características similares a las allí construidas, con densidad baja. Y, a continuación, hacia el Oeste, manzanas de mayor dimensión para pequeñas comunidades de entre 50 y 100 viviendas.

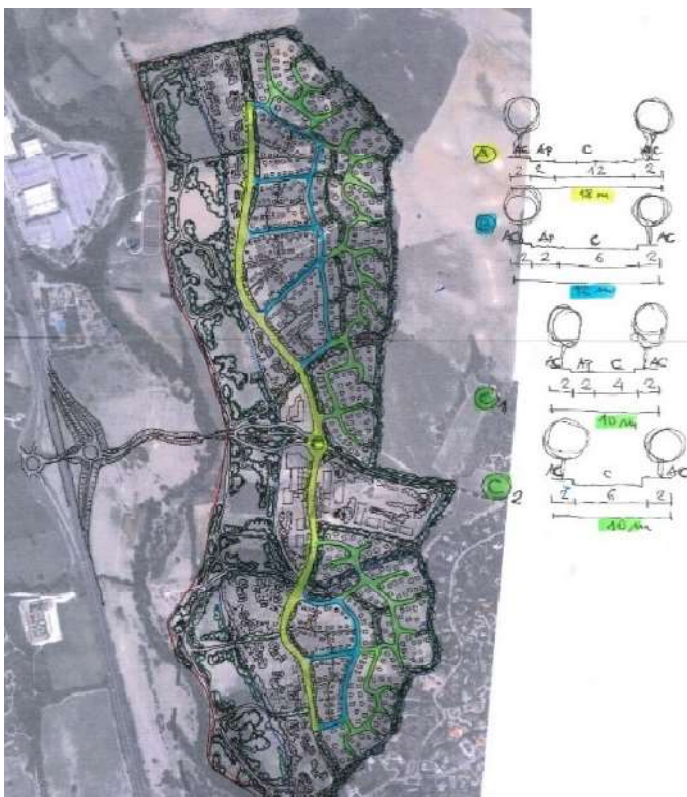
La ordenación resuelve la permeabilidad con el entorno de forma que queda garantizada la relación y la movilidad con el territorio con el que linda.



La red viaria se califica siguiendo una pauta jerarquizada, a partir de una avenida principal en el centro del sector, que favorece una comunicación ágil. Y a partir de aquí se disponen las calles de menor orden, de tráfico restringido a las áreas a las que sirven.

La calificación de las zonas verdes en el sector, en todo caso, se apoya sobre los elementos de mayor valor natural, sirve de filtro con los





bordes, tanto edificados como no, y permite la continuidad y conexión con las áreas naturales del perímetro de la actuación. En el borde Oeste del sector, el Parque Fluvial establece la transición con el río Guadalix.

La ordenación pormenorizada que se desarrolla en el Plan de Sectorización avanza sobre los esquemas que aquí se han introducido, con el objeto de reducir la red viaria hasta el mínimo que garantice la correcta movilidad y asegurar la completa permeabilidad con el entorno a través de espacios libres de edificación

En el Documento Inicial Estratégico del Avance del Plan de Sectorización, que forma parte inseparable de su contenido, se analizan más en detalle las alternativas consideradas, y la idoneidad de la que se selecciona en relación con el territorio municipal, con las concretas características del emplazamiento y su entorno inmediato, y con la relación con el medio en el que se interviene.

9. ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El desarrollo y ejecución del sector *AlgeteNORTE* es una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización.

En efecto, como resulta de lo establecido en el RDL 7/2015, artículo 7.1,a)1,

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. *A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

a) *Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

1) *Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas*

aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

(...)

El régimen de deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de urbanización se establece en el RDL 7/2015, artículo 18.1,

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. *Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:*

a) *Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

(...)

b) *Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

(...)

c) *Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.*

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

- d) *Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.*
- e) *Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.*
- f) *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.*

Por su parte, la LSCM, artículos 22, 21 y 18, establece,

Artículo 22. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable no sectorizado.

1. *El contenido de los derechos de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, además de los generales y de los atribuidos en suelo no urbanizable de protección, los siguientes:*
 - a) *Promover la sectorización de sus terrenos y, para ello, el Plan de Sectorización, cuya aprobación supondrá la adscripción de los mismos al régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado.*
 - b) *Solicitar y, en su caso, ejecutar en sus terrenos las obras, construcciones y edificaciones e implantar los usos y las actividades autorizables en esta categoría de suelo conforme a esta Ley.*
 - c) *En todo caso, consultar previamente al ejercicio de los anteriores derechos, a las Administraciones competentes, sobre la viabilidad de la sectorización y legislación sectorial aplicable, así como respecto de las obras de conexión con las redes exteriores a la actuación. El pronunciamiento administrativo será vinculante.*
2. *El contenido de los deberes de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, además de los generales y de los atribuidos en suelo no urbanizable de protección, los siguientes:*
 - a) *Los establecidos para el suelo no urbanizable de protección, mientras no se apruebe ninguna de las actuaciones previstas en las letras a) y b) del número anterior.*
 - b) *El de solicitar y obtener la aprobación o autorización que corresponda para la realización de las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del número anterior.*

- c) ...
- d) *En el caso de que se apruebe el Plan de Sectorización, los propios del suelo urbanizable sectorizado y los asumidos en la propuesta de compromisos, así como, en todo caso, los de ejecutar y ceder a las Administraciones públicas que corresponda las obras exteriores al sector necesarias para la debida conexión de éste con las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales, desde la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.*

Artículo 21. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado

1. *El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 de la presente Ley.*
2. *Siempre que se hubieran cumplido los deberes del número anterior, los terrenos de esta clase de suelo pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, desde la recepción de las correspondientes obras de urbanización, en los términos del artículo 135 de la presente Ley.*

Artículo 18. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado

1. *El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:*
 - a) *Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.*
 - b) *Instar a la delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.*
 - c) *Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.*
2. *Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:*
 - a) *Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.*

- b) *Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*
 - c) *Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o Unidades de Ejecución en que se divida, por su superficie.*
 - d) *Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.*
 - e) *Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.*
3. *Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior.*

De cuya aplicación resultan las obligaciones vinculadas a la transformación del suelo del sector *AlgeteNORTE*.

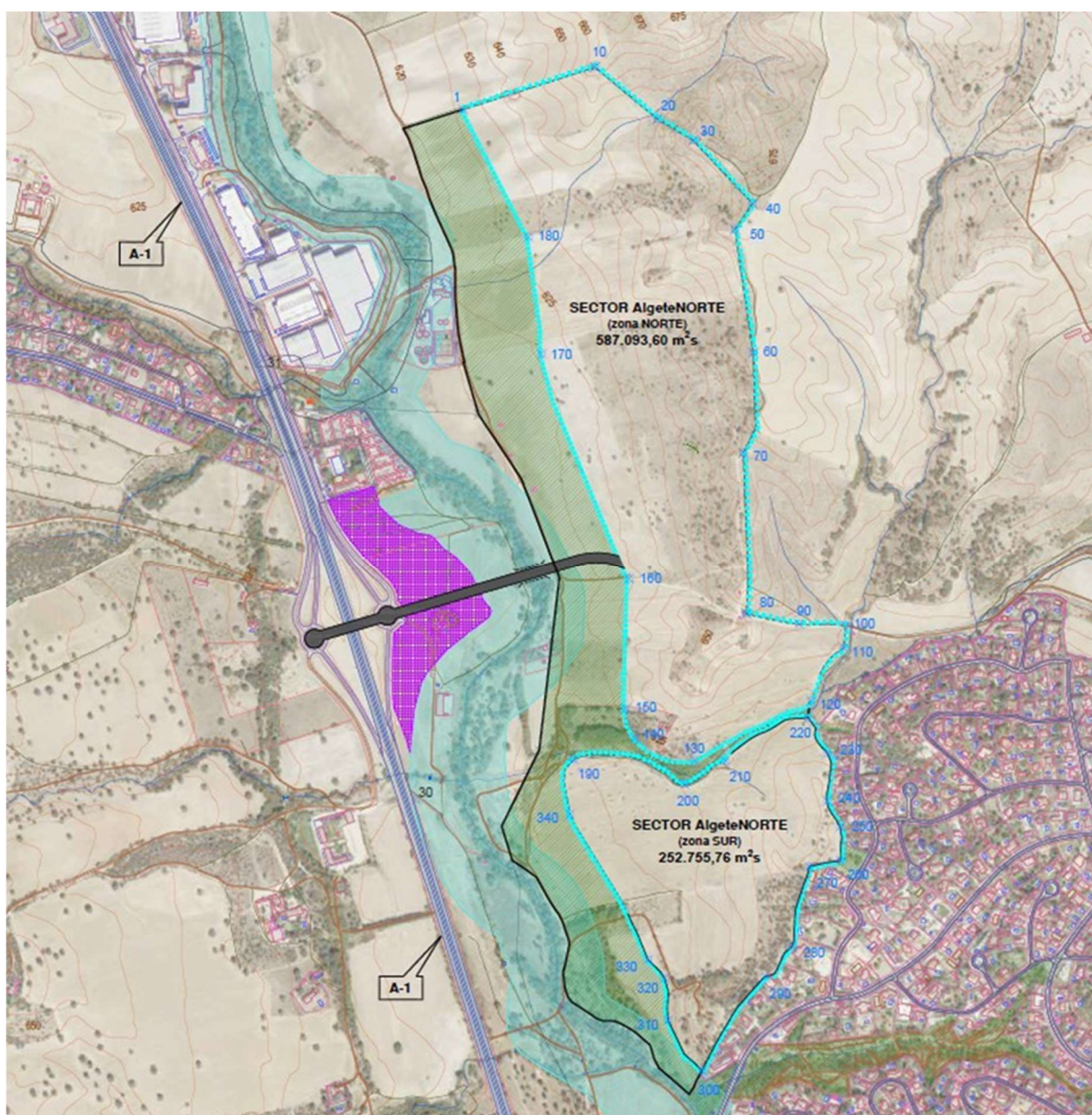
10. PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE Y DE DESARROLLO PORMENORIZADO

10.1 ÁMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR *AlgeteNORTE*

Se corresponde con el suelo urbanizable no sectorizado, situado en el extremo NorOeste del término municipal, sobre una superficie de 839.849,36 m²s. 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.

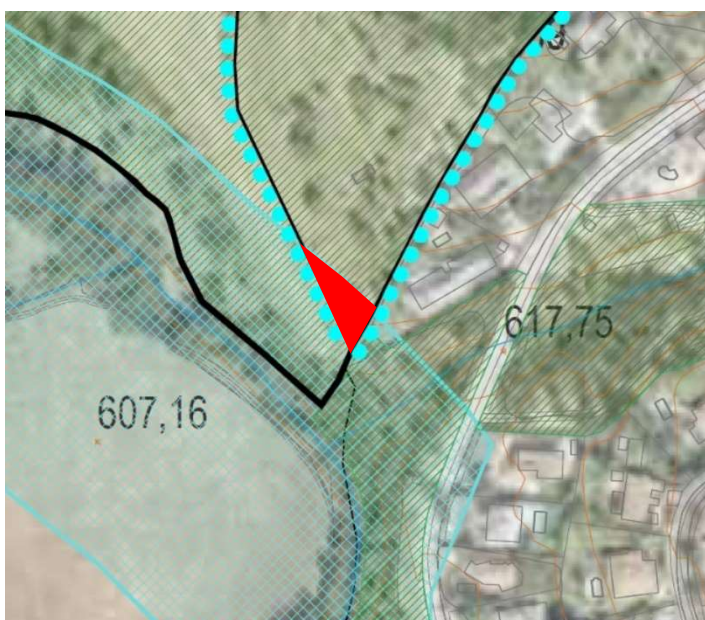
ÁMBITO NORTE, superficie 587.093,60 m²s.

- 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 m²s.

- 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 LIC² del Guadalix –si bien el suelo está clasificado en el PG2003 como no urbanizable común- en línea quebrada de longitud total 50 m



El área de suelo no sectorizable, Parque Fluvial de la vega del Río Jarama, más la mínima parte del LIC clasificado como no urbanizable común, tiene una superficie de $(324.965,55 + 637,84)$ m²s = 325.603,39 m²s, y es, en todo caso, exterior al sector *AlgeteNORTE*.

