

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

DILIGENCIA: El presente documento *CONSTA* de 9 páginas y 3 Anexos y **HA SIDO APROBADO INICIALMENTE** por el **Pleno** de la Corporación Municipal de Aldea del Fresno en fecha **23 de noviembre de 2015**.

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 03RESIDENCIAL
UNIFAMILIAR***

TEMA:

***“Altura de Cerramientos de Parcelas que dan a
vía pública en Viviendas Unifamiliares del
Municipio”***

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

DILIGENCIA: El presente documento *CONSTA* de 9 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

Aldea del Fresno a 22 de Julio de 2015

*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 LA MODIFICACIÓN
 - 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.3.- TEXTO ORIGINAL DE LOS TRES ARTICULOS A MODIFICAR
- 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 2.1 y 2.2

Copia del documento Normas Vigentes (páginas 72, 73, 148 y 150 de la Normativa Urbanística).

ANEXO 3:

Texto de los artículos de las Normas modificados.

*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 del art. 5.6.14. que indica las condiciones de forma y buena construcción de los cerramientos de parcelas que dan a la vía pública, así como los artículos 11.3.9 y 11.3.10., que indican las características de estos cerramientos en la Zona de Ordenanza 03 Residencial-Unifamiliar, establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno, es decir, la modificación solo afectaría a incrementar la altura máxima permitida de la parte ciega que pasaría de 1,00 a 1,80 m, y el resto podría ser de cerrajería o vegetal hasta los 2,00 m de altura total, límite que seguiría igual al actual.

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, Julio Jesús Rivera Pradillo, realizada en fecha 18 de Julio de 2015.

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 las diferentes formas de construir los cerramientos de parcela que dan a la vía pública, por los ciudadanos que tienen viviendas unifamiliares, entiende que deben modificarse los tres artículos que regulan la altura de estos cerramientos, siendo más lógico dejar construir con más altura la parte opaca de fábrica o piedra, de 1,00 m a 1,80 m, pudiéndose dejar el resto de parte permeable de cerrajería o jardinería hasta una altura máxima del cerramiento de 2,00 m.

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

3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1.- Ámbito de la modificación y planeamiento vigente

La presente modificación puntual está referida a las condiciones de forma en la altura de los cerramientos de parcela que dan a la vía pública, en las viviendas unifamiliares de todo el municipio en todos sus grados (1, 2, 3 y 4) incluido las viviendas unifamiliares de la zona denominada Carreta Quebrada.

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, ni cambios en los usos, es decir, solo supone dejar al ciudadano construir la parte opaca en una altura superior a 1 m hasta 1,80 m, permitiendo colocar menos altura de la parte permeable, con una limitación total de la altura que sigue siendo de 2,00 m.

La principal causa es para incrementar la seguridad en todas las viviendas unifamiliares del municipio, y ante esta realidad dar respuesta a la multitud de solicitudes que realizan los ciudadanos al ayuntamiento para promover esta modificación puntual de los tres artículos de las Normas Urbanísticas, art. 5.6.14, art. 11.3.9. y art. 11.3.10.

3.2.- Justificación de la modificación

La modificación de permitir realizar la parte opaca de fábrica de ladrillo o piedra, con una altura superior a 1 metro, en el ámbito de la Norma Zonal 3 que incluye la Zona de Carreta Quebrada, está justificada principalmente por las siguientes causas:

PRIMERO.- Dar más seguridad a las personas que habitan en viviendas unifamiliares.

SEGUNDO.- Solucionar las diferencias de cotas entre el interior de las parcelas y el nivel medio de las aceras, ya que Aldea del Fresno tiene una orografía con grandes desniveles.

TERCERO.- De igual forma solucionar las pendientes de las calles, y poder escalonar los cerramientos con un margen superior al establecido en la actualidad. Poder elevar el vallado permite en calles con mucha pendiente, construir tramos horizontales más largos mejorando la estética arquitectónica de las calles del municipio.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

CUARTO.- Dar solución constructiva y a su vez más seguridad, ante la sustitución de vallados vegetales que rompen las cimentaciones de los cerramientos.

