

## ¡PRESENTA TUS PROPUESTAS Y PROYECTOS AL PLAN ESTRATÉGICO ALCOBENDAS LIDERA 2030!

**NOMBRE Y APELLIDOS:**

**ENTIDAD O EMPRESA:** AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

**TELÉFONO:** 91 659 76 00

**CORREO ELECTRÓNICO:**

**ÁREA MUNICIPAL o DISTRITO** (Marque con una X el Distrito al que pertenece):

<b>Distrito Centro</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Distrito Norte</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Distrito Urbanizaciones</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Distrito Empresarial</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Otro Municipio</b>	<input type="checkbox"/>

**Área Municipal** (Por favor, especificar): **OBRAS MUNICIPALES**

Ver nota de Protección de Datos en la siguiente página: (\*)

El Ayuntamiento ha puesto en marcha el Plan Estratégico Alcobendas Lidera 2030 a partir de un diagnóstico sobre la ciudad –documento disponible en la web municipal- y ha iniciado un proceso de participación abierto a la ciudadanía, entidades y grupos interesados en nuestra ciudad. Con el objeto de conocer y posteriormente valorar las propuestas y proyectos presentados, le rogamos cumplimente los siguientes apartados:

- **Nombre del proyecto o propuesta** (Rellene una ficha por cada uno de los proyectos o propuestas que vaya a presentar):

### CELULAS URBANAS EN POLIGONO INDUSTRIAL

- **Ámbito de trabajo o laboratorio en el que considera que se inscribe su proyecto o propuesta** (Marque con una X el ámbito o ámbitos a cuyo desarrollo contribuye su propuesta):

<b>Ámbito Económico y Empleo</b> Generación de empleo. Desarrollo de empresas, comercios y negocios. Iniciativas emprendedoras. Desarrollo económico sostenible e innovación tecnológica	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Ámbito Entorno urbano y natural</b> Movilidad sostenible. Acceso a la vivienda. Energías. Nuevas tecnologías para servicios urbanos más eficientes. Proyectos <i>Smart</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Ámbito Social y Sanitario</b> Mejora de la cohesión social. Prevención de la exclusión social en todas sus vertientes: Condiciones de vida, empleo, educación, salud, dependencia, cultura y deporte. Apoyo a los grupos más desfavorecidos y con menos recursos	<input type="checkbox"/>

- **Breve descripción del/los objetivo/s del proyecto o propuesta:**

- Crear nuevas vías públicas principales que conecten la ctra. de Fuencarral con el Monte Valdelatas a través de la calle Sepúlveda.
- Conectar avda. de Valdelaparra con Avda. del Monte Valdelatas, a través de la avda. de la Industria.
- Crear nuevos viales que conecten la ctra. Fuencarral con la Avda. de la Industria y la avda. de Valdelaparra con la calle Reyes Católicos.
- Crear células urbanas delimitadas por las manzanas actuales para la transformación gradual de los cambios pretendidos.
- Crear de una malla blanda de conexiones peatonales en el interior de cada célula.
- Reestructurar progresivamente las tipologías arquitectónicas actuales para nuevos usos en cada nueva célula urbana.

- **Alianzas establecidas (Qué organizaciones forman parte del proyecto o propuesta):**

- **¿Existe un documento donde se desarrolla más ampliamente este proyecto o propuesta?**

Sí	X
No	

En caso de que exista dicho documento, por favor, dinos cuántos anexos se incluyen con esta ficha: (Por favor, adjunta los anexos en el e-mail en el que mandes esta ficha)

Se adjunta anexo.

- **Otras observaciones** (Presupuesto estimado, instituciones u organizaciones implicadas...)

Esta actuación es la más transformadora, de más larga duración en su ejecución porque para desarrollarla completamente hay que realizar operaciones de expropiación de suelo y edificaciones privadas. Pero se pueden programar actuaciones piloto en las células que estén libres de estas cargas.

