

PLAN ESPECIAL

DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE

RESUMEN EJECUTIVO

Aprobación Inicial. Noviembre 2025.



Excmo. Ayuntamiento de Algete

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	2
2.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	2
3.	ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.....	12
3.1.	Definición de planta baja	13
3.2.	Usos en planta baja e inferiores	14
3.3.-	Condiciones de implantación.....	15
3.4.-	Dotación de aparcamientos.....	16

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta en base a lo establecido en el Artículo 25 del 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, que se transcribe a continuación:

Artículo 25: Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

(...)

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

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

(...)

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El planeamiento vigente en Algete es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por parte de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 4 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (BOCM nº 71, de 25 de marzo de 1999).

Tras ello, se aprobaron dos subsanaciones al PGOU, en las siguientes fechas:

- Resolución de 23 de abril de 2001, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Algete, en diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas que fueron objeto de aplazamiento por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 4 de febrero de 1999, al haberse subsanado las deficiencias detectadas en los mismos, promovido por el Ayuntamiento de Algete.
- Resolución de 23 de mayo de 2003, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hacen públicos acuerdos adoptados por la Comisión de Urbanismo de Madrid en fecha 7 de mayo de 2003 y por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en fecha 22 de mayo de 2003, relativos al Plan General de Ordenación Urbana de Algete y Catálogo de Bienes Protegidos, promovidos por el Ayuntamiento de Algete.

Con posterioridad, se han aprobado diversas Modificaciones Puntuales, con objetivos variados, dentro del municipio.

Desde entonces se han ido aprobando diferentes figuras de planeamiento de desarrollo, como son Planes Parciales y Planes Especiales.

Es de especial mención el Plan Parcial S-5, pues afecta a algunas de las edificaciones analizadas:

- Plan Parcial “Sector V” del Plan General de Ordenación Urbana de Algete, aprobado mediante Decreto de Alcaldía Presidencia, con fecha 30 de diciembre de 1999, y que fue publicada en el B.O.C.M. nº 9 de fecha 12 de enero de 2.000.

También hay que tener en cuenta el Plan Parcial del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algete, ya que se incorpora al Plan General como al API-2, pues afecta a algunas de las edificaciones analizadas:

- Plan Parcial del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algete, aprobado mediante Resolución de 22 de agosto de 1994, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Política Territorial, y que fue publicada en el B.O.C.M. nº 278 de fecha 23 de noviembre de 1994.

A su vez, este documento se vio afectado por las siguientes modificaciones:

- Modificación del Plan Parcial del Sector 4, aprobada mediante acuerdo plenario de fecha 29 de noviembre de 2001, publicada en el B.O.C.M. nº 294 de fecha 11 de diciembre de 2001.
- Modificación del Plan Parcial del Sector 4, aprobada mediante acuerdo plenario de fecha 30 de septiembre de 2004, publicada en el B.O.C.M. nº 242 de fecha 11 de octubre de 2004.

- **Ámbito afectado.**

Como se comentó previamente, se delimita como área de estudio un ámbito discontinuo, formado por tres áreas diferenciadas:

- **Zona 1**
- **Zona 2**
- **Zona 3**

Estas áreas sirven como punto de partida para el estudio y la localización de las diferentes áreas en las que existe comercio en el zócalo edificatorio, más allá del casco tradicional de Algete.

Ahondando en una mayor escala de detalle, se definen las áreas de estudio concretas del Plan Especial, que son las siguientes:

- **ZONA A.**
c/ FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE - c/ VIRTUDES
- **ZONA B**
c/ VALSERRANO- c/ PLANTAS
- **ZONA C**
C º COVICHA - c/ LOS PAZOS
- **ZONA D**
c/ MAYOR – c/ PALOMARES – c/ PIO BAROJA
- **ZONA E**
c/ MONTE ALBILLO
- **ZONA F**
c/ ENRIQUE CASAS
- **CASO G**
Centro Comercial LOS PALOMARES
- **ZONA H**
Edificios dispersos ORD. 2.1

Estas zonas de análisis se verán reflejadas en los correspondientes Planos de Información y de Ordenación.