QUINTO.- Dar solución al problema acústico de la carretera M-507 y la M-510, a su paso por la zona urbana de Aldea del Fresno.

3.3.- Texto original de los tres artículos a modificar

ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION

5.6.14. Cerramientos exteriores

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- *Las fachadas de la edificación, y vallados de parcelas deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.*

B.- *Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado acorde con el medio urbano tradicional.*

C.- *Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:*

- ***Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de 1 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.,***
- En el suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser vallados con ningún elemento. Solo se permitirá el amojamiento de los linderos.
- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

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

- En su ejecución se ofrecerán Las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

ART. 11.3. ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

11.3.9. Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja, sotana y semisótano.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,00 m, pudiendo ser de obra hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

11.3.10. Carreta Quebrada

4. Condiciones de parcelación y edificación

4.2 Edificación

- Edificabilidad 0,3 m²/m²
- Superficie máxima edificable 250 m²
- Ocupación máxima 40%

- -Altura máxima, en plantas 2 plantas (baja+1^a) y bajo cubierta
en metros 6 m
- -Inclinación máx. de cubierta 30°
- -Situación en la parcela
- retranqueos mínimos para obras de nueva planta.
- a frente de calle 6 m
- a lindero lateral 3 m (o adosado si existe compromiso con colindante)
- a lindero posterior 6 m

Se permitirá el adosamiento de linderos de edificaciones destinadas a garajes y almacenes con una superficie máxima de 30 m², en el total de la parcela, computándose dicha superficie en la superficie total máxima construible de la parcela.

-Otras obras permitidas:

Se permite la construcción de albercas, pérgolas o vallados, siempre que se atengan a todas las condiciones que les afecten establecidas en estas normas

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

- Cerramientos de parcela: Se situarán sobre los linderos de las mismas.
Tendrán una altura máxima de 2 m. En el frente de parcela deberá ser de fábrica o de piedra, en una altura máxima de 1 m., debiendo cerrarse el resto mediante un cerramiento transparente de cerrajería o vegetal.

En los linderos y fondo podrán ser transparentes en toda su altura.

4. ORDENACIÓN MODIFICADA

A tenor de lo expuesto en el apartado anterior, la modificación planteada consiste en la modificación del texto indicado en negrita en los dos artículos.

Los **cambios ya realizados** en los tres artículos se marcan en negrita y serían los siguientes:

ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION

5.6.14. Cerramientos exteriores

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación, y vallados de parcelas deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

B.- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado acorde con el medio urbano tradicional.

C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- **Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, con una altura**

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

mínima de 0,70 m y máxima de 1,80 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.,

- En el suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser vallados con ningún elemento. Solo se permitirá el amojamiento de los linderos.
- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.
- En su ejecución se ofrecerán Las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

ART. 11.3 ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

11.3.9. Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja, sotana y semisótano.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,00 m, pudiendo ser de obra hasta 1,80 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

11.3.10. Carreta Quebrada

4. Condiciones de parcelación y edificación

4.2 Edificación

- Edificabilidad 0,3 m²/m²
- Superficie máxima edificable 250 m²
- Ocupación máxima 40%

- -Altura máxima, en plantas 2 plantas (baja+1^a) y bajo cubierta
en metros 6 m
- -Inclinación máx. de cubierta 30°
- -Situación en la parcela
- retranqueos mínimos para obras de nueva planta.
- a frente de calle 6 m
- a lindero lateral 3 m (o adosado si existe compromiso con colindante)

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

- a lindero posterior 6 m

Se permitirá el adosamiento de linderos de edificaciones destinadas a garajes y almacenes con una superficie máxima de 30 m², en el total de la parcela, computándose dicha superficie en la superficie total máxima construible de la parcela.

-Otras obras permitidas:

Se permite la construcción de albercas, pérgolas o vallados, siempre que se atengan a todas las condiciones que les afecten establecidas en estas normas

- Cerramientos de parcela: Se situarán sobre los linderos de las mismas.