La implantación de nuevos usos implica la modificación del PGOU

(\*)

INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS (REGLAMENTO EUROPEO 2016/679 de 27 abril de 2016)	
Responsable:	CONCEJALÍA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Finalidad:	Dinamización de procesos de participación ciudadana.
Legitimación:	Cumplimiento de una obligación legal del responsable de tratamiento.
Destinatarios:	No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal.
Derechos:	De acceso, rectificación, supresión, así como otros derechos, según se explica en la información adicional.
Información adicional:	Puede consultar el apartado "Aquí Protegemos tus Datos" de la web municipal <a href="http://www.alcobendas.org">www.alcobendas.org</a> .

- Le recordamos que este mismo formulario podrá descargarlo o cumplimentarlo directamente en la web <http://www.alcobendas.org>. Podrá añadir a esta ficha cuanta información considere conveniente, tanto en papel como en formato electrónico.
- Para cualquier consulta puede dirigirse a la siguiente dirección, teléfono o e-mail:

Ayuntamiento de Alcobendas – Departamento de Planificación y Evaluación  
Plaza Mayor, 1

28100 Alcobendas (Madrid)  
Teléfono: 916597600 ext. 2233

Email: [direccionplanificacion@aytoalcobendas.org](mailto:direccionplanificacion@aytoalcobendas.org)

