COAM
VISADO
EXP. Nº: TL/017217/2025
FECHA: 20/11/2025
Nº. 2010780370

PLAN PARCIAL
S.A.U. 2_ ALDEA DEL FRESNO

Avenida de la cañada segoviana 47
28620
Aldea del Fresno, Madrid

Noviembre 2025
Promotor: Batibuga S.L.
Arquitecto: Lucia Álvarez Galbis

ASV_arquitectos
www.asvarq.com

QR validación

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Id. 2010780370

INDICE

MEMORIA

1. PRELIMINAR
2. OBJETO DEL DOCUMENTO
   2.1 DOCUMENTACION A DESARROLLAR
3. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE
4. ANALISIS DEL ENTORNO URBANO Y PREEXISTENCIAS

   4.1 EL MUNICIPIO
   4.2 CARACTERISTICAS DEL ENTORNO
   4.3 ESPACIOS PROTEGIDOS O ESPECIALES
   4.4 ELEMENTOS CULTURALES PROTEGIDOS
   4.5 URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
   4.6 TERRENOS COLINDANTES
   4.7 RED PUBLICA
   4.8 CONCLUSIONES

5. PROPUESTA DE DESARROLLO
   5.1 DATOS BASICOS
   5.2 UBICACIÓN , FORMA Y TOPOGRAFIA
   5.3 INFRAESSTRUCTURAS
   5.4 PROPUESTA
      5.4.1 OBJETIVO
      5.4.2 DESCRIPCION DE LA RED VIAIRIA
      5.4.3 DESCRIPCION DE LAS REDES PUBLICAS
      5.4.4 DESCRIPCION SUELO RESIDENCIAL
      5.4.5 CUADRO DE SUPERFICIES
      5.4.6 ORDENANZAS REGULADORAS
   5.5 CUMPLIMIENTO NORMATIVO

6. SISTEMA DE GESTION Y PLAN DE ETAPAS
   6.1 INTRODUCCION
   6.2 PREVIO AL DESARROLLO
   6.3 EJECUCION DEL PLAN PARCIAL
   6.4 PLAN DE ETAPAS

7. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
   7.1 INTRODUCCION
   7.2 ESTIMACION DE COSTES
   7.3 RESUMEN PRESUPUESTO

ANEXO 1_ FICHA URBANISTICA

ANEXO2_ FICHAS CATASSTRALES

ANEXO 3_ REGISTRO PROPIEDAD

COAM
VISADO
EXP. Nº: TL/017217/2025
FECHA: 20/11/2025
Nº 2010780370

PLAN PARCIAL
S.A.U. 2_ ALDEA DEL FRESNO

Avenida de la cañada segoviana 47
28620
Aldea del Fresno, Madrid

Noviembre **2025**
Promotor: Batibuga S.L.
Arquitecto: Lucia Álvarez Galbis

QR validación

ASV_arquitectos
www.asvarq.com

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

MEMORIA

1. PRELIMINAR

Por orden de Batibuga S.L., CIF: B8245080 ,se redacta el presente plan parcial, en adelante P.P., para definir la propuesta de desarrollo urbano de la superficie de suelo definida como Suelo Apto para urbanizar dos de la localidad de Aldea del Fresno, en adelante el S.A.U.-2, definido así en las Normas Subsidiarias de 1997 de dicho ayuntamiento. Se trata definir el desarrollo urbano propuesto mediante el sistema de compensación con la característica de ser propietario único, todo ello conforme a la vigente Ley del Suelo 9/2001 del 17 de Julio de la Comunidad de Madrid.

> *Artículo 15. Suelo urbanizable.*
>
> *1. Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización o cualquiera de las otras formas previstas en la presente Ley, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad con las Normas que reglamentariamente se establezcan.*
>
> *2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbanizable, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:*
>
> *a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores.*
>
> *b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable.*

El ámbito definido en las Normas urbanísticas de 1997 de la localidad de Aldea del fresno como S.A.U.-2 se conforma por los siguientes predios catastrales:

8538004UK9683N0000GH
8538027UK9683N0000UH
8538005UK9683N0000QH
8538007UK9683N0000LH

Se adjunta fichas catastrales en el **Anexo 2** de este documento.

Se adjunta dicha ficha urbanística del ámbito en el **Anexo1** de este documento.

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto de este documento es definir, mediante la figura urbanística de un plan parcial, la propuesta de desarrollo urbano de la superficie de suelo definida como S.A.U.-2 de la Localidad de Aldea del fresno, Comunidad de Madrid.

Tal como se establece en el Articulo 21 y el artículo 18 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid el objetivo de todo plan Parcial es ;

- Instar a la aprobación por parte de los organismos públicos del desarrollo urbanístico definido en este documento, a fin de establecer la ordenación necesaria para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
- Llevar a cabo la ejecución del planeamiento definido en este documento
- Cumplir con el objetivo de desarrollo urbano definido en la Normativa Municipal
- Definir las redes públicas establecidas en la Normativa Municipal y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Artículo 36 de la ley.
- Desarrollar suelo residencial para contestar a la necesidad social existente en el municipio. Esto conlleva definir parcelas con superficies accesibles al mercado demandante de la zona.
- Desarrollar viviendas asequibles para el rango social del municipio y desarrollar vivienda de protección pública, según lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001.

Según lo definido en el Capítulo IV, Sección 1º Planes parciales, Articulo 47 de la ley del Suelo de la comunidad de Madrid del 9/2001,el objeto de todo plan parcial es:

- Modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

  a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
  b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan general

- Establecer las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el artículo 48 de la Ley del Suelo:
  - Alineaciones y rasantes
  - Condiciones de parcelas para su ejecución material definiendo gráficamente el parcelario
  - Establecer condiciones sobre la edificación y sobre la admisión de usos para determinar el aprovechamiento de cada parcela.
  - Ubicar las áreas de suelo destinadas a redes públicas locales.
  - Delimitar las unidades de ejecución.

- Ordenar los suelos destinados a redes Públicas supramunicipales o generales que se dispongan en el interior del ámbito o que sean adyacentes y por tanto adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

Por todo lo anterior, en contestación a la situación socioeconómica actual, el propietario único de los suelos que conforman el ámbito del S.A.U2, solicita el desarrollo de este plan parcial con el objetivo de:

- Crear viviendas accesibles al mercado actual
- Solucionar el problema de falta de vivienda existente
- Conectar las zonas verdes del perímetro de la localidad con la trama urbana central, revalorizando las mismas
- Generar un nuevo centro de equipamientos públicos junto al SAU 1 y a los desarrollos adyacentes

Para lo cual en este Plan parcial deberá:

- Definir las determinaciones pormenorizadas
- Ordenar los usos, espacios públicos y parcelas.
- Definir el programa de redes públicas confirme a la Ley del Suelo
- Ordenar los itinerarios peatonales y rodados, dando prioridad al peatón.
- Conectar la trama urbana existente con las nuevas áreas de desarrollo existentes y futuras.

En la actualidad no existente viviendas vacías en la localidad, en contraposición sí existe una alta demanda de vivienda en el sector más joven de la sociedad. Es por ello que el objetivo final principal de este Plan parcial es la creación de vivienda accesible al mercado actual. Esta creación de vivienda nueva se debe acompañar y se acompañará de nuevos servicios públicos enfocados a los jóvenes donde se ponga en valor las zonas verdes, el ámbito natural que rodea este sector, conectando estas espacios con el centro de la trama urbana, creando senderos para uso y disfrute de los ciudadanos del municipio.

Para poder cumplir con los objetivos de este proyecto de urbanismo y vivienda se debe comenzar por una modificación de la ficha urbanística del as Normas Subsidiarias de Aldea del fresno donde no se amplie la edificabilidad del ámbito, pero sí el número de viviendas resultantes. Este plan parcial propone reducir el tamaño de parcelas definidas en la ficha urbanística, generando así más número viviendas con una superficie inferior a la definida, sin aumentar las unidades de aprovechamiento del ámbito o su edificabilidad, con el objetivo de que los elementos resultantes sean accesibles económicamente al mercado actual.

Se propone aumentar el número máximo de viviendas definidas en la Ficha urbanística de 131 viviendas a 204 viviendas, siendo el número de vivienda resultantes un número estimado a falta de un proyecto de parcelación más específico.

Según lo establecido en la ficha urbanística del ámbito y las NNSS de Aldea del Fresno la superficie de las parcelas resultantes de este desarrollo urbano deberá ser como mínimo de 250 y 500 metros cuadrados por parcela, con viviendas de superficies en torno 250-350m².

Las NNSS de Aldea del fresno señalan el número de viviendas definido en la ficha urbanística del ámbito como una determinación pormenorizada, en el artículo 47.3 de la vigente Ley del suelo de la Comunidad de Madrid se establece que las determinaciones pormenorizadas son modificables.

COAM VISADO Nº 2017/80370 FECHA: 20/11/2025 VIS: M-XL/017217/2025

Siendo el número de viviendas una determinación no vinculante, se propone aumentar el número de viviendas a construir según la ficha urbanística actual con el objetivo de realizar un urbanismo donde la superficie de las parcelas resultantes sea de 100-360m². El único objetivo de esta propuesta de aumento de número de viviendas es la creación de un urbanismo accesible al mercado actual. A pesar de incrementar el número de viviendas en el desarrollo urbano la propuesta definida en este plan parcial no cubre la capacidad edificatoria definida en la ficha actual, manteniendo un urbanismo de poca altura, vivienda unifamiliar y espacios abiertos.

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

3. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

La normativa urbanística vigente aplicable a la hora de desarrollar este documento es:

- Normas Subsidiarias de 1997 del Ayuntamiento de Aldea del Fresno
- Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A la hora de establecer la normativa que debe aplicarse para el desarrollo de este plan parcial, se debe destacar que el objetivo principal de esta propuesta de desarrollo urbano es crear vivienda accesible para el mercado económico actual y cumplir con lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto a cesiones de vivienda, equipamientos y espacios públicos. Con el fin de llevar a cabo el objetivo descrito anteriormente es necesario realizar una modificación en las Normas Subsidiarias de Aldea del fresno, en concreto se debe modificar la ficha urbanística que define las condiciones de urbanización del S.A.U.2 (suelo apto para urbanizar 2),suelo objeto de este desarrollo urbano. Esta modificación se plantea siempre sin aumentar la capacidad de aprovechamiento del sector, manteniendo la vivienda unifamiliar como modelo principal y es avalada por los siguientes artículos de la Ley del Suelo de la comunidad de Madrid 9/2001 de 17 de Julio:

- Disposiciones transitorias Primera, Segunda, Tercera y Cuarta
- Artículo 35: Determinaciones estructurantes y pormenorizadas
- Artículo 36: Determinaciones sobre las redes Publicas
- Artículo 41: Función de los planes generales
- Artículo 47: función de los planes parciales
- Artículo 48: Contenido de los Planes Parciales

- Disposición transitoria primera

La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.