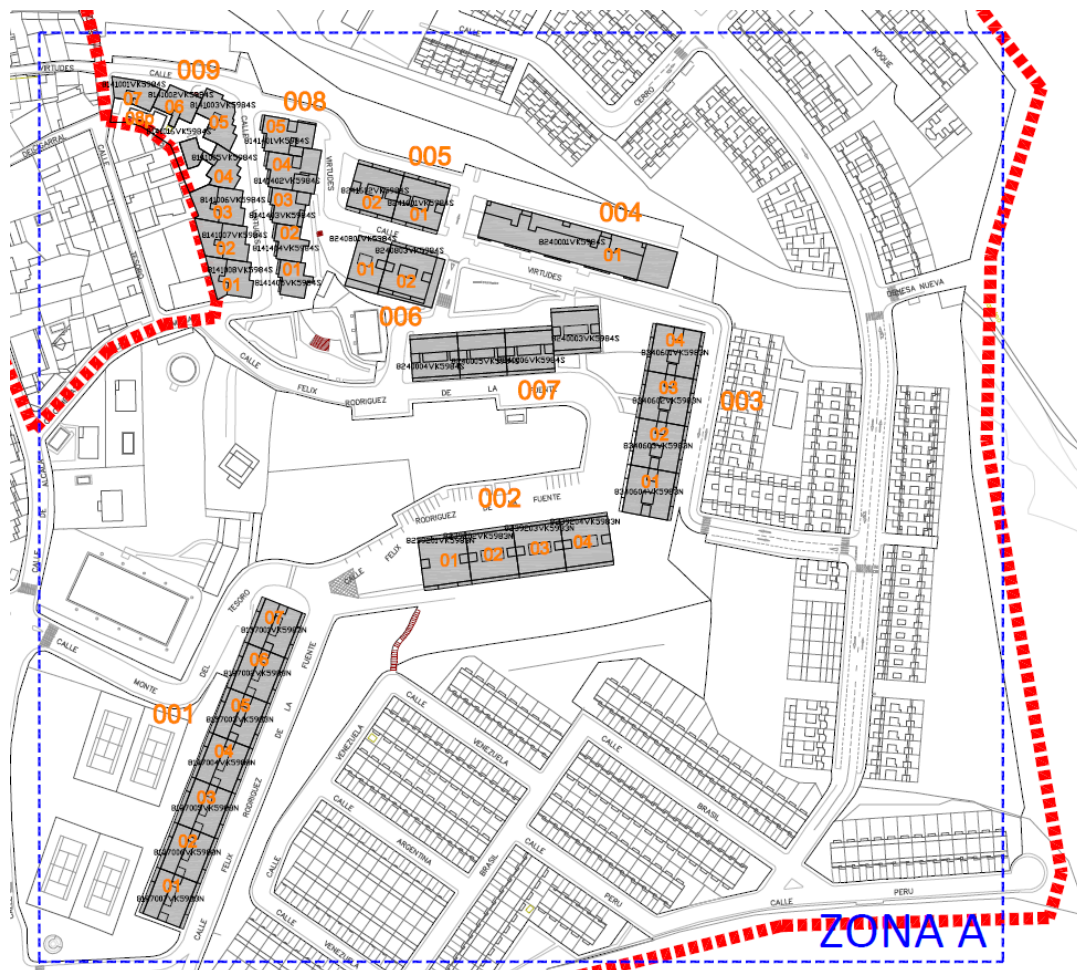
Dentro de cada zona se localizan una serie de parcelas con edificaciones residenciales, numeradas entre el **001** y el **050**, que se considera el ámbito último del presente Plan Especial, así como un caso de estudio específico de una galería comercial existente en el ámbito, que se recoge con la clave **00G**, para el que también se aportan normas urbanísticas específicas.

Es, por lo tanto, en las parcelas numeradas entre el 001 y el 050, así como la identificada con la clave 00G, donde se define el ámbito específico del presente Plan Especial, y donde son de aplicación las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente documento, complementadas con una Fichas específicas para cada parcela.

