

DÑA. ANA MARÍA VALCARCE MARTINEZ, Secretaria del Ayuntamiento de Aldea del Fresno (Madrid) expido

DILIGENCIA: El presente documento CONSTA de 8 páginas y 3 Anexos y **HA SIDO APROBADO INICIALMENTE** por el **Pleno** de la Corporación Municipal de Aldea del Fresno en **fecha 18 de marzo de 2016**.

Y para que así conste expido la presente, en Aldea del Fresno, a 19 de enero de 2017.

LA SECRETARIA

***MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
ALDEA DEL FRESNO PARA LA
ZONA DE ORDENANZA 04:
INSTALACIONES INDUSTRIALES, ALMACENES
Y TALLERES:
MODIFICACIÓN DE USO COMPLEMENTARIO***

DÑA. ANA MARÍA VALCARCE MARTINEZ, Secretaria del Ayuntamiento de Aldea del Fresno (Madrid) expido

DILIGENCIA: El presente documento CONSTA de 8 páginas y 3 Anexos y **HA SIDO APROBADO PROVISIONALMENTE** por el **Pleno** de la Corporación Municipal de Aldea del Fresno en **fecha 23 de septiembre de 2016**.

Y para que así conste expido la presente, en Aldea del Fresno, a 19 de enero de 2017.

LA SECRETARIA

Madrid, 14 de Marzo de 2016

***MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO***

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- ANTECEDENTES
- 3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.1.- ÁMBITO DE LAS MODIFICACIONES
 - 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
- 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA
- 5.- CONCLUSIÓN

ANEXOS

ANEXO I:

Solicitud de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno realizada por el Ingeniero de Edificación Municipal, D. Julio Jesús Rivera Pradillo.

ANEXO II:

Copia del documento Normas Vigentes (página 155 de la Normativa Urbanística).

ANEXO III:

Refundido de Documento de Normas Modificado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

1. INTRODUCCIÓN

El propósito de esta Memoria y de la documentación que le acompaña es la modificación de la Zona de Ordenanza 04: Instalaciones Industriales, Almacenes y Talleres, establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno, en cuanto a los usos complementarios regulados para la misma en el artículo 11.4.7 de la normativa urbanística, concretamente en lo que se refiere al Uso Terciario Comercial, clase comercio.

Para la redacción de esta modificación puntual se han tenido en cuenta las disposiciones previstas en los artículos de la Sección 4ª, Capítulo V, Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; en el Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico; y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno.

La presente propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias se efectúa de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Aldea del Fresno y ha sido elaborada por los servicios técnicos del mismo, tras la solicitud del Ingeniero de Edificación Municipal D. Julio Jesús Rivera Pradillo, realizada en fecha 7 de marzo de 2016.

2. ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno, se aprobaron definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 24 de abril de 1997, publicado en el B.O.C.M número 108, de jueves 8 de mayo de 1997.

El Ingeniero de Edificación Municipal, ante la situación actual de decadencia y paralización de la actividad de promoción industrial y ante la restricción que produce la regulación actual de la Norma Zonal 4 para la instalación de empresas del sector terciario comercial, realiza una solicitud de modificación puntual de Normas Subsidiarias en los términos que se exponen en esta Memoria.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1.- *Ámbito de las modificaciones y planeamiento vigente*

La primera modificación puntual está referida a las condiciones de los Usos Complementarios previstos para la Zona de Ordenanza 04- Instalaciones Industriales, Almacenes y Talleres, concretamente, al Uso Terciario Comercial (clase comercio), que regula el artículo 11.4.7 de las Normas Subsidiarias (normativa urbanística), para su aplicación en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano. El cambio solicitado no supone, de ninguna manera, modificación alguna del modelo de ordenación propuesto por las Normas Subsidiarias, ni de los estándares ni requisitos mínimos de reservas de suelos legalmente exigibles.

La regulación actual de los usos complementarios (concretamente, para el uso terciario comercial) que contiene el citado artículo es la siguiente:

11.4.7. Condiciones de uso

Uso principal:

Dentro del uso, Industrial, en la clase de Industria Ordinaria y Talleres, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª; en clase almacenamiento, categorías 7ª, 8ª y 9ª.

Usos Complementarios:

Uso Terciario Comercio, categorías 2ª, 3ª y 4ª; Centro de Reunión categoría 9ª, Oficinas, categoría 2ª y 3ª.

Uso Dotacional, Cultural categoría 7ª, Deportivo categoría 16ª y 17ª.

En el uso Industrial clase de Garaje y Aparcamiento, la categoría 11ª y en el uso Espacios Libres y Zonas Verdes, en la clase de Jardines y Juego de niños, la categoría 1ª, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, y en general de uso privado al servicio de la edificación y categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª en espacios públicos.