Se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.

b) Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado. (…)

A estos efectos, en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del Municipio. (…)

Según los establecido en esta disposición transitoria, en el Municipio existen dos suelos urbanizables sectorizados y contiguos, el S.A.U.-1 y El S.A.U.-2. Según las fichas urbanísticas de ambos su aprovechamiento es el mismo en ambos casos: 0,5068 UA/m²

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

- **Disposición transitoria segunda**

> *La regulación establecida en la presente Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento. En tanto no se produzca la primera formulación o revisión del plan general, o la adaptación en los términos de la disposición transitoria tercera apartado 5, y salvo que se exprese como determinación vinculante en el planeamiento vigente, que deberá entenderse como estructurante, el número de viviendas se entenderá como orientativo y, por tanto, como determinación pormenorizada.*

En el Articulo 35. Determinaciones estructurantes y pormenorizadas de la Ley del Suelo de la comunidad de Madrid 9/2001 de 17 de Julio se consideran Determinaciones estructurantes de la ficha urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. En todo caso son:

- Elementos estructurantes de las redes publicas
- Clasificación y categoría del suelo: Urbanizable sectorizado
- Uso global del ámbito; residencial
- Aprovechamiento urbanístico 0,5068 UA/m^2
- Usos, y división del suelo en áreas homogéneas o ámbitos de actuación.

Se consideran Determinaciones pormenorizadas aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan. En suelo urbanizable, las determinaciones pormenorizadas se establecen y alteran por el plan parcial sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento. En todo caso son determinaciones pormenorizadas

- La definición de la conformación espacial del ámbito
- El tipo de obra admisible y las condiciones
- Las Cesiones de redes públicas (zonas verdes, viario, equipamientos, etc.)
- Condiciones de las parcelas: superficie, edificabilidad, número de viviendas.
- Condiciones de edificación
- Ámbito del suelo urbanizable, siempre que no se modifique el área de reparto, ni el aprovechamiento ni afecta al suelo urbano, siempre que la variación no supere el 10%.

En el apartado 5 del artículo 35 de La ley del suelo se establece los siguientes:

> *5. (…) las determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que pueden ser alterados mediante planes especiales y con las siguientes condiciones y límites son las siguientes:*
> *(…)*
> *c) En aquellos instrumentos de planeamiento general en los que la densidad o número de viviendas sea una determinación estructurante, la intensificación de usos en parcela o parcelas privadas de suelo urbano consolidado que incrementen la densidad de población o usuarios, con un máximo de un 15 por 100 sobre la densidad existente o prevista en el plan general.*
> *d) Aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas establecidos en el planeamiento que contradigan, no sean coherentes o impidan la adaptación del*

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025

régimen de usos autorizables en el suelo no urbanizable de protección, no protegido por legislación sectorial, a la legislación del suelo y ambiental vigentes, siguiendo las directrices y con las limitaciones que se establezcan reglamentariamente en desarrollo de esta ley.

En el artículo 9.5.1 de las NNSS de Aldea del fresno se definen las fichas urbanísticas como el documento que describe las condiciones específicas que son de aplicación a los sectores del suelo urbanizable. Según lo establecido en el citado articulo 35 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, esta ficha es modificable según los requisitos de la citada ley. Siendo el tamaño de las fincas resultantes y el numero de viviendas determinaciones pormenorizadas, se considera viable la modificación de estas determinaciones de la ficha urbanística siempre que no se aumente el aprovechamiento del sector.

En el articulo 47 de la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se establece que los Planes Parciales podrán modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial. Así mismo también se establece que en el caso de que haya una incongruencia en la superficie de los ámbitos de desarrollo, los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior.

- Disposición transitoria cuarta

(…)a) En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste

El plan parcial debe definir y cumplir lo establecido en la ley del Suelo de la comunidad de Madrid, en cuanto a cesiones y vivienda públicas- En el caso de aplicación de las la NNSS de Aldea del fresno, no se cumplirían los requisitos de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en cuanto a cesiones, es por ello que en el caso de las cesiones y redes públicas se deberá aplicar directamente la mencionada Ley del Suelo de la comunidad de Madrid 9/2001 de 17 de Julio.

Vistos todos los artículos mencionados en la ficha urbanística de NNSS del Aldea del fresno el desarrollo del S.A.U.2 viene condicionado por un numero de vivienda pública inferior al demandado por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, unas cesiones inferiores a las determinadas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el desarrollo de un urbanismo con parcelas resultantes de superficies las hace inalcanzables económicamente para una gran parte de la población del Municipio.

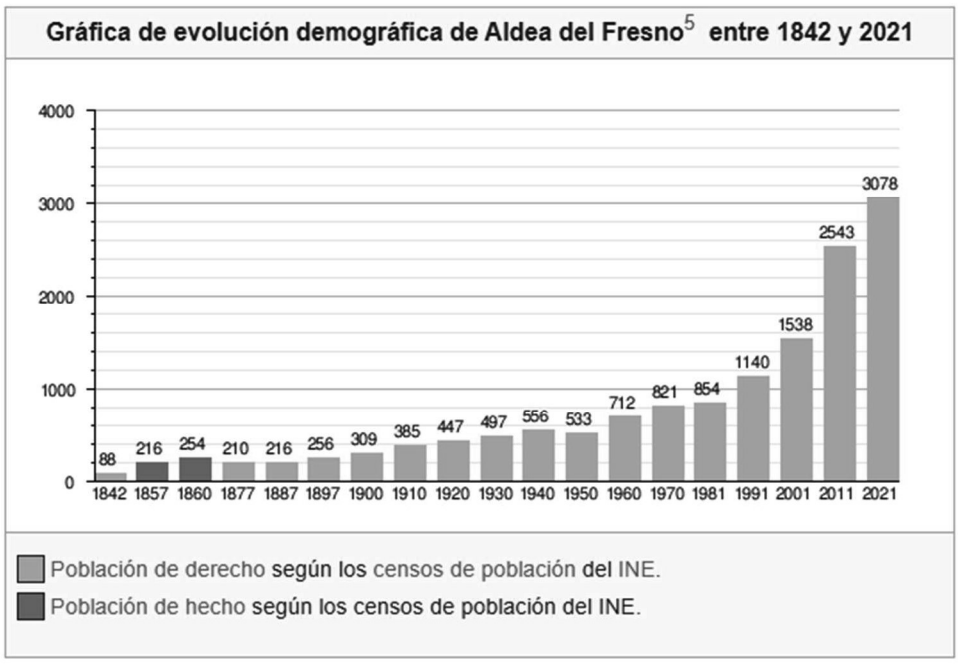
Por estas incompatibilidades de la ficha urbanística con la Ley del Suelo y la necesidad de cambio de la misma en cuanto a sus determinaciones pormenorizadas, y en cumplimiento con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se procederá al desarrollo de este plan parcial conforme a la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017/00370

4. ANALISIS DEL ENTORNO URBANO Y PREEXISTENCIAS

4.1 MUNICIPIO

- Aldea del fresno, Comunidad de Madrid
- Superficie: 51,78 km²
- Límites físicos: Provincia de Toledo por el Sur, Al norte con Municipios de Navas del Rey y Chapinería, al Este con los municipios de Villa mantilla y Villamanta, al oeste con el municipio de Villa del prado.
- Población 2024: 3.422 habitantes
- Hidrografía: río Alberche recorre el municipio de norte a sureste. Afluentes, Río Perales y río berciana.
- Altitud: 476 metros (el más bajo de la Comunidad de Madrid)
- Naturaleza: Se caracteriza por una gran existencia de encinas
- Distancia de Madrid capital: 50km (aprox.),
- Comunicaciones con Madrid capital; 50/60min en coche vía M-501 ó M-507 y A-5; 90/100min en transporte público, líneas de autobús 545-547 directas a Móstoles cada 30min.
- Comunicaciones con navalcarnero; 18min en coche vía M-507; 12min en transporte público, líneas de autobús 547 cada 20min. (posible futura línea de cercanías Navalcarnero- Móstoles-Madrid)
-



COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

4.2 CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

En el municipio de Aldea del fresno podemos encontrar dos asentamientos de población:

1. La localidad de Aldea del fresno, capital del municipio
2. La urbanización de carreta quebrada. Urbanización desarrollada en 1996

En Concreto el suelo apto para urbanizar objeto de este plan parcial se ubica en la localidad de Aldea del fresno dentro del núcleo urbano de la misma. El núcleo urbano de Aldea del fresno al ser limítrofe con espacios naturales de especial protección es difícil que crezca en superficie, por ello se propone el desarrollo de las áreas urbanizables existentes dentro de este núcleo urbano sin invadir los espacios naturales.

Geológicamente el municipio de Aldea del Fresno se divide en tres zonas:

- Áreas fluviales formadas por arenas y gravas
- Terrenos de varias capas, calizas, arcillas y margas
- Granitos y Gneissese de Guadarrama

Climáticamente la localidad de aldea del fresno cuenta con un clima mediterráneo templado con máximas de 38ºC en verano y heladas de octubre a abril, con una temperatura media anual de 13ºC.

4.3 ESPACIOS PROTEGIDOS O ESPECIALES

El municipio de Aldea del fresno cuenta con los siguientes espacios naturales protegidos:

- Zona de Especial protección de Aves , Z.E.P.A. de encinares del rio Cofio y del Alberche, regulada por la ley 4/1989
- Lugar de Interés Comunitario L.I.C., Reales decreto RD 1997/1995 y RD 1193/1998
- Las normas urbanísticas vigentes y el planeamiento urbano vigente en la localidad de aldea del fresno incluyen en su planeamiento estas zonas de especial protección.

El propio núcleo urbano de Aldea del Fresno es un área de gestión dentro de los espacios RED NATURA 2000 , por ello se tendrá en cuenta esta legislación a la hora de urbanizar.

El municipio de Aldea del fresno cuenta, dentro de su ámbito, con protecciones parciales relativas a el tratamiento de aguas y saneamiento, tratamiento de vías pecuarias, tratamiento de carreteras y sobre el medioambiente y su protección de la naturaleza. Todas estas áreas están incluidas todas ellas en las Normas Subsidiarias y planeamiento vigentes dentro el apartado de Suelo No urbanizable, siendo para cada ámbito de ampliación las siguientes leyes:

– Carreteras:

  La localidad, núcleo urbano, de Aldea del fresno es atravesada por la carretera municipal M-507, no siendo limítrofe esta con el suelo apto para urbanizar objeto de este documento. El suelo apto para urbanizar no accede directamente a ninguna carretera ni ningún dominio público afectado por este ámbito, por tanto, no es de aplicación la ley de carreteras del estado.