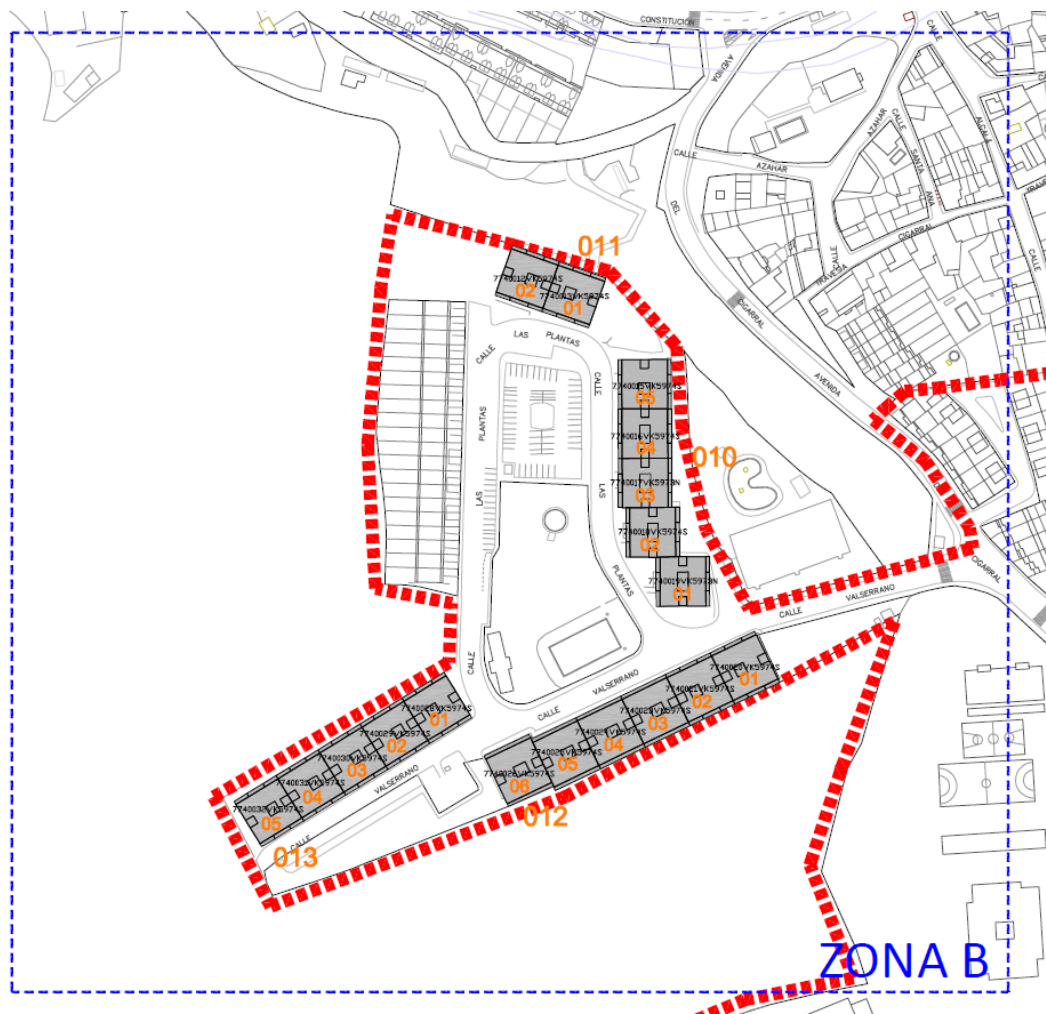
A continuación se acompaña la localización de las parcelas referidas, identificadas en las diferentes zonas de análisis:

