



ALEGACIONES AL CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DEL
APD-12 ENTORNO ESTACIÓN DE LAS RETAMAS

D. Francisco Caño Sánchez, mayor de edad, vecino de Madrid, con DNI 1.789.116, en su calidad de PRESIDENTE de la FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID (FRAVM), con domicilio social en el número 2 de la calle Bocángel, distrito postal 28028 de Madrid,

E X P O N E: Que sometido a información pública (BOCM de 12.06.2006) el texto inicial del convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento en el ámbito del APD-12 *Entorno estación de las Retamas*, en el plazo legal preceptivo (20 días) presenta al mismo las siguientes

A L E G A C I O N E S

El Plan Parcial de referencia (Plan Parcial 2 del Sector del Área de Centralidad del Plan General de 1987) ya fue modificado en su día e incorporado al Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón (PGOU) de 1999 como área de planeamiento en desarrollo APD-12 *Barrio de Universidad*. Tras la aprobación definitiva del Plan General de 1999, se produjo otra modificación (la segunda) del APD-12 —BOCM de 26 de noviembre de 2002— en el ámbito de las manzanas 74 y 76 y parcelas 19.2 y 22.1. A la parcela 76 esta modificación le adscribía un equipamiento público de 11.575 m².

La tercera de las modificaciones (definitivamente aprobada el 1 de febrero de 2006 y cuyas ordenanzas se han publicado en el BOCM de 25.05.2006) afecta, de nuevo, a las parcelas 74 y 76, además de a la parcela 81. Así:

La **parcela 74** (dotacional ocio del APD-12) aumenta su edificabilidad de 30.184 m² a 37.220 m² al incorporar los 7.036 m² edificables de uso comercial de la parcela 76. De este modo, 15.300 m² edificables se destinarán al uso dotacional privado de ocio y 21.920 m² edificables al uso comercial.

La **parcela 81** (antiguo centro cívico comercial del APD-12), propiedad de la empresa pública de la Comunidad de Madrid ARPEGIO, aumenta también su edificabilidad de 32.638 m² a 33.077m² y cambia su anterior uso de terciario oficinas y servicios-dotacional privado a uso residencial con destino a vivienda con protección pública en alquiler con opción a compra (VPPAOC):

Parcela 81.1	10.423 m ² edificables	VPPA<110 m ² c ¹
Parcela 81.2	22.654 m ² edificables	VPPA< 110 m ² c

La **parcela 76** (centro cívico comercial del APD-12) —a la que estaba adscrita en la segunda modificación del Plan Parcial un equipamiento público de 11.575 m² de superficie—

¹ Considerando una vivienda tipo de 80 m² construidos y unos 64 m² útiles resultarían unas 413 VPPA en la parcela de Arpegio.

cede los 7.036 m2 edificables de uso comercial a la parcela 74, y cambia su uso al uso residencial con 69.450 m2 de edificabilidad:

Parcela 76.1	35.914 m2 edificabilidad	vivienda libre (VL)
Parcela 76.2	19.753 m2 edif. 4.600 m2 edif.	VL VPPA<110 m2c
Parcela 76.3	9.183 m2 edif.	VL

Total edificabilidad vivienda libre 64.850 m2²

Total edificabilidad vivienda protegida: 4.600 m2

o unas 69 viviendas protegidas (el 10 % de las unidades de vivienda que resulten de los 69.450 m2 de edificabilidad nuevos)

Unas 720 viviendas tipo en esta parcela.

La tercera modificación supone:

- 102. 527 m2 edificables de uso residencial o 500 viviendas protegidas + 720 viviendas libres = 1.220 viviendas, si bien es preciso destacar que la modificación no establece un número máximo de viviendas (como sí la establecía el APD-12 del Plan General de 1999 en los enclaves residenciales 1 y 2).

Un incremento en el Plan Parcial de 1.220 viviendas y de más de 3.000 habitantes. Al enclave residencial 1 (ER1) del APD-12 le otorga el Plan General vigente 778 viviendas (654 viviendas protegidas y 124 viviendas libres), al enclave residencial 2 (ER2) le otorga 1.922 viviendas (1.877 libres y 45 protegidas). El incremento del número de viviendas sobre las 2.700 unidades de ER1+ER2 será del 45 %.

- Un aumento de edificabilidad de 69.889 m2 en la parcela 76 de la sociedad SACRESA/TESANA 97 —objeto del convenio que se somete a información pública—, a los que deberían corresponder para equipamientos, servicios e infraestructuras (redes públicas):

20.966 m2	(30 m2 s por cada 100 m2 c) para redes locales
<u>48.922 m2</u>	(70 m2 s por cada 100 m2 c) para redes generales
69.888 m2	

Sin embargo **SE MONETARIZAN 60.190 M2**: 48.615 correspondientes a las redes generales y 11.575 correspondientes a las redes locales. Los 11.575 m2 de las redes locales corresponden a los adscritos a la parcela 76 (segunda modificación del Plan Parcial) con destino a equipamiento público.