COAM VISADO Nº 2017/17217/2025 FECHA: 20/11/2025

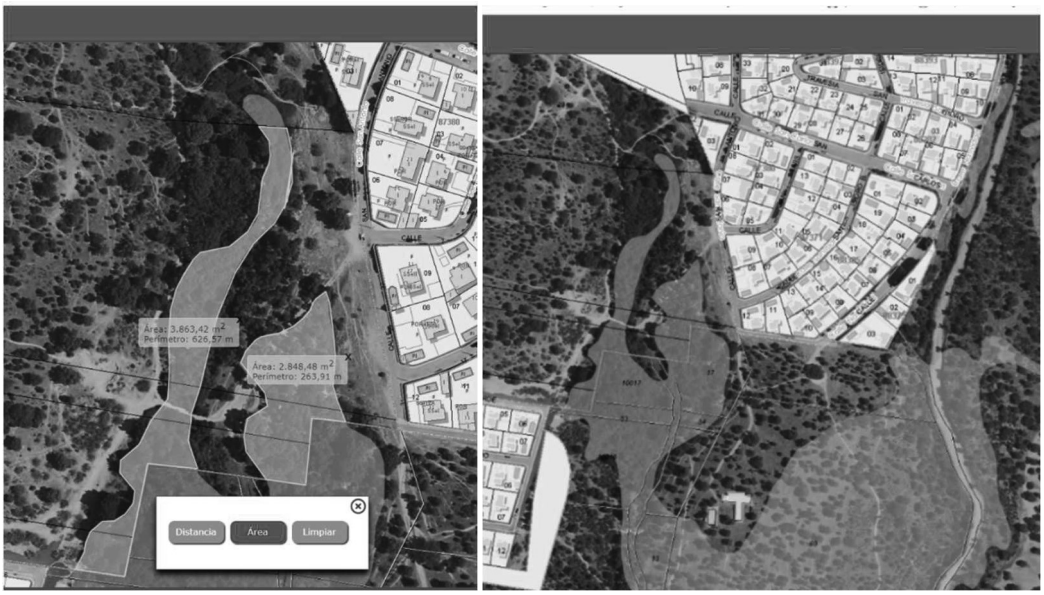
– Medio Ambiente:

El núcleo urbano de Aldea del fresno es limítrofe con zonas de especial protección tipo ZEPA 2000, o zonas de cuenca hidrográfica, todas ellas fuera del núcleo urbano y contempladas como suelo no urbanizable del municipio. Dentro del ámbito objeto de esta memoria, S.A.U. 2 de la localidad de Aldea del Fresno no se observa la existencia de espacios naturales o árboles singulares de especial interés o a proteger según el Inventario de Bienes de Interés Cultural de la Comunidad de Madrid, y el Catálogo municipal de bienes Protegidos de las Normas Subsidiarias de Aldea del Fresno.

En el año 1995 se publica la ley 16/1995 del 4 de mayo, forestal y de Protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid cuyo objetivo y finalidad es la conservación y mejora de los ecosistemas forestales. En esta denominada ley, en su artículo 20 se definen los montes preservados como los incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPAS), en el Catálogo de embalses y humedales de la Comunidad de Madrid y aquellos espacios que, constituyan un enclave con valores de entidad local que sea preciso preservar, según reglamentariamente se establezca.

Se declaran Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y su arbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid, definidas en el anexo cartográfico de esta Ley.

Dentro del visualizador urbanístico de la Comunidad de Madrid se informa de un espacio definido como bosque preservado en el interior del núcleo urbano de Aldea del fresno, y en concreto dentro del SAU2, objeto de este documento,



Dicha ley de Ley de montes de la Comunidad de Madrid se aprueba en 1995, siendo las Normas subsidiarias de Aldea del fresno del año 1997, por tanto, posteriores a la citada ley de montes.

Dado que las NNSS de Aldea del Fresno son aprobadas posteriormente a la ley de montes, y una vez aprobadas y calificado la totalidad del SAU-2 como Suelo Apto para Urbanizar o Suelo Urbanizable Sectorizado, deja de ser Monte Preservado, al quedar excluido expresamente conforme al Art. 4. 1, a). Y esto es posible en virtud del Art. 6. 2. y del Art. 9. 2, que otorga la

COAM VISADO Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025

posibilidad del cambio a través de la legislación urbanística. A estos efectos debe entenderse que se refiere a normas de planeamiento general Plan General de Ordenación Urbana, Planes Especiales o NNSS, como es el caso del SAU-2 de las NNSS de Aldea del Fresno.

No obstante, en el desarrollo urbano propuesto en este plan parcial se ha tenido en cuenta la existencia de esta masa arbórea para respetarla y ponerla en uso y disfrute para el ciudadano.

– Aguas y Saneamiento:



Imagen del visor urbanístico de la comunidad de Madrid. Capas_ Agua superficial.

En la imagen adjunta descargada del visualizador urbanístico se puede observar que no existen aguas superficiales dentro del área urbana de la Localidad de aldea del fresno, por tanto, no hay ríos ni embalses, no hay dominio público hidráulico ni zonas inundables. Por lo anterior ninguna de las legislaciones relativas a estos términos es de aplicación para el desarrollo del SAU2.

– Vías pecuarias:

-Ley estatal 3/1995 23 de marzo de Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid
-Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370



Imagen del visor urbanístico de la comunidad de Madrid. Capas_ Vías pecuarias.

Dentro del núcleo urbano de Aldea del Fresno existe una vía pecuaria la cual linda con el suelo apto para urbanizar tratado en este Plan parcial pero no lo atraviesa, por tanto, no se considera necesario aplicar la normativa relativa a este tema.

4.4 ELEMENTOS CULTURALES PROTEGIDOS

En las Normas Subsidiarias de Aldea del fresno se define el Catálogo de Bienes protegidos. El SAU2, ámbito objeto de este plan parcial, se encuentra dentro del casco urbano y fuera de las áreas afectadas por yacimientos arqueológicos.

4.5 URBANISMO E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El ámbito del suelo apto para urbanizar 2 de Aldea del fresno en la actualidad no ampara ninguna infraestructura ni edificación en su interior.

El ámbito del SAU-2 limita con la calle Sotoverde por el Sur, calle donde se ha trazado solo la mitad del viario a la espera de ejecutar la otra mitad en el desarrollo del ámbito objeto de este plan parcial. Lo mismo pasa en el lindero este del ámbito. En ambos casos están trazadas las instalaciones urbanas de recogidas de aguas pluviales y saneamiento para esa mitad de vía. Se entiende que los cálculos de caudales y servicios están hechos sin contabilizar las necesidades del SAU-2, es por ello que en el desarrollo del SAU no se conectará a estas redes preexistentes, sino que ejecutará las suyas propias.

Al sur oeste el S.A.U.2 es limítrofe con la vía pecuaria de la cañada real, por esta vía mediante un tendido aéreo discurre la red de telefonía.

COAM VISADO Nº: TL017217/2025 FECHA: 20/11/2025

En cuanto electricidad existen dos tendidos eléctricos que atraviesan en la actualidad el ámbito del SAU-2, será objeto de este desarrollo el soterrar dicha línea y que continúen dando servicio correctamente.

En cuanto a infraestructura de comunicaciones el SAU-2 limita al oeste con la cañada real, vía pecuaria que conecta los nuevos desarrollos con el núcleo urbano de la localidad.
El Ayuntamiento de Aldea del fresno ha ejecutado un colector de saneamiento municipal para dar servicio a las nuevas áreas de desarrollo al sur de la localidad, dicho colector cruza de norte a sur los terrenos aptos para urbanizar, SAU1 y SAU2, de la localidad. Este colector une la urbanización Sotoverde con la red de saneamiento general del municipio en la calle Prado y está ejecutado y estudiado para recolectar los servicios del SAU2, tiene las siguientes características:

-colector de polietileno de alta densidad de 500mm

-Profundidad media 2,50m.

4.6 TERRENOS COLINDANTES

La localidad de Aldea del Fresno se conforma por un núcleo urbano consolidado situado al norte de la localidad, y suelos de nuevo urbanismo o aptos para desarrollar al sur de la misma. Todos los suelos en fase de desarrollo o aptos para desarrollar se ubican en el entorno a la vía pecuaria o cañada real. En los planos de planeamiento de la localidad se define, a los laterales de la cañada real, los siguientes suelos urbanos para desarrollar en el interior del casco urbano:

- Unidades de ejecución 8,9,10,11 y 12
- Suelo apto para urbanizar 1
- Suelo apto para urbanizar 2
- Urbanización sotoverde

Estas áreas de desarrollo definen su uso como residencial unifamiliar Grado 2 y 3. Lo cual significa, según las NN SS de Aldea del fresno:

- Grado dos: vivienda unifamiliar en parcelas mínimas de 250m2 , adosada o pareada, edificabilidad de 1,00m2/m2, altura de edificación baja+I+ bajocubierta. 7,00 metros a cornisa.

- Grado tres: vivienda unifamiliar en parcela minia de 500m2, pareada o aislada, edificabilidad 0,7 m2/m2 con un índice de ocupación del 40%. Altura de edificabilidad baja+I+ Bajo cubierta y altura de cornisa 7,00metros.

A día de hoy estas unidades de ejecución se han desarrollo a falta de los definidos como suelos aptos para urbanizar, S.A.U. 1 y S.A.U.2. Se podría decir que en los últimos 20 años no se ha desarrollado suelo en el ayuntamiento, pero en cambio sí se ha ampliado la demanda de vivienda, en consecuencia, se ha generado un déficit de vivienda importante no quedando vivienda libre en el Ayuntamiento debido a lo siguiente:

- Implantación de tipologías de vivienda y parcelas de gran superficie y por tanto coste elevado
- Desarrollo de un urbanismo de vivienda y parcela grande lo que hace escasear el suelo.
- Déficit de zonas verdes y equipamientos al no desarrollarse los suelos aptos para urbanizar del territorio
- Desconexión del casco urbano y los nuevos territorios de desarrollo al crearse una isla física formada por los suelos aptos para urbanizar, SAU1 y SAU 2.

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

Por todo esto se cree firmemente en la necesidad de desarrollar este suelo apto para urbanizar, SAU2, y reducir las superficies de las tipologías de parcelas y viviendas resultantes, de manera que puedan generarse mayor número de viviendas y más asequibles económicamente para cubrir las necesidades de crecimiento de la localidad.

4.8 RED PUBLICA

Dentro del núcleo urbano de Aldea del fresno podemos encontrar:

- Centro de salud
- Centro cultural de nueva construcción
- Cementerio
- Parque de Bomberos
- Ayuntamiento
- Protección civil y policía Local
- Iglesia
- Colegio de primaria e infantil
- Centro deportivo

En cuanto a red de espacios libre y verdes el ámbito del SAU2 limita directamente con un área de protección no urbanizable verde, siendo esta accesible en menos de 10min a pie desde cualquier punto del núcleo urbano. El núcleo urbano está completamente rodeado de espacios libres verdes, no obstante, su casco antiguo cuenta con una sucesión de espacios libres y arbolados en su interior.

Los suelos aptos para urbanizar limitan directamente por su cara oeste con la vía pecuaria, la cual ha sido urbanizada por el Ayuntamiento, generando un recorrido de vegetación y arbolado donde encontramos espacios de juego infantil, y a través de la cual se da acceso rodado y peatonal al ámbito objeto de este documento SAU-2.

Dentro de la localidad, como ya se ha dicho, las áreas de nuevo desarrollo y futuro se encuentran en la zona sur, es por ello que se cree necesario crear nuevos equipamientos ubicados en este entorno que den servicio a estos nuevos desarrollos.

