

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

## AVANCE DE PLANEAMIENTO CUADERNO DE COMPROMISOS



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

**Mayo de 2024**





---

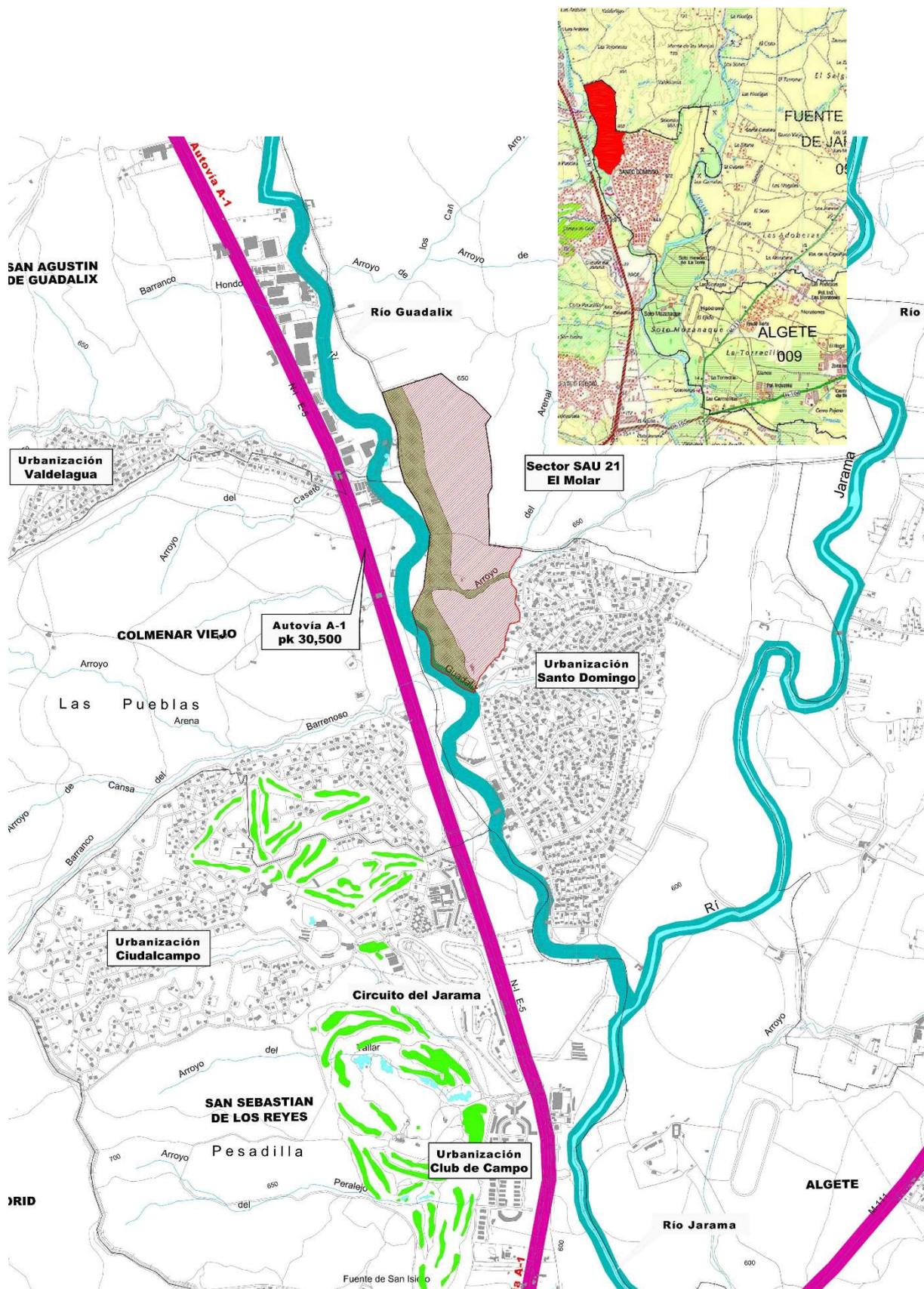
**Estudio ARCA, Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, S.L.P.**

Directores del equipo redactor,

**Alejandro Arca**

**Mario Arca**

Arquitectos y Urbanistas



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

**AVANCE DE PLANEAMIENTO**  
**CUADERNO DE COMPROMISOS**

Los Planes Generales y los Planes de Sectorización se enmarcan entre los instrumentos de planeamiento general que la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (la “**LSCM**”), prevé para el establecimiento de las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructurante, artículo 34.