Tendrán una altura máxima de 2,00 m. En el frente de parcela deberá ser de fábrica o de piedra, en una altura máxima de 1,80 m., debiendo cerrarse el resto mediante un cerramiento transparente de cerrajería o vegetal, hasta una altura máxima de 2,00 m.

En los linderos y fondo podrán ser transparentes en toda su altura.

El cambio solicitado no supone modificación alguna del modelo de ordenación propuesto por las normas subsidiarias y es jurídicamente compatible con las condiciones reguladas para los cerramientos exteriores que dan a la vía pública en todos los tipos de las viviendas unifamiliares de Aldea del Fresno, según se indican en los artículos 5.6.14, 11.3.9 y 11.3.10 de las Normas Urbanísticas vigentes.

5. CONCLUSIÓN

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

Aldea del Fresno, 22 de Julio de 2015

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 2.1 y 2.2

Copia del documento Normas Vigentes (páginas 72, 73, 148 y 150 de la Normativa Urbanística)

ANEXO 3:

Texto de los artículos de las Normas modificados

ANEXO 1: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO
Solicitud de modificación por Técnico Municipal
Julio Jesús Rivera Pradillo (Ingeniero de Edificación)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALDEA DEL FRESNO

Se solicita una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Aldea del Fresno.

La modificación puntual que se solicita está referida a las características de las alturas de los cerramientos exteriores de parcelas, que dan a la vía pública, en lo que refiere a todos los grados de viviendas unifamiliares incluidas las viviendas unifamiliares de la Zona denominada Carreta Quebrada.

La modificación solo sería en determinar el cambio en la altura de la zona opaca, realizada por fábrica de ladrillo o piedra, pasar de una altura máxima de 1 metro a 1,80 m, dejando el resto de la altura hasta 2,00 metros, colocar un cerramiento permeable de cerrajería o jardinería.

El cambio solicitado afectaría a tres artículos:

Al art. 5.6.14 que describe las características de forma y buena construcción de dichos cerramientos y a los artículos 11.3.9. 11.3.10, que definen las partes de dichos cerramientos en la Zona de Ordenanza 03 Residencial Unifamiliar.

La modificación se solicita para dar respuesta a la solicitud de muchos ciudadanos que habitan en viviendas unifamiliares y quieren solucionar principalmente los problemas que están afectando a las limitaciones de la altura de los vallados que dan a la vía pública:

PRIMERO.- Dar más seguridad a las personas que habitan en viviendas unifamiliares.

SEGUNDO.- Solucionar las diferencias de cotas entre el interior de las parcelas y el nivel medio de las aceras, ya que Aldea del Fresno tiene una orografía con grandes desniveles.

TERCERO.- De igual forma solucionar las pendientes de las calles, y poder escalonar los cerramientos con un margen superior al establecido en la actualidad. Poder elevar el vallado permite en calles con mucha pendiente, construir tramos horizontales más largos mejorando la estética arquitectónica de las calles del municipio.

CUARTO.- Dar solución constructiva y a su vez más seguridad, ante la sustitución de vallados vegetales que rompen las cimentaciones de los cerramientos.

QUINTO.- Dar solución al problema acústico de la carretera M-507 y la M-510, a su paso por la zona urbana de Aldea del Fresno.

ANEXO 1: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO
Solicitud de modificación por Técnico Municipal
Julio Jesús Rivera Pradillo (Ingeniero de Edificación)

1º DESCRIPCIÓN DEL TEXTO ACTUAL QUE MARCAN LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO

Los artículos que se pretenden modificar serían los siguientes y solo el texto indicado en negrita:

ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION

5.6.14. Cerramientos exteriores

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- *Las fachadas de la edificación, y vallados de parcelas deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.*

B.- *Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado acorde con el medio urbano tradicional.*

C.- *Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:*

- ***Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de 1,00 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.,***
- *En el suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser vallados con ningún elemento. Solo se permitirá el amojamiento de los linderos.*
- *Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.*
- *En su ejecución se ofrecerán Las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.*
- *Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.*

