



Expediente: ESTDES/1/2024

AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR *AlgeteNORTE*, EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ALGETE.

DECRETO DE LA ALCALDÍA - PRESIDENCIA

1. Se ha recibido en este Ayuntamiento el documento AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR *AlgeteNORTE*, EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ALGETE (MADRID), a iniciativa de la compañía mercantil Algete Norte, S.A., que es propietaria de un porcentaje superior al 70% del suelo incluido en el sector que se delimita.

2. El suelo a que se refiere está situado en el extremo Norte del término municipal, entre el límite con El Molar, San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo, al Norte de la urbanización Santo Domingo, clasificado en el vigente Plan General de Algete como no urbanizable común.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, disposición transitoria primera c), a este suelo se le aplica el régimen establecido en la Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.

3. De acuerdo con el criterio de los proponentes, 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.

4. La iniciativa de sectorización propone la delimitación de un sector, sobre una superficie de 839.849,36 m²s, para el desarrollo de una unidad residencial, mayoritariamente en régimen de viviendas de protección pública, y de actividades terciarias y dotacionales, que permita recuperar en Algete el equilibrio entre la necesidad de nuevas viviendas, que es una grave necesidad en el municipio, y la oferta disponible, que es ninguna.

5. El Avance de planeamiento presentado consta de:



Expediente: ESTDES/1/2024

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	CUADERNO DE COMPROMISOS

6. El Avance de planeamiento presentado propone las siguientes determinaciones de ordenación estructurante que pretenden permitir el adecuado encaje de la sectorización en la estructura municipal y su complemento, y la ordenación pormenorizada del sector.

CON CARÁCTER ESTRUCTURANTE

- 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.
- Uso global: residencial.
- Uso incompatible: industrial.
- 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, que los proponentes calculan como la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto existentes en el suelo urbanizable del Plan General vigente.



Expediente: ESTDES/1/2024

- Coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados, coincidentes con los establecidos en el Plan General, referidos al uso residencial de viviendas libres.
- 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 con destino a equipamientos públicos municipales de nivel general.

CON CARÁCTER PORMENORIZADO

El Plan de Sectorización incluirá la completa ordenación pormenorizada del sector que se delimita, artículo 45.2,d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, y la delimitación de una 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.



Expediente: ESTDES/1/2024

- 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.
 - ✓ Viviendas libres (VL): 108.774,75 m²e equivalente al 51,39%.
 - ✓ Viviendas de protección pública de precio limitado (VPPL): 72.870 m²e equivalente al 34,43%, a su vez 40,1168% de la superficie edificable residencial.
 - ✓ Actividades terciarias (AT): 15.000 m²e equivalente al 7,09%.
 - ✓ Dotacional privado (DOT): 15.000 m²e equivalente al 7,09%.
- Número de viviendas. Se propone un número máximo de 1.260 viviendas, con el siguiente desglose:
 - ✓ 610 viviendas libres unifamiliares, y
 - ✓ 650 viviendas de protección pública en bloques de, o bien dos (B+I) plantas más ático y o bajo cubierta, o bien tres (B+II) plantas, en pequeñas comunidades.
- 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 proponentes de la sectorización, se asume la cesión al Ayuntamiento del suelo exterior al sector situado al Oeste hasta el borde del término municipal, clasificado en el Plan General como no urbanizable de protección 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 de las conexiones exteriores. Este suelo



Expediente: ESTDES/1/2024

tiene una extensión superficial de $(324.965,55 + 637,84) \text{ m}^2 = 325.603,39 \text{ m}^2$, y es, en todo caso, exterior al sector.

Así mismo, el resto de los compromisos voluntariamente asumidos por los proponentes de la sectorización, en los que también se encuentra 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 m²e y calidades acordes con su carácter dotacional, quedan detallados en el Anexo Cuaderno de Compromisos correspondiente.

7. El desarrollo que se propone en el Avance de planeamiento presentado es de interés general para este Ayuntamiento puesto que responde al desarrollo de una unidad residencial, mayoritariamente en régimen de viviendas de protección pública, y de actividades terciarias y dotacionales, que permita recuperar en Algete el equilibrio entre la necesidad de nuevas viviendas, que es una grave necesidad en el municipio, y la oferta disponible, que es ninguna, de forma independiente y autosuficiente en sí misma, sin afectar a otras unidades residenciales próximas.

A estos hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS

El Avance de planeamiento del Plan de Sectorización del sector *AlgeteNORTE* se presentó por la compañía mercantil Algete Norte, S.A. ante el Ayuntamiento de Algete, al amparo de la expresa legitimación establecida en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, artículos 5.4,a) y 56.1, 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, artículo 8.