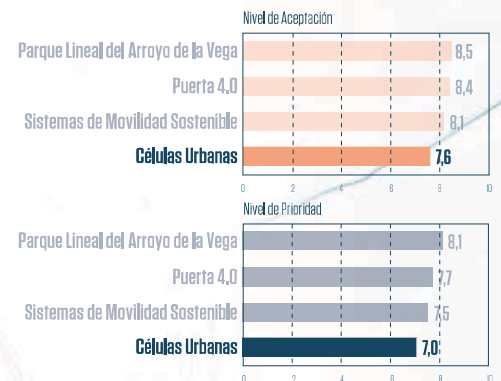
**¡Muchas gracias por su aportación!**

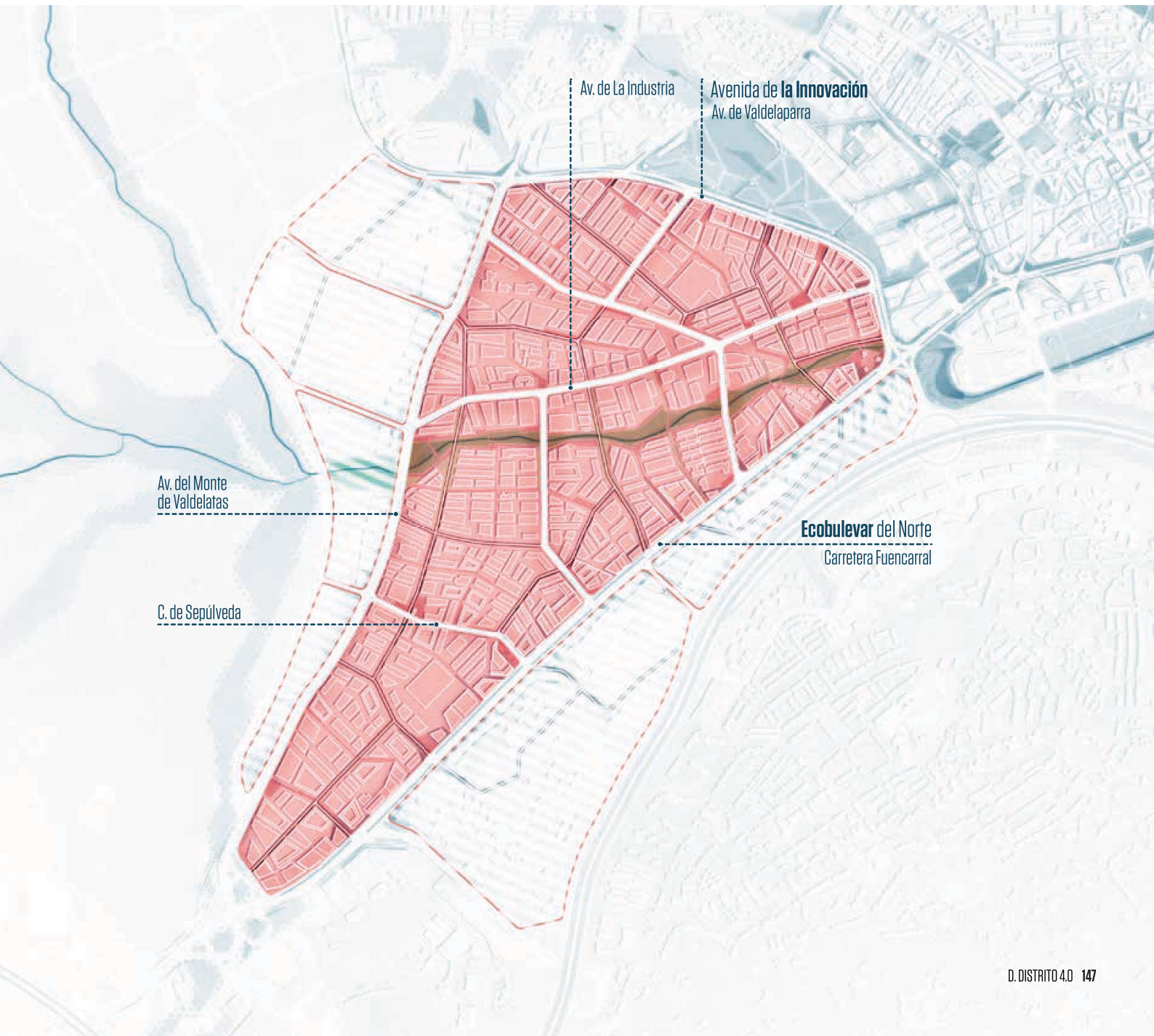
# 13. CÉLULAS URBANAS

La transformación del actual polígono industrial configurando un nuevo ámbito caracterizado por la mezcla de usos es una de las líneas de acción que se han considerado más prioritarias por parte del Foro Ciudad en los procesos de participación.

Durante mucho tiempo ha predominado un enfoque del planeamiento basado en la zonificación que definía usos específicos para cada ámbito, segregando los diferentes espacios en función de usos específicos a desarrollar en cada lugar. Frente a este enfoque numerosas experiencias están demostrando las ventajas que se derivan de la concepción de los espacios urbanos como lugares de mezcla de usos donde coexisten e interaccionan diferentes funciones y actividades. El desarrollo de estos espacios mixtos, que no son otra cosa que la recuperación del concepto de ciudad tradicional como lugar de mezcla e interacción de personas y actividades, está siendo especialmente significativo en las operaciones de transformación de los espacios industriales tradicionales. Este proceso se ve impulsado por dos dinámicas simultáneas. Por una parte, los procesos de expansión urbana van incorporando espacios industriales antes localizados en zonas periféricas y que pasan a ocupar una posición cada vez más central en los ámbitos urbanos y metropolitanos lo que plantea nuevas oportunidades y potencialidades para estas áreas.

