Alberto Plaza Martín (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 08/04/2026
HASH: 3ddd3f81641b09a09c28dd2899a3da37e

EXPEDIENTE Nº: 94/2026

PROCEDIMIENTO: Planeamiento Urbanístico

Asunto: PLAN PARCIAL EN SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU) 2

INFORME

En relación con el expediente incoado a solicitud de **BATIBUGA S.L**, con C.I.F. B82450800, y nº de registro de entrada 2026-E-RE-106, referente al PLAN PARCIAL para desarrollar el Sector del SAU 2, **este Ayuntamiento solicita consulta a la Comunidad de Madrid si la figura de planeamiento es la adecuada.**

En primer lugar, debido al apalancamiento del suelo urbano no consolidado y la propuesta para urbanizar este sector ante el crecimiento del municipio y la posible expansión, debido a la potencial llegada del tren de cercanías a Navalcarnero, **se desea variar una serie de condicionantes establecidos en la Ficha Urbanística.**

Asimismo, al no haberse desarrollado el Suelo urbano No Consolidado (SUNC), se une la problemática de:

- Implantación de tipologías de vivienda y parcela de gran superficie y por tanto, de un coste elevado.
- Desarrollo de un urbanismo de parcela y vivienda grande, que ha hecho que escasee el suelo.
- Déficit de zonas verdes y equipamientos al no desarrollarse los SAUS del territorio.
- Desconexión del casco urbano y los SUNC que ya se han desarrollado, al existir un vacío formado por los SAUS.

Por todo ello, **se plantea el reducir las superficies de parcela y viviendas resultantes, de manera que puedan generarse mayor número de viviendas**, siendo estas más asequibles para cubrir las necesidades de crecimiento del municipio.

Cód. Validación: 95MGDC3T5KKZNLDMLRKWRDZW5
Verificación: https://aldeadelfresno.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 7

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO
APTO PARA URBANIZAR.
ALDEA DEL FRESNO

A.REPARTO 2 S.A.U.2

1. CARACTERISTICAS

Superficie bruta: 97.732 m2
Uso principal: RESIDENCIAL
Zonas de ordenanza:
03 "Residencial Unifamiliar" Grados 1", 2" y 3"
05 "Equipamientos"
06 "Zonas Verdes"

2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Verde: 9.773 m2 (10,00%)
Equipamientos: 6.245 m2. Escolar, público y social. (6,39%)
Viario: El que resulte de la definición del Plan Parcial.

TOTAL CESIONES DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS 16.018 m2 (16,39%)

3. APROVECHAMIENTOS

Número máximo de viviendas: 131 viviendas.
Aprovechamiento lucrativo según ordenanzas:

Unifamiliar grado 1" (15% V.P.O: o V.P.T.) (20 viv.)	3.000 m2	x 0,8 =	2.400 UA
Unifamiliar grado 2" (32 viv.)	8.000 m2	x 1,0 =	8.000 UA
Unifamiliar grado 3" (79 viv.)	27.650 m2	x 1.3 =	35.945 UA
		total =	46.345 UA

Aprovechamiento tipo: 0,5068 UA/m2.