El Plan de Sectorización tiene la particularidad de que, mientras que el Plan General ordena de manera integral el territorio municipal, este se acota sobre una concreta parte que el propio plan, de manera justificada, se encarga de delimitar. De esta limitación aquí resulta, artículo 44, la obligación de completar la ordenación estructurante del correspondiente Plan General y de establecer las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora, en terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

El mismo artículo 44 señala las obligaciones asociadas al cumplimiento de su función y objeto,

- a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.*
- b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.*
- c) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.*

El precepto se desarrolla y se concreta en el artículo 45, en relación con el contenido sustantivo del Plan de Sectorización, y en este CUADERNO DE COMPROMISOS nos interesa destacar lo siguiente,

**Artículo 45. Contenido sustantivo.**

- 1. El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:*

(...)

- c)** *La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.*

(...)

**3.** *En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos:*

- b)** *En el interior del sector, calificará los elementos de nivel municipal de cada una de las redes públicas necesarios como resultado de la ampliación de actividades y/o población que supone la sectorización. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como integrantes de las redes generales en el interior del sector no serán inferiores a las resultantes de la aplicación de los estándares de los números 5 y 6 del artículo 36 de la presente Ley.*

(...)

**4.** *Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:*

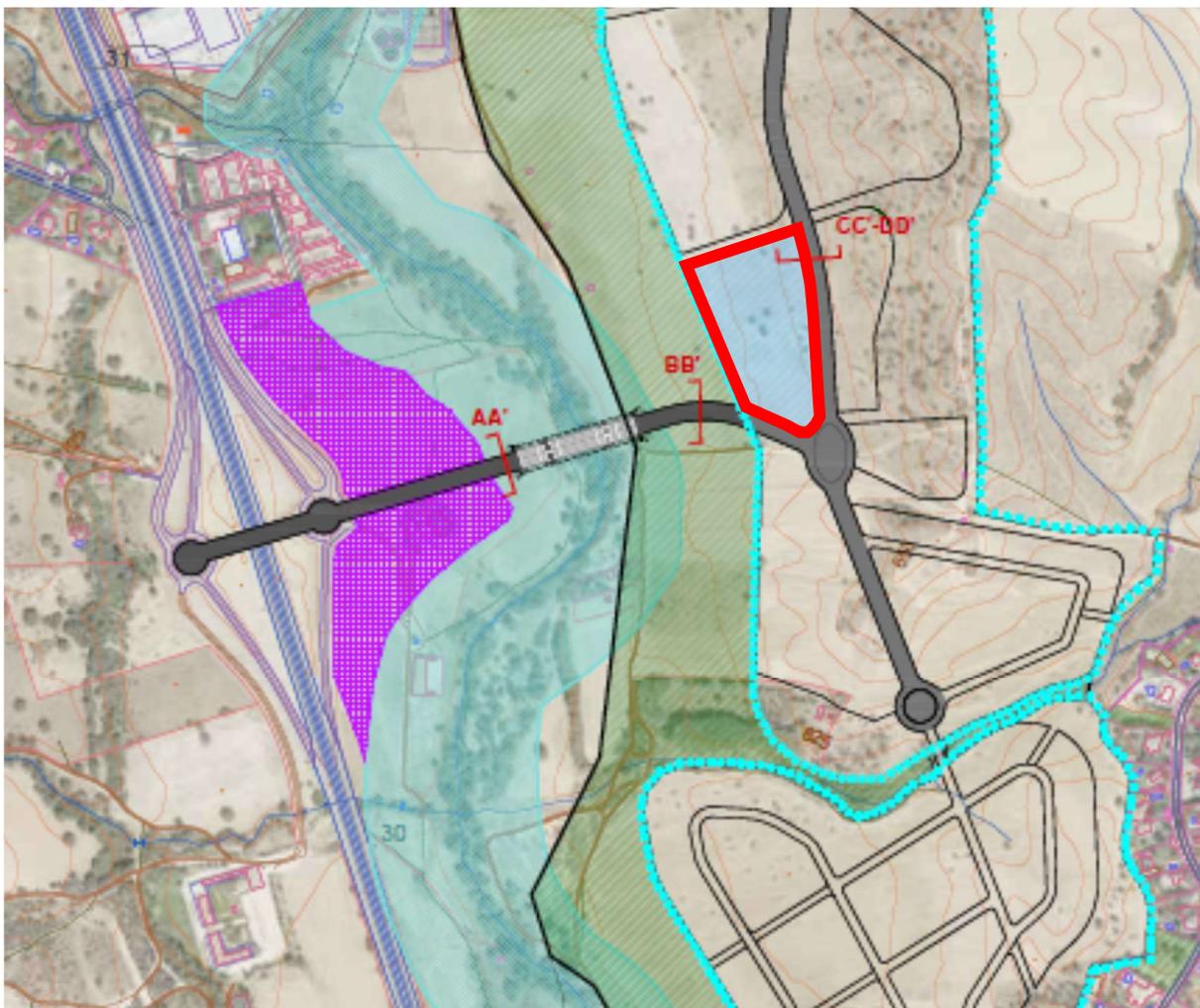
(...)