4.6 CONCLUSIONES

La localidad de Aldea del fresno, al no haberse desarrollado suelo nuevo en los últimos 20 años, tiene un gran déficit de vivienda, además tiene un núcleo urbano muy acotado y limitado por zonas naturales protegidas. El Suelo apto para urbanizar 2, cuenta con todo lo necesario para su desarrollo y está libre de cargas y elementos de protección. Además, el SAU2 en la actualidad, conforma una isla sin urbanizar dentro de la trama urbana que divide a los ciudadanos, obstaculiza su comunicación, y los desconecta de las áreas verdes limítrofes al núcleo urbano.

Por todo ello se propone la realización de un urbanismo que termine la trama urbana existente, conecte a los ciudadanos del norte con los del sur y genere parcelas de superficies inferiores a las propuestas por la ficha urbanística del ámbito, con el objetivo de que las parcelas resultantes sean más accesibles al mercado actual, generándose así más viviendas sin ampliar la edificabilidad del ámbito.

COAM VISADO FECHA: 20/11/2025 EXP. Nº: TL/017217/2025

No obstante, dado que el nuevo desarrollo urbano debe cumplir lo relativo cesiones de redes públicas generales y supramunicipales de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la creación de más vivienda, en aplicación de la ley del suelo de la comunidad de Madrid, se aumentará el número de vivienda pública y la superficie del ámbito destinada cesiones públicas para incrementar la red de servicios de la zona.

Estando los apartados anteriores en sintonía con las intenciones de desarrollo de la Comunidad de Madrid, quien promueve, junto con el Ministerio de Transportes, ampliar la línea de cercanías hasta la localidad de Navalcarnero, cercana a Aldea del fresno. Al acercar las conexiones ferroviarias al ámbito de la localidad de Aldea del Fresno se aumentará la demanda de vivienda en la zona, por lo que el suelo disponible debe optimizar su rendimiento.

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2010700370

5. PROPUESTA DE DESARROLLO

5.1 DATOS BASICOS

El objeto de este Plan parcial es el desarrollo del solar definido como Suelo apto para urbanizar 2, (en adelante S.A.U.2) del ayuntamiento de aldea del Fresno.

Este desarrollo es promovido por el urbanizador del solar, D. Alejandro Puerta, a través de la mercantil BATIBUGA S.L.y encargado en misión completa a la arquitecto Dña. Lucia Alvarez Galbis.

Como ya se ha definido el solar está formado por los siguientes predios catastrales:

- 8538004UK9683N0000GH_ 57.104 m²
- 8538027UK9683N0000UH_ 8.296 m²
- 8538005UK9683N0000QH_22.430 m²
- 8538007UK9683N0000LH_6.724 m²

Superficie total del sector según catastro_94.554 m²

Se adjunta fichas catastrales en el **Anexo 2** de este documento.

En el artículo 9.5.1 de las normas subsidiarias del Ayuntamiento de Aldea del fresno se definen las fichas urbanísticas pertenecientes al planeamiento urbano como el documento que describe las condiciones específicas que son de aplicación a los sectores del suelo urbanizable. En dicho planeamiento encontramos la ficha urbanística correspondiente al SAU 2, adjunta en el Anexo 1 de este documento, la cual dice lo siguiente :

Superficie bruta del sector	97.732m²
Uso principal	Residencial
Zonas de Ordenanza	03 residencial Unifamiliar Grados 1, 2 y 3
	05 equipamientos
	06 zonas Verdes
CESIONES OBLIGATORIAS	
Verde	9.773 m² (10%)
Equipamientos	6.245 m². Escolar, público y social (6,39%)
Viario	El que resulte en el Plan Parcial
TOTAL, CESIONES DE Z.VERDES Y EQUIP	16.018 m² (16,39%)
APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento tipo	**0,5068 UA/ m²**

En cuanto a la superficie del sector existen una incongruencia entre la superficie por catastro ,la superficie según la ficha técnica del ámbito y la superficie del área definida por el ayuntamiento. En el artículo 9.5.1 de las NNSS de Aldea del fresno, se define la superficie bruta del sector presente en la ficha urbanística del mismo como un dato aproximado, la real será la resultante del levantamiento físico del ámbito. Es por ello se ha realizado un levantamiento topográfico real donde la superficie del sector es de **98.141,44m².**

COAM VISADO Fecha: 20/11/2025 17217/2025

En el artículo 47 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se establece que en el caso de que haya una incongruencia en la superficie de los ámbitos de desarrollo, los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores definidos en la ficha urbanística, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior.

En este caso entre el levantamiento topográfico real y la superficie definida en la ficha catastral existe una diferencia de 409,44 m², inferior al 1% de la superficie del ámbito definida en la ficha.

Para el desarrollo del ámbito se toma como superficie del sector la medida real tomada in situ:

98.141,44 m²

5.2 UBICACIÓN, FORMA Y TOPOGRAFIA

El S.A.U.2, suelo objeto de este plan parcial, se ubica en la localidad de aldea del fresno, dentro de la trama urbana, en la zona más al sur de la misma. Este ámbito linda al este con el límite del suelo urbano de Aldea del fresno, un espacio de protección ambiental ZEPA 2000; al norte con el otro Suelo Apto para Urbanizar 1 de la localidad; al noreste con Suelo urbano consolidado, en concreto con la calle San Antonio; al oeste con la cañada real, vía pecuaria asfaltada y urbanizada la cual comunica, como arteria principal, los nuevos desarrollos urbanos del sur de la localidad con el centro urbano; al sur con la Calle Sotoverde la cual esta urbanizada a la mitad, corresponde a la urbanización del SAU-2 ejecutar la otra mitad.

El terreno del S.A.U.2 es de forma irregular, siendo su límite norte con el SAU-1 paralelo a la calle Sotoverde. No presenta una topografía complicada pero sí en desnivel, el ámbito entero cuenta con un desnivel interior de unos 15m de diferencia de cota, ubicándose el punto más alto al suroeste del ámbito, en el último vértice en contacto con la cañada y la calle Sotoverde. Con este desnivel las pendientes medias del sector, con un desnivel máximo de 10metros, serán del 10% aproximadamente.

5.3 INFRAESTRUTURAS

Tal como se define en el capítulo 4 de este documento, el Ayuntamiento de Aldea del fresno a ejecutado un colector de saneamiento municipal para dar servicio a estas nuevas áreas de desarrollo al sur de la localidad. El colector ejecutado cruza de norte a sur el SAU 2 y está ejecutado para recolectar sus servicios.

Existe un tendido eléctrico de media tensión en el lindero suroeste, otro que cruza de norte a sur, tal como se definía en el apartado 4 de este documento es objeto de este plan parcial el soterramiento de la red eléctrica aérea.

El acceso rodado al sector apto para urbanizar se realizará desde la vía de la cañada , la calle sotoverde y la calle San Antonio, todas ellas ya urbanizadas por el Ayuntamiento.

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

5.4 LA PROPUESTA

5.4.1 Objetivo

La solución que se propone trata de la ordenación y parcelación del S.A.U. 2, , el señalamiento de alineaciones y rasantes de los viales de nuevo trazado y de la ordenación del volumen edificable en el conjunto en tipología de vivienda unifamiliar aislada y/o pareada en su mayoría.

El objetivo del desarrollo es generar un urbanismo respetuoso con el ambiente y esto arranca por hacer prevalecer las preexistencias del ámbito.

En la zona este del ámbito encontramos una zona boscosa e inaccesible, esta área de 6.711,9 m², es definida por la ley 16/1995 del 4 de mayo, forestal y de Protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid como bosque preservado. Con el objetivo de respetar las preexistencias del entorno se propone un urbanismo que respete esta área boscosa ubicando en esa zona un espacio verde público de 8.656,29m², que corresponde con el bosque preservado y que da servicio al nuevo urbanismo. De esta forma se pone en valor este elemento natural ahora mismo objeto de maleza y actividades libres sin regulación.

El área verde propuesta dividirá al sector en dos zonas, al este una hilera de viviendas con frente a la calle San Antonio, y al oeste del área verde el resto del desarrollo urbano en dialogo con la cañada real. Ambos espacios se podrán conectar peatonalmente atravesando la zona verde propuesta, no siendo posible la conexión por coche.

5.4.2 Descripción de la red viaria

En cuanto a las conexiones urbanas, el S.A.U 2 es limítrofe con una gran vía de comunicación asfaltada y tratada por el ayuntamiento, la vía pecuaria o cañada. Esta vía conecta el SAU2 y todas las unidades de desarrollo del sur de la localidad con el centro urbano principal.

Se observa que las unidades de ejecución colindantes a esta vía pecuaria y al SAU2 todas se conectan a esta arteria de comunicación rodada en la parte superior e inferior de cada uno de los ámbitos de desarrollo. En este caso al ser un sector de gran superficie se propone;

- Una conexión central principal de 12metros de ancho, con aceras de 2metros de ancho, un carril de 3 metros para cada dirección, y un bulevar intermedio con iluminación y arbolado.

- Dos conexiones en los extremos superiores e inferiores. Una de las conexiones (la limítrofe por la cara sur del SAU) es ya existente, la calle sotoverde. Actualmente la calle Sotoverde se encuentra asfaltada solo media calle tiene un ancho de 6 metros, con una acera de 2 metros y un carril único de 4,00 metros, en este desarrollo se ejecutará la otra media calle exactamente igual, una acera de 2 metros y un carril de 3 metros ejecutándose un bulevar central con vegetación.

  La conexión norte del ámbito a la cañada coincide con el linde entre el S.A.U1 y el S.A.U.2, por ello a este desarrollo le corresponderá la ejecución de media calle, con una acera de 2 metros y un carril de 4 metros, la otra media corresponderá a la ejecución del desarrollo del SAU 1.

Una vez trazadas las arterias principales de conexión a la red existente el urbanismo resultante se forma con manzanas ortogonales con vías peatonales intermedias. Se prevé que el tráfico rodado se realice principalmente por la vía central y las perimetrales, las vías intermedias se definirán como vías peatonales

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

con espacio para acceso de coches con un tráfico lento, estas vías tendrán un ancho de 5metros peatonalizadas.

De esta forma se propone un urbanismo con 4 clases de vías:

- Vía central: ancho doce metros con un bulevar central destinado a iluminación y vegetación de dos metros de ancho, dos carriles, uno a cada lado del bulevar, uno para cada sentido de tres metros, y dos aceras de dos metros de ancho cada una.

- Lateral de la cañada y calle san Antonio; se ejecutará una acera de dos metros.

- Vía lateral a la zona verde: se trata de una vía de ancho variable. En la zona más cercana a los equipamientos sociales, centro del sector, el vial se compone de un carril de único sentido de dos metros y medio de ancho, una zona de aparcamiento en batería de cinco metros y medio, y una acera de dos metros de ancho. En su espacio más estrecho la vía se compone de único sentido de dos metros y medio de ancho, una zona de aparcamiento en línea de dos metros y medio, y una acera de dos metros de ancho.