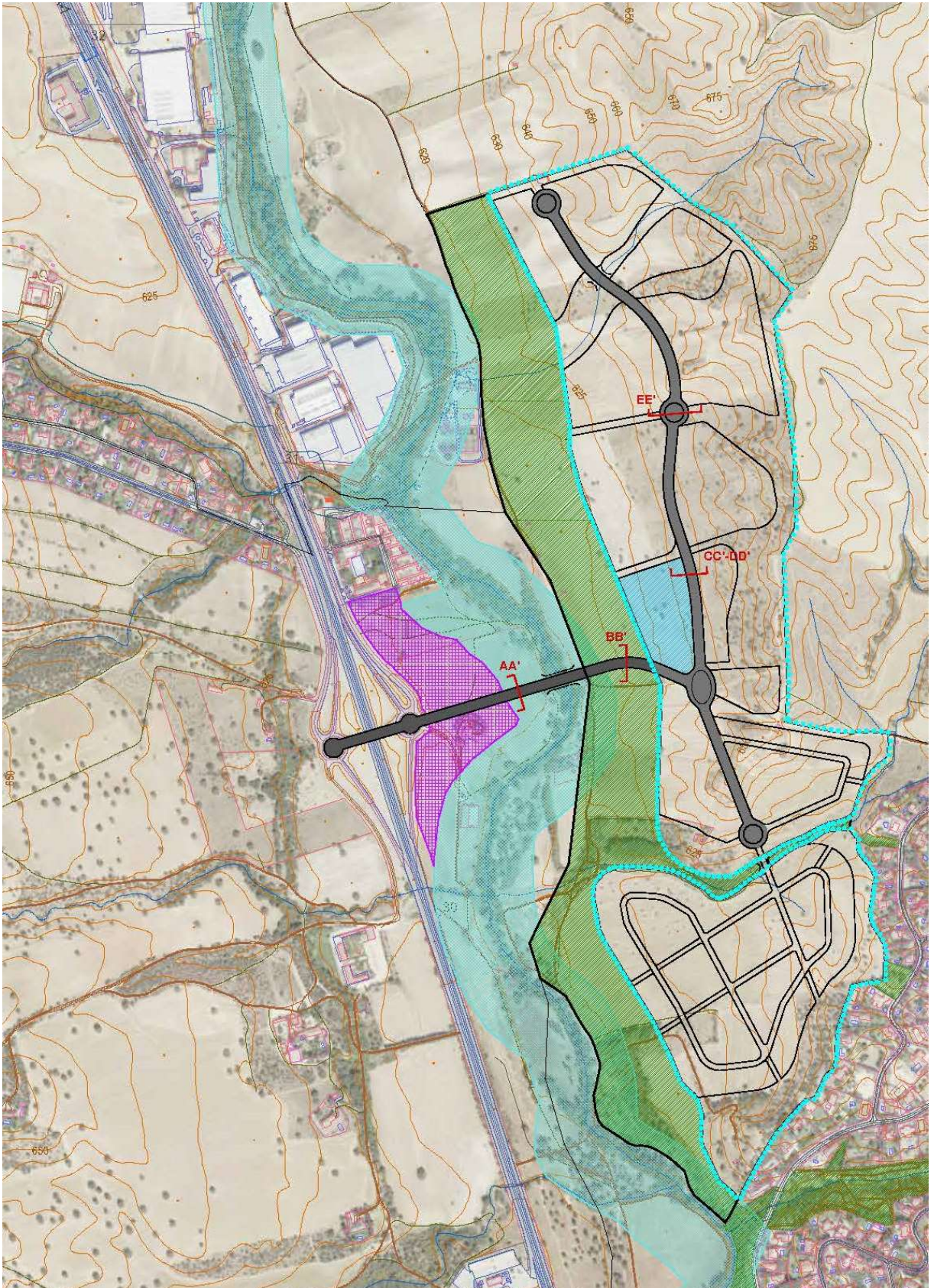
En la imagen que se acompaña se identifica con trama de cuadrados color azul el LIC del Guadalix, y en color rojo el suelo clasificado como

no urbanizable común en el PG2003, que se superpone al LIC y se excluye del ámbito del sector.

10.2 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*.

² El LIC del Guadalix incide en una superficie de 637,84 m²s 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.



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

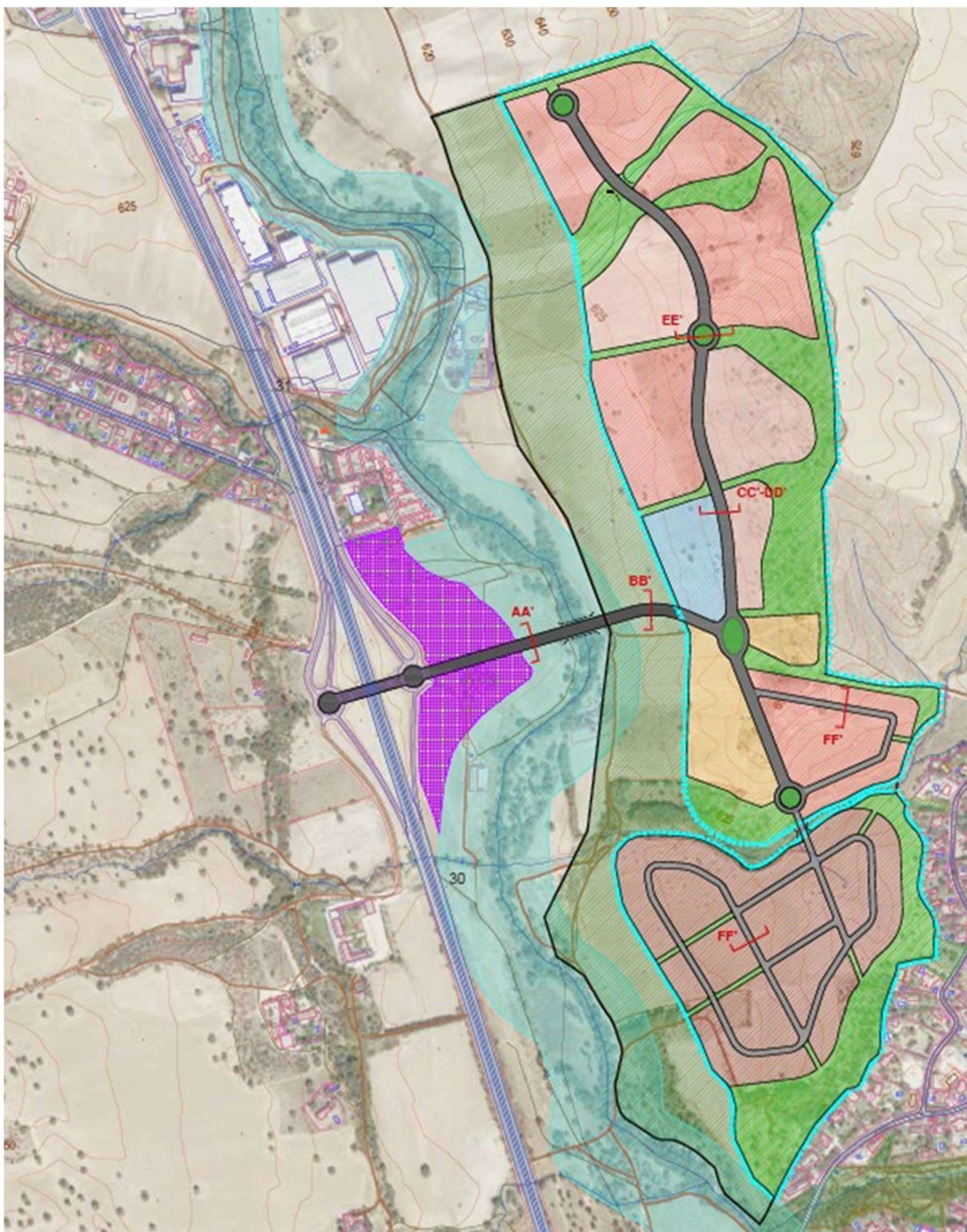
- Se delimita el sector ocupando el suelo clasificado como urbanizable no sectorizado (no urbanizable común), en el vigente Plan General de Algete, situado en el extremo NorOeste del término municipal, excepto la incidencia del LIC del Guadalix.
- Para ello, previamente, se ha comprobado que el suelo 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, $AUR = 0,1958 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ 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 m²s) 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.

10.3 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 anterior esquema y, con mayor detalle, en el plano O.3, *PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA*.

- Superficie edificable. Se propone un máximo de 211.644,75 m²e, equivalente a una intensidad objetiva sobre el suelo del sector de 0,2520 m²e/m²s, compatible con el AUR establecido, con el siguiente desglose:
 - ✓ Viviendas libres (VL): 108.774,75 m²e ($\alpha=1,00$) equivalente al 51,39%.
 - ✓ Viviendas de protección pública de precio limitado (VPPL): 72.870 m²e ($\alpha=0,5311$) 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 m²e ($\alpha=0,7213$) equivalente al 7,09%.
 - ✓ Dotacional privado (DOT): 15.000 m²e ($\alpha=0,4098$) 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 m²s/viv, superficie edificable 240 m²e/viv, en total 26.400 m²e y 157.486 m²s.
 - ✓ 500 viviendas VL unifamiliares, agrupadas en pequeñas comunidades en las que se comparten servicios comunes e instalaciones deportivas y seguridad, 450 m²s/viv, ocupando entre el 20 y el 30% del suelo de las parcelas netas, superficie edificable aproximada 165 m²e/viv, en total 82.374,75 m²e y 222.384 m²s.
 - ✓ 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 m²e/viv, en total 72.870 m²e y 103.073 m²s.

- 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 m²e y 47.415 m²s.
- 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 m²s; equipamientos de la red general 25.018 m²s; y red viaria de niveles general y local 89.334,88 m²s, en total 309.491,36 m²s. 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 (la carga unitaria del área de reparto, CUR).

Este suelo exterior tiene una superficie de,

$$S_{EXT} = (324.965,55 + 637,84) \text{ m}^2\text{s} = 325.603,39 \text{ m}^2\text{s}$$

Las superficies edificables que se han propuesto determinan un aprovechamiento unitario del nuevo sector de:

- 26.400 m²eVL * 1,00 = 26.400,00 m²e RES-VL
- 82.374,75 m²eVL * 1,00 = 82.374,75 m²e RES-VL
- 72.870 m²eVPPL * 0,5311 = 38.701,25 m²e RES-VL
- 15.000 m²eAT * 0,7213 = 10.819,50 m²e RES-VL
- 15.000 m²eDP * 0,4098 = 6.147,00 m²e RES-VL

Total, 164.442,50 m²e RES-VL

Y el aprovechamiento unitario del sector es:

$AU = 164.442,50 \text{ m}^2 \text{e RES-VL} \div 839.849,36 \text{ m}^2 \text{s} = 0,1957999\dots \text{ m}^2 \text{e RES-VL}/\text{m}^2 \text{s}$, compatible con la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado del Plan General.

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

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





En las imágenes siguientes se ilustra, a pie de calle, la avenida principal y el centro del sector donde se concentran las actividades de carácter público, dotacionales y terciarias.

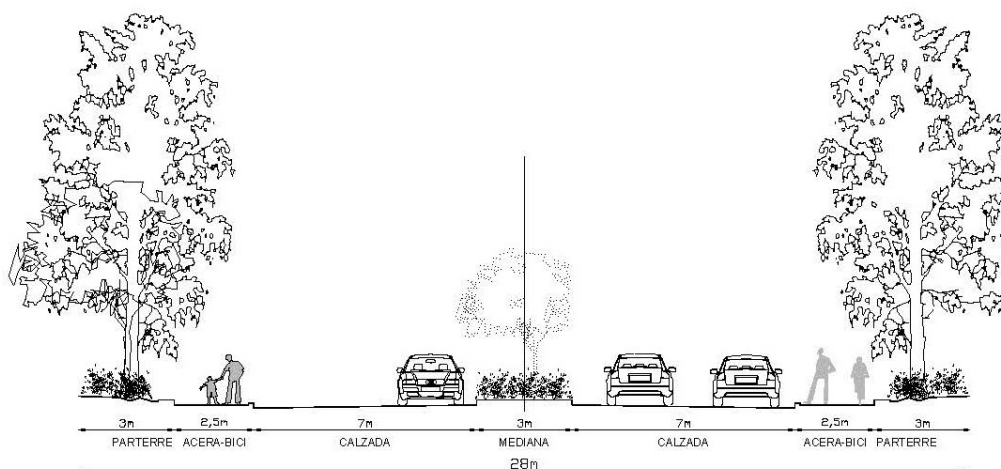


11. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLE

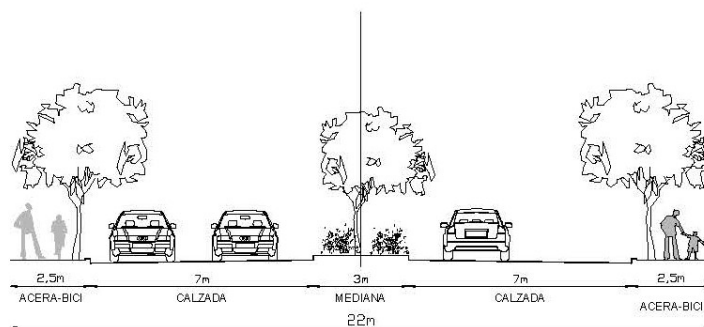
11.1 RED VIARIA EN EL SECTOR Y CONEXIÓN CON LA AUTOVÍA A-1

La red viaria proyectada, que se introduce en los siguientes esquemas y, con mayor detalle, se grafía en plano O.2 *PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE* y O.3 *PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA*, 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.