Expediente: ESTDES/1/2024

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, 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, 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.

Tal y como se establece en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, entre los que se incluyen los Planes de Sectorización, deberá formalizarse un documento de Avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente documento inicial estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de Avance.

El procedimiento de aprobación de los Avances del planeamiento está sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

- a)** Información pública por un período de cuarenta y cinco días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualizada por la Administración pública. Una vez finalizado el trámite, en el plazo de quince días, deberá remitirse a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid las sugerencias recibidas y el certificado municipal sobre su recepción.
- b)** De manera simultánea al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del Avance a la Dirección General de Urbanismo, que ejercerá las funciones y trámites del órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre



Expediente: ESTDES/1/2024

evaluación ambiental, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de impacto territorial.

Para la coordinación de los informes y consultas del documento del alcance y el informe de impacto territorial, se realizarán los siguientes pasos:

1.º El documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe, durante el plazo establecido en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Se comunicará a la Dirección General de Urbanismo para que no se dupliquen las consultas.

2.º Simultáneamente, a la vista de la comunicación de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, la Dirección General de Urbanismo solicitará aquellos informes adicionales que sean necesarios por ser preceptivos o ser necesarios para su valoración territorial de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid o de la Administración General del Estado. Asimismo, solicitará informe no vinculante a los municipios colindantes: Colmenar Viejo, El Molar y San Agustín de Guadalix, o aquellos que se estime oportuno consultar por la incidencia del plan sobre esos municipios.

Los informes sectoriales que no sean preceptivos y los municipales deberán emitirse en un plazo no superior a dos meses, entendiendo que son favorables en caso de no emitirse. Los demás se regularán por los plazos de su legislación específica.

3.º Concluidos los trámites anteriores, la Dirección General de Urbanismo emitirá un informe dentro de sus competencias, para lo que tendrá en cuenta el documento de alcance y el resultado de las consultas efectuadas por el órgano ambiental y las recogidas en el punto 2.º anterior, y se



Expediente: ESTDES/1/2024

analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

El Informe de impacto territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid una vez recibidos el documento de alcance y el informe de la Dirección General de Urbanismo, tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance y debe emitirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior, no pudiendo entenderse favorable en caso contrario.

Una vez realizados los trámites anteriores, el Avance será aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Algete, poniéndose a disposición del público a través de la sede electrónica del municipio junto con el informe de impacto territorial y con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de sugerencias, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la incidencia que han tenido en el contenido del Avance.

La aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En virtud de lo expuesto,

DISPONGO

PRIMERO. - Tener por recepcionado el documento presentado por Algete Norte, S.A. con fecha 4 de marzo de 2024 (n^{os} de registro de entrada



Expediente: ESTDES/1/2024

2932/2024 y 2952/2024), relativo al Avance de planeamiento del Plan de Sectorización del sector *AlgeteNORTE*.

SEGUNDO. - Remitir el documento presentado por Algete Norte, S.A. a la dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid.

TERCERO. - Decretar la apertura de un período de información pública para participación ciudadana por plazo de cuarenta y cinco (45) días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los diarios de mayor difusión, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, durante el cual quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo en la sede electrónica de este Ayuntamiento para que se presenten las sugerencias que se estimen pertinentes.

Lo mandó y firmó, el Sr. Alcalde Presidente, en Algete, a fecha de firma, de lo que yo, el Secretario, tomo razón a los solos efectos de fe pública.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

EL SECRETARIO.

Fdo. **FERNANDO ROMO RAPOSO**
EL ALCALDE- PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE ALGETE
Fecha: 31/05/2024
HASH: FFF12E9FAD534CC099132C8629EA8A634474554B
CSV: 595a8a02-247f-4324-bea7-daed48fc4974-976478

Firmado Electrónicamente

Fdo. **VICTOR MANUEL RIVAS MUÑOZ**
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE ALGETE
Fecha: 03/06/2024
HASH: F5A08DD689E47042718FEFEACC62EA26F1948A84
CSV: 595a8a02-247f-4324-bea7-daed48fc4974-976478

Firmado Electrónicamente

.-Diligencia del Secretario para hacer constar que la presente Resolución se corresponde en su integridad con lo acordado por el Sr. Alcalde. Dese traslado al Libro de Resoluciones. (Art. 3.2.e, del Real Decreto 128/2018, del RJFALHN, Art. 198 y sptes. del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del ROF)