- d)** *Cuantas otras contraprestaciones asuma libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.*

El Plan de Sectorización del sector *AlgeteNORTE*, cuyo documento de Avance, que ahora se completa en este CUADERNO DE COMPROMISOS, fue presentado en el Ayuntamiento solicitando su aceptación y el inicio de su tramitación urbanística y ambiental, con fecha 4 de marzo de 2024. El Avance incluye la propuesta de las determinaciones de carácter estructurante necesarias para acometer la transformación del nuevo sector que se delimita y su adecuado encaje en la estructura municipal, y es coherente con la estrategia regional y en relación con los municipios de su entorno. Así mismo, se incluye la completa ordenación pormenorizada del sector, atendiendo a la necesidad urgente de su transformación y la consecución de los objetivos urbanísticos que lo justifican e impulsan.

Entre las redes de nivel general calificadas, todavía en forma de propuesta en este Avance, se delimita un área de superficie superior a 2,50 ha (25.018 m<sup>2</sup>s) con destino a equipamientos públicos municipales de nivel general, en el mismo centro del sector, con garantía de

accesibilidad de forma equilibrada desde el propio sector y para el resto de la población de Algete.



*Propuesta de ordenación estructural, plano O.2, reproducción parcial. Delimitado con trazo color rojo se identifica el suelo calificado para equipamientos de nivel general.*