² 64.850 m2 de edificabilidad o unas 650 viviendas tipo de 100 m2 construidos, aunque la nota de prensa del Ayuntamiento de Alcorcón de 29 de marzo de 2006 computa 720 viviendas libres.

- De los 82.805 m² de redes locales del nuevo ámbito *Entorno de la estación Las Retamas*, 59.246 m² se mantienen de la ordenación anterior y corresponden a la red viaria (21.426 m²), a la red ferroviaria (5.855 m²), a la red de zonas verdes y espacios libres (25.643 m²) y a los espacios libres en red viaria (1.789 m²). **Sólo 23.559 m² corresponden a las nuevas redes locales**, de las cuales: 11.012 m² son para equipamiento público (ni siquiera alcanzan los 11.575 m² que se monetarizan, resultado de la segunda modificación) y 12.548 m² para zonas verdes.
- De las redes generales, se monetarizan **20.835 m² destinados a equipamientos y servicios sociales, 13.890 m² de zonas verdes y 13.890 m² de la red de infraestructuras** (total 48.615 m²).
- Por convenio se obtiene un edificio de 1.350 m²c para escuela infantil y otro edificio de 2.250 m² c para centro cívico de barrio.

En resumen, los **suelos de cesión** del nuevo ámbito para equipamientos, zonas verdes e infraestructuras son:

Zonas verdes públicas	42.691 m ²	
Equipamientos	11.012 m ²	(el ER 2 ya tiene 14.194 m ²)
Viario y zona verde en viario	<u>27.615 m²</u>	
	81.615 m ²	

De las cesiones del nuevo ámbito *Entorno de la estación de las Retamas*, como se puede advertir, **53.703 m² corresponden a equipamiento y zonas verdes**, sólo 7.403 m² más que los 46.300 m² de equipamiento y zonas verdes que se han monetarizado.

En una palabra, aunque en materia de redes públicas se cumple estrictamente la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hace de una manera tan parca que se consigue gracias al viario, mientras “se pierden” (al monetarizarlos) 46.300 m² de equipamientos y zonas verdes en parque Oeste, un sector que “gana” 1.220 nuevas viviendas y por encima de los 3.000 nuevos habitantes, a la vez que en las parcelas 76 y 81 se elevan las alturas hasta las 16 plantas. Las sucesivas modificaciones del Plan Parcial del APD-12, en definitiva, han incrementado la edificabilidad del sector y hasta un 45 % las viviendas manteniendo, sin embargo, prácticamente las mismas reservas de suelo para equipamientos.

El fuerte incremento residencial, del 45 %, que se produce en Parque Oeste con esta modificación (2.700 viviendas de los enclaves residenciales 1 y 2 a las que se suman ahora 1.220 nuevas viviendas) no se ve compensado con las dotaciones y equipamientos acordes, tan necesarios para los actuales y futuros vecinos, puesto que el ayuntamiento (todos sus concejales) ha resuelto **MONETARIZAR** los **11.575 m²** para **equipamiento** obtenidos en la parcela 76 con la segunda modificación del plan parcial, más otros 48.615 m² derivados del incremento de edificabilidad; de estos segundos, **20.835 m²** están destinados a **equipamientos** y servicios sociales, **13.890 m²** destinados a **zonas verdes** y **13.890 m²** son de la red de **infraestructuras**. Los 3.600 m² de edificabilidad que para una escuela infantil (1.350 m²c) y un centro cívico (2.250 m²c) se obtienen por convenio apenas lograrán mitigar las carencias dotacionales (masificación en colegios y centros de salud, colapso en los accesos...) de los actuales y mucho menos de los futuros residentes de Parque Oeste.

Por lo anteriormente expuesto,

SOLICITA :

1. El mantenimiento de los 60.190 m² de superficie cuya monetarización se pretende y, sobremanera, el mantenimiento de los 32.410 (11.575+20.835) m² destinados a equipamiento-servicios sociales y de los 13.890 destinados a zonas verdes. Y ello con el propósito de dotar a Parque Oeste (y a Alcorcón), entre otros equipamientos sociales, de:
 - Un colegio público de primaria y secundaria, así como de las escuelas infantiles que, en virtud del crecimiento residencial y demográfico, resulten necesarias.
 - Un centro de salud para descongestionar los existentes y un verdadero centro de especialidades.
2. La reducción de las alturas de la edificación hasta las cinco más ático (seis plantas) para equipararlas a las del entorno.
3. La mejora de la movilidad (tráfico generado por las zonas comerciales) y de la accesibilidad (túneles y viario que comunican Parque Oeste con el resto de Alcorcón) y la mejora del transporte público (apertura de una boca de metro, incremento de las líneas de autobuses...)

Todo lo cual someto a la consideración del Ayuntamiento Pleno, en Alcorcón a 26 de junio de 2006



Fdo. Francisco Caño
Presidente de la FRAVM