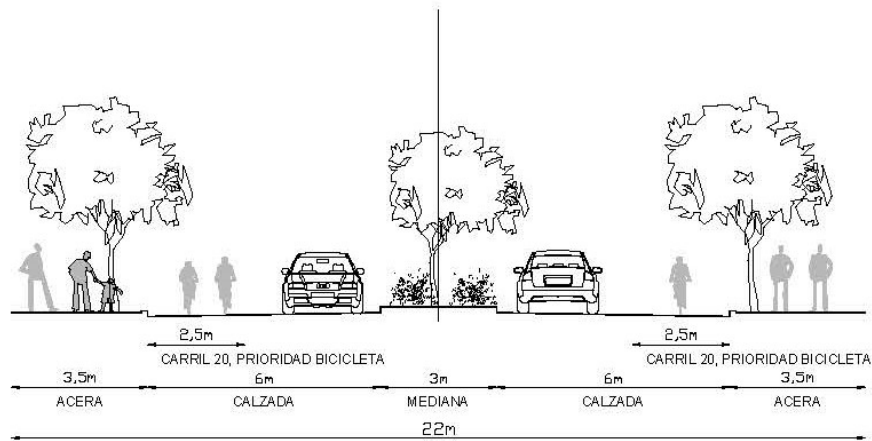
AA' CONEXIÓN EXTERIOR. Tramo 1



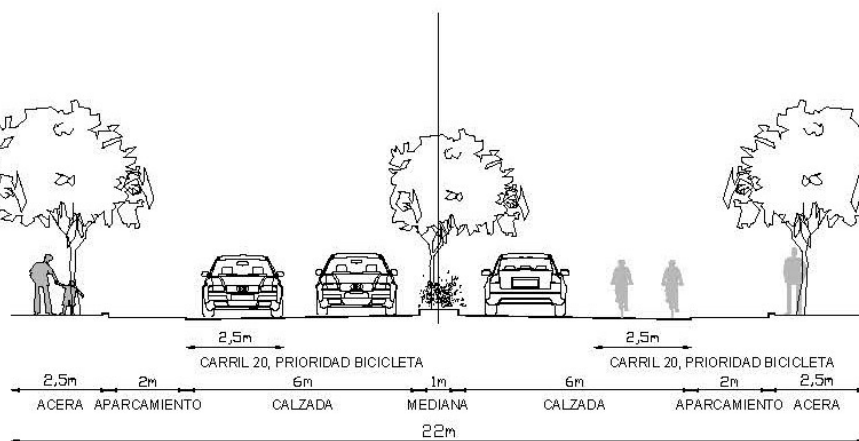
BB' CONEXIÓN EXTERIOR. Tramo 2



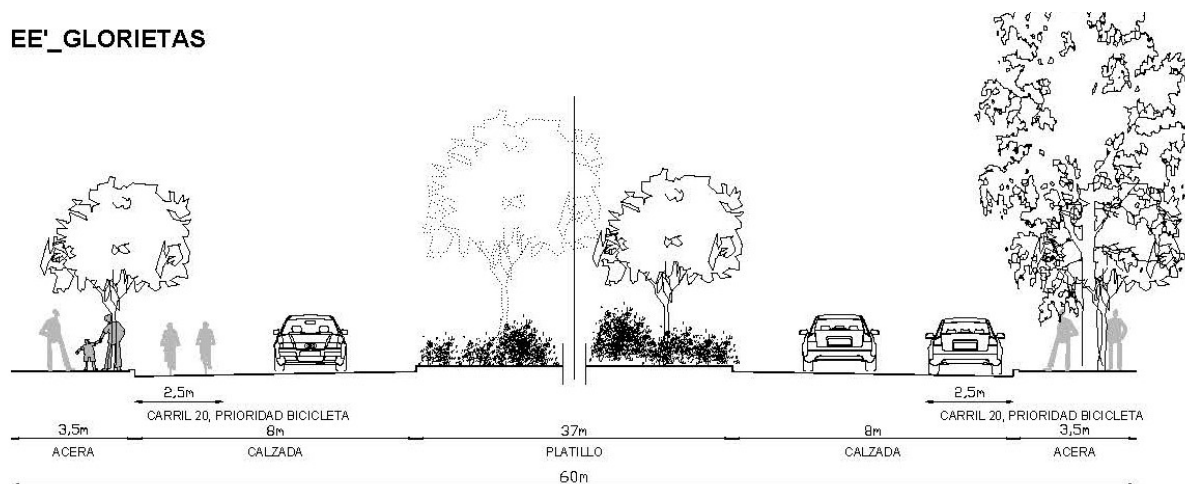
CC'_AVENIDA PRINCIPAL. Tipo 1



DD'_AVENIDA PRINCIPAL. Tipo 2

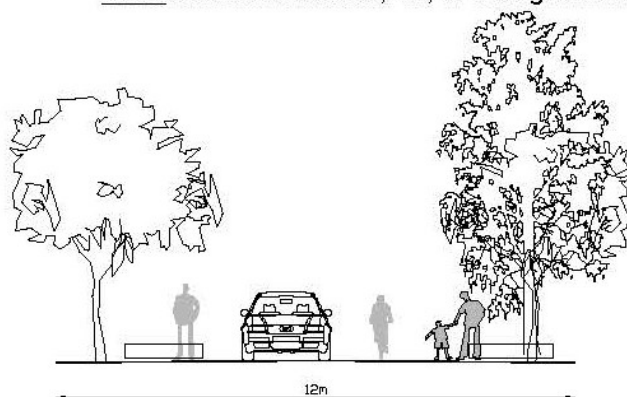


EE'_GLORIETAS



FF'_CALLES DE PRIORIDAD PEATONAL. Residentes, emergencias, servicios

Nota: la zona de rodadura, 4m, se distingue mediante un cambio en el pavimento



En el centro de gravedad de la red interior se proyecta una glorieta ovalada que facilita la conexión con el vial de acceso y la distribución de la movilidad interior del sector. Otras tres glorietas se intercalan a lo largo de la avenida principal para facilitar los cambios de sentido en recorridos cortos.

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 -2 carriles por sentido- y que, cruzando sobre el cauce del río Guadalix, conectará con la glorieta ovalada. 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.

El *Anteproyecto de Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor Norte*. Tramo: p.k. 12,0 al p.k. 47,0 de la autovía A-1 elaborado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid y sometido al trámite de información pública en abril de 2021, proyecta la ampliación a tres carriles de las calzadas del tronco de la autovía, y la inclusión de las nuevas vías complementarias paralelas a éste y de dos carriles por sentido, conectando la de la margen derecha con la existente, que habrá de ser modificada pues en la actualidad es de doble sentido de circulación.

Todo ello requiere ajustar las conexiones de los ramales a las vías complementarias, y construir de nuevo el paso superior, reemplazando el existente. Estas nuevas estructuras se componen de 3 vanos, empleándose el vano central para salvar el obstáculo de los ejes

principales del nuevo trazado y los vanos extremos para salvar las vías de servicio de nueva construcción.

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, tal y como se muestra en el siguiente cuadro, en el que se estima el tráfico inducido por el Plan de Sectorización.

El Anteproyecto de Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor Norte se diseña para la futura demanda de tráfico, de tal forma que, para favorecer la circulación, se eliminan las conexiones directas entre enlace y tronco, conexiones que ahora se realizarán a través de las vías de servicio.

En el caso del enlace situado en el p.k. 30+500, el proyecto diseña la remodelación de los ramales de conexión glorietas-tronco, que pasarán a enlazar con las vías de servicio, así como la sustitución del paso sobre la autovía, por uno de mayor longitud que reemplace al existente y salve las cuatro calzadas de la autovía. Según el citado proyecto, el nuevo puente será de 12 m de anchura y tres vanos, el central para el tronco de la autovía y los dos laterales para las vías de servicio.

TRÁFICO							HORA PUNTA AM	HORA PUNTA PM
USO	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE	RATIO VIAJES/DÍA	GENERACIÓN DE VIAJES	IMD	IMDp		
VL-G 1º	110	26.400 m2e	7 viajes/viv	770 viajes/día	639 veh/día	19 veh/día	51 veh	64 veh
VL-G 2º	500	82.375 m2e	7 viajes/viv	3.500 viajes/día	2.905 veh/día	87 veh/día	232 veh	291 veh
VPPL	650	72.870 m2e	7 viajes/viv	4.550 viajes/día	3.777 veh/día	113 veh/día	302 veh	378 veh
AT	-	15.000 m2e	100 viajes/100 m2	15.000 viajes/día	12.450 veh/día	374 veh/día	498 veh	1.370 veh
DOT	-	15.000 m2e	40 viajes/100 m2	6.000 viajes/día	4.980 veh/día	149 veh/día	349 veh	448 veh
EQ. PÚBLICOS	-	-	-	-	-	-	-	-
ZONAS VERDES	-	-	-	-	-	-	-	-
RED VIARIA	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.260			29.820 viajes/día	24.751 veh/día	743 veh/día	1.432 veh	2.550 veh

vehículo privado: 83%
 vehículos pesados: 3%

Estimación de tráfico inducido por el ámbito de sectorización

En la actualidad, este enlace da servicio a la urbanización residencial Valdelagua situada en el margen izquierda sentido Burgos y al polígono industrial Sur de San Agustín de Guadalix,

en la margen derecha. En el futuro, deberá también integrar el tráfico generado por el nuevo ámbito que, según se justifica en la tabla anterior podrá alcanzar, en hora punta de la tarde, una intensidad máxima que supera ligeramente los 2.550 vehículos.

En dicho anteproyecto se recoge el tráfico registrado por la estación de aforo M-92-0, situada en el tronco de la autovía, en las proximidades de este enlace, en el p.k. 32+000:

M-92-0			
Año	IMD Total	IMD Ligeros	IMD Pesados
2008	62.688	57.120	5.568
2009	61.724	56.670	5.054
2010	61.049	56.272	4.777
2011	60.317	55.786	4.531
2012	58.345	54.217	4.128
2013	56.909	52.955	3.954
2014	57.890	53.850	4.040
2015	60.214	56.009	4.205
2016	61.874	57.499	4.375
2017	63.478	58.847	4.631
2018	64.228	59.433	4.795
2019*	66.322	61.270	5.051
c.a.a ('08-'18)	0,24%	0,40%	-1,48%

La prognosis realizada para dicho anteproyecto determina una IMD de 93.615 v/d prevista para 2045, con lo que el nuevo desarrollo aporta un incremento cercano al 25% a techo de planeamiento.