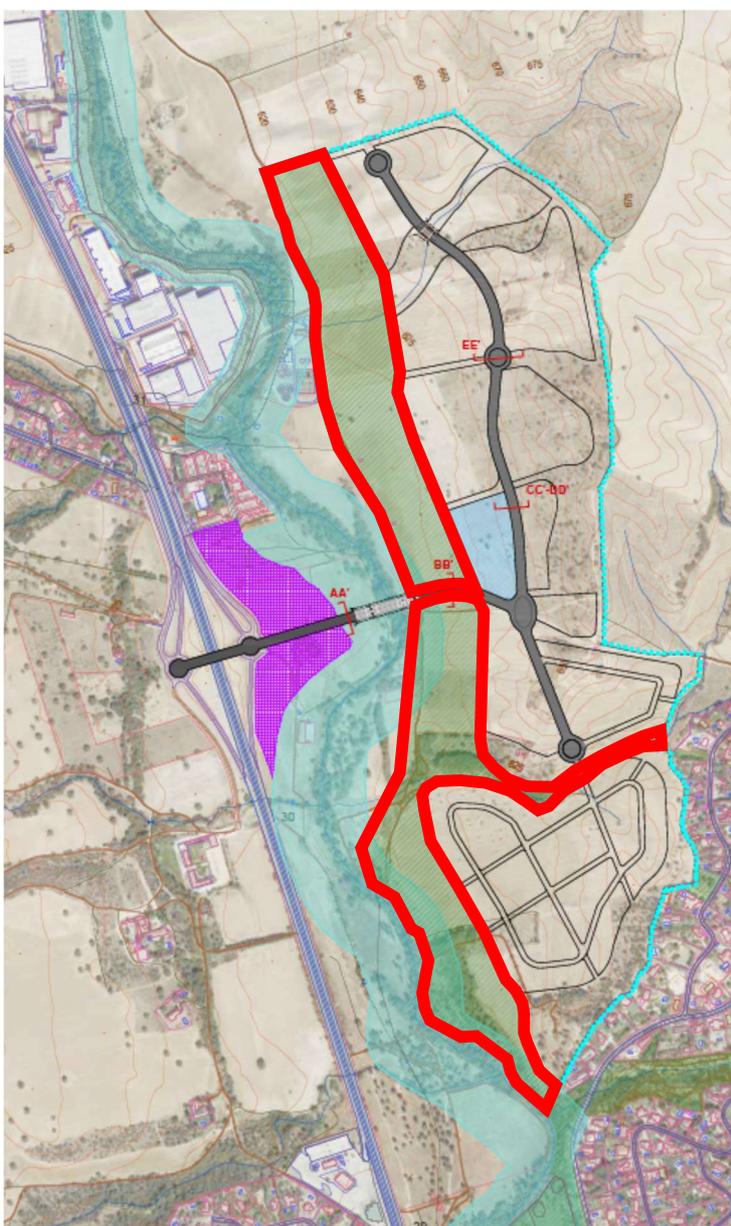
Y también, se proponen los compromisos voluntariamente asumidos por los promotores de la sectorización, como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantía de sostenibilidad de la propuesta, en los términos siguientes:

- La cesión al Ayuntamiento del suelo exterior al sector clasificado como Parque Fluvial, situado en su margen Oeste, hasta el límite con el término municipal de Colmenar Viejo, más
- La cesión del suelo clasificado en el Plan General como no urbanizable común, pero que es interior al LIC del Guadalix.

Este suelo exterior tiene una superficie de,

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

y su obtención para este fin será mediante su valoración formando parte de la carga económica de ejecución del sector y las conexiones exteriores.



*Propuesta de ordenación estructurante, plano O.2, reproducción parcial.*

*Delimitado con trazo color rojo se identifica el suelo exterior al sector AlgeteNORTE, del Parque Fluvial y del LIC del Guadalix.*

Por otra parte, los estudios previos sociológicos de la información urbanística del Avance del Plan de Sectorización, ponen de manifiesto las necesidades dotacionales adecuadas a la nueva población esperada en el sector, para el supuesto de que sea residente permanente, e

identifican los equipamientos existentes que, en parte, podrían contribuir a la satisfacción de esta necesidad.

Atendiendo a las necesidades detectadas, los usos dotacionales a prever en el sector podrían ser los siguientes, cuya localización será en el suelo calificado en el centro del sector,

#### EQUIPAMIENTO PÚBLICO

TIPO DE DOTACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO NECESARIO -m <sup>2</sup> s-
Educación Infantil 1 <sup>er</sup> 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

Es por eso, y para contribuir desde la sectorización en mayor medida a la satisfacción del interés municipal asociado a esta iniciativa, a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico, atendiendo al mandato legal expresado en el artículo 45.1,c) y 4,d) de la LSCM, se propone en este CUADERNO DE COMPROMISOS, complementariamente a lo ya establecido,

- La entrega al Ayuntamiento de una edificación de uso multifuncional cultural y cívico-social, para destino a una dotación de nivel general, localizada en el suelo del sector previsto con esta finalidad, de dimensión construida 1.500 m<sup>2</sup>e y calidades acordes con su carácter dotacional, que permitirá la inmediata atención a los ciudadanos y solución a sus necesidades de servicio público, sin comprometer recursos municipales para esta finalidad antes de que el propio desarrollo de la sectorización genere para el Ayuntamiento los recursos económicos que garanticen la sostenibilidad de la propuesta.