- Vías Norte y Sur, colindantes a la calle Sotoverde y al SAU1: Al SAU2 le corresponde el desarrollo de la mitad de estas vías ya que es competencia de los desarrollos colindantes la ejecución de la otra mitad de vía. En este desarrollo se propone la ejecución de medias vías, formadas por una acera de dos metros, un carril de tres metros y un boulevard de un metro que coincida con el límite del ámbito. Una vez terminadas las urbanizaciones como resultado serán dos vías de doble sentido con dos carriles separados por un bulevar central.

- Viario central: Entre las vías principales se propone una red en la que se protagonice al peatón, de tráfico lento formado por calzadas peatonales de cinco metros de ancho en las que se anteponga el tráfico peatonal antes que el rodado.

- Viario exterior: Se ejecutarán los viarios exteriores del SAU para conectar el nuevo urbanismo a la cañada segoviana, con los mismos criterios que las conexiones de los desarrollos urbanos existentes.

Para la definición de esta red de viales rodados se ha estudiado el movimiento natural de los ciudadanos de Aldea del fresno. Al llevar a cabo el desarrollo del SAU2 se pondrá en valor la zona verde interior del ámbito y se conectarán las zonas perimetrales al núcleo urbano, de naturaleza protegida, con el centro urbano. Estas áreas verdes nos dan a entender que el movimiento de la ciudadanía será de norte a sur, del centro urbano al sur de la localidad. Este movimiento norte-sur se realizará principalmente por la vía pecuaria o por la zona verde del SAU2.

Así mismo con la generación de un nuevo equipamiento social en el centro del ámbito se generará un movimiento de peatones y ciudadanos este-oeste que principalmente se realizará por la vía central de 12 metros o las vías perimetrales norte y sur (calle sotoverde y límite del SAU1) ambas vías de doble sentido con la vegetación integrada en bulevares.

COAM VISADO EXP. Nº 1.077217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

5.4.3 Descripción redes publicas

El desarrollo de este ámbito urbano dará lugar a la generación de más viviendas y por tanto a la necesidad de crear nuevos equipamientos sociales que formen parte de la red pública de la localidad. En el desarrollo urbano propuesto en este documento se ha liberado, en el centro-norte del ámbito, una manzana entera para destinarse a equipamientos sociales de la red pública de la localidad.

El suelo de cesión a equipamientos sociales se plantea en el lado norte de la vía central de comunicación que atraviesa el SAU2 de este a oeste y conecta con la cañada que comunica la zona sur de la localidad con el centro urbano. Se propone esta ubicación con el objetivo de que cuando se desarrolle el SAU 1 el nuevo equipamiento social se ubicará en el centro de ambos urbanismos, el SAU1 y el SAU2. En adición, el suelo de cesión propuesto es limítrofe físicamente con la gran zona verde interior del ámbito, como una medida de conexión de este espacio público a la naturaleza.

Uno de los objetivos del urbanismo propuesto, además del principal que es la creación de vivienda, es conectar a los ciudadanos con la naturaleza colindante y ponerla en valor. Tal como se ha mencionado anteriormente, en la zona este del ámbito, se propone respetar un gran espacio verde existente y ceder esta superficie de naturaleza a la red de espacios públicos de la localidad.

Así mismo, el urbanismo propuesto es un urbanismo de baja densidad, donde la naturaleza y los espacios verdes estén presentes en todas las parcelas y manzanas generadas. Esta presencia verde se hará físicamente tangible tanto en las vías principales comunicación con la creación de bulevares verdes como en las parcelas con los retranqueos propuestos.

Finalmente la cuadricula urbana propuesta genera trece manzanas destinadas a un uso residencial, dentro del cual se distinguen dos tipos residencial público y residencial privado. En cumplimiento a las necesidades sociales del ámbito y a la ley del suelo de la Comunidad de Madrid, en el desarrollo propuesto se proponen dos espacios de cesión a las redes públicas destinados a vivienda.

Los espacios de cesión destinados a vivienda pública se sitúan en dos zonas, una parte en la zona norte del desarrollo del ámbito y la otra en su límite este. El objetivo de ubicar vivienda pública en la zona norte del desarrollo urbano es que cuando se lleve a cabo el desarrollo del S.A.U.1 estas viviendas quedarán ubicadas en el centro de ambos desarrollos. Aquellas viviendas sitas en el límite este del ámbito, en el límite físico de la Calle san Antonio, dialogan directamente con el urbanismo existente, sirven de elemento de transición entre el urbanismo desordenado actual y el espacio verde interior del ámbito, así mismo todas ellas disfrutarán de conexión directa con el espacio verde interior del ámbito y de la cercanía con el nuevo equipamiento.

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 ID. 2010780370

5.4.4 Descripción suelo residencial

Una vez establecidos los espacios de cesión a las redes públicas destinados a la vivienda social, así como los espacios de cesión destinados a equipamientos sociales, zonas verdes etc., El resto de superficie urbanizada se desatinará a un uso residencial privado.

La propuesta de desarrollo urbano define dos tipos de manzanas residencial; unifamiliar y multifamiliar de baja densidad. En cuanto a la ordenación del ámbito se propone dividir el ámbito en dos áreas; al norte de la vía central de comunicación y al sur de la misma. El urbanismo final propone la generación de dos tipos de parcelas unifamiliares unas de superficie 200-250m², y otras de 300-350m², con el objetivo de crear parcelas accesibles al mercado inmobiliario actual.

En la cara norte de la vía central se ubicarán las manzanas cuyo desarrollo genere parcelas de 200-250m² de carácter unifamiliar, y aquellas destinadas a residencial multifamiliar. La transición entre los dos S.A.U. se realizará con vivienda unifamiliar, la vivienda multifamiliar se definirá en el siguiente apartado y se podrá desarrollar en aquellas manzanas que conectan con la vía central, ubicándose en el centro del desarrollo urbano. Al sur de la vía central de comunicación, como transición entre este nuevo desarrollo y el desarrollo existente de la calle Sotoverde con parcelas de 500m², se proponen manzanas de desarrollo unifamiliar con parcelas de 300-350 m² aprox,

Según el viario y la ubicación de equipamientos sociales dispuestos en el apartado anterior, las manzanas residenciales propuestas son las siguientes:

- MANZANA 1_ Vivienda multifamiliar o unifamiliar en hilera o adosada, superficies de parcelas 200/250m², edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

- MANZANA 2_ manzana mixta donde un 42% de la superficie al este se destina a vivienda de protección pública y el resto de superficie se destinará a un residencial privado.

  El residencial privado: Vivienda multifamiliar o unifamiliar en hilera o adosada, superficies de parcelas 200/250m², edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

  Residencial con protección pública, multifamiliar o unifamiliar, adosada o en hilera, edificabilidad 1,5m²/m², ocupación máxima 75% de la superficie de la parcela.

- MANZANA 3_ Residencial con protección pública, multifamiliar o unifamiliar, adosada o en hilera, edificabilidad 1,5m²/m², ocupación máxima 75% de la superficie de la parcela.

- MANZANA 4_ Vivienda multifamiliar o unifamiliar en hilera o adosada, superficies de parcelas 200/250m², edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

- MANZANA 5_ Vivienda Multifamiliar, o unifamiliar en hilera o adosada, edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

- MANZANA 7_ Vivienda unifamiliar adosada o aislada, superficies de parcelas 300/350m², edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

- MANZANA 8_ Vivienda unifamiliar adosada o aislada, superficies de parcelas 300/350m², edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

COAM VISADO EXP.: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

- MANZANA 9_ Vivienda unifamiliar adosada o aislada, superficies de parcelas 300/350m², edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

- MANZANA 10_ Vivienda unifamiliar adosada o aislada, superficies de parcelas 300/350m², edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

- MANZANA 11_ Vivienda unifamiliar adosada o aislada, superficies de parcelas 300/350m², edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

- MANZANA 12_ Vivienda unifamiliar adosada o aislada, superficies de parcelas 300/350m², edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

- MANZANA 13_ manzana mixta donde un 21% de la superficie al este se destina a vivienda de protección pública y el resto de superficie se destinará a un residencial privado.

  El residencial privado: Vivienda multifamiliar o unifamiliar en hilera o adosada, superficies de parcelas 200/250m², edificabilidad 0,5m²/m², ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

  Residencial con protección pública, multifamiliar o unifamiliar, adosada o en hilera, edificabilidad 1,5m²/m², ocupación máxima 75% de la superficie de la parcela.

Como ya se ha dicho el desarrollo urbano busca poner en valor los elementos naturales de la zona y modificar la ficha urbana creando parcelas finales de superficie inferior a la definida en la ficha urbana, aumentando así el número de viviendas resultantes. De esta forma se estima que se crearán alrededor de 206 viviendas nuevas de promoción libre (siendo este número una estimación que dependerá de la parcelación de las manzanas, y del tipo de edificación multifamiliar o unifamiliar), destinándose las siguientes superficies de suelo para cada tipología residencial:

-Superficie edificable residencial libre 28.727,20m²
-Superficie edificable destinada a vivienda pública 12.369,740m²

Generando un urbanismo que piensa en el futuro, respetuoso con el medio ambiente y adaptado a la sociedad-económica actual y del entorno.

En la ficha urbanística vigente en las Normas Subsidiarias de Aldea del fresno se establece un **tipo: 0,5068 UA/ m².** En las Normas Subsidiarias de Aldea del fresno y en la Ley del Suelo de la comunidad de Madrid se definen los coeficientes de homogeneización para los diferentes tipos de vivienda:

- promoción privada con coeficiente de homogeneización 1
- promoción con algún tipo de protección con un coeficiente de homogeneización 0,8.

Según lo establecido en la Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, se debe destinar el 70% del aprovechamiento del sector a vivienda de promoción libre, con un coeficiente de homogeneización 1. Según la ficha urbanística del ámbito la edificabilidad en vivienda de promoción privada es de 34.791,66m².

Según lo establecido en la Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, se debe destinar el 30% de las unidades de aprovechamiento restantes a vivienda con algún tipo de protección, con un coeficiente del 0,8. En base a las unidades de aprovechamiento del sector definidas en la ficha urbanística, la edificabilidad en vivienda con algún tipo de protección es de 18.638,39m². **Por tanto, tenemos un sector con una edificabilidad, según área de reparto y normativa, de 53.430 m²**

COAM VISADO E.P. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025

Este plan parcial propone no agotarla edificabilidad máxima que corresponde según el área de reparto al sector tratado. Con el urbanismo propuesto se propone una edificabilidad de 41.097,44m², es decir, 12.332,61 m² edificables según normativa, no se van a edificar, se propondrá un convenio con el ayuntamiento para trasladar esta edificabilidad a otro sector.