A la vista de estos datos y de la próxima construcción del nuevo paso sobre la autovía que sustituirá al actual como conexión entre márgenes, se plantea proponer a la Demarcación de Carreteras del Estado, la ampliación de la anchura del puente proyectado aumentando los

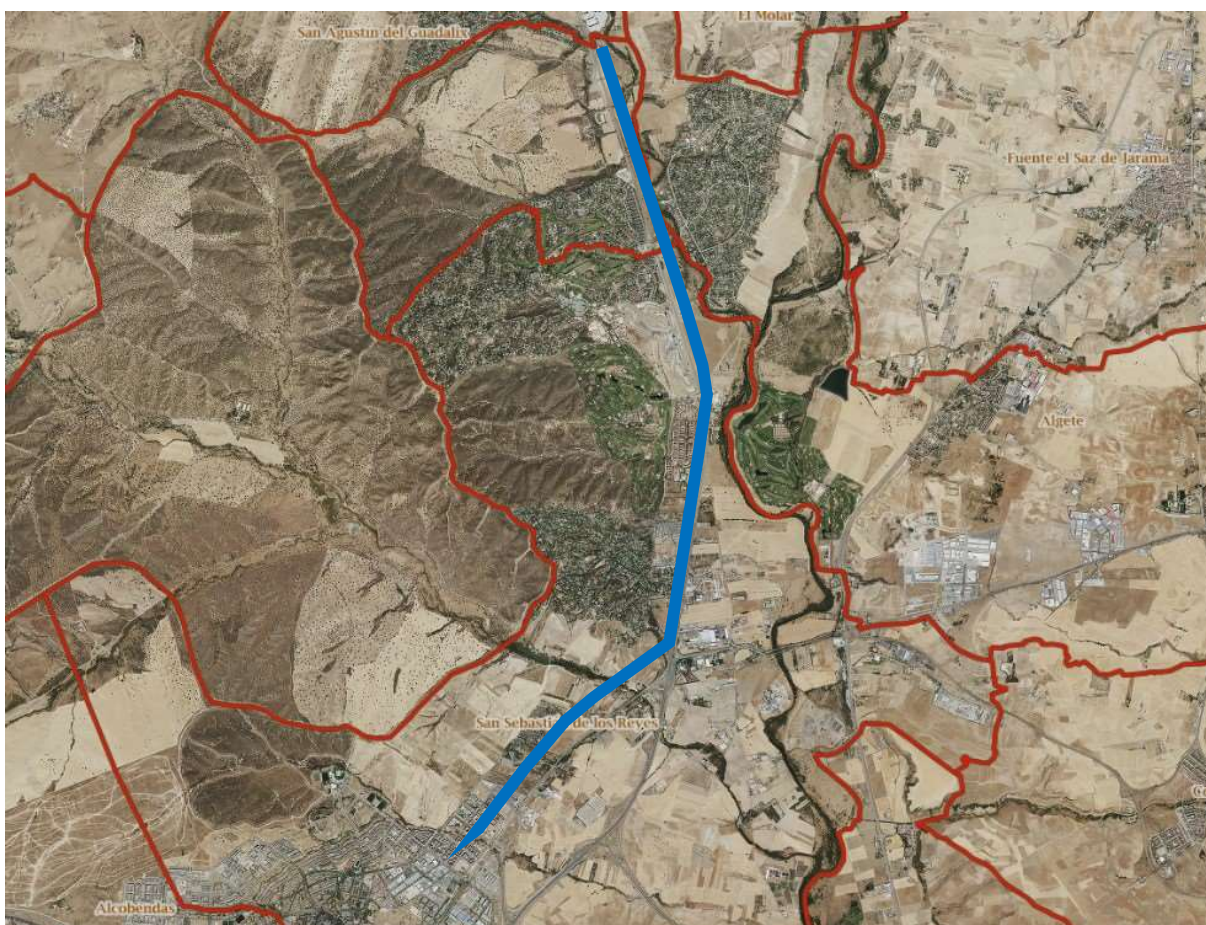
12 m diseñados a una sección más amplia, de 22 m de anchura, que permita habilitar los dos carriles por sentido que se requieren para, con el volumen de tráfico previsto, conseguir un nivel de servicio adecuado.

El vial de acceso al ámbito debe superar también el cauce del río Guadalix que discurre en paralelo a la autovía. Para ello, se prevé la construcción de un viaducto de dimensiones suficientes para su adecuación a las prescripciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Los estribos de la obra estarán ubicados fuera de la vía de intenso desagüe (VID), y su dimensionamiento será tal que la sobreelevación producida inmediatamente aguas arriba del puente, no será superior a 0,5 m para el caudal de proyecto (QP), manteniendo los resguardos mínimos recogidos en la normativa (1,50 m para QP100; 1,0 m para QP500).

11.2 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, ya se ha dicho, 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 las siguientes líneas de BUS, que, además, conectan con la red de Metro en San Sebastián de los Reyes:

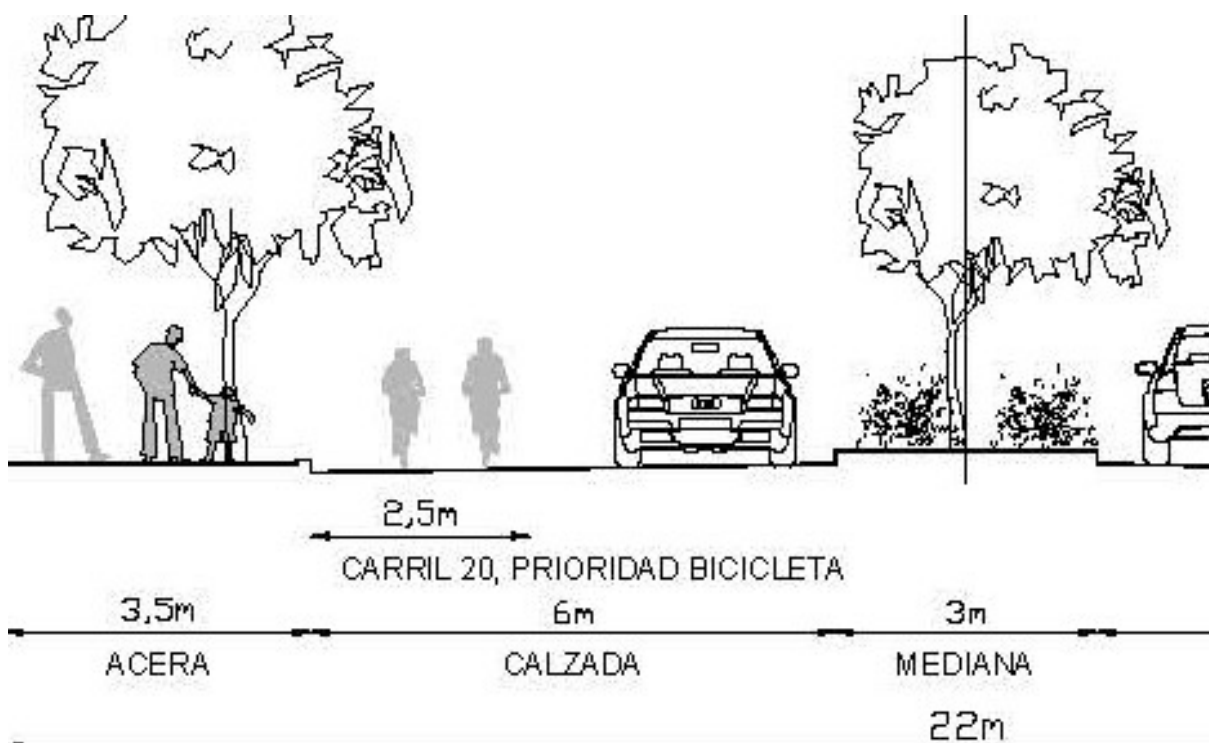
- 171: Madrid (Plaza Castilla) - Urbanización Santo Domingo
- 166: San Sebastián de los Reyes - Colmenar Viejo - San Agustín de Guadalix
- 191: Madrid - Alcobendas - San Sebastián de los Reyes - Colmenar Viejo - San Agustín de Guadalix ...
- 193: Madrid - Alcobendas - San Sebastián de los Reyes - Colmenar Viejo - San Agustín de Guadalix ...

- 194: Madrid - Alcobendas - San Sebastián de los Reyes - Colmenar Viejo - San Agustín de Guadalix ...
- 195: Madrid - Alcobendas - San Sebastián de los Reyes - Colmenar Viejo - San Agustín de Guadalix ...
- 196: Madrid - Alcobendas - San Sebastián de los Reyes - Colmenar Viejo - San Agustín de Guadalix ...

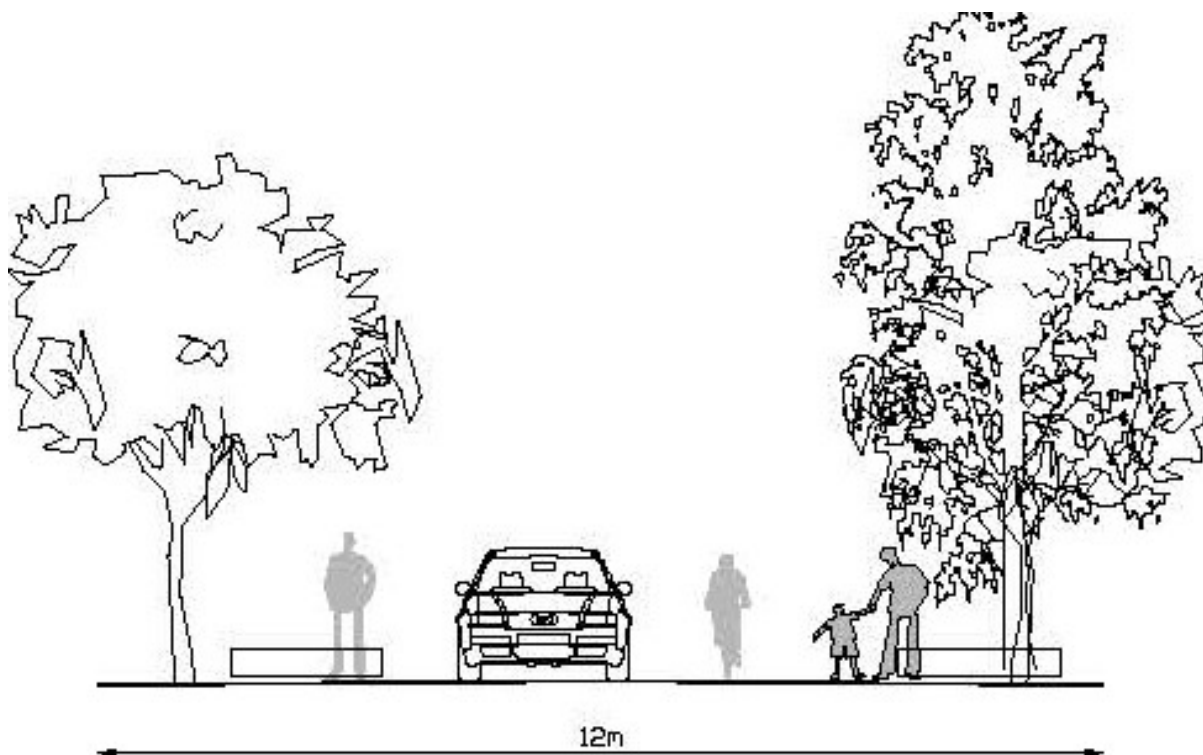
11.3 MOVILIDAD CICLISTA

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. Se muestra en los siguientes esquemas, y, con mayor detalle en los planos O.2 *PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE* y O.3 *PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA*.

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.



12. 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 m³/día.

En los planos I.9.1 y 2 se grafían las infraestructuras existentes en el sector y su entorno, y en los planos IF.1 a 6, las nuevas infraestructuras que se proponen y su conexión con las redes existentes.