El objetivo de una edificación de estas características será crear un espacio dinámico y acogedor que promueva la integración, la creatividad, el aprendizaje y el bienestar social en la comunidad.

En este centro multifuncional se podrá ofrecer una variedad de programas educativos, artísticos y recreativos, así como servicios de apoyo comunitario, con instalaciones que se proponen de carácter versátil para satisfacer las necesidades cambiantes de la comunidad y fomentar la participación activa de sus miembros. De forma más concreta, se pretende la consecución de los siguientes objetivos,

- (i) Fomentar la inclusión social y la diversidad cultural,
- (ii) Ofrecer programas educativos, artísticos y recreativos para todas las edades,
- (iii) Proporcionar un lugar seguro y acogedor para el intercambio de ideas y la expresión creativa,
- (iv) Servir como plataforma para el desarrollo de habilidades y talentos locales, y
- (v) Promover la cohesión comunitaria y el sentido de pertenencia.

Y, para ello, aunque todavía en esta propuesta con carácter meramente orientativo, el programa a desarrollar en el centro podrá ser,

- Recepción y área de información,
- Sala de conferencias y eventos,
- Salas de arte y creatividad,
- Aulas educativas y de capacitación,
- Área de juegos infantiles,
- Sala de reuniones y consultas,
- Cafetería o espacio de descanso, y
- Oficinas administrativas.

El centro multifuncional cultural y cívico-social se entregará al Ayuntamiento al momento en el que la población residente alcance una dimensión que lo pueda justificar, que en esta propuesta se establece en las primeras 500 viviendas entregadas a su uso en el sector, capaces de una población, con los datos analizados en el Avance en relación con el tamaño medio de los hogares (2,57 hab/viv), de 1.285 nuevos residentes.

La concreción de las características de la urbanización del suelo del Parque Fluvial exterior al sector, y las propias del edificio multifuncional cultural y cívico-social, se establecerán en el documento del Plan de Sectorización, una vez aprobado con carácter definitivo el Avance de planeamiento.

## **PROPUESTA**

Asociada a la transformación urbanística del sector AlgeteNORTE, el promotor de la iniciativa asume los siguientes **COMPROMISOS Y CONTRAPRESTACIONES**:

**Primero.** La cesión al Ayuntamiento del suelo exterior al sector clasificado como Parque Fluvial, situado en su margen Oeste, hasta el límite con el término municipal de Colmenar Viejo, y cesión del suelo clasificado en el Plan General como no urbanizable común, pero que es interior al LIC del Guadalix.

Este suelo exterior tiene una superficie de,  
 $S_{EXT} = (324.965,55 + 637,84) \text{ m}^2\text{s} = 325.603,39 \text{ m}^2\text{s}$ ,

El suelo exterior se urbanizará con criterios acordes con su condición de espacio protegido, para su integración en la estructura municipal como parque público asociado al medio natural.

**Segundo.** La entrega al Ayuntamiento de una edificación de uso multifuncional para destino a una dotación de nivel general, localizada en el suelo del sector previsto con esta finalidad, de dimensión construida no inferior a 1.500 m<sup>2</sup>e y calidades acordes con su carácter dotacional. La entrega de esta edificación será en una fecha en ningún caso posterior al otorgamiento de la licencia urbanística de primera ocupación de las primeras 500 viviendas que se construyan en el sector.

**Tercero.** Las características de la urbanización del Parque Fluvial exterior al sector, y las propias del edificio multifuncional cultural y cívico-social, se establecerán en el documento del Plan de Sectorización, una vez aprobado con carácter definitivo el Avance de planeamiento.

Consta el **CUADERNO DE COMPROMISOS** DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR *AlgeteNORTE*, EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ALGETE (MADRID), de DOCE (12) 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.

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

Algete, mayo de 2024

**Alejandro Arca**

**Mario Arca**

**Arquitectos y Urbanistas**