Resultados del Foro Ciudad 2





Av. de La Industria

Avenida de **la Innovación**  
Av. de Valdelaparra

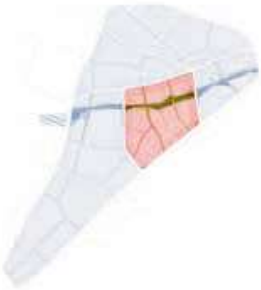
Av. del Monte  
de Valdelatas

C. de Sepúlveda

**Ecobulevar** del Norte  
Carretera Fuencarral

## Célula Urbana Tipo

Localización



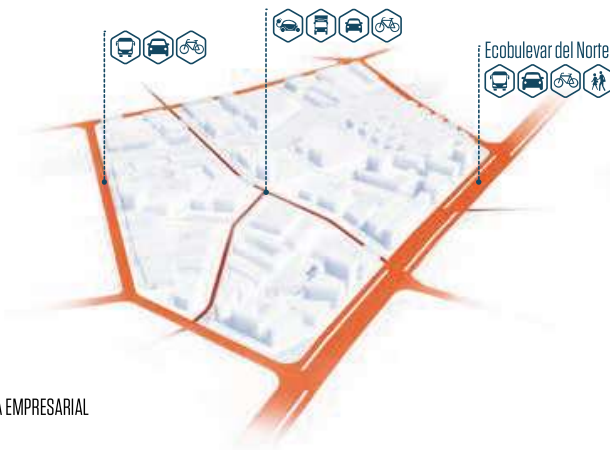
Además, las actividades manufactureras tradicionales tienen un peso cada vez menor en la estructura productiva y muchas de ellas buscan emplazamientos en zonas más alejadas de los centros urbanos, con suelos más baratos, o desaparecen como consecuencia de procesos de cambio tecnológicos o de procesos de deslocalización. Las actividades terciarias son con mucho el sector económico dominante mientras que en la industria adquieren cada vez más importancia actividades productivas (biomedicina y farmacia, software y producciones digitales, componentes electrónicos...) con una configuración muy distinta en cuanto a sus operaciones y su impacto sobre el entorno lo que hace compatible su desarrollo con otros usos incluidos los residenciales.

Los desarrollos mixtos son ámbitos que combinan diferentes tipos de usos residenciales, comerciales, industria, almacenes, cultura, ocio, equipamientos, actividades institucionales... Esta mezcla puede darse a la

escala de todo un sector urbano y también dentro de un mismo edificio.

Las ventajas de este modelo son evidentes en muchos aspectos. Frente al uso "a tiempo parcial" de los espacios industriales tradicionales, que permanecen vacíos durante las noches o los fines de semana, los espacios con mezcla de usos son ámbitos que permiten un uso mucho más intensivo y eficaz del suelo, reduciendo la necesidad de expansión de las zonas urbanizadas y aumentando el aprovechamiento de un recurso que es especialmente escaso y caro en las zonas centrales de las grandes áreas urbanas. Proporcionan una valiosa estructura para lograr una relación más próxima entre residencia y trabajo, uno de los objetivos de futuro fundamentales para Alcobendas, lo que reduce la necesidad de desplazamientos de larga distancia y ofrece la oportunidad de andar o usar la bicicleta o de introducir servicios de transporte más eficaces, baratos y adaptados a la demanda incluyendo servicios

## Movilidad



## Tipologías arquitectónicas



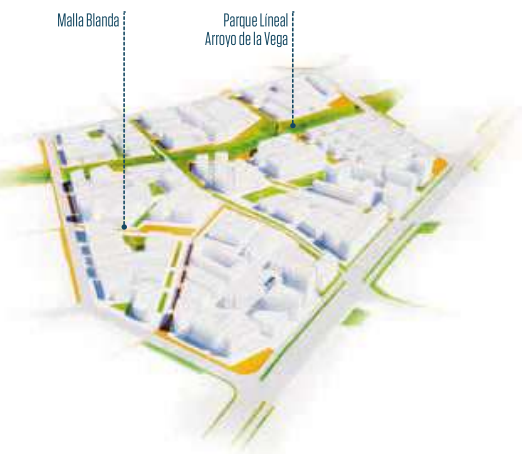
de alta tecnología como vehículos automatizados. Una mayor densidad e intensidad de uso se traduce también en unos menores costes de mantenimiento y prestación de servicios por parte de los ayuntamientos y unos ingresos mayores como consecuencia del aumento de pagadores de tasas e impuestos locales. Son ámbitos que pueden hacer más asequibles viviendas y zonas productivas a través de una oferta de espacios, tanto residenciales como de actividad, suficientemente diversa lo que se traduce en oportunidades de localización de personas y empresas de muy diferente carácter y poder adquisitivo.