- ZONA A.**

c/FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE - c/ VIRTUDES

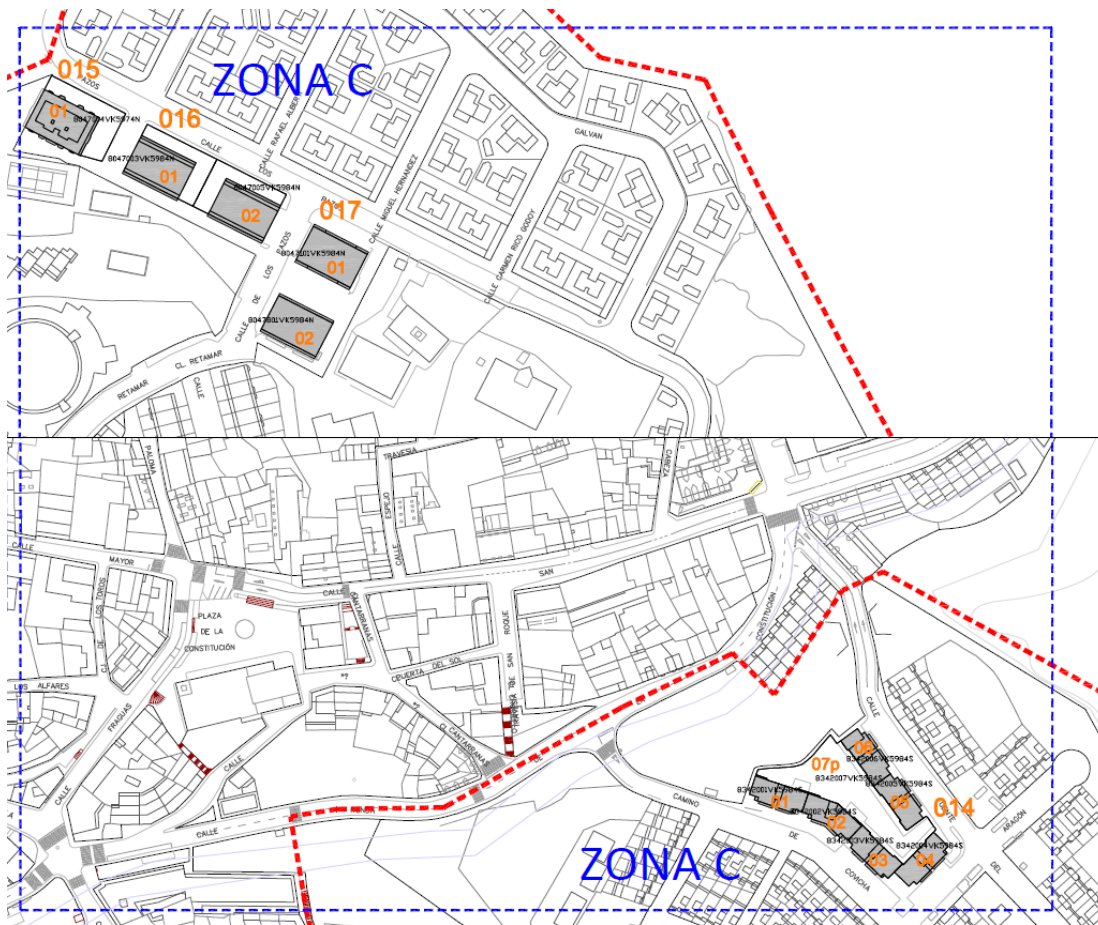


c/ VALSERRANO – c/ PLANTAS

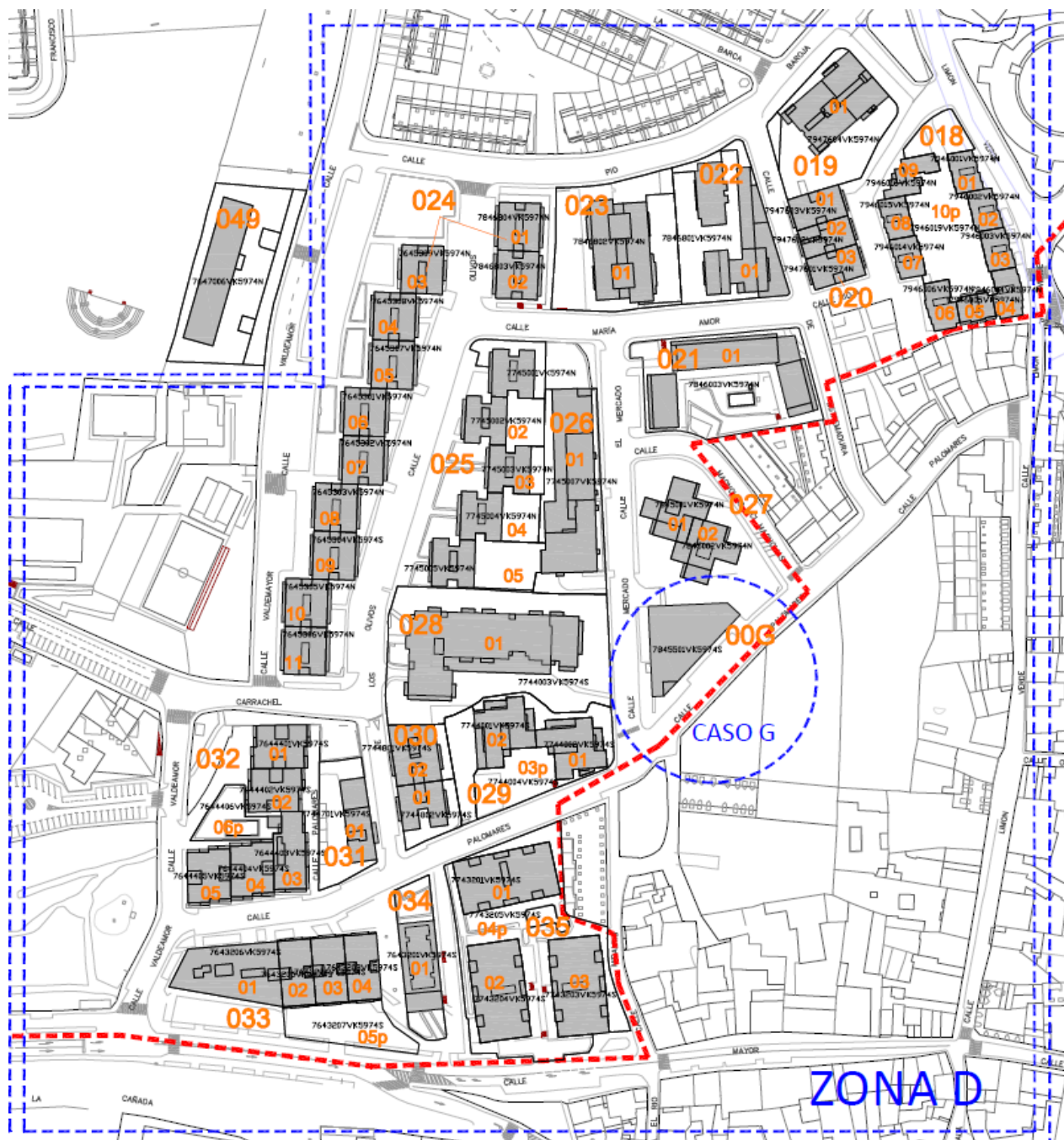


- **ZONA C**

C^o COVICHIA - c/ LOS PAZOS

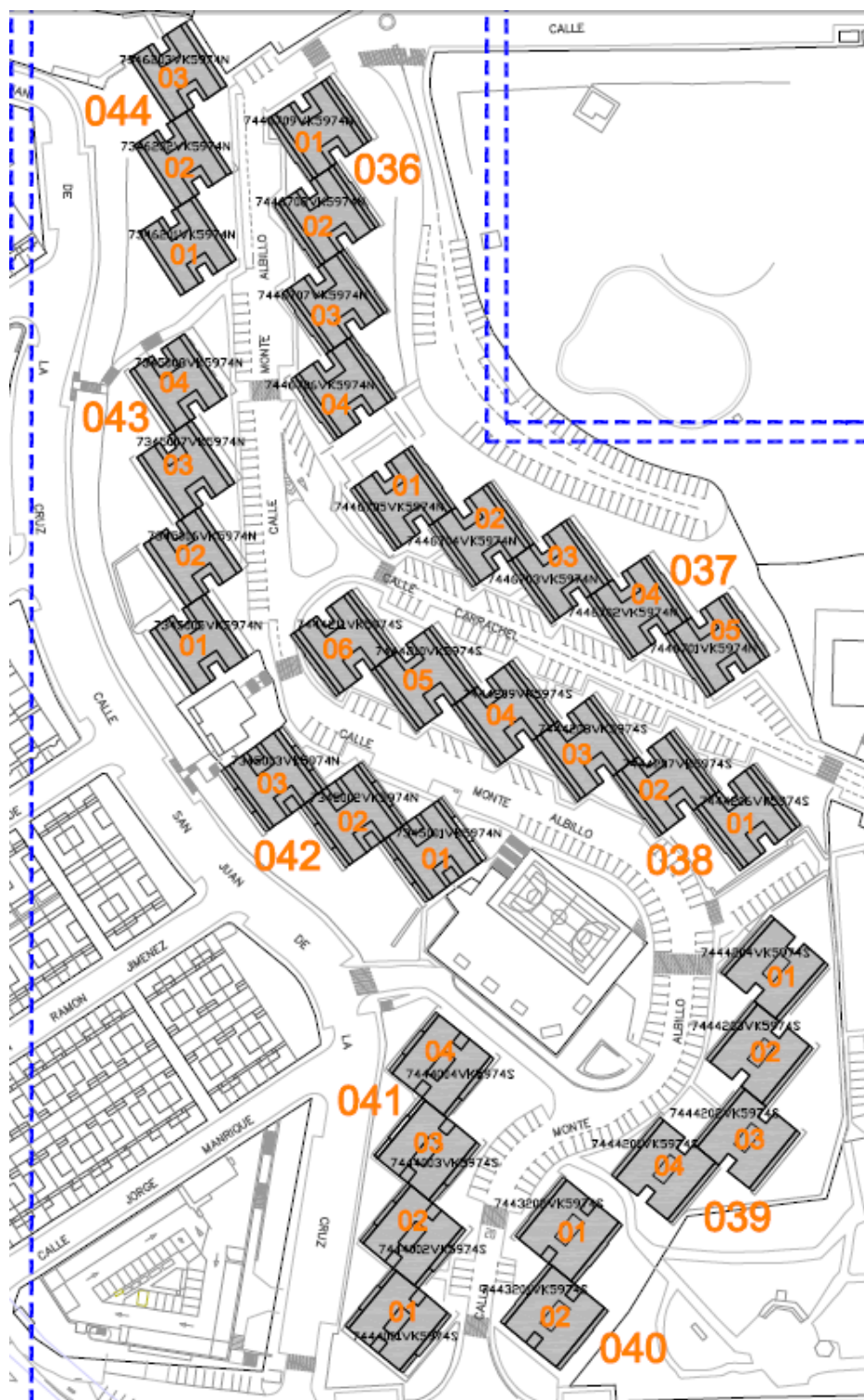


c/ MAYOR – c/ PALOMARES – c/ PIO BAROJA



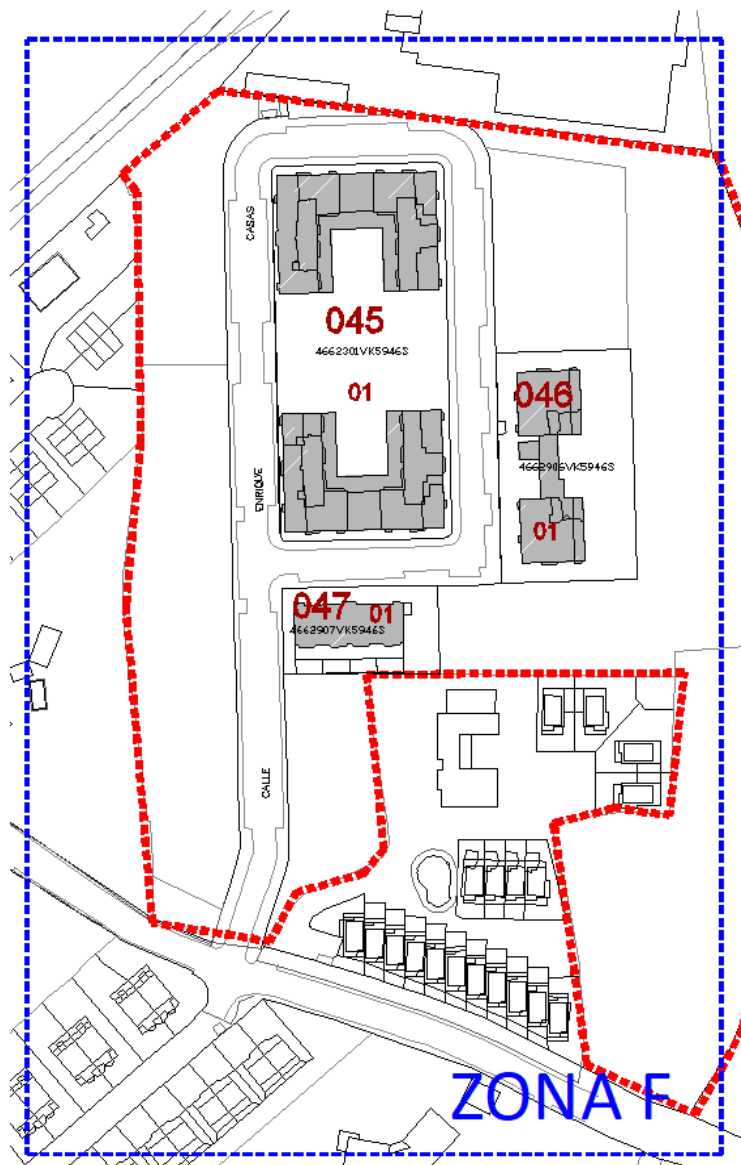
- **ZONA E**

c/ MONTE ALBILLO



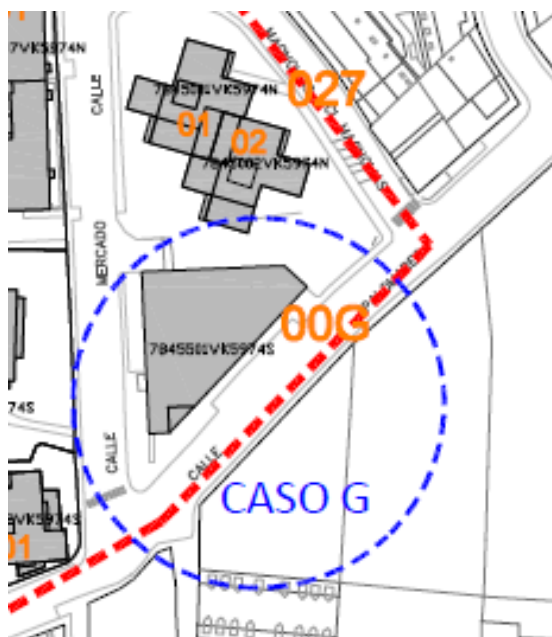
- **ZONA F**

c/ ENRIQUE CASAS



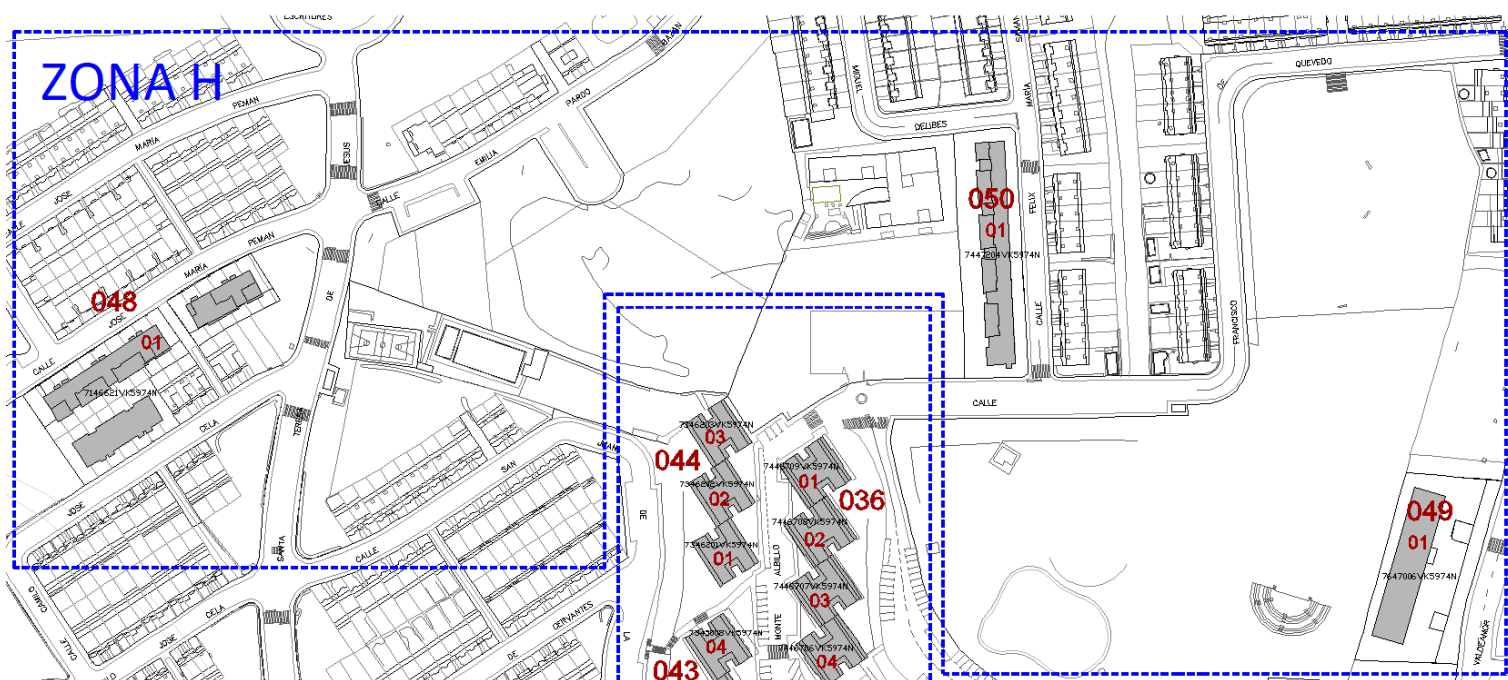
- CASO G**

Centro Comercial “Los Palomares”



- ZONA H**

Edificios dispersos ORD. 2.1



3. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

El Ayuntamiento de Algete encarga el Servicio de redacción de un Plan Especial de Uso en Locales y Edificios Comerciales en el Casco Urbano de Algete, mediante procedimiento de adjudicación abierto simplificado y tramitación ordinaria (Expte. 