ANEXO 1: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO
Solicitud de modificación por Técnico Municipal
Julio Jesús Rivera Pradillo (Ingeniero de Edificación)

ART. 11.3. ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

11.3.9. Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja, sotana y semisótano.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,00 m, pudiendo ser de obra hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

11.3.10. Carreta Quebrada

4. Condiciones de parcelación y edificación

4.2 Edificación

- Edificabilidad 0,3 m²/m²
- Superficie máxima edificable 250 m²
- Ocupación máxima 40%

- -Altura máxima, en plantas 2 plantas (baja+1ª) y bajo cubierta
en metros 6 m
- -Inclinación máx. de cubierta 30°
- -Situación en la parcela
- retranqueos mínimos para obras de nueva planta.
- a frente de calle 6 m
- a lindero lateral 3 m (o adosado si existe compromiso con colindante)

- a lindero posterior 6 m

Se permitirá el adosamiento de linderos de edificaciones destinadas a garajes y almacenes con una superficie máxima de 30 m², en el total de la parcela, computándose dicha superficie en la superficie total máxima construible de la parcela.

-Otras obras permitidas:

Se permite la construcción de albercas, pérgolas o vallados, siempre que se atengan a todas las condiciones que les afecten establecidas en estas normas.

- Cerramientos de parcela: Se situarán sobre los linderos de las mismas.

Tendrán una altura máxima de 2 m. En el frente de parcela deberá ser de fábrica o de piedra, en una altura máxima de 1,00 m., debiendo cerrarse el resto mediante un cerramiento transparente de cerrajería o jardinería.

En los linderos y fondo podrán ser transparentes en toda su altura.

ANEXO 1: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO
Solicitud de modificación por Técnico Municipal
Julio Jesús Rivera Pradillo (Ingeniero de Edificación)

2º DESCRIPCIÓN DEL TEXTO DE LOS ARTICULOS MODIFICADOS.

A tenor de lo expuesto en el apartado anterior, la **modificación planteada** se indica en **negrita** en los tres artículos afectados:

ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN

5.6.14. Cerramientos exteriores

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- *Las fachadas de la edificación, y vallados de parcelas deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.*

B.- *Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado acorde con el medio urbano tradicional.*

C.- *Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:*

- **Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de 1,80 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.,**
- *En el suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser vallados con ningún elemento. Solo se permitirá el amojamiento de los linderos.*
- *Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.*
- *En su ejecución se ofrecerán Las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.*

ANEXO 1: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO
Solicitud de modificación por Técnico Municipal
Julio Jesús Rivera Pradillo (Ingeniero de Edificación)

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

ART. 11.3 ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

11.3.9. Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja, sotana y semisótano.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,00 m, pudiendo ser de obra hasta 1,80 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

11.3.10. Carreta Quebrada

4. Condiciones de parcelación y edificación

4.2 Edificación

- Edificabilidad 0,3 m²/m²
- Superficie máxima edificable 250 m²
- Ocupación máxima 40%

- -Altura máxima, en plantas 2 plantas (baja+1ª) y bajo cubierta
en metros 6 m
- -Inclinación máx. de cubierta 30°
- -Situación en la parcela
- retranqueos mínimos para obras de nueva planta.
- a frente de calle 6 m
- a lindero lateral 3 m (o adosado si existe compromiso con colindante)

- a lindero posterior 6 m

Se permitirá el adosamiento de linderos de edificaciones destinadas a garajes y almacenes con una superficie máxima de 30 m², en el total de la parcela, computándose dicha superficie en la superficie total máxima construible de la parcela.

-Otras obras permitidas:

Se permite la construcción de albercas, pérgolas o vallados, siempre que se atengan a todas las condiciones que les afecten establecidas en estas normas

- Cerramientos de parcela: Se situarán sobre los linderos de las mismas.

