



ASUNTO: **PROYECTO DE URBANIZACION UA-3B**

SOLICITANTE: **AYUNTAMIENTO DE EL ALAMO**

SITUACION: **UA-3B**

Nº DE EXPDTE. GERES: **3548/2025**

Con respecto al proyecto presentado, la Técnica Municipal que suscribe, emite el siguiente

INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO

Los criterios utilizados en este documento son acordes con lo establecido en el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (en adelante, ROF), especialmente sus artículos 172 y 175.

Consecuentemente con lo anterior, el informe se desarrolla en los siguientes apartados:

- I. Documentación.
- II. Antecedentes.
- III. Legislación y normativa aplicable.
- IV. Consideraciones técnicas y urbanísticas.
- V. Conclusión y propuesta de resolución.

I. DOCUMENTACIÓN.

Proyecto de urbanización de la UA-3B redactado por el ingeniero de edificación D. Eduardo Isla Torres. Siendo técnico capacitado para la redacción del documento.

- Certificado de viabilidad geométrica del Proyecto de Urbanización.
- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.
- Proyecto de nuevo centro de transformación 1x400 kva subterráneo de maniobra interior alimentado por medio de una línea subterránea de media tensión a 15kv para la distribución de energía eléctrica en baja tensión en residencial urbanización UA-3B en el T.M. de El Álamo, redactado por el ingeniero Don Enrique del Castillo Montoya el 28/04/2025. **El proyecto no está visado, debe presentarse visado antes del inicio de las obras.**

II. ANTECEDENTES.

Tres de las calles perimetrales de la UA-3B están ejecutadas, la mitad longitudinal de ellas, ya que existen parcelas edificadas en el lado exterior a la UA-3B. Estas calles son Virgen del Vall, Virgen de la Poveda y Avda. Príncipe de Asturias. Las otras dos calles se urbanizan por completo en esta nueva actuación: c/Ntra. Sra. de las Nieves y c/Virgen de Fátima (sólo la mitad longitudinal norte).

La UA-3B es un ámbito de suelo urbano con planeamiento incorporado de las NNSS de 1.988.

Firmado por:	VIRGINIA SAMBADE VARELA - Arquitecta Municipal Ver firma	Fecha: 05-11-2025 11:56:29	
Nº expediente administrativo: 3548/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 237414E58ABA3481478FF1289FABAC73 Comprobación CSV: https://elalamo.eadministracion.es/home/validador/237414E58ABA3481478FF1289FABAC73			
Fecha de sellado electrónico: 05-11-2025 11:56:30 Ver sello	- 1/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2025 12:33:25	

El 10/02/2005 el Ayto. aprobó Proyecto de Parcelación de la UA-3B y en 2.003 se redactó un Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-3B por el arquitecto Don Rafael Ardanaz Arranz que no se llevó a cabo.

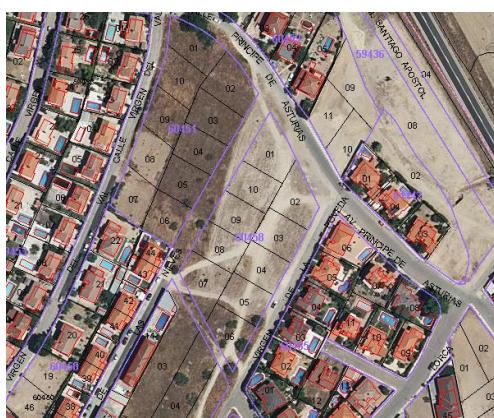
El 31/08/2021 la presente Técnica informa favorablemente nuevo proyecto de urbanización redactado por Don Eduardo Isla Torres y se aprueba el mismo no habiéndose iniciado su ejecución. El Ayuntamiento pretende ahora iniciar la ejecución por lo que se procede a presentar el anterior proyecto actualizado a la normativa y precios vigentes en la actualidad.

II. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE.

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degrados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
- Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas..
- Decreto 1/2016, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- Plan de Ordenación Urbana de El Álamo, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante acuerdo adoptado en sesión de 29/12/2008.
- Reglamento de Planeamiento aprobado por RD 2159/1978, de 23 de Junio.
- Ley 7/1985 2 de Abril, Regulador de la Base de Régimen Local, parcialmente modificada por la Ley 57/2003 de 16 de Diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

III. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS.

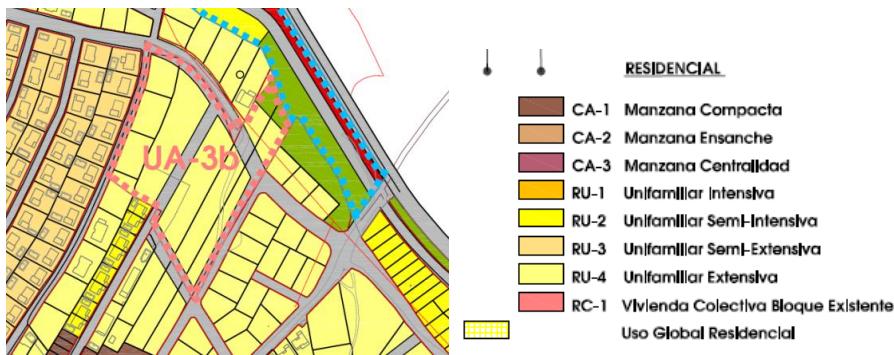
1.- Vista aérea del ámbito:



2.- Se redacta proyecto de urbanización de la UA-3B actualizado a la normativa vigente. El PGOU de El Álamo señala en la ficha de la UA-3B, que la gestión se realizará por cooperación, por esta razón el Ayuntamiento está promoviendo la ejecución de las obras de urbanización.