12.1 DEMANDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

La sectorización planteada da lugar a una demanda media de 2.365 m³/día, de acuerdo con la metodología y dotaciones recogidas en las *NORMAS PARA REDES DE ABASTECIMIENTO* de Canal de Isabel II (2021, versión 4):

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE						
USO	TIPOLOGÍA	DOTACIÓN CÁLCULO	DEMANDA	CAUDAL MEDIO	Cp	CAUDAL PUNTA
VL-G 1º	<i>Unifamiliar</i>	9,5 l/m2e/día	250.800,00 l/día	2,90 l/s	3,00	8,71 l/s
VL-G 2º	<i>Unifamiliar</i>	9,5 l/m2e/día	782.560,13 l/día	9,06 l/s	2,33	21,11 l/s
VPPL	<i>Bloque (II+át)</i>	8,0 l/m2e/día	582.960,00 l/día	6,75 l/s	2,48	16,72 l/s
AT	<i>Bloque (III)</i>	8,0 l/m2e/día	120.000,00 l/día	1,39 l/s	3,00	4,17 l/s
DOT	<i>Bloque (III)</i>	8,0 l/m2e/día	120.000,00 l/día	1,39 l/s	3,00	4,17 l/s
EQ. PÚBLICOS		8,0 l/m2e/día	200.150,08 l/día	2,32 l/s	3,00	6,95 l/s
ZONAS VERDES		1,5 l/m2e/día	308.587,34 l/día	3,57 l/s	2,88	10,29 l/s
RED VIARIA						
			2.365.057,54 l/día	27,37 l/s	1,94	52,97 l/s

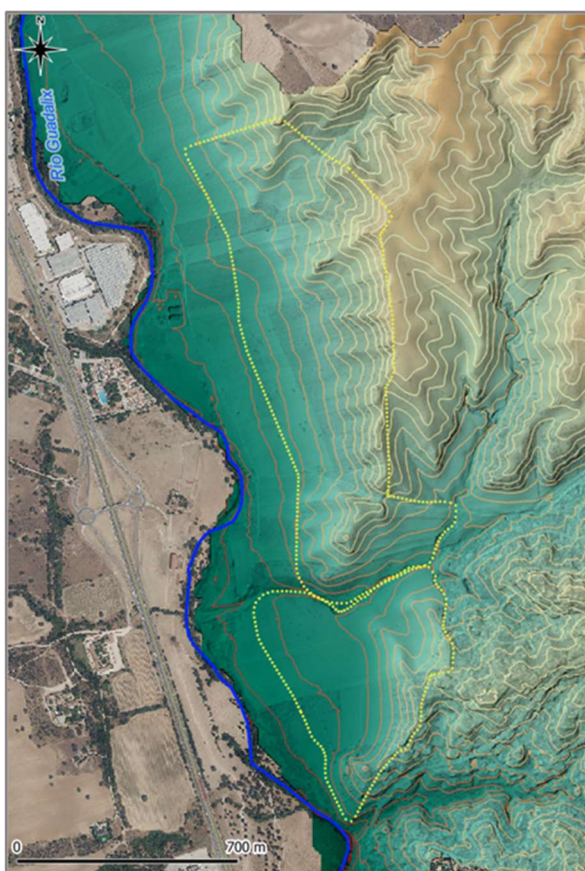
Qm+2 hidrs.: 60,71 l/s

El caudal punta a considerar en el dimensionamiento de la red es de 53 l/s.

Existe una aducción en el entorno de actuación que discurre junto al Camino de San Agustín, que se ajusta a la disposición viaria prevista. Así, se propone la conexión de la red de distribución interior del ámbito sobre esta aducción, interviniendo en la cámara de válvulas existente. Desde esta toma, se despliegan los ramales Norte y Sur, que discurren bajo la acera del vial principal, y desde los que parten los anillos de distribución a los diversos sectores.

extremo Sur; sin embargo, sí incide en el suelo no urbanizable de protección Parque Fluvial, localizado al Oeste.

El cauce del Arroyo del Arenal, tributario del Guadalix, cruza transversalmente el ámbito a 350 m al Sur de la glorieta central prevista, y discurre también por el suelo no urbanizable de protección que separa las zonas Norte y Sur del sector.



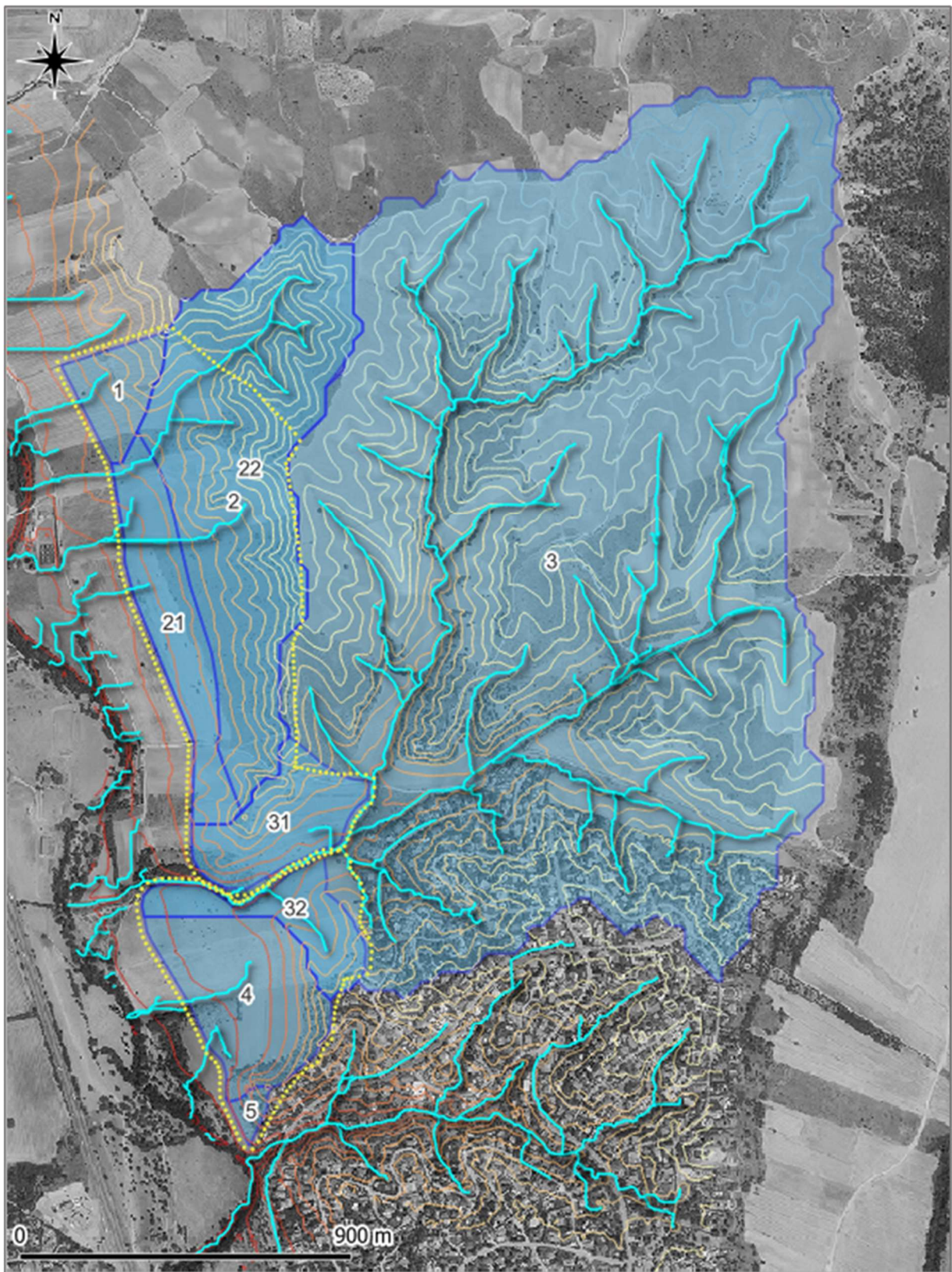
Geomorfología del entorno de actuación



Cauces identificados. DPH y ZP del río Guadalix

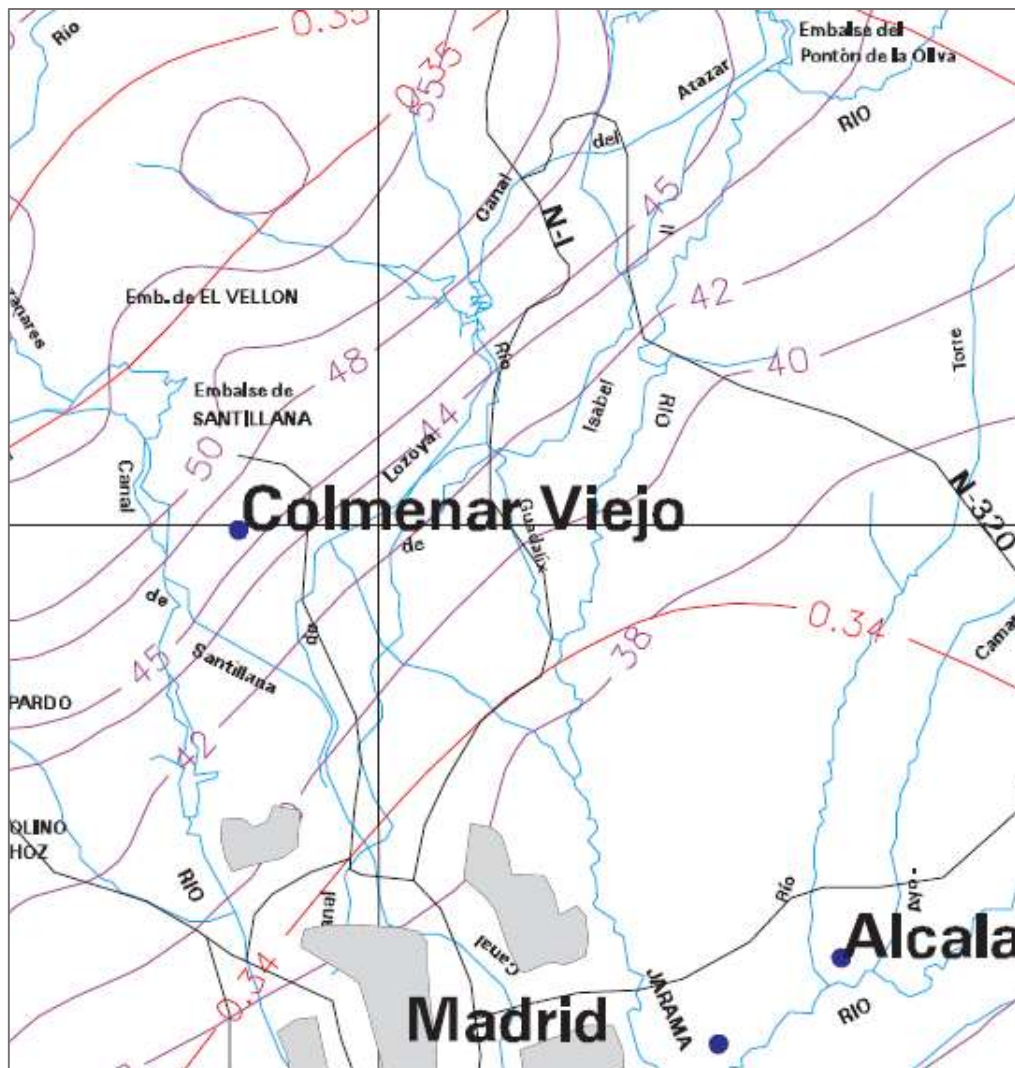
Atendiendo a la topografía, se identifican las cuencas de aportación señaladas en el esquema que se introduce a continuación.

La cuenca nº 3 corresponde al Arroyo del Arenal, a cuyo cauce se da paso mediante la oportuna estructura, quedando dentro del ámbito las vertientes 31 y 32. Únicamente la cuenca nº 2 aporta escorrentías generadas en áreas exteriores; se ha estimado conveniente dividirla en dos subcuencas por la presencia del vial principal, que la atraviesa longitudinalmente a media ladera.



Delimitación de cuencas de escorrentía interceptadas por el ámbito

Para determinar la magnitud de los caudales a gestionar con las redes de saneamiento de aguas pluviales se parte de la determinación de la precipitación diaria de diseño, para un periodo de retorno de 10 años, de acuerdo con la metodología recogida en la publicación *Máximas lluvias diarias en la España peninsular* (Dirección General de Carreteras, 1999):



P (mm/día):	40
Cv:	0,34

Periodo de retorno (años) :	10	25	100
Kt :	1,423	1,717	2,174
Precipitación diaria P_D (mm) :	56,92	68,68	86,96

Tomando una precipitación máxima en 24 h de 57 mm, se determinan los siguientes caudales de cálculo mediante la aplicación de la metodología recogida en la NORMA 5.2-IC de la Instrucción de carreteras *Drenaje superficial* (Dirección General de Carreteras, 2019):

	C1	C2	C3	C4	C5	C31	C32
Área (km ²) :	0,054	0,612	3,021	0,158	0,009	0,099	0,076
Cota superior (m.s.n.m.) :	664,8	690,5	722,53	649,33	634,77	658	647,5
Cota inferior (m.s.n.m.) :	625,69	622	616,12	614,25	615	618,1	613,27
Longitud (km) :	0,3305	1,17	3,05	0,4028	0,123	0,5255	0,6582
Práctica de cultivo :	R	R/N	R/N	R	R/N	R/N	R/N
Grupo de suelo :	B	B	B	B	B	B	B
Valor inicial del umbral de escorrentía P _{0i} (mm) :	17	21	21	17	24	21	21
	(21100)	(21100)	(21100)	(21100)	(32312)	(21100)	(21100)
Región :	32	32	32	32	32	32	32
Pendiente :	0,118	0,059	0,035	0,087	0,161	0,076	0,052
Tiempo de concentración t _c (h) :	0,20	0,58	1,31	0,24	0,09	0,30	0,38
Factor reductor de la precipitación K _A :	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00
Coefficiente de uniformidad K _f :	1,01	1,03	1,09	1,01	1,00	1,02	1,02
Índice de torrencialidad (I ₁ /I _d) :	10	10	10	10	10	10	10
Factor de intensidad F _{int} :	23,99	13,63	8,53	21,64	35,09	19,28	17,00
	C1	C2	C3	C4	C5	C31	C32
Periodo de retorno (años) :	10	10	10	10	10	10	10
Precipitación diaria P _D (mm) :	56,92	56,92	56,92	56,92	56,92	56,92	56,92
Intensidad media diaria I _d (mm/h) :	2,37	2,37	2,30	2,37	2,37	2,37	2,37
Intensidad de precipitación I _{T,t} (mm/h) :	56,90	32,33	19,58	51,32	83,22	45,74	40,33
Valor medio, β _m :	1	1	1	1	1	1	1
Desviación respecto al valor medio, Δ50 :	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Factor función del período de retorno, FT :	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Coefficiente corrector del umbral de escorrentía, β _{DT} :	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Umbral de escorrentía P ₀ (mm) :	15,2	18,8	18,8	15,2	21,5	18,8	18,8
P _D x K _A :	56,92	56,92	55,10	56,92	56,92	56,92	56,92
P _D x K _A / P ₀ :	3,74	3,03	2,93	3,74	2,65	3,03	3,03
Coefficiente medio de escorrentía C :	0,34	0,27	0,26	0,34	0,23	0,27	0,27
Caudal de cálculo (m ³ /s) :	0,29	1,52	4,62	0,77	0,05	0,34	0,23

En total, 7,5 m³/s, dado que el caudal generado en la cuenca nº 3 discurrirá libremente hasta su encuentro con el cauce del río Guadalix.