No solo desde el punto de vista urbanístico o ambiental estos modelos de desarrollo muestran ventajas con respecto a los espacios monofuncionales. Cada vez más los espacios con mezcla de usos están mostrándose como elementos muy importantes para fortalecer el tejido productivo y aumentar la competitividad de las ciudades para la atracción de empresas intensivas en conocimiento. Para

estas actividades la atracción de trabajadores altamente cualificados es fundamental y sus demandas inmobiliarias muestran que el carácter del lugar tiene una importancia cada vez mayor en sus decisiones de localización. Son los distritos vivos, con variedad de opciones comerciales, de ocio y residencia, con equipamientos, zonas verdes, calidad del espacio público, vida de calles y diversidad de usos los que se demandan configurando espacios para “vivir, trabajar, aprender, jugar” utilizando la expresión acuñada en Singapur para este tipo de espacios. Este tipo de espacios son también lugares para la localización de pequeñas empresas especializadas, star-up y profesionales que configuran un ecosistema de innovación vinculado a las estructuras empresariales de mayor dimensión y que suponen un tejido productivo estrechamente vinculado a la economía local. Este conjunto de actividades se vincula a los nuevos tipos de espacios productivos que surge principalmente en los espacios mixtos y que se caracteriza por la presencia cada vez mayor de espacios

Las empresas de la nueva economía y los trabajadores altamente cualificados buscan localizaciones en distritos vivos, con variedad de opciones comerciales, de ocio y residencia, con equipamientos, zonas verdes, calidad del espacio público, vida de calles y diversidad de usos.

### Malla Blanda



### Densificación y mezcla de usos



de trabajo flexibles y oficinas compartidas. El mercado de las oficinas de trabajo conjunto ya es el más grande del mundo y continúa creciendo.

Las Células Urbanas que se proponen en el distrito Empresarial son unidades de actuación que van a permitir planificar y gestionar el proceso de transformación de un espacio tan amplio y complejo como el polígono y que no es factible abordar de una manera global mediante una sola norma de ordenación. Especialmente importante es garantizar que el proceso de transformación se da sin que ello signifique pérdidas de empleo o de actividades productivas, lo que exige un control cuidadoso de los cambios y de los nuevos usos a la vez que se mantiene la flexibilidad necesaria para hacer de este espacio un lugar abierto a la innovación y a las nuevas demandas de las actividades económicas y de los restantes usos a implantar.

Las Células quedan delimitadas por una red estructurante que se apoya en los ejes principales del polígono y en sus vías perimetrales, así como en algunos nuevos viales que se activan para mejorar la conectividad de este espacio con los ámbitos de su entorno. Esta red estructurante integra también los nuevos desarrollos de Valdelacasa configurando la Avenida con una sección de Ecobulevar igual a la propuesta para la Avenida de la Innovación. Estos ejes principales serán los elementos básicos del sistema de movilidad y también los ámbitos a partir de los cuales se desarrollarán los procesos de transformación. El planeamiento y las actuaciones en estas vías definirán las nuevas alineaciones, identificarán los ámbitos a incorporar como espacio público y el carácter de las fachadas. También definirán la nueva sección de estas calles de acuerdo con la nueva estrategia de movilidad e incorporando elementos acordes con el nuevo carácter de este espacio: ampliación de aceras, iluminación y mobiliario urbano, arbolado,

etc. las actuaciones de transformación que se desarrollen deben buscar en estos ejes configuraciones de fachada con comercios y actividades orientadas a la calle en las plantas bajas con objeto de generar vías urbanas atractivas y dotadas de vitalidad.