441/2024).

La motivación para el presente Plan Especial deriva de la necesidad de actualizar y flexibilizar la normativa aplicable a locales comerciales y otros suelos en el ámbito urbano calificados como terciarios-comerciales. También es necesario estudiar, en general, las peculiaridades de la mayoría de los locales y su posible adaptación al P.G.O.U. de Algete.

A modo de ejemplo, debido a los desniveles existentes en muchas zonas del municipio, hay locales con fachada completa al exterior sobre rasante, pero quedan por debajo de ésta en otros linderos, o tienen entreplantas o zonas con una altura libre levemente inferior a la permitida, etc. Es necesario estudiar la posibilidad de fijar nuevas condiciones de implantación más flexibles, que, respetando las condiciones básicas de higiene y de seguridad, permitan que la mayor parte de ellos puedan ser aprovechados.

Los cambios en el modelo económico, con el desplazamiento del comercio a grandes centros comerciales y plataformas logísticas, han supuesto que una gran proporción de los locales y suelos con usos comerciales estén vacíos. Solo en las zonas afectas por la ordenanza 1 del PGOU –que corresponden con el casco antiguo- se permite su transformación en viviendas, el uso alternativo más demandado.

Por lo tanto, una de las finalidades del Plan Especial es el estudio de la realidad de estos espacios en relación a la dinámica comercial del municipio, para establecer si es necesario fijar alguna zona donde sea imprescindible la reserva de locales para pequeño comercio y, en general, establezca parámetros adecuados que permitan el desarrollo de usos alternativos, principalmente vivienda, dentro de las capacidades de cambio y mejora admitidas por la legislación aplicable para los Planes Especiales en el contexto del municipio de Algete.

Este análisis se ha realizado de forma pormenorizada para todas las edificaciones que cogen usos comerciales en el ámbito delimitado.

Se han establecido zonas donde se considera imprescindible la reserva de los locales, dadas las dinámicas de vitalidad del comercio en estas áreas.

A continuación, es preciso actualizar y flexibilizar la normativa aplicable a locales comerciales para todas las áreas, así como flexibilizar los parámetros para que se den usos alternativos.