5.4.5 Cuadro de superficies

PLAN PARCIAL SAU 2 ALDEA DEL FRESNO

	sup de suelo	VIVIENDA CON PROTECCION PUBLICA			PARCELAS LIBRES		
	98.141,44	sup. SUELO	sup ocup.	sup edifica.	sup. SUELO	sup ocupada	EDIFIC. TOTAL
			75%	1,5m2/m2		50%	0,5 m2/m2
Manzana 1	3.400,15				3.400,15	1.700,08	1.700,08
Manzana 2	6.015,75	2.847,93	2.135,95	4.271,90	3.167,82	1.583,91	1.583,91
Manzana 3	3.453,17	3.453,17	2.589,88	5.179,76			
Manzana 4	5.514,79				5.514,79	2.757,40	2.757,40
manzana 5	11.464,02				11.464,02	5.732,01	5.732,01
manzana 6	6.360,13						
manzana 7	4.943,00				4.943,00	2.471,50	2.471,50
manzana 8	5.712,21				5.712,21	2.856,11	2.856,11
manzana 9	6.861,52				6.861,52	3.430,76	3.430,76
Manzana 10	4.056,45				4.056,45	2.028,23	2.028,23
manzana 11	5.712,16				5.712,16	2.856,08	2.856,08
manzana12	6.088,47				6.088,47	3.044,24	3.044,24
manzana13	2.480,20	1.945,39	1.459,04	2.918,09	534,81	267,41	267,41
ZONA VERDE	8.656,29						
TOTAL residencial	**65.701,89**	**8.246,49**	**6.184,87**	**12.369,74**	**57.455,40**	**28.727,70**	**28.727,70**

CESIONES redes	**38.740,65**	39%	
		red local	red general
equipamiento social	6.360,13		**6.360,13**
Servicios_ VPP	6.301,10		**6.301,10**
Z verdes PUBLICO	8.656,29	**8.656,29**	
z- VERDES PRIVADO	30.789,32		
Infraestructuras	**17.423,13**	**9.735,02**	**7.688,11**
calzada			7.688,11
Aceras		9.735,02	
		18.391,31	**20.349,34**

Superficie destinada a VPP
Superficie destinada a equipamientos
Superficie destinada a zonas verdes
Superficie destinada a viales

total SECTOR	**98.141,44**

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

5.4.6 ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 32. Ordenanzas municipales..

Las ordenanzas municipales de urbanización deberán regular todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución. También podrán incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

En concreto las ordenanzas deberán:

-Regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía, y equilibro medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones.

Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal según el artículo 34. Ordenación urbanística municipal e instrumentos de planeamiento, son ESTRUCTURANTES O PORMENORIZADAS. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general y por los planes especiales, las determinaciones pormenorizadas desarrollan las estructurantes que correspondan.

Articulo35_ determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

En el suelo urbanizable las determinaciones de ordenación pormenorizadas, se establecen en el plan parcial, sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general.

2. Son determinaciones pormenorizadas:
-La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes
-Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material.

-La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir estas para su ejecución material.

-La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

-El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos.
-La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que confirman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.

-La delimitación, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución.

-Las que no estes calificadas como determinaciones estructurantes.

Por todo lo establecido en el artículo 32, 34 y 35 de la Ley del suelo de la comunidad de Madrid, esta memoria comprende un conjunto de disposiciones que establecen las determinaciones generales que regulan el proceso urbanizador y edificatorio del ámbito, se definen como ordenanzas municipales y son estas las siguientes:

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025

5.4.6.1 Disposiciones generales

Sección I. Generalidades

1. Ámbito. Las presentes normas afectan a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito urbanizable sectorizado SAU-2 de Aldea del Fresno.

2. Vigencia: El carácter de vigencia de estas ordenanzas es indefinido, en tanto en cuanto no se proceda en el municipio en el que se encuentra la actuación urbanística a la sustitución de los instrumentos de planeamiento vigentes.

3. Marco legal: El marco legal por el que las presentes ordenanzas se redactan es lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, vigente en el año en que se redactan, en lo referente a las determinaciones que han de contener los Planes Parciales en suelos urbanizables.

Sección II. Condiciones y determinaciones de carácter general

1. Condiciones generales para todas las determinaciones, definiciones y conceptos, las presentes ordenanzas se remiten a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y se apoyan en las NNSS vigentes en Aldea del Fresno, excepción hecha de la normativa específica que aquí se establece para los suelos incluidos en este ámbito.

2. Las manzanas: la totalidad de las áreas edificables con uso predominante residencial se ha ordenado en manzanas con igual calificación de tipología y uso de la edificación.

3.
4. La ficha de condiciones: A cada una de las manzanas, tal y como se definen en el artículo anterior, se le asignan unas características urbanas cuyo conjunto constituye su ficha de condiciones propiamente dicha y son normativa específica de cada una de ellas; excepción hecha del número máximo de viviendas, que tiene un carácter orientativo.

5. Rectificaciones: si se advirtiesen errores de índole material en las fichas urbanísticas de las manzanas, estas podrán subsanarse previas las oportunas justificaciones técnicas. En todo caso se efectuarán con arreglo al carácter fijo del coeficiente de edificabilidad contenido en la ficha de condiciones de las mismas.

6. Subdivisión de las manzanas: las manzanas en las que se han ordenado las áreas edificables podrán ser objeto de una subdivisión por razones de operativa. Deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Previo a la subdivisión, será necesario ordenar la manzana con la figura de planeamiento que se señala en su ficha y manteniendo como ámbito de planeamiento los primitivos límites de la misma.
- Se deberá garantizar que, de acuerdo con la ordenación resultante, no existen diferencias superiores al quince por ciento en los coeficientes de edificabilidad bruta de la nueva o nuevas manzanas propuestas con respecto a los que correspondan a la manzana que se subdivide.

- Garantizar la adecuada conexión viaria con el exterior.

COAM VISADO EXP. Nº. TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025

5.4.6.2 Ordenanzas reguladoras de la edificación

Comprende el presente apartado el conjunto de disposiciones que, bajo su nomenclatura, establecen las determinaciones para la edificación en el ámbito. La ordenación del sector lo configura en diversas áreas edificadas en las siguientes modalidades:

- Residencial unifamiliar en sus alternativas de pareada, adosada o aislada.
- Residencial multifamiliar
- Equipamiento público

1. Condiciones de la tipología de vivienda:

Las áreas en las que se prevé un contenido edificatorio en la tipología de viviendas unifamiliar en su alternativa de aislada, pareada o adosada, se ordenan para su desarrollo en manzanas cuyas fichas urbanísticas son las siguientes:

M1-RU

- Superficie total de manzana: 3.400,15 m²
- Uso: Residencial
- Tipología de edificación: multifamiliar o unifamiliar Pareada o adosada
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 1.700,08m²
- Ocupación máxima de edificación: 50%

M2-RU (MANZANA MIXTA)

- Manzana compartida con vivienda con protección publica
- Superficie total de manzana destinada a vivienda libre: 3.167,82 m²
- Uso: Residencial
- Tipología de edificación privada: multifamiliar o unifamiliar Pareada o adosada
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 1.583,91 m²
- Superficie máxima de edificación: 50%

- Tipología de edificación con protección pública: multifamiliar o unifamiliar en cualquiera de sus versiones
- Coeficiente de edificabilidad:1,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 4.271,90m²
- Ocupación máxima de edificación: 75%
- Superficie máxima edificable: 2.135,95m²

M3-R (PROTECCION PUBLICA)

- Superficie total de manzana destinada a vivienda de protección publica: 3.453,17 m²
- Uso: Residencial
- Tipología de edificación privada: multifamiliar o unifamiliar en cualquier de sus formas
- Coeficiente de edificabilidad:1,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 5.179,76m²
- Superficie máxima de ocupación: 75%

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

M4-RU

- Superficie total de manzana: 5.514,79 m²
- Uso: Residencial
- Tipología de edificación: Pareada o adosada, o multifamiliar
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 2.757,40m²
- Ocupación máxima de edificación: 50%

M5-RU

- Superficie total de manzana: 11.464,02 m²
- Uso: Residencial
- Tipología de edificación: Unifamiliar Pareada o adosada, o multifamiliar
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 5.732,01 m²
- Ocupación máxima de edificación: 50%

M7-RU

- Superficie total de manzana:4.943 m²
- Uso: Residencial unifamiliar
- Tipología de edificación: Adosada o aislada
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 2.471,50m²
- Ocupación máxima de edificación: 50%

M8-RU

- Superficie total de manzana:5.712,21 m²
- Uso: Residencial unifamiliar
- Tipología de edificación: Adosada o aislada
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 2.856,11m²
- Ocupación máxima de edificación: 50%

M9-RU

- Superficie total de manzana: 6.861,52 m²
- Uso: Residencial unifamiliar
- Tipología de edificación: Adosada o aislada
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 3.430,76m²
- Ocupación máxima de edificación: 50%

M10-RU

- Superficie total de manzana: 4.056,45 m²
- Uso: Residencial unifamiliar
- Tipología de edificación: Adosada o aislada
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 2.028,23m²
- Ocupación máxima de edificación: 50%

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

M11-RU

- Superficie total de manzana: 5.712,16 m²
- Uso: Residencial unifamiliar
- Tipología de edificación: Adosada o aislada
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 2.856,08m²
- Ocupación máxima de ocupación: 50%

M12-RU

- Superficie total de manzana: 6.088,47 m²
- Uso: Residencial unifamiliar
- Tipología de edificación: Adosada o aislada
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 3.044,24m²
- Ocupación máxima de ocupación: 50%

M13-RU (MANZANA MIXTA)

- Manzana compartida con vivienda con protección publica
- Superficie total de manzana destinada a vivienda libre: 534,81 m²
- Uso: Residencial unifamiliar
- Tipología de edificación: Pareada o adosada
- Coeficiente de edificabilidad:0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 267,41m²
- Superficie máxima de ocupación: 50%

- Tipología de edificación con protección pública: multifamiliar o unifamiliar en cualquiera de sus versiones
- Coeficiente de edificabilidad:1,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable: 2.918,09m²
- Ocupación máxima de edificación: 75%
- Superficie máxima edificable: 1.459,04m²

Donde las condiciones de ordenación para la edificación se establecen a continuación.

1.1 Actos previos a la edificación: Previa a la edificación y desarrollo de cualquiera de los suelos incluidos en una manzana o submanzana (en el supuesto de que alguna se subdividiese), será necesario proceder a la parcelación, en el caso que no se haya definido en este plan parcia o se quiera modificar la propuesta establecida.

1.2 Transferencias de aprovechamiento: Podrá transferirse aprovechamiento, es decir, superficie edificable, entre las distintas manzanas, mediante el siguiente criterio: Las manzanas receptoras podrá incrementar su superficie máxima edificable en una cantidad inferior o igual al 25% de la superficie edificable que se señale en su ficha de condiciones. Siempre y cuando se tengan en cuenta las limitaciones de la ordenanza en cuanto a ocupación y plantas.

1.3 Parcela mínima: No se exige parcela mínima. En las parcelaciones, las parcelas resultantes permitirán en su interior la inscripción de un círculo 5 metros de diámetro y un frente mínimo a viario de 5 metros.

COAM VISADO Nº 2017080370 FECHA: 20/11/2025 TL/017217/2025

1.4 Agrupaciones: MULTIFAMILIAR, en las manzanas residencial privado podrán llevarse a cabo agrupaciones de viviendas en torno a plazas de nueva creación, con edificaciones de máximo 2 plantas donde se permitirá la división horizontal, y donde no se permitirá el uso del bajocubierta ni variar su inclinación.