Edificabilidad de equipamientos de uso escolar y público social

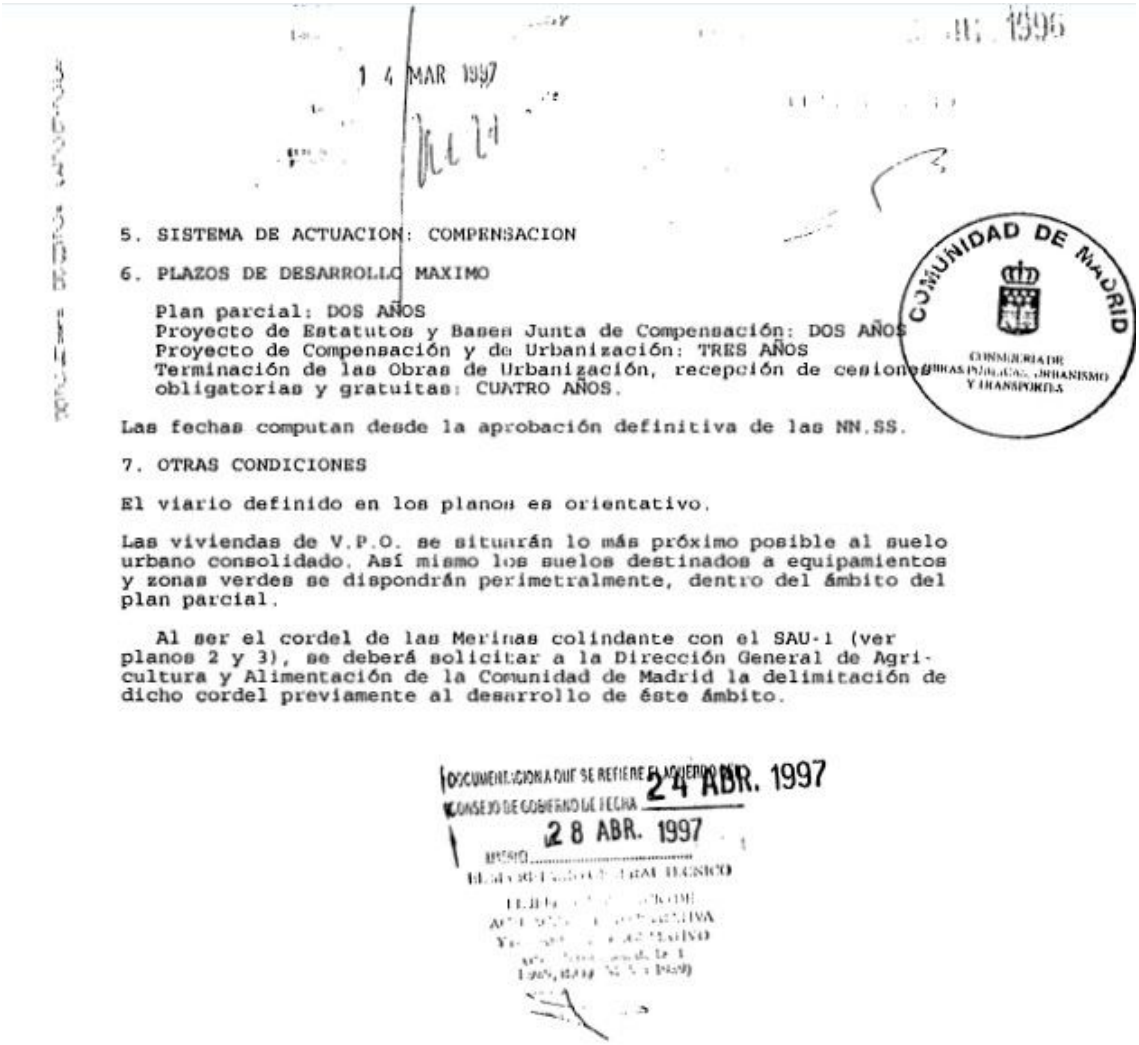
Equipamiento de uso escolar	3.005 m2
Equipamiento de uso público y social	1.366 m2
Total	4.371 m2

4. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

c) Aprovechamiento patrimonializable: 90% del Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución, según lo dispuesto en el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de Junio.

Plaza de la Constitución, 7, Aldea del Fresno. 28620 (Madrid). Tfno. 91 863 70 02. Fax: 91 863 76 61

Cód. Validación: 95MGDC3T5KKZNLDMLRKWRDZW5
Verificación: https://aldeadelfresno.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 7



1 4 MAR 1997

5. SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

6. PLAZOS DE DESARROLLO MAXIMO

Plan parcial: DOS AÑOS
Proyecto de Estatutos y Bases Junta de Compensación: DOS AÑOS
Proyecto de Compensación y de Urbanización: TRES AÑOS
Terminación de las Obras de Urbanización, recepción de cesiones obligatorias y gratuitas: CUATRO AÑOS.

Las fechas computan desde la aprobación definitiva de las NN.SS.

7. OTRAS CONDICIONES

El viario definido en los planos es orientativo.

Las viviendas de V.P.O. se situarán lo más próximo posible al suelo urbano consolidado. Así mismo los suelos destinados a equipamientos y zonas verdes se dispondrán perimetralmente, dentro del ámbito del plan parcial.

Al ser el cordel de las Merinas colindante con el SAU-1 (ver planos 2 y 3), se deberá solicitar a la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Comunidad de Madrid la delimitación de dicho cordel previamente al desarrollo de éste ámbito.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 24 ABR. 1997

28 ABR. 1997

El Art. 9.5. Fichas de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Aldea del Freno, establece que:

9.5.1. "*En el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo apto para urbanizar delimitados en las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano relativo a la gestión del suelo.*

...

Plaza de la Constitución, 7, Aldea del Fresno. 28620 (Madrid). Tfno. 91 863 70 02. Fax: 91 863 76 61

Cód. Validación: 95MGDC3T5KKZNLDMLRKWRDZW5
Verificación: https://aldeadelfresno.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 7

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1. 8. de esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, ***salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo****."*

Para desarrollar este Suelo Apto para Urbanizar, que según la Disposición Transitoria Primera de la LS 9/2001 CM, equivale a Suelo Urbanizable Sectorizado, los interesados presentan un Plan Parcial (PP), en cuya **Memoria** se detalla:

"Se desarrollará 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.