Tendrán una altura máxima de 2,00 m. En el frente de parcela deberá ser de fábrica o de piedra, en una altura máxima de 1,80 m., debiendo cerrarse el resto mediante un cerramiento transparente de cerrajería o jardinería.

En los linderos y fondo podrán ser transparentes en toda su altura.

ANEXO 1: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO
Solicitud de modificación por Técnico Municipal
Julio Jesús Rivera Pradillo (Ingeniero de Edificación)

El Ayuntamiento de Aldea del Fresno, en un intento razonable de garantizar más seguridad y confort a los vecinos que habitan en viviendas unifamiliares, y que representan un 90 % del total, solicita a través de su técnico municipal se permita cambiar las condiciones en la altura de los cerramientos exteriores de parcelas en viviendas unifamiliares, por las cinco causas ya indicadas.

Se solicita en

Aldea del Fresno, a 18 de Julio de 2015

Julio Jesús Rivera Pradillo
Ingeniero de Edificación Municipal
Ayuntamiento Aldea del Fresno

20 JUN 1996



Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad para personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En el resto de las edificaciones se cumplirá la normativa sobre barreras arquitectónicas, en concreto los R.D. 355/1980 de 25 de Enero del MOPU, Orden de 3 de Marzo de 1980 del MOPU y R.D. 556/1989 de 19 de Mayo del MOPU.

Las rampas de garaje se contemplará lo expresado en el artículo 5.6.4. Plantas Bajo Rasante, de las presentes Normas.

5.6.13. Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,90 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en edificios de viviendas (multifamiliar), y 1,20 m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta dos plantas (incluida la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60 \text{ m} < h + 2t < 0,64 \text{ m}$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en m y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m}$$

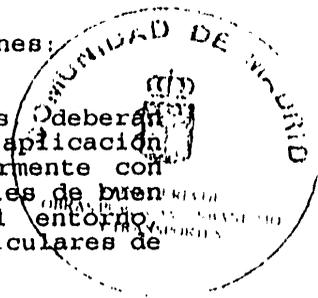
5.6.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

14 MAR 1991

1000

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:



A.-Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

B.-Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado acorde con el medio urbano tradicional.

C.-Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de 1 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.,

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser vallados con ningún elemento. Sólo se permitirá el amojonamiento de los linderos.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.6.15. Humedades e Impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

COMUNIDAD DE MADRID

CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

26 MAR 1997

14 MAR 1997

[Handwritten signature]



principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en las Normas Generales de USO y Edificación. La composición de las edificaciones es libre, empleando soluciones constructivas y materiales en concordancia con los tradicionales de la zona.

11.3.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja, sotano y semisótano.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,00m, pudiendo ser de obra hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

11.3.10 Carreta Quebrada

1. Condiciones generales y terminológicas

1.1 Remisión a las Normas Subsidiarias

Serán de aplicación las determinaciones recogidas en el documento de revisión de las Normas Subsidiarias de Aldea del Fresno, en lo que complementen las contenidas en esta ordenanza.

2. Régimen Urbanístico del suelo

2.1 Clasificación

Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican el ámbito del Plan de Nucleo como Suelo Urbano.

2.2 Usos Permitidos. Zonificación

2.2.1 Residencial

Corresponde a aquellos suelos susceptibles de albergar una edificación destinada a vivienda única por parcela; corresponde asimismo a usos permitidos vinculados a parcela propia o coexistiendo con vivienda única en una misma parcela.

2.2.2 Espacios libres arbolados

Corresponde a aquellos suelos susceptibles de soportar plantaciones de arbolado destinados a garantizar el recreo, relación y descanso de la Población y mejorar las condiciones ambientales y de ordenación de la urbanización Carreta Quebrada.