Usos prohibidos:

Los restantes.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

3.2.- Justificación de la modificación

La regulación del uso terciario comercial, clase comercio, **categorias 2^a, 3^a y 4^a** (categorias ya permitidas para dicho uso en el ámbito de la Norma Zonal 4) que prescribe el art. 4.5.1 de las Normas Subsidiarias se refiere a locales comerciales con las siguientes características:

Clase Comercio:

- Categoría 1^a, Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, reglándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2^a. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

- Categoría 3^a, Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Categoría 4^a. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales

- Categoría 5^a. Galerías y centros comerciales de más de 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Dichas categorías 2^a, 3^a y 4^a para el uso terciario comercial, clase comercio, yaunque están permitidas en la Zona Industrial, existe un condicionante desfavorable “que no sea de uso exclusivo en un mismo edificio”, y representa una restricción para la implantación de la actividad comercial para superficies que superan los 200 m², como indican dichas categorías permitidas.

Precisamente, la modificación planteada está justificada por el aumento de solicitudes de información para la obtención de licencias para la apertura de

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

establecimientos de uso terciario comercial, clase comercio en edificio exclusivo en el ámbito de la Norma Zonal 4, que se ha detectado por los servicios técnicos de este Ayuntamiento, y que además se ajusta más el carácter exclusivo de uso a edificios comerciales con las Categorías 2ª, 3ª y 4ª, pues estamos con superficies permitidas en el art. 4.5.1 de, 500, 1500 y 2.500 m², respectivamente.

La implantación de tales establecimientos sin tener que destinar parte de ellos a zona Industrial, conllevaría un importante valor añadido para la consolidación del tejido económico-empresarial del municipio, pero hasta el momento no ha sido finalmente posible debido a las restrictivas condiciones de uso fijadas en las Normas Subsidiarias. El mantenimiento de la redacción actual de la norma conllevaría que las futuras iniciativas de empresas del sector comercial que pretendan implantarse en el municipio tengan que ser igualmente denegadas con el consiguiente detrimento del crecimiento y desarrollo económico del mismo.

Asimismo, otro de los motivos que justifican la modificación planteada deviene de la decadencia de la actividad Industrial de los últimos años, hecho que conlleva que más del 90% de los suelos destinados a usos Industriales se encuentren sin actividad.

El Ayuntamiento de Aldea del Fresno, en un intento razonable de revitalizar la actividad económica del municipio, estima necesario facilitar la regulación de nuevas condiciones de usos complementarios en dicho ámbito zonal, concretamente para el Uso Terciario Comercial, Clase Comercio, para las actuales categorías 2ª, 3ª y 4ª, ya permitidas, incorporar el uso **en edificio exclusivo**, con un límite máximo del 25 % del techo de cada Unidad de Ejecución.

4. ORDENACIÓN MODIFICADA

4.1.-A tenor de lo expuesto en el apartado anterior, la primera modificación planteada consiste en la inclusión de un párrafo en el apartado Usos Complementarios del citado artículo 11.4.7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (a continuación del actual párrafo primero, que se refiere al 'Uso Terciario Comercial, categorías 2ª, 3ª y 4ª y configurándose por tanto como párrafo segundo dentro de la regulación de dicho uso). El art. 11.4.7, ya modificado sería el siguiente:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

11.4.7. Condiciones de uso

Uso principal:

Dentro del uso, Industrial, en la clase de Industria Ordinaria y Talleres, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª; en clase almacenamiento, categorías 7ª, 8ª y 9ª.

Usos Complementarios:

Uso Terciario Comercio, categorías 2ª, 3ª y 4ª; Centro de Reunión categoría 9ª, Oficinas, categoría 2ª y 3ª.

“Uso Terciario Comercio, categorías 2ª, 3ª y 4ª, en edificio exclusivo, en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano delimitadas por las presentes Normas Subsidiarias (y recogidas en el Documento de Anexos normativos descritas como fichas unitarias), permitiéndose un máximo del 25 % de la superficie construida de la Unidad de Ejecución de que se trate para dicho uso complementario”.

Uso Dotacional, Cultural categoría 7ª, Deportivo categoría 16ª y 17ª.

En el uso Industrial clase de Garaje y Aparcamiento, la categoría 11ª y en el uso Espacios Libres y Zonas Verdes, en la clase de Jardines y Juego de niños, la categoría 1ª, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, y en general de uso privado al servicio de la edificación y categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª en espacios públicos.

Usos prohibidos:

Los restantes.

El cambio solicitado en lo referente al uso en edificio exclusivo de las Categorías Comerciales 2ª, 3ª y 4ª ya vigentes en La Zona 4 Instalaciones Industriales, Almacenes y Talleres, no supone modificación alguna del modelo de ordenación propuesto por las normas subsidiarias y es jurídicamente compatible con las condiciones reguladas para los diferentes tipos de usos que prescribe el artículo 4.2 de las Normas Subsidiarias.

***MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO***

5. CONCLUSIÓN

De lo anteriormente expuesto se deduce la conveniencia y oportunidad de las determinaciones que constituye esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno y que es objeto de la presente memoria justificativa.

Aldea del Fresno, 14 de Marzo de 2016

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: D. Guillermo Celeiro Fabián

***MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO***

ANEXOS

ANEXO I:

Solicitud de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno realizada por el Ingeniero de Edificación Municipal, D. Julio Jesús Rivera Pradillo.

ANEXO II:

Copia del documento Normas Vigentes (página 155 de la Normativa Urbanística).

ANEXO III:

Refundido de Documento de Normas Modificado.