La ejecución de las obras de urbanización y la materialización de los usos previstos en la propuesta de sectorización provocará modificaciones significativas en los umbrales de escorrentía y, por tanto, en los propios coeficientes de escorrentía, con lo que los caudales a los que debe hacer frente el sistema de saneamiento serían los siguientes:

	C1	C21	C22	C3	C4	C5	C31	C32
Área (km ²) :	0,054	0,131	0,481	2,846	0,158	0,009	0,099	0,076
Cota superior (m.s.n.m.) :	664,8	633,8	690,5	722,53	649,33	634,77	658	647,5
Cota inferior (m.s.n.m.) :	625,69	622	629,75	616,12	614,25	615	618,1	613,27
Longitud (km) :	0,331	0,392	0,629	3,050	0,403	0,123	0,526	0,658
<u>Práctica de cultivo</u> :	R	R/N	R/N	R/N	R	R/N	R/N	R/N
<u>Grupo de suelo</u> :	B	B	B	B	B	B	B	B
<u>Valor inicial del umbral de escorrentía P_{0i} (mm)</u> :	14	14	14	21	14	24	14	23
	(11200)	(11200)	(11200)	(21100)	(11200)	(32312)	(11200)	(14100)
<u>Región</u> :	32	32	32	32	32	32	32	32
Pendiente :	0,118	0,030	0,097	0,035	0,087	0,161	0,076	0,052
Tiempo de concentración t _c (h) :	0,20	0,29	0,33	1,31	0,24	0,09	0,30	0,38
Factor reductor de la precipitación K _A :	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00
Coefficiente de uniformidad K _f :	1,01	1,01	1,02	1,09	1,01	1,00	1,02	1,02
<u>Índice de torrencialidad (I₁/I_d)</u> :	10	10	10	10	10	10	10	10
Factor de intensidad F _{int} :	23,99	19,73	18,41	8,53	21,64	35,09	19,28	17,00
	C1	C21	C22	C3	C4	C5	C31	C32
Periodo de retorno (años) :	10	10	10	10	10	10	10	10
Precipitación diaria P _D (mm) :	56,92	56,92	56,92	56,92	56,92	56,92	56,92	56,92
Intensidad media diaria I _d (mm/h) :	2,37	2,37	2,37	2,30	2,37	2,37	2,37	2,37
Intensidad de precipitación I _(T,t) (mm/h) :	56,90	46,79	43,66	19,61	51,32	83,22	45,74	40,33
<u>Valor medio, β_m</u> :	1	1	1	1	1	1	1	1
<u>Desviación respecto al valor medio, Δ50</u> :	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<u>Factor función del periodo de retorno, FT</u> :	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
<u>Coefficiente corrector del umbral de escorrentía, βDT</u> :	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Umbral de escorrentía P ₀ (mm) :	12,5	12,5	12,5	18,8	12,5	21,5	12,5	20,6
P _D x K _A :	56,92	56,92	56,92	55,20	56,92	56,92	56,92	56,92
P _D x K _A / P ₀ :	4,54	4,54	4,54	2,93	4,54	2,65	4,54	2,76
Coefficiente medio de escorrentía C :	0,40	0,40	0,40	0,26	0,40	0,23	0,40	0,24
Caudal de cálculo (m ³ /s) :	0,35	0,70	2,40	4,37	0,92	0,05	0,52	0,21

Así, el sistema debe verter a la red hidrográfica aguas abajo del ámbito un caudal máximo de 12,50 m³/s.

Debido a la especial disposición de la geometría del ámbito, que se despliega longitudinalmente a lo largo de la ladera de la terraza del río Guadalix, se estiman cuatro puntos de vertido, en correspondencia con las depresiones que intercepta el vial principal en su trazado. Para todos ellos se ha previsto la implantación de dispositivos de retención y limpieza.

12.4 ENERGÍA ELÉCTRICA. DEMANDA, VIABILIDAD Y PUNTO DE SUMINISTRO

Se propone la conexión directamente sobre la línea MT que discurre en trazado paralelo junto a la margen Este de la autovía A-1. Se han previsto las siguientes dotaciones:

ENERGÍA ELÉCTRICA						
USO	TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE VIVIENDA	PREVISIÓN DE CARGA	DEMANDA
VL-G 1º	<i>Unifamiliar</i>	110	26.400 m2e	240 m2/viv	9,20 kW/viv	2.208,00 kW
VL-G 2º	<i>Unifamiliar</i>	500	82.375 m2e	165 m2/viv	9,20 kW/viv	1.515,70 kW
VPPL	<i>Bloque (II+át)</i>	650	72.870 m2e	112 m2/viv	5,75 kW/viv	644,62 kW
AT	<i>Bloque (III)</i>	-	15.000 m2e	-	0,10 kW/m2	1.500,00 kW
DOT	<i>Bloque (III)</i>	-	15.000 m2e	-	0,10 kW/m2	1.500,00 kW
EQ. PÚBLICOS		-	-	-	0,10 kW/m2	2.501,88 kW
ZONAS VERDES					0,001 kW/m2	205,72 kW
RED VIARIA		-	-	-	0,002 kW/m2	126,00 kW
		1.260				10.201,91 kW
						11.335 kVA

Se plantea una red de distribución interior subterránea en MT bajo la zona de aparcamiento de la sección tipo hasta los centros de transformación, ubicados en los centros de gravedad de las demandas previstas. Desde estos centros de transformación se despliega la red de BT hasta las acometidas de parcelas, bajo las aceras.

13. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. DESARROLLO EN FASES. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN Y PLAZO


Una vez que,

- (i) Se analizó el impacto concreto de las novedades legislativas surgidas desde la aprobación del PG2003 de Algete que pueden tener incidencia en el desarrollo del sector,
- (ii) Se estudió el régimen de la propiedad, que permitirá la futura gestión del suelo en adecuadas condiciones,
- (iii) Se estudiaron las condiciones ambientales, de infraestructuras y las demás de todo orden que inciden en el desarrollo que se pretende, al objeto de determinar con la mayor precisión el suelo que podrá formar parte de la sectorización y, en sentido inverso, aquel que deba quedar protegido de cualquier transformación urbana, y
- (iv) Se inició el estudio de la ordenación del suelo, previsto para un desarrollo residencial y usos complementarios terciarios y dotacionales,

Se está en condiciones de iniciar la formación de los documentos urbanísticos, de los que este Avance de planeamiento forma parte, para la puesta en marcha de su tramitación en el Ayuntamiento y Comunidad de Madrid, y ante los Organismos públicos que deban participar por razón de las competencias que tutelan que podrían verse afectadas por la sectorización.

13.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El Avance del Plan de Sectorización se propone sobre el ámbito territorial integrado por las siguientes parcelas, de acuerdo con la información que aporta Catastro.

ZONA NORTE		ZONA NORTE	
		PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
		1	28009A008000010000GF
		2	28009A008000020000GM
		3	28009A008000030000GO
		4	28009A008000040000GK
		5	28009A008000050000GR
		6	28009A008000060000GD
		7	28009A008000070000GX
		8	28009A008000080000GI
		9	28009A008000090000GJ
		10	28009A008000100000GX
		11	28009A008000110000GI
		13	28009A008000130000GE
		14	28009A008000140000GS
		20	28009A008000200000GH
		21	28009A008000210000GW
		27	28009A008000270000GP
		28	28009A008000280000GL
		29	28009A008000290000GT
		30	28009A008000300000GP
		31	28009A008000310000GL
		32	28009A008000320000GT
		33	28009A008000330000GF
		35	28009A008000350000GO
		36	28009A008000360000GK
		37	28009A008000370000GR
		38	28009A008000380000GD
		39	28009A008000390000GX
		163	28009A008001630000GM
		10010	28009A008100100000GA

<p>ZONA SUR</p>	10011	28009A008100110000GB
	10013	28009A008100130000GG
	10014	28009A008100140000GQ
	30014	28009A008300140000GW
	20014	28009A008200140000GD
	10020	28009A008100200000GT
	20020	28009A008200200000GJ
	10021	28009A008100210000GF
	20021	28009A008200210000GE
	20002	28009A008200020000GQ
	10002	28009A008100020000GS
	10003	28009A008100030000GZ
	10004	28009A008100040000GU
	10027	28009A008100270000GX
	10028	28009A008100280000GI
	10030	28009A008100300000GX
	10039	28009A008100390000GA
	Camino de San Agustín	-
	ZONA SUR	
	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
41	28009A008100050000GH	
42	28009A008000420000GX	
45	28009A008000450000GE	
10005	28009A008100050000GH	

13.2 FASES DE DESARROLLO Y PLAZOS ORIENTATIVOS

Se proponen las siguientes FASES, atendida la tramitación que corresponde de acuerdo con la LSCM y la LEA, y los siguientes plazos orientativos.

FASE 1: AVANCE DE PLANEAMIENTO

ACCIÓN	INICIO	FIN
Formación del Avance del Plan de Sectorización <ul style="list-style-type: none"> • Documento urbanístico • Documento Inicial Estratégico • Análisis previo de las obras de urbanización y conexiones exteriores de los servicios 	Julio de 2023	Enero de 2024
Presentación del Avance en el Ayuntamiento de Algete para inicio de su tramitación	Febrero de 2024	
Información pública para participación ciudadana (45 días, aproximadamente 6 semanas)	Marzo de 2024	Abril de 2024
Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, y emisión del documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico	Marzo de 2024	Junio de 2024
Consultas adicionales y emisión del informe de impacto territorial por el Consejo de Gobierno	Junio de 2024	Octubre de 2024
Viabilidad del Plan de Sectorización y aprobación del Avance por el Ayuntamiento de Algete	Octubre de 2024	Diciembre de 2024

EL Avance, a efectos de su tramitación ambiental, tiene carácter de borrador del Plan, artículo 18 de la LEA.

Una vez presentado en el Ayuntamiento de Algete un documento previo del Avance y recibidas sus instrucciones para completar y o mejorar su contenido, se formaliza en este documento el propio Avance del Plan de Sectorización para inicio de su tramitación y, previos los trámites que corresponde, se ordenará la publicación en el BOCM e inicio de la información pública para participación ciudadana. Simultáneamente, se solicitará el inicio de la evaluación ambiental estratégica.

El Avance es un documento de estrategia, preceptivo y previo a la formación del Plan de Sectorización, artículo 56.2 de la LSCM. Su tramitación y aprobación solo tiene efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración, artículo 56.4 de la LSCM.

Sin embargo, su aprobación contará con el pronunciamiento de los Órganos a quienes corresponde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, de forma que es, en todo caso, un documento determinante sobre la viabilidad de la transformación del suelo y las condiciones que para ello se establezcan.

El informe de impacto territorial, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance, analizará su incidencia sobre el municipio de Algete y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes supramunicipales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid, artículo 56.3,b)3º de la LSCM.