14 MAR 1997

28 MAR 1996



4.1 Parcelación

- N° máximo de parcelas 208
- Parcela mínima la grafiada en el plano de calificación
- Frente mínimo de parcela El existente

4.2 Edificaciones

- Edificabilidad 0,3 m2/m2
- Superficie máxima edificable 250 m2
- Ocupación máxima en planta 40%
- Altura máxima, en plantas 2 plantas (baja+1*) y bajo cubierta.
- en metros 6 m.
- Inclinación máx. de cubierta 30°
- Situación en la parcela
 - retranqueos mínimos para obras de nueva planta.
 - a frente de calle 6 m
 - a lindero lateral 3 m (o adosado si existe compromiso con colindante)
 - a lindero posterior 6 m

-Se permitirá el adosamiento de linderos de edificaciones destinadas a garajes y almacenes con una superficie máxima de 30 m2, en el total de la parcela, computándose dicha superficie en la superficie total máxima construible de la parcela.

-Otras obras permitidas:

Se permite la construcción de albercas, pérgolas o vallados, siempre que se atengan a todas las condiciones que les afecten establecidas en estas normas.

-Cerramientos de parcela: Se situarán sobre los linderos de las mismas. Tendrán una altura máxima de 2 m. En el frente de parcela deberá ser de fábrica o de piedra, en una altura máxima de 1 m., debiendo cerrarse el resto mediante un cerramiento transparente de cerrajería o vegetal. En los linderos y fondo podrá ser transparentes en toda su altura.

4.3 Condiciones estéticas

Las edificaciones se adaptarán en lo básico al ambiente en que están situadas. Esta adecuación básica seguirá los siguientes criterios:

- El diseño y elección de materiales y texturas proseguirán el fin de conseguir una incidencia mínima sobre el entorno.
- Los paramentos verticales no podrán estar revestidos de plástico, terrazos o alicatados, ni ladrillos de color no uniforme. Todos ellos tendrán tratamiento de fachada.
- La cubierta no podrá tener un acabado asfáltico, bituminoso, gofrado o de placas metálicas o fibrocemento.
- Los cerramientos de frente de parcela tendrán un tratamiento de acabado de fachada.

5. Otras condiciones

5.1 Limitaciones a los movimientos de tierras

Se prohíben los movimientos de tierras que provoquen desniveles con

ANEXO 3: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO
Artículos modificados

ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION

5.6.14. Cerramientos exteriores

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación, y vallados de parcelas deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

B.- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado acorde con el medio urbano tradicional.

C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- **Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de 1,80 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.,**
- *En el suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser vallados con ningún elemento. Solo se permitirá el amojamiento de los linderos.*
- *Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.*
- *En su ejecución se ofrecerán Las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.*
- *Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.*

ANEXO 3: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO
Artículos modificados

ART. 11.3 ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

11.3.9. Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja, sotana y semisótano.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,00 m, pudiendo ser de obra hasta 1,80 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

11.3.10. Carreta Quebrada

4. Condiciones de parcelación y edificación

4.2 Edificación

- Edificabilidad 0,3 m²/m²
- Superficie máxima edificable 250 m²
- Ocupación máxima 40%

- -Altura máxima, en plantas 2 plantas (baja+1^a) y bajo cubierta
en metros 6 m
- -Inclinación máx. de cubierta 30°
- -Situación en la parcela
- retranqueos mínimos para obras de nueva planta.
- a frente de calle 6 m
- a lindero lateral 3 m (o adosado si existe compromiso con colindante)
- a lindero posterior 6 m

Se permitirá el adosamiento de linderos de edificaciones destinadas a garajes y almacenes con una superficie máxima de 30 m², en el total de la parcela, computándose dicha superficie en la superficie total máxima construible de la parcela.

-Otras obras permitidas:

Se permite la construcción de albercas, pérgolas o vallados, siempre que se atengan a todas las condiciones que les afecten establecidas en estas normas

- Cerramientos de parcela: Se situarán sobre los linderos de las mismas.

Tendrán una altura máxima de 2,00 m. En el frente de parcela deberá ser de fábrica o de piedra, en una altura máxima de 1,80 m., debiendo cerrarse el resto mediante un cerramiento transparente de cerrajería o vegetal, hasta una altura máxima de 2,00 m.

En los linderos y fondo podrán ser transparentes en toda su altura.