En el caso de las áreas sin una dinámica comercial específica, se dan parámetros para flexibilizar el uso de vivienda, comprobando su inclusión dentro de unos límites relacionados con la densidad de las mismas.

Y todo ello se expresará en unas Normas Urbanísticas específicas, que se matizarán de forma individualizada en cada uno de los edificios residenciales analizados, mediante fichas específicas.

A continuación se describen las propuestas del presente Plan Especial para conseguir estos objetivos:

3. 1. Definición de planta baja

DESCRIPCIÓN

El casco urbano de Algete cuenta con una gran diferencia de cotas entre los viales. Muchos edificios se sitúan en cotas muy dispares en su perímetro, lo que hace que una de las plantas considerada semisótano respecto a un vial pueda ser planta baja respecto al vial opuesto.

Esta situación plantea problemas de interpretación en cuanto a la situación de usos en sus plantas en contacto con el espacio público, verdadera cota de uso.

Una tipología recurrente es la del bloque abierto lineal, que suele hacer frente a un vial delantero y un vial posterior. Es necesario definir las características de relación de la edificación con cada uno de los viales.

PROPUESTA

Alineación con los criterios de interpretación redactados por los servicios técnicos municipales de urbanismo al respecto.

Definición pormenorizada de la condición de planta baja en cada parcela, analizando la topografía de la edificación.

Cuando sea de utilidad, se dará una definición específica al vial delantero y vial posterior, definidos como “**Vial 1**” y “**Vial 2**”. Se expresará en las fichas mediante gráficos que analicen la sección del edificio, el número de plantas y la consiguiente sección.

3.2. Usos en planta baja e inferiores

DESCRIPCIÓN

Las normas urbanísticas del Plan General contienen una definición de usos que se pretende mantener.

Sin embargo, se pretende flexibilizar la implantación de usos en planta baja e inferiores, estableciendo también la posibilidad de usos residenciales, para lo que se cuantificará el porcentaje de nuevas viviendas que se puedan llegar a implantar con las determinaciones propuestas.

PROPUESTA

- Flexibilización de usos permitidos en planta baja e inferiores.
- Usos terciarios: Flexibilización de usos por plantas.
- Usos residenciales: Flexibilización de implantación en planta baja y análisis del porcentaje de nuevas viviendas posibles.
- Las determinaciones del presente Plan Especial serán de aplicación a la implantación de nuevos usos en planta baja e inferiores, pero no tendrán afección en las plantas superiores a la baja.

3. 3.- Condiciones de implantación.

DESCRIPCIÓN

Las normas urbanísticas del Plan General exigen unas condiciones de implantación a los usos terciarios con unos parámetros que es necesario revisar para permitir una implantación más flexible en los locales ya existentes, sin menoscabar la calidad y seguridad de los locales resultantes.

Hay que tener en cuenta que las edificaciones existentes son anteriores a la redacción del Plan General, y las condiciones de éstas no se incluyeron en el mismo de forma adecuada.

Por otra parte, desde entonces se ha aprobado nueva normativa, que supera algunas de las condiciones definidas en el Plan Especial, por lo que es preciso renovarlas y hacer referencia a normativa de rango superior a la municipal.

PROPUESTA

- Revisión y definición de las condiciones de implantación, sin menoscabar la calidad y seguridad de los usos a implantar.
- Revisión de las alturas mínimas de los espacios.
- Revisión de las condiciones de salubridad y distribución.

3. 4.- Dotación de aparcamientos

DESCRIPCIÓN

La condición de establecer plazas de aparcamiento puede impedir el establecimiento de nuevos locales comerciales en inmuebles existentes, así como usos residenciales.

Las establecidas en el Plan General parecen adecuadas a las nuevas edificaciones, pero sería necesario clarificar que no sean de aplicación a los nuevos usos en edificaciones existentes.

En cuanto a los usos terciarios, hay que señalar que las dinámicas propuestas en la Agenda 2030 tienden a potenciar la actividad comercial en los centros urbanos con acceso peatonal, por lo que para el ámbito que nos ocupa esta limitación puede resultar contraproducente.

Por otra parte, es necesario considerar la determinación ya existente en el Plan General de Algete, en su artículo 9.33, ap. 2:

“Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plaza en estacionamiento público próximo, la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayto., previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiera en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el estacionamiento de un canon de uso preferencial”

PROPUESTA

Se propone especificar, en primer lugar, que la exigencia de aparcamiento sea una determinación únicamente para las nuevas edificaciones y, en segundo lugar, se analiza la disponibilidad actual de plazas de aparcamiento en la vía o espacios libres de las edificaciones existentes delimitadas en el presente Plan Especial, en cada ficha específica.

Se pretende con esto evitar la necesidad de redactar un informe técnico preceptivo del citado artículo 9.33.