Extracto del plano 4.2 Ámbitos de Ordenación y Gestión. Calificación.

Firmado por:	VIRGINIA SAMBADE VARELA - Arquitecta Municipal	Fecha: 05-11-2025 11:56:29	
Nº expediente administrativo:	3548/2025	Código Seguro de Verificación (CSV): 237414E58ABA3481478FF1289FABAC73	
Comprobación CSV:	https://elalamo.eadministracion.es/home/validador/237414E58ABA3481478FF1289FABAC73		
Fecha de sellado electrónico:	05-11-2025 11:56:30	- 2/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2025 12:33:25



4.1 Ámbitos de Ordenación.



Seguidamente se copia ficha de la UA-3B en el Plan General.

Firmado por:	VIRGINIA SAMBADE VARELA - Arquitecta Municipal	Fecha: 05-11-2025 11:56:29	
Nº expediente administrativo:	3548/2025	Código Seguro de Verificación (CSV): 237414E58ABA3481478FF1289FABAC73	
Comprobación CSV: https://elalamo.eadministracion.es/home/validador/237414E58ABA3481478FF1289FABAC73			
Fecha de sellado electrónico:	05-11-2025 11:56:30	- 3/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2025 12:33:25

FICHAS DE ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION DEL ÁMBITO	CODIGO
UA-3b	UA-3b



1.- Características de Ordenación

Superficie total de Suelo (m ²)	16.058,20
Superficie total Lucrativa (m ²)	11.591,47
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m ² /m ²)	0,45
Edificabilidad total (m ²)	5.216,17
Superficie total Redes (m ²)	4.466,73
Redes Locales	<ul style="list-style-type: none"> • Zonas Verdes • Vialio
	582,57
	3.884,16

2.- Gestión

Iniciativa de Planeamiento	PÚBLICA
Gestión	COOPERACIÓN
Uso global	RESIDENCIAL
Ordenanza	RU-4

3.- Determinaciones estructurantes de Gestión

- G1.-** Este ámbito se desarrolla mediante cooperación, por iniciativa pública.
- G2.-** La repartición y la Urbanización de los terrenos comprendidos en su ámbito, deberá realizarse según lo establecido en los artículos 186 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y artículos 115 y 116 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y los artículos 86, 87 y 88 del mismo cuerpo legal (que regula la repartición).

3.- En el art.97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid se establece:

“Obras y cargas de urbanización.

1. *La ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.*

2. *Formarán parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:*

a) *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.*

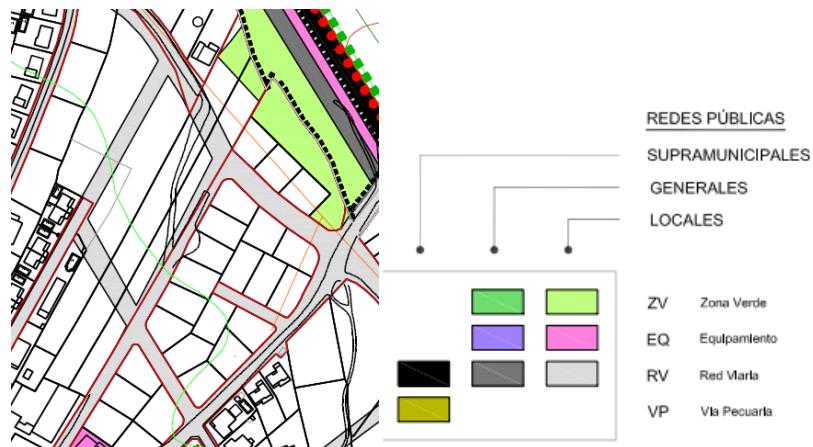
Firmado por:	VIRGINIA SAMBADE VARELA - Arquitecta Municipal	Fecha: 05-11-2025 11:56:29	
Nº expediente administrativo:	3548/2025	Código Seguro de Verificación (CSV): 237414E58ABA3481478FF1289FABAC73	
Comprobación CSV: https://elalamo.eadministracion.es/home/validador/237414E58ABA3481478FF1289FABAC73			
Fecha de sellado electrónico:	05-11-2025 11:56:30	- 4/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2025 12:33:25

- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y a tarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) 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.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- k) Cualesquiera otros expresamente asumidos.
3. Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.
4. Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. En el caso de que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.”