Los suelos no ocupados podrán ser en todo o en parte espacios libres privados con la consideración de elemento común del conjunto.

1.5 Posición de la edificación:

- Separación a linderos: La separación a línea de edificio a los linderos laterales será mino de 3 metros en aquellos laterales que no estén adosados.

- Adosamiento: la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales y/o posteriores, en el supuesto que se trate de una actuación conjunta en parcelas colindantes, bien será mediante un proyecto unitario y/o exista acuerdo entre propietarios. Una vez ejecutado y aprobado el adosamiento ninguna de las parcelas se podrá deshacer de esta característica y condicionante.

- Posición respecto a la alineación exterior: la separación entre el cuerpo más saliente del plano de fachada y la alineación exterior será de 2metros.

- Alineación trasera. La separación entre el volumen edificatorio y la parcela contigua en su cara interior de manzana será como mino 5 metros.

1.6 Otras determinaciones:

- Frente mínimo de parcela. Todas las parcelas deberán cumplir con un frente mínimo de 5 metros, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro 5,00 metros.

- Altura máxima de edificación se establece en 7,00metros contado desde la cota de nivel de rasante de la parcela hasta la parte baja del alero de cubierta o de la cara inferior del último forjado de la vivienda.

- Número máximo de plantas: 2 plantas sobre rasante, más bajocubierta. Se permitirán sótanos y semisótanos con las condiciones indicadas en las NNSS de Aldea del Fresno. Se permitirá el uso de bajo cubierta en la modalidad de vivienda unifamiliar no siendo apto en vivienda multifamiliar, siempre con las condiciones indicadas en las NNSS de Aldea del Fresno.

Toda aquella condición o regulación no definida en este plan parcial debe remitirse a las NNSS de Aldea del Fresno.

COAM VISADO EXPTE. 2/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2010780370

5.4.6.3 Ordenanzas para la formulación de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se redactan con la finalidad de realizar materialmente las previsiones de urbanización del Plan Parcial. Como norma general nos remitiremos a lo establecido en las NSS de Aldea del fresno.

5.5 CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Tal como se ha explicado en capítulo 1 de este documento la normativa urbanística aplicable es la ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid, cuyo objetivo es regular los procesos de transformación del suelo mediante la urbanización, edificación y la construcción, en general.

En el capítulo IV Suelo urbanizable, articulo 21, se define que, en cuanto a derechos y deberes de los propietarios de suelos urbanizables sectorizados el régimen de aplicación será el mismo que se establece para el suelo urbano no consolidado. Por lo tanto, los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado se definen en el Capítulo IV ,articulo 18 de la citada Ley, siendo estos los siguientes:

- Deberán ejecutar a título gratuito, en la forma y cuantía que se define en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid , todas las cesiones de suelo reservado para redes de infraestructuras, equipamientos y servicio públicos.

- Las cesiones al Municipio , en solares, serán un 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o unidades de ejecución en que se divida el ámbito.

- Deberán costear y ejecutarla totalidad de las obras de urbanización, incluidas las conexiones del ámbito de actuación a las redes generales, supramunicipales, equipamientos y servicios existentes. Así como mejorar o ampliar las redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de desarrollo.

Teniendo en cuenta que tenemos un sector apto para urbanizar con un **Aprovechamiento tipo: 0,5068 UA/ m², y una superficie de 98.141,44 m²**, tenemos un sector con una **edificabilidad de 53.430 m², según** lo establecido en este apartado de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se deberá **ceder al municipio en concepto de cesiones un suelo con una superficie mínima de 5.343 m²**.

Según el desarrollo propuesto las cesiones al municipio en concepto de equipamientos, infraestructuras y zonas verdes suma un total de **38.555,32 m², un 39% de la superficie del sector.** Dentro las cesiones planteadas se contempla una parcela destinada a equipamiento público con una superficie de 6.360,13m², tres manzanas urbanas destinadas a vivienda pública con un total de 8.246,49 m² de superficie, un área destinada a zona verde publica con una superficie de 8.656,29 m² y una superficie destinada a viario público de 17.423,13 m².

> *TITULO II*
> *CAPITULO I determinaciones legales y reglamentaciones*
> *Artículo 36. Redes públicas*
>
> *Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre si con la finalidad de dar un servicio integral. Se distinguen por jerarquía en tres niveles:*
>
> *a/Red supramunicipal: su función, uso, servicio y gestión se puede considerar predominante de carácter supramunicipal, y por tanto propia de las políticas de Administracion General del estado.*
>
> *b/red general: su función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área*

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025

homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.

c/red local: su función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

Así mismo pueden distinguirse por funcionalidad en los siguientes sistemas:

a/redes de infraestructuras; red de Comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarios, aeroportuarios y telefónicas; red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración; Red de infraestructura energética, tales como eléctricas y gasísticas.

b/Redes de equipamientos; red de zonas verdes y espacios libres; red de equipamientos sociales (culturales, sanitarios, deportivos, educativos, etc.).

c/Redes de servicios; red de servicios urbanos, (agua, alcantarillados, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, aparcamientos y servicio rodado); red de vivienda pública sujeta a un régimen de protección/**/***.*

**la red de vivienda pública podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la de equipamientos prevista en los equipamientos sociales siempre que se cumpla:*

-Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5% de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito del sector.
-Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos , se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.
-Los requisitos previos en los puntos anteriores no serán exigibles en el supuesto de redes supramunicipales, así como en las generales cuando quede acreditado que no sean necesarias para el uso previsto por el planeamiento.

*** Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección . Sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección*

****La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación.*

Así mismo en este artículo de la ley se establecen las siguientes precisiones para definir las redes públicas de manera que se asegure el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas:

1/Tendrán carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elementos de la red pública supramunicipal o general.

2/tendrán carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretara a través de determinaciones pormenorizadas.

3/El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas. En cambio, serán determinaciones estructurantes las instrucciones sobre localización y características de electos de nivel local que resulten necesarias.

(….)

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025

5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio (….) a tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos urbanizables y respecto a un módulo de 100m² de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 m² por dicho concepto.

Tal como se establece en el apartado 5 del artículo 36_ redes públicas, del capítulo I de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, siendo la superficie del S.A.U.2 98.141,44 m², en aplicación del artículo de la citada ley se deberá ceder al sistema de redes generales un 20% de la de superficie edificable del ámbito, es decir, 19.628,29 m² de superficie de suelo cedida al sistema de redes generales.

En el artículo 36 se definen tres tipos de redes públicas por su jerarquía; la red supramunicipal, la red local, y la red general. Dado la superficie de la localidad, dado que se trata del único núcleo urbano del municipio, la red local se puede considerar red general y viceversa, por tanto, las cesiones de suelo efectuadas en cumplimiento de la Ley del Suelo sirven para tanto para dar servicio a la red local como a la red general de servicios.

No obstante, en el ejercicio de cumplir lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se diferencia entre ambas redes, destinando lo siguiente a cada una de ellas:

-Red General: Superficie destinada a equipamientos sociales, viario principal, calzadas

-Red Local: Superficie destinada viario peatonal dentro de las cuales entras las vías de comunicación no principal, zonas verdes con arbolado

De esta forma **se plantea una superficie de suelos destinados a completar la red general de servicios del municipio con un total de 20.349,34 m², formados por superficie destinada a equipamiento social y calzadas.**

(…)

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector(..). en todo caso en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

A/ La superficie total en el ámbito o sector de elementos de las redes locales de equipamientos o infraestructuras o servicios será de 30 m2 por cada 100m2 construidos (…)

En la propuesta de desarrollo urbano del S.A.U.-2 se plantea el aumento de numero viviendas de la ficha urbanística sin llegar a cubrir la edificabilidad del ámbito. Según la propuesta realizada que acompaña a este documento la superficie de ocupación del sector será de 41.272,70m², incluyendo estos metros la parcela destinada a equipamientos sociales y a vivienda pública. En cumplimiento del apartado 6 del artículo 36_ redes públicas, del capítulo I de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, conforme a esta superficie ocupada se deberá realizar una **cesión a las redes locales del 30%, siendo esto una superficie de 12.381,81 m2.**

La propuesta de desarrollo plantea una superficie de cesiones para completar **la red local del municipio formada por un total de 18.391,31 m², formados por superficie del sector destinado a viales peatonales y espacios libres arbolados o zonas verdes.**

(…)
B/ Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados (…)

COAM VISADO Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025

En cumplimiento del apartado B del apartado 6 del artículo 36_ redes públicas, del capítulo I de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, siendo 18.391,31 m² la superficie destinada a completar la red local, sería necesario una reserva de superficie de destinada a espacios libres públicos de 6.190,90 m².

La propuesta de urbanismo **propone una cesión de 8.656,29 m² de superficie destinada a espacios libres públicos arbolados.** En adición, al tratarse de un urbanismo de baja densidad se deberá aplicar lo establecido en el apartado E del mismo apartado de la citada ley:

> *E/las reservas previstas en el apartado B no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados arbolados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla. Las zonas verdes o espacios libres privados arbolados deberán calificarse expresamente por el planeamiento. (…)*

En este documento se plantea un urbanismo de baja densidad donde todas las parcelas residenciales cuenten con un área verde de uso privativo. La propuesta cuenta con una superficie de parcelas destinadas a vivienda de 65.701,89m², con un porcentaje de ocupación del 50% para residencial privado y del 75% para residencial público, esto define una superficie ocupada de 34.912,57 m², por tanto se cuenta con **30.789,32 m2 de espacios arbolados dentro de las parcelas.** Con el objetivo de acercar al ciudadano a la naturaleza se han incluido bulevares verdes en las principales vías de comunicación.

Con estos espacios residuales se propone un urbanismo que cuenta con un total de espacios verdes arbolados privados y públicos de 39.445,61m2.

> *Artículo 38. Determinaciones sobre los usos del suelo*
>
> *(….) Se establecen las siguientes reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*
>
> *a/En suelo urbanizable sectorizado como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección publica*

En el urbanismo de baja densidad propuesto, se ha definido una edificabilidad del 1,5m2/m2 para las parcelas destinadas a vivienda con protección pública. Para aquellas parcelas destinadas a vivienda libre se ha definido una edificabilidad del 0,5m2/m2. En el desarrollo urbano se propone una superficie de suelo de 57.268,52m2 destinados a vivienda privada, con una edificabilidad del 0,5m2/m2, en esta superficie se podría edificar un total de 28.634,26m². La superficie de suelo propuesto para vivienda de protección pública suma un total de 8.200,33m², con una edificabilidad definida de 1,5m²/m², en esta superficie se podrá edificar un total de 12.300,50m2.

Según los números establecidos con anterioridad **el desarrollo propuesto define una edificabilidad total de 41.097,44 m²**, tal como se establece en el artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se **deberá destinar a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública un 30% de la edificabilidad mencionada, es decir 12.329,23 m2.** Como en la **propuesta se define un total de 12.369,74 m² destinados a vivienda de protección pública**, se entiende que esta conforme a la citada ley.