FASE 2: PLAN DE SECTORIZACIÓN

ACCIÓN	INICIO	FIN
Formación del Plan de Sectorización <ul style="list-style-type: none"> Documento urbanístico Anteproyecto de Urbanización Estudio Ambiental Estratégico 	Enero de 2025	Marzo de 2025
Presentación del Plan de Sectorización en el Ayuntamiento de Algete para inicio de su tramitación	Marzo de 2025	
Aprobación inicial del Plan de Sectorización	Abril de 2025	Mayo de 2025
Información pública	Junio de 2025	Julio de 2025
Informes de alcance sectorial preceptivos o simplemente convenientes	Julio de 2025	Diciembre de 2025
Presentación de la propuesta final del Plan de Sectorización y Estudio Ambiental Estratégico. Documento resumen en el que se describe la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos ambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración	Diciembre de 2025	Enero de 2026
Declaración ambiental estratégica. Publicación de la Declaración en el BOCM	Enero de 2026	Abril de 2026
Aprobación provisional del Plan de Sectorización por el Pleno municipal	Abril de 2026	Mayo de 2026
Solicitud de Informe final a la Demarcación de Carreteras del Estado	Mayo de 2026	Junio de 2026

Presentación del Plan de Sectorización y su expediente completo solicitando la aprobación definitiva	Junio de 2026	
Análisis del expediente y, en su caso, requerimiento por la Dirección General de Urbanismo para que se subsane y o complete	Junio de 2026	Septiembre de 2026
En su caso, nueva aprobación por el Pleno de las modificaciones introducidas en el Plan de Sectorización, e información pública	Octubre de 2026	Noviembre de 2027
Aprobación definitiva del Plan de Sectorización por el Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid	Febrero de 2027	

Una vez presentado el Plan de Sectorización, se analiza por los Servicios técnico y jurídico y los demás Departamentos del Ayuntamiento, y se proponen, en su caso, las rectificaciones o mayores desarrollos que resulten procedentes antes del sometimiento del Plan a la consideración del Pleno municipal y aprobación inicial, artículo 22.2,c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La aprobación provisional de los documentos de planeamiento general corresponde al Pleno municipal, artículo 22.2,c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La aprobación de los documentos de planeamiento cuya competencia corresponde al Pleno, tal es el caso de la aprobación inicial y provisional del planeamiento general, del que forman parte los Planes de Sectorización, requiere acuerdo adoptado por mayoría absoluta del número legal de sus miembros, artículo 47.2,II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La aprobación definitiva corresponde al Consejo de Gobierno, por ser Algete un municipio de población superior a 15.000 habitantes, artículo 61.1 de la LSCM.

FASE 3: PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS Y CONEXIONES EXTERIORES, DE ALCANCE SUPRAMUNICIPAL

El Plan Especial se formulará al amparo de lo establecido en el artículo 50.1,a) y 2 de la LSCM, y siguiendo el mandato expreso que se establece en el Plan de Sectorización.

Dado que se trata de un documento de planeamiento cuya implantación territorial excede del municipio de Algete, tiene nivel jerárquico de rango supramunicipal, y su competencia para la formación, tramitación y aprobación corresponde a la Comunidad de Madrid.

El momento adecuado para el inicio de los trabajos, que se llevarán a cabo por los particulares promotores del Plan de Sectorización que lo elevan al Ayuntamiento y este a la Comunidad de Madrid, será a partir de la aprobación provisional del Plan de Sectorización, momento en el que se tendrá una gran seguridad de que el documento final no va a sufrir modificaciones relevantes y, en todo caso, ya se habrán pronunciado todos los Organismos y Compañías de los servicios cuya participación se requiere en el Plan Especial, por la incidencia que este pueda tener en las competencias exclusivas que tutelan.

La tramitación del Plan Especial se hará coincidir con la correspondiente de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. Se requiere la aprobación inicial y definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid, previa información pública y solicitud de informes de alcance sectorial y de los municipios afectados, artículos 59.3 y 61.3 de la LSCM.

De acuerdo con lo señalado, el Plan Especial de Infraestructuras podrá estar aprobado definitivamente entre marzo y abril de 2027, inmediatamente después de la correspondiente del Plan de Sectorización.

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:

- Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del sector o Unidad de Ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el sector o Unidad de Ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e

indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, de Catastro.

- Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
- Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el BOCM y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad de Madrid y en el área de Algete.
- Cuando la iniciativa se formule con la conformidad de todos los propietarios, la propuesta de estatutos y bases de actuación podrá ser sustituida por propuesta de Convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la LSCM.

Las iniciativas que cuenten con el respaldo de propietarios que representen, al menos, el 70% de la superficie total, podrán incluir el proyecto de Reparcelación para su tramitación conjunta con la iniciativa correspondiente, artículo 114 de la LSCM.

La iniciativa de ejecución se estima por el Pleno municipal, artículo 107.1,b) de la LSCM y, a continuación, se tramitan los documentos que la integran, en sede exclusivamente municipal.

14. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

14.1 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, se introduce a continuación, todavía de forma orientativa en este documento de Avance.

Como resultado de la desagregación de usos en el sector, podemos establecer una primera valoración del importe de ejecución de las obras de urbanización.

Veamos,

- Ejecución material de la red viaria: $170 \text{ €/m}^2\text{s} * 89.334,88 \text{ m}^2\text{s} = 15.186.929,60 \text{ €}$
- Ejecución material de los espacios libres³ de nivel local: $34 \text{ €/m}^2\text{s} * 195.138,48 \text{ m}^2\text{s} = 6.634.708,32 \text{ €}$

³ La ejecución de los espacios libres incluirá los recorridos para conexión con los bordes del sector, de vehículos de mantenimiento y o emergencia.

- Ejecución material del tratamiento como Parque Fluvial exterior al sector: 8 €/m²s * 325.603,39 m²s = 2.604.827,12 €
- Conexión exterior viaria con la A-1 y actuaciones en los márgenes: 3.300.000,00 €
- Conexión exterior red eléctrica: 800.000,00 €
- Conexión exterior infraestructura obra civil para servicios digitales: 40.000,00 €
- Conexión exterior red de gas: 230.000,00 €
- Soterramiento línea eléctrica AT 45 kV existente: 100.000 €
- Seguridad y salud, 2,5% s/ 28.896.465,04 € = 722.411,63 €
- GG y BI, 19% s/29.618.876,67 € = 5.627.586,57 €

Subtotal 1, 35.246.463,24 €

- Gastos de gestión, tramitación y gerencia, documentos de planeamiento, proyectos de Reparcelación y de Urbanización, proyectos especiales, dirección de obras por Equipo multidisciplinar de arquitectura e ingeniería: 8% s/ 28.896.465,04 € = 2.311.717,20 €
- Obtención del suelo del Parque Fluvial exterior al sector, 8 €/m²s * 325.603,39 m²s = 2.604.827,12 €

Subtotal 2, 4.916.544,32 €

En TOTAL, 40.163.007,56 €, aproximadamente cuarenta millones doscientos mil (40.200.000) euros.

Como resultado, la carga unitaria del área de reparto referida al uso característico o mayoritario del sector *AlgeteNORTE*, que es residencial de viviendas libres, una vez descontado el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento, asciende a,

$$\text{CUR} = 271,6248... \text{ €/m}^2\text{eVL}$$

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

- Sobre el suelo del sector (839.849,36 m²s): 47,87 €/m²s.
- 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 m²e): 211,05 €/m²e.

- Sobre el aprovechamiento urbanístico de los propietarios particulares (147.998,25 m²eVL), es la CUR del área de reparto: 271,62 €/m²e 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.

14.2 FINANCIACIÓN DE LA EJECUCIÓN

La financiación de la ejecución del Plan de Sectorización es privada. Corresponde en su totalidad a los propietarios del suelo, en su condición de titulares de los derechos urbanísticos privados de la actuación del sector *AlgeteNORTE*. En el caso de que se produjesen transmisiones de estos derechos, la financiación corresponderá a los nuevos titulares.

Se cumple con esto la doctrina del Tribunal Supremo respecto de los medios de financiación en los planes de iniciativa privada ya que, como dicen las Sentencias de 28 de diciembre de 1970, 29 de enero de 1971 y 26 de julio de 1993,

... atento el legislador a que el planeamiento se asiente sobre reales posibilidades económicas, exige que el plan cuente con una memoria de los medios económicos disponibles afectos a la ejecución del mismo, lo que no significa que deba unirse a él un presupuesto detallado (como se exige para los proyectos de Urbanización), sino que se conozcan las fuentes de financiación del plan y, a este respecto, cuando los medios económicos no son de la Administración sino directamente de los propietarios y titulares de aprovechamientos urbanísticos, se cumple el mandato legal con referirse a esta fuente privada la financiación, pues no podrá decirse que se ha elaborado el plan sin pensar en un respaldo económico.

Por tanto, sin perjuicio de las garantías cuya presentación formal pueda corresponder ante la Administración por los distintos instrumentos de planeamiento y ejecución que se presenten, la ejecución de la urbanización derivada del Plan de Sectorización se llevará a cabo, según se ha indicado, acudiendo a la financiación por los propietarios del suelo y aprovechamientos urbanísticos privados.

15. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Establece el RDL 7/2015, artículo 22 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*, en sus números 4 y 5:

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

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

El ámbito de aplicación es el planeamiento urbanístico, incluidas revisiones, adaptaciones y modificaciones, si afecta a suelos urbano y urbanizable, circunstancias que se verifican en esta actuación del sector *AlgeteNORTE*.

La exigencia del Informe o Memoria de sostenibilidad económica del planeamiento supone completar la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo.

Ahora se añade:

- La necesidad de estudiar el impacto de la actuación en las Haciendas de las Administraciones públicas afectadas por la ejecución del instrumento de ordenación y la puesta en carga y mantenimiento de las nuevas infraestructuras y también la prestación de los nuevos servicios, en aras de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.
- Prueba de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- Viabilidad económica en términos de rentabilidad.

De forma general, el texto que aquí se incorpora, trata de garantizar que la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado por el Plan de Sectorización

y su viabilidad está asegurada, incluso con la realización efectiva de lo que la transformación urbanística pretende, desde el punto de vista de las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas que intervienen en la actuación.

En el anterior epígrafe se incorporó el análisis de inversión y repercusión de la actuación del sector, y ahora se añade el correspondiente en relación con la incidencia en las Haciendas públicas.

15.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Una vez finalizada la ejecución del Plan de Sectorización se cede al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid el suelo que resulta calificado para un uso público, libre de cargas, y a las Compañías de servicios las respectivas redes de las infraestructuras ejecutadas conforme a sus normas y criterios.

Ello supone que el desarrollo previsto en el Plan de Sectorización se integra en la estructura urbanística de Algete sin coste alguno para las Haciendas públicas.

Por su parte, la prestación de los servicios de:

- suministro de energía eléctrica,
- abastecimiento de agua,
- saneamiento y depuración de aguas residuales,
- saneamiento de aguas pluviales,
- agua reciclada para el riego, en su caso, para usos privados,
- gas natural,
- telecomunicaciones y servicios digitales, y
- la recogida de residuos urbanos,

se facturarán por las Compañías de los servicios a los usuarios, y no suponen carga de cualquier tipo para las Haciendas públicas.

Se deja constancia de que en el Plan de Sectorización se evaluará su incidencia en la Hacienda pública del Ayuntamiento de Algete, como entidad responsable del mantenimiento de las zonas verdes y la red viaria interiores al sector, y la prestación de los servicios públicos que se ordenen en el suelo calificado para equipamientos y los demás servicios públicos que utilizará la nueva población residente.

En su caso, al amparo de lo establecido en el artículo 136.2 y 3 de la LSCM, se podrá exigir la constitución de una Entidad Urbanística de Colaboración para la conservación y mantenimiento de la zona verde y la red viaria, y las instalaciones de los servicios públicos que no se hayan cedido a las Compañías que los prestan. En este caso, la atribución de la conservación a los propietarios comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

15.2 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El objeto principal del desarrollo del Plan de Sectorización consiste en la producción de suelo urbano de usos residencial y de actividades de carácter terciario y dotacional, y dotaciones públicas de equipamientos, red viaria y zonas verdes, con mezcla de usos, actividades y funciones que permiten conseguir un conjunto urbano adecuadamente articulado y equilibrado.

Es decir, el establecimiento de un área de crecimiento para el desarrollo de actividades residenciales y económicas, de forma que se contribuye a estructurar un foco de actividad en el interior del tejido residencial, favoreciendo la diversidad de usos y relaciones en la ciudad.