En contestación a la situación socioeconómica actual, el propietario único de los suelos que conforman el ámbito del SAU 2, solicita el desarrollo de este PP, con el objetivo de:

- *Crear viviendas accesibles al mercado actual.*
- *Solucionar el problema de falta de vivienda existente.*

…

En la actualidad no existen viviendas vacías en la localidad, en contraposición, si existe una alta demanda de vivienda en el sector más joven de la sociedad. Es por ello que el objetivo final de este PP es la creación de vivienda accesible al mercado actual…

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

Se propone aumentar el numero de viviendas definidas en la Ficha Urbanística de 131

Plaza de la Constitución, 7, Aldea del Fresno. 28620 (Madrid). Tfno. 91 863 70 02. Fax: 91 863 76 61

Cód. Validación: 95MGDC3T5KKZNLDMLRKWRDZW5
Verificación: https://aldeadelfresno.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 7

viviendas a 204, siendo el número de viviendas resultantes un número estimado a falta de un proyecto de reparcelación más específico.

…

Las NNSS de Aldea del Fresno señala el número de viviendas definida en la ficha urbanística del ámbito como una determinación pormenorizada, en el Art. 47.3 de la vigente Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid (LS 9/2001 CM), donde se establece que las determinaciones pormenorizadas son modificables.

Este documento establece que el número de viviendas como una determinación no vinculante, por lo que se propone aumentar el número a construir según la ficha actual con el objetivo de realizar un urbanismo donde la superficie de las parcelas resultantes sea de 100-360 m^2, siendo el objetivo de esta propuesta de aumento de número de viviendas la creación de un urbanismo accesible al mercado actual. Así, a pesar de incrementar el número de viviendas en el desarrollo urbanístico, la propuesta definida en este PP no cubre la capacidad edificatoria definida en la ficha actual, manteniendo un urbanismo de poca altura, vivienda unifamiliar y espacios abiertos.

…

Con el objetivo de crear vivienda accesible será necesario realizar una ***modificación en las NNSS de Aldea del Fresno, debiendo modificar en concreto la ficha urbanística****, sin aumentar la capacidad de aprovechamiento del sector, manteniendo la vivienda unifamiliar como modelo principal.*

…

Así, según la Disposición Transitoria Segunda de la LS 9/2001 CM. Determinaciones Estructurantes y Determinaciones Pormenorizadas: "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***

Cód. Validación: 95MGDC3T5KKZNLDMLRKWRDZW5
Verificación: https://aldeadelfresno.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 7

como estructurante, *el número de viviendas se entenderá como orientativo y, por tanto, como determinación pormenorizada*.

…

Serán Determinaciones Estructurantes, según lo establecido en el Art. 35. Determinaciones Estructurante y Pormenorizas de la LS 9/2001 CM: "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:

a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.

b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.

c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y coeficientes de edificabilidad homogeneizada definidos en el artículo 39.2 y 3, y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección."

…

Así el Aptdo. 5 del Art. 35 de la LS 9/2001 CM establece que "las determinaciones estructurantes o elementos de las mismas podrán ser alterados mediante planes especiales, con una serie de condiciones y límites.

…

Por otra parte el Apto 3 del Art. 47. Función de los PP de la LS 9/2001 CM: "El Plan Parcial podrá 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."

Cód. Validación: 95MGDC3T5KKZNLDMLRKWRDZW5
Verificación: https://aldeadelfresno.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 7

Dado que **el Art. 9.5.1 de las NNSS de Aldea del Fresno contempla el número de viviendas como carácter limitativo, si se establece en la ficha urbanística, como es el caso**, entendemos que como queda redactado en la propia memoria del PP, se debería realizar una **modificación de las NNSS de Aldea del Fresno, debiendo modificar la ficha urbanística**, para así aumentar el número de viviendas, sin aumentar el aprovechamiento del sector.

Por todo ello, **este Ayuntamiento solicita consulta a la Comunidad de Madrid si la figura de planeamiento presentada (Plan Parcial) es la adecuada.**

En Aldea del Fresno, a 8 de abril de 2026.

Plaza de la Constitución, 7, Aldea del Fresno. 28620 (Madrid). Tfno. 91 863 70 02. Fax: 91 863 76 61

Cód. Validación: 95MGDC3T5KKZNLDMLRKWRDZW5
Verificación: https://aldeadelfresno.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7