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2010780370

6. SISTEMA DE GESTION Y PLAN DE ETAPAS

6.1 INTRODUCCION

El objeto de este Plan Parcial es el desarrollo de una Única unidad de ejecución o suelo apto para urbanizar, con la característica de propietario único.

El conjunto de propietarios del ámbito tiene un acuerdo en el que se nombra a Don Alejandro Puerta propietario único del S.A.U.2, en el caso de que dicho acuerdo se rompiera antes de la aprobación del presenta plan parcial se ejecutaría un plan de Compensación.

El suelo apto para urbanizar forma una única unidad de gestión cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladores del sistema de actuación elegido. La ejecución material de este plan parcial se realizará mediante los respectivos proyectos de urbanización y edificación

6.2 PREVIO AL DESARROLLO

Previo a la ejecución del planeamiento se deberán realizar todos los proyectos, estudios, gestiones y actos administrativos que correspondan para parcelar y gestionar adecuadamente el terreno que conforma el SAU 2 al completo.

Estos actos de administrativos engloban la indemnización de las obras, plantaciones, edificaciones y otros derechos que puedan verse afectados por los trazados de las redes de infraestructuras.

Las fases previas para el desarrollo del planeamiento propuesto son las siguientes:

- Aprobación inicial y definitiva del Plan Parcial
- Constitución de la Junta de Compensación. En este caso al ser propietario único no sería necesaria la constitución.
- Aprobación del Proyecto de urbanización
- Aprobación del Proyecto de parcelación

6.3 EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Se deberán definir aquellos procesos necesarios de cara a implantar las determinaciones del Plan parcial en el desarrollo del mismo, serán estos los siguientes:

- Distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbana entre los afectados de forma equitativa.

- La cesión de terrenos a las Administraciones con el objetivo de completar las redes públicas, en manera y forma que se define en este plan parcial.

- La realización de las obras de urbanización necesarias paraque todas las parcelas incluidas en el ámbito alcancen la condición de solar

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2017080370

- La edificación de los solares o edificios previstos en este plan parcial, así como la implantación de los usos definidos para cada solar o edificio.

- La conservación de las obras de urbanización y edificación.

El presente plan parcial se considera con el suficiente detalle para que una vez presentado el Proyecto de urbanización y aprobado el mismo, y obtenidos los solares correspondientes se puedan conceder licencias municipales de edificación.

- **Sistema de compensación**

  AL ser propietario único no es necesario crear la Junta de Compensación correspondiente.

- **Parcelación**

Para llevar a cabo la ejecución de este Plan parcial se deberá realizar el correspondiente Proyecto de parcelación , el cual cumplirá las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias de Aldea del fresno, en la Ley del suelo 9/2001 de la comunidad de Madrid , Titulo IV, Capítulo I y en este documento.

El proyecto de parcelación definirá la distribución del espacio interior de cada una de las manzanas definidas en este documento. Definirá la edificabilidad de cada parcela, los limites de las mismas, los retranqueos de cada una y asegurará el cumplimiento de los limites fijados en este documento.

- **Proyecto de urbanización**

El proyecto de urbanización tiene por objeto detallar las obras de urbanización necesarias para llevar a cabo el desarrollo del Plan Parcial. Para llegar a su fin ultimo debe contener los siguientes conceptos:

1) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.

2) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

3) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fuera necesaria, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

4) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico. En este caso contendrá las obras de soterramiento de la línea eléctrica existente.

5) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas, así como las correspondientes a la utilización de aguas recicladas para el riego.

6) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

COAM VISADO Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 ID. 2010780370

7) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del plan parcial y del proyecto de urbanización. Los gastos de control de calidad de la urbanización y cualquier otro gasto expresamente asumido. Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas del presente Plan Parcial, podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el servicio, previa verificación de que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido.

Igualmente, con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción.

En el Proyecto de Urbanización se establecerán, como mínimo, las siguientes medidas de sostenibilidad medioambiental:

- Minimización de los movimientos de tierras y reutilización de la tierra vegetal retirada en obras de urbanización.

- Favorecer la infiltración de las escorrentías mediante protección de las zonas de infiltración naturales y maximizando el empleo de pavimentos permeables en espacios libres públicos y privados.

- Garantizar el confort térmico de los espacios libres reduciendo el efecto de isla de calor urbana.

- Criterios para la red de alumbrado y elección de luminarias que minimicen la contaminación lumínica y maximicen la eficiencia energética.

- Criterios de calidad acústica limitando la velocidad de vehículos y el utilizando pavimentos drenantes

-Diseño de zonas verdes con el uso de especies que requieran poco riego.

- Proyecto de edificación

Una vez aprobado el presente Plan Parcial y ejecutadas las correspondientes obras de urbanización, los terrenos habrán adquirido la condición de solar y podrán ser edificados mediante el correspondiente proyecto de edificación y su licencia urbanística.

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo observando el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial, así como en el resto de normativa que sea de aplicación.

Los propietarios de suelo urbano resultante podrán obtener del Ayuntamiento autorización para simultanear las obras de edificación con las de urbanización, siempre que se asegure la realización simultánea de aquellas obras necesarias en cada fase de urbanización para que cada parcela adquiera la condición jurídica de solar, en los términos establecidos en el artículo 19.3 de la LSCM 9/2001.

COAM VISADO EXP. Nº FL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Nº 2010780370

6.4 PLAN DE ETAPAS

De conformidad con las determinaciones del Planeamiento General que lo legitima, el Plan de Etapas se concreta en:

- Delimitación de Unidades de Ejecución: El Plan Parcial se ejecutará en una sola Unidad de Ejecución y se desarrollará en cuatro etapas que se definirán en el correspondiente proyecto de urbanización.

- Programa de actuación y plazos: El Plan Parcial prevé su desarrollo en una sola etapa con las fases de actuación que a continuación se indican:

  Proyecto de parcelación: Presentación del Proyecto de Reparcelación, para inicio del trámite de aprobación por la Administración Municipal, antes de los seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

  Proyecto de Urbanización: Presentación del Proyecto de Urbanización, para inicio del trámite de aprobación por la Administración Municipal, antes de un año desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

  Inicio de la Urbanización: Este Plan de Etapas establece el inicio de las obras en los seis meses siguientes a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización. Una vez iniciados los trabajos de urbanización estos se terminarán al completo, conforme al proyecto de urbanización en un plazo no superior a cuatro años.

  Licencias de edificación: Desde el momento en que las obras de urbanización estén terminadas y recepcionadas se podrá iniciar la construcción de las edificaciones previstas, siendo iniciativa de cada propietario de solar el inicio de la obra cuando se considere. Se permitirá simultanear las obras de urbanización con las de edificación, tal y como establece el artículo 20.3 de la Ley 9/2001, y los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión, siempre que el promotor del SAU halla garantizado mediante Aval u otro medio que la administración considere la totalidad de la obra de urbanización pendiente, cuando se cumplan circulatorias y de seguridad mínimas necesarias y no antes de haber ejecutado el 70% de las obras de urbanización.

  Licencias de Primera Ocupación: Una vez finalizadas las obras de edificación de acuerdo con el proyecto de obras, se podrá solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación. Para lo cual deberá haberse terminado la ejecución de los trabajos de urbanización.

  Devolución de los Avales: Terminadas y recepcionadas las obras los avales entregados al Ayuntamiento serán devueltos al urbanizador cuando finalice el período de garantía.

COAM VISADO EXP. Nº: TL/017217/2025 FECHA: 20/11/2025 Id. 2010780370

7. ESTUDIO ECONOMICO

7.1 INTRODUCCION

El Estudio Económico Financiero, se redacta de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 55y 63del Regla mento de Planeamiento y en el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, a fin de recoger la necesaria previsión del capital exigido por las actuaciones previstas en el presente Plan Parcial y la de sus fuentes de financiación, conteniendo las previsiones más concretas posibles para verificar la posterior eje cución del planeamiento. El presente estudio económico y financiero del Plan Parcial pretende dar veracidad a la viabilidad económica de la actuación, dado que el promotor de la actuación dispone de financiación suficiente para garantizar la ejecución del planeamiento.

7.2 ESTIMACION DE COSTES

El desarrollo del planeamiento definido en este plan parcial deriva en dos tipos de costes económicos, el coste administrativo y el coste material, siendo y englobando cada uno de ellos los siguientes apartados:

- Costes administrativos: los derivados de la redacción de los proyectos de parcelación y urbanización, y sus correspondientes tramitaciones. Redacción de proyectos, controles de calidad, gestión de residuos, costes de seguridad, tasas, avales, etc.

- Coste material o de ejecución: los derivados de la materialización de las obras de planeamiento, obras de urbanización e implantación de servicios como son los siguientes trabajos:

    1) Ejecución de los viales, excavación, nivelado, pavimentación y señalización
    2) Ejecución de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes necesarios, incluyendo la acometida general del sector.
    3) Ejecución de la red de saneamiento y alcantarillado.
    4) Ejecución del soterramiento de la línea eléctrica existente , incluyendo su acometida y distribución interior en el urbanismo
    5) Ejecución del alumbrado público, incluyendo luminarias
    6) Ejecución de la red de telefonía y comunicaciones
    7) Las obras de jardinería, incluyendo movimiento de tierras, nivelados, plantación suministro de especies y ejecución de la red de riego
    8) Suministro y montaje del mobiliario urbano necesaria y el equipamiento.
    9) Ejecución de acometidas para cada uno de los solares con el objetivo de que se definan como edificables.

Con el objetivo de establecer una estimación del coste del desarrollo del planeamiento planteado se ha realizado un estudio aproximado por metro cuadrado de lo que sería el coste material de la ejecución. Se debe tener en cuenta que este estudio, no habiendo aun un proyecto de urbanización definido, no es más que una estimación en función de los precios de mercado.

COAM VISADO EXP. Nº: 017217/2025 FECHA: 20/11/2025

RESUMEN DE PRESUPUESTO

1	ACTUACIONES PREVIAS	20.671,32 €
2	MOVIMIENTO DE TIERRASS	14.594,72 €
3	FIRMES Y PAVIMENTOS	240.895,99 €
4	SANEAMIENTO Y DRENAJE	116.319,11 €
5	ALUMBRADO PUBLICO	47.721,14 €
6	REDES DE SERVICIO	143.790,00 €
7	JARDINERIA RIEGO Y MOBILIARIO URBANO	62.668,03 €
8	CONTROL DE CALIDAD	7.865,67 €
9	GESTION DE RESIDUOS	39.328,37 €
10	SEGURIDAD Y SALUD	13.764,93 €

EJECUCION MATERIAL	707.619,27 €
13% GASTOS GENERALES	91.990,51 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	42.457,16 €
TOTAL RESUMEN PRESUPUESTO	**842.066,93 €**
IVA 21%	176.834,06 €
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**1.018.900,99 €**

Firmado:

Madrid, noviembre 2025



Dña. Lucía Álvarez Galbis

Colegiado 22.013 (Colegio de Arquitectos de Madrid)