La transformación que se propone podrá tener incidencia en el empleo, ya a partir de la fase de ejecución, pero también una vez entregadas las edificaciones a su uso.

Se va a analizar el número de puestos de trabajo que se pueden crear, una vez concluida la ejecución de la edificación de usos terciario y dotacional. Para ello se van a utilizar dos estándares que proceden de diversas fuentes: Censo de Áreas Industriales (CM1992), Europa 2000 (Comunidades Europeas), y otros.

- Hipótesis media
Actividades Económicas y de Servicios: un empleo por cada 15 m²e
- Hipótesis de convergencia europea
Actividades Económicas y de Servicios: un empleo por cada 30 m²e

Si se aplican estos estándares a la superficie edificable máxima que se establece en el Plan de Sectorización, el empleo que se puede generar es el siguiente, que mejora el medio socioeconómico y aporta un refuerzo estratégico del tejido empresarial:

- Hipótesis media

Usos terciario y dotacional: $30.000 \text{ m}^2\text{e} \times 1 \text{ empleo}/15 \text{ m}^2\text{e} = 2.000 \text{ empleos}$

- Hipótesis de convergencia europea

Uso terciario y dotacional: $30.000 \text{ m}^2\text{e} \times 1 \text{ empleo}/30 \text{ m}^2\text{e} = 1.000 \text{ empleos}$

En definitiva, un incremento en el empleo potencial derivado del Plan de Sectorización, medio, de 1.334 nuevos empleos.

Téngase en cuenta que el Plan de Sectorización afecta a una unidad residencial de 1.260 viviendas, en total, para acoger una población de 3.238 habitantes (2,57 hab/viv).

De esta población, las cohortes de entre 15 y 64 años alcanzan en Algete el 69,43% del total de la población, equivalente a 2.249 nuevos habitantes en edad de trabajar. Lo que determina que el nuevo empleo que se prevé generar en el sector cubre aproximadamente un sesenta por ciento de la demanda que requiere la población esperada.

Con todo ello se puede asegurar la sostenibilidad del modelo urbanístico propuesto en el Avance del Plan de Sectorización, que guarda una adecuada proporción entre la futura población, las necesidades de empleo y la demanda de suelo que puede satisfacer de forma racional y coherente dichas necesidades.

16. INFORME DE ACCESIBILIDAD

Como mera introducción al desarrollo que este Informe tendrá en el Plan de Sectorización, se deja expresa constancia de garantía del cumplimiento de la legislación que concurre en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en el desarrollo de sus previsiones, y en las actuaciones que se lleven a cabo por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas, en las zonas del sector sobre las que opera.

El Plan de Sectorización resolverá la accesibilidad y garantizará el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promoverá la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas.

Para todo ello se garantizará la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, evitando la aparición de nuevas barreras, así como eliminando las existentes conforme a la planificación establecida, en el diseño y ejecución de las calles y espacios libres de uso público

y del mobiliario urbano, en la construcción de edificios y en los medios de transporte y de la comunicación sensorial, tanto de propiedad privada como pública.

Se deja constancia de la legislación sectorial de aplicación:

- (i) Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social,
- (ii) Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- (iii) Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados,
- (iv) Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y
- (v) Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, también de la Comunidad de Madrid.

El marco legal de la Comunidad de Madrid incorpora todas los preceptos que establece el Estado, al amparo de su competencia exclusiva para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, conforme al artículo 149.1.1ª de la Constitución.

17. AVANCE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

17.1 REMISIÓN AL PLAN GENERAL

A efectos de estas normas urbanísticas, la definición de los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno tienen el significado que se expresa en los capítulos 1º a 14º de las normas urbanísticas del vigente Plan General, complementado con lo establecido en este Plan de Sectorización.

Las normas urbanísticas del Plan General, en lo que aquí interesa destacar, regulan las condiciones generales referentes a:

TÍTULO 1º NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

- Capítulo 1º. *Concepto, naturaleza jurídica y ámbito de aplicación*
- Capítulo 2º. *Clasificación y regulación del suelo*
- Capítulo 3º. *Ejecución del planeamiento*
- Capítulo 4º. *Desarrollo de los suelos, planeamiento, gestión y obras*
- Capítulo 5º. *Licencias urbanísticas y órdenes de ejecución*
- Capítulo 6º. *Normas generales de volumen, diseño, higiénicas y de calidad*
- Capítulo 7º. *Condiciones generales estéticas*

TÍTULO 2º REGULACIÓN DE USOS

- Capítulo 8º. Disposiciones generales
- Capítulo 9º. Regulación de usos según su función

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS

- Capítulo 10º. Determinaciones de carácter general
- Capítulo 11º. Sistema general de comunicaciones
- Capítulo 13º. Sistema general de equipamiento comunitario
- Capítulo 14º. Infraestructuras y servicios básicos de urbanización

17.2 RÉGIMEN DE LOS USOS

A efectos de estas normas urbanísticas, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos es la que se expresa los capítulos 8º. *Disposiciones generales* y 9º. *Regulación de usos según su función*, de las normas urbanísticas del Plan General, una vez particularizada y complementada por este proyecto.

El capítulo 9 regula, entre otros, el régimen de los siguientes usos:

- Uso de vivienda y residencial,
- Uso comercial,
- Uso de oficinas,
- Uso dotacional,
- Red viaria,
- Garaje aparcamiento, y
- Parques y jardines.

Y entre ellos se incluyen todos los usos previstos en el Plan de Sectorización: **(i)** el uso principal o característico residencial, **(ii)** los usos complementarios del principal y los autorizados, y **(iii)** los usos de las redes públicas que se califican en el sector.

El ejercicio de derechos y deberes de la propiedad del suelo tendrán lugar, en el vuelo, hasta diez (10) metros por encima de la cota de coronación del edificio de que se trate, y, en el subsuelo, hasta la profundidad de diez (10) metros por debajo de la cimentación más profunda.

17.3 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

Se establecerán las correspondientes que regulen,

- Normativa concurrente en materia de patrimonio histórico, aguas y carreteras del Estado.
- Condiciones sobre protección contra la contaminación acústica en los proyectos de edificación y urbanización.
- Servidumbre de paso para conexiones exteriores.
- Condiciones de aplicación a las obras de urbanización y edificación:
 - ✓ Accesibilidad,
 - ✓ Movilidad ciclista,
 - ✓ Transporte público,
 - ✓ Condiciones de protección de determinados colectivos,
 - ✓ Aplicación de criterios de sostenibilidad (medidas de mitigación del cambio climático, medidas de adaptación al cambio climático, geomorfología, paisaje, gestión de residuos, eficiencia energética, ciclo de agua, hidrología y geotecnia, vigilancia ambiental).
- Condiciones derivadas de los informes de alcance sectorial que se reciban durante la tramitación del Plan de Sectorización.
- Condiciones de aplicación en relación con las carreteras del Estado.

17.4 ASIGNACIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE A LAS PARCELAS

Se establecerán para cada una de las parcelas o zonas de uso homogéneo que resulten en la ordenación pormenorizada del sector, en valor absoluto.

17.5 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

El Plan de Sectorización establece en el ámbito espacial en el que actúa, las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para acometer la transformación urbanizadora, en el suelo que está clasificado como urbanizable no sectorizado.

Son determinaciones de la ordenación estructurante las siguientes.

- Se delimita el sector *AlgeteNORTE*
- El sector integra un área de reparto única, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por la actuación urbanística
- Superficie de suelo del sector: 839.849,36 m²s
- Uso global: residencial (RES)
- Conexiones exteriores viarias y de infraestructuras
- Aprovechamiento unitario de reparto: 0,1958 m²RES-VL/m²s
- Aprovechamiento urbanístico del sector, 164.442,50 m²e RES-VL
- Coeficientes de homogeneización de los usos lucrativos, coincidentes con los establecidos en el PG2003, referidos al uso residencial de viviendas libres:
 - ✓ $\alpha_{VL} = 1,00$
 - ✓ $\alpha_{VPPL} = 0,5311$
 - ✓ $\alpha_{TER} = 0,7213$
 - ✓ $\alpha_{DOT} = 0,4098$
- Carga unitaria de reparto (CUR), referida al uso característico o mayoritario del sector *AlgeteNORTE*, que es residencial de viviendas libres (RES-VL), una vez descontado el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento,

CUR = 271,62 €/m²e RES-VL
- 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 integra en la correspondiente municipal de nivel general.
- ✓ Se califica una parcela de superficie superior a 2,50 ha (25.018 m²s) 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 se resolverá en el interior de las manzanas.
 - ✓ La ordenación pormenorizada del sector deberá garantizar la relación territorial y permeabilidad con su entorno, conexión con las redes de caminos y viaria existentes, y se permitirá la conexión con la autovía A-1.
 - ✓ 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.
- 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 de Infraestructuras, artículo 50.1,a) de la LSCM, cuya aprobación legitimará la obtención del suelo y su posterior ejecución.

- Se establece como compromiso voluntariamente asumido por los promotores de la sectorización, como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantía de sostenibilidad de la propuesta, la cesión al Ayuntamiento **(i)** del suelo exterior al sector clasificado como Parque Fluvial, más **(ii)** 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.

Este suelo exterior tiene una superficie de,

$$S_{EXT} = (324.965,55 + 637,84) \text{ m}^2 = 325.603,39 \text{ m}^2$$

17.6 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PARA EL DESARROLLO 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, *ORDENACIÓN PORMENORIZADA*.

- Se califican las siguientes zonas de uso homogéneo en la ordenación pormenorizada del sector:
 - ✓ Zona residencial, Viviendas Grado 1º (RES-VL Grado 1º)
 - ✓ Zona residencial, Viviendas Grado 2º (RES-VL Grado 2º)
 - ✓ Zona residencial, Viviendas de protección pública de precio limitado (RES-VPPL)
 - ✓ Zona de actividades terciarias y dotaciones privadas (TER-DOT)
 - ✓ Red viaria (RV-RS, RV-RG y RV-RL)
 - ✓ Equipamiento (EQ-RG)
 - ✓ Zonas verdes (ZV-RL)
- Las tipologías previstas en el sector son edificaciones unifamiliares aisladas o pareadas, y bloques aislados.

- El cerramiento de las parcelas tendrá una parte opaca de altura máxima 60 cm, y la altura total no superará los 2 m.
- La altura máxima de las edificaciones será,
 - ✓ Viviendas: dos (B+I) plantas más ático o bajocubierta, o tres (B+II) plantas
 - ✓ Actividades terciarias y dotacionales, y equipamientos: tres (B+II) plantas
- Superficie edificable asignada a cada uso pormenorizado lucrativo,
 - ✓ Viviendas unifamiliares RES-VL Grado 1º: 26.400 m²e
 - ✓ Viviendas unifamiliares RES-VL Grado 2º: 82.374,75 m²e
 - ✓ Viviendas unifamiliares o en bloque RES-VPPL: 72.870 m²e
 - ✓ Actividades terciarias: 15.000 m²e
 - ✓ Actividades dotacionales: 15.000 m²e
- Se establece una superficie de suelo por vivienda, orientativamente, para las tipologías RES-VL, de,
 - ✓ Viviendas unifamiliares RES-VL Grado 1º: 1.400 m²s/viv
 - ✓ Viviendas unifamiliares RES-VL Grado 2º: 450 m²s/viv
 - ✓ Las viviendas se podrán agrupar formando comunidades en las que se comparten los servicios comunes.
- Número máximo de viviendas,
 - ✓ Viviendas unifamiliares RES-VL Grado 1º: 110 viv
 - ✓ Viviendas unifamiliares RES-VL Grado 2º: 500 viv
 - ✓ Viviendas unifamiliares o en bloque RES-VPPL: 650 viv
- Las redes públicas de nivel local, que complementan a las correspondientes de nivel general, se prevén en el sector con destino a zonas verdes locales y red viaria.
- Se delimita, para la gestión y ejecución del sector, una Unidad de Ejecución única, y se establece el sistema de ejecución privado por compensación.

Consta el **TOMO II: MEMORIA** DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR *AlgeteNORTE*, EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ALGETE (MADRID), de CIENTO TREINTA Y UNA (131) 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 I: RESUMEN EJECUTIVO**, **TOMO III: PLANOS**, **TOMO IV: DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO** y **TOMO V: ANEXOS**.

Algete, febrero de 2024

Alejandro Arca

Mario Arca

Arquitectos y Urbanistas