Firmado por:	VIRGINIA SAMBADE VARELA - Arquitecta Municipal	Fecha: 05-11-2025 11:56:29	
Nº expediente administrativo: 3548/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 237414E58ABA3481478FF1289FABAC73 Comprobación CSV: https://elalamo.eadministracion.es/home/validador/237414E58ABA3481478FF1289FABAC73			
Fecha de sellado electrónico: 05-11-2025 11:56:30	- 5/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2025 12:33:25	

Por lo que será **gasto de urbanización** a repercutir a los propietarios de la UA-3B el coste de la redacción técnica del proyecto redactado por D. Eduardo Isla Torres.

4.- En el plano P3 *Redes públicas* del Plan General se observa que los viales son redes públicas generales.



5.- En el plano de Alineaciones se recogen las siguientes:



Se realiza una comparativa con las secciones de calle que presenta el proyecto:

SECCION PROYECTO	SECCION PGOU
Príncipe de Asturias	14
Virgen del Val	10
Virgen de Fátima	De este a oeste 11,8 a 14,34
Las Nieves	10
Virgen de la Poveda	11,39
	14 7,69 10 10 10

El proyecto contiene planos topográficos del ámbito por lo que se entiende que las discordancias existentes se deben a diferencias del Plan General con la realidad física del ámbito. En todo caso las secciones de las calles del proyecto son mayores que las que señala el Plan General.

Se incluye en el proyecto plano que reproduce la reparcelación aprobada a fin de comprobar que la misma coincide con el primero.

8.- En el expediente constan las siguientes conformidades de las empresas suministradoras:

- Autorización de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A., a Don Enrique Del Castillo Montoya, ingeniero, para que en representación del Ayto. de El Álamo, legalice a nombre de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A. Proyecto de nuevo centro de transformación 1x400 KVA subterráneo de maniobra interior alimentado por medio de una línea subterránea de maniobra interior alimentado por medio de una línea subterránea de media tensión a 15kv para la distribución de energía eléctrica en baja tensión en residencial urbanización UA-3B en el término municipal de El Álamo, firmado el 26/05/2025, ante la DG de Transición energética y economía circular.
- De acuerdo al Convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua potable entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de El Álamo (BOCM 11.08.2012) según su estipulación duodécima las redes de distribución de nuevas actuaciones urbanísticas municipales o privadas serán sometidas a la aprobación técnica de Canal de Isabel II y el Ayto. no recibirá ninguna red de distribución de titularidad privada que no haya sido adecuada a Normas Técnicas de Canal. Consta Acuerdo de Conformidad Técnica para proyecto de abastecimiento de 24/04/2025 suscrito por el Canal de Isabel II y el Ayto. mediante el cual éste concede plazo de 2 años para la ejecución de las obras recogidas en el proyecto al que se da conformidad.
- Se aclara que la conformidad dada por el Canal de Isabel II en informe de 11/12/2020 positivo con condiciones a la red de saneamiento no tiene plazo de vigencia por lo que es válido al no haberse modificado la red de saneamiento con respecto al anterior proyecto.
- Documento de asesoramiento/conformidad de Telefónica titulado “Asesoramiento para unir canalización de ICT al punto de conexión de Telefónica firmado el 13/11/2024.

9.- El proyecto cumple la normativa de accesibilidad de aplicación, especialmente la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

10.- El proyecto no se incluye en el Anexo I *Proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria*, ni en el Anexo II *Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada* de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, por lo que no precisa de evaluación ambiental.

11.- En el art. 9.3.2 del Plan General se establece la sección mínima de las calles principales, 16m. entre alineaciones, con calzada mínima de 5,5m. y aceras mínimas de 2m. y pendiente máxima 8%. Las calles secundarias su sección mínima entre alineaciones será mayor o igual a 10m. con calzada mínima de 5,5m. y acera mínima de 2m. y pendiente máxima 10%. Si bien la calle Príncipe de Asturias es una calle principal, el plano de alineaciones del Plan General recoge una sección de 14m.

El proyecto cumple con la sección mínima de acera.

12.- Altura bordillos: de acuerdo al Plan General que establece una altura máxima de 14cm. Los bordillos proyectados son de 14cm.

13.- Se reserva espacio para contenedores de basura.

IV. CONCLUSIÓN.

Según lo visto se informa favorablemente el proyecto de urbanización presentado con un PEM de 762.381,81€ y presupuesto de contrata de 1.097.753,58€.

En El Álamo, a fecha de firma
La Técnica Municipal, Arquitecta

Firmado por:	VIRGINIA SAMBADE VARELA - Arquitecta Municipal	Fecha: 05-11-2025 11:56:29	
Nº expediente administrativo:	3548/2025	Código Seguro de Verificación (CSV): 237414E58ABA3481478FF1289FABAC73	
Comprobación CSV:	https://elalamo.eadministracion.es/home/validador/237414E58ABA3481478FF1289FABAC73		
Fecha de sellado electrónico:	05-11-2025 11:56:30	- 8/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 05-11-2025 12:33:25