Cada Célula define un ámbito de ordenación específico. Esta ordenación establecerá la red de movilidad interna de cada Célula y los elementos que integran el sistema de espacios públicos, las edificaciones a mantener, a reutilizar con nuevos usos o a sustituir por otras. El proceso de transformación se impulsa mediante

### Célula Urbana Tipo

Localización



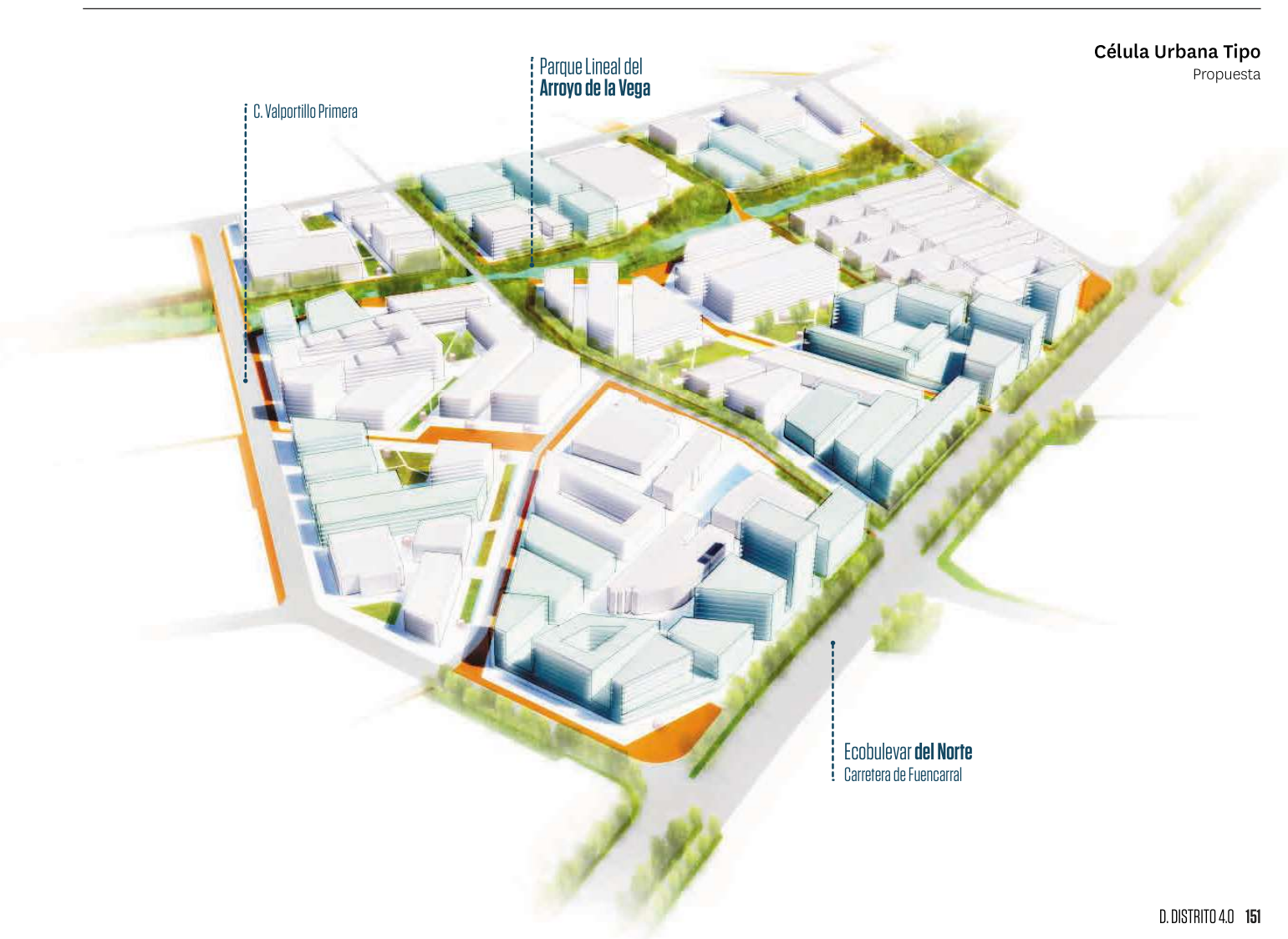


**Célula Urbana Tipo**  
Propuesta

C. Valportillo Primera

Parque Lineal del  
Arroyo de la Vega

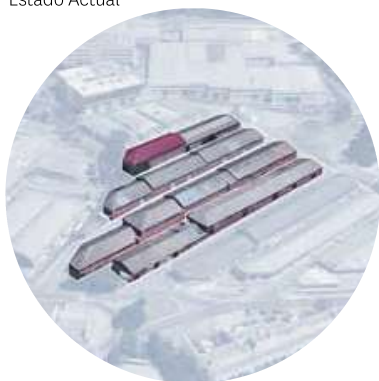
Ecobulevar del Norte  
Carretera de Fuencarral



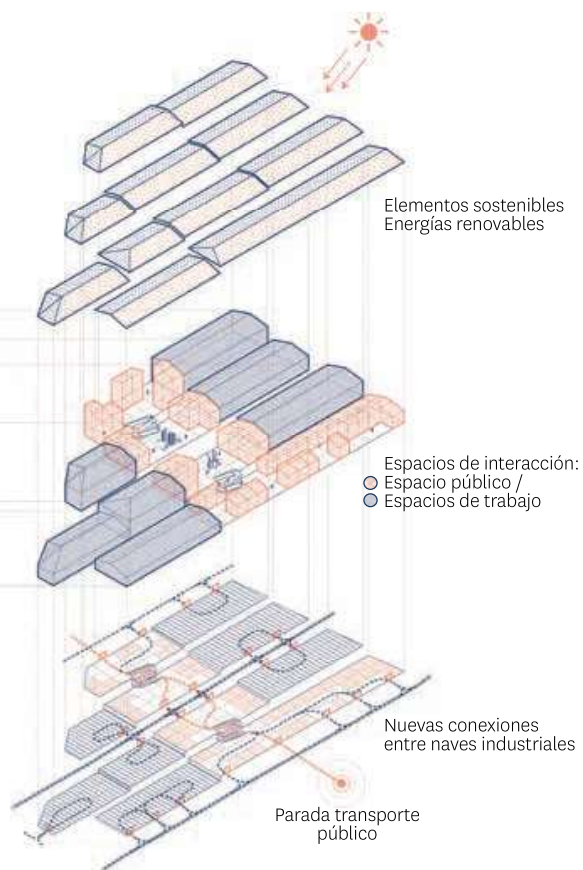
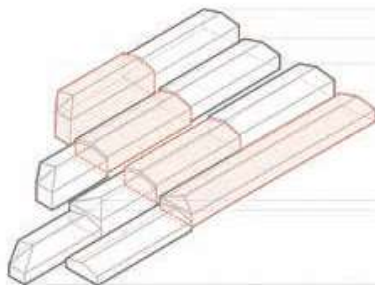
el establecimiento de incentivos de tal modo que los propietarios de aquellas parcelas en las que se propongan acciones de transformación/cambio de uso se beneficien de un aumento de la edificabilidad si implementan ese cambio en un plazo establecido. También se pueden beneficiar de incentivos de este tipo desarrolladores que propongan iniciativas para varias parcelas conjuntamente siempre que se mantenga la proporción de usos de cada tipo establecida para el conjunto de la Célula.

### Reciclaje de Naves Tipo

Estado Actual



Estado Actual



En este proceso es importante plantear una estructura de usos que garantice el mantenimiento de una oferta de espacios de actividad suficiente para que no se den pérdidas de empleo y que permita, además, adaptarse a las demandas de las nuevas dinámicas económicas y a los nuevos usos de distinto tipo a desarrollar. El objetivo debería ser que sobre la superficie edificada total en torno a un 25-30% correspondiera a nuevos usos residenciales y lograr la mayor densidad de usos en torno a la estación de metro de La Granja y a los ejes de transporte público

que delimitan el distrito. La ordenación debe buscar el desarrollo de una oferta innovadora tanto en espacios residenciales (vivienda bioclimática, cohousing, vivienda con servicios compartidos, viviendas híbridas para vivir y trabajar, vivienda para colectivos específicos como estudiantes, trabajadores visitantes, familias con niños, personas mayores...) como de actividad (coworking y trabajo colaborativo, oficinas flexibles, espacios de encuentro, espacios polivalentes...)

