

**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**

**SUBSANACIÓN DEL EXPEDIENTE N° 90631 RECIBIDO EL 26 DE MAYO DE 2017
EN REFERENCIA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO PARA MODIFICACIÓN DEL USO
COMPLEMENTARIO EN LA ZONA 04 INSTALACIONES INDUSTRIALES,
ALMACENES Y TALLERES DE PLANEAMIENTO**

Aldea del Fresno a 11 de agosto de 2017.

*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.- AMPLIACIÓN SOLICITADA EN EL REQUERIMIENTO DEL 26 DE MAYO DE 2017, RESPECTO A LA MODIFICACIÓN DEL USO COMPLEMENTARIO EN LA ZONA 04 INSTALACIONES INDUSTRIALES, ALMACENES Y TALLERES DE PLANEAMIENTO.
 - 5.1 Incidencia por razones de género
 - 5.2 Incidencia por razones de discriminación por razón de orientación e identidad sexual
 - 5.3 Incidencia sobre la infancia
 - 5.4 Garantía de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
- 5.- CONCLUSIÓN

*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 37 de la Normativa Urbanística artículo 4.2.2.).

Copia del documento Normas Vigentes (página 155 de la Normativa Urbanística artículo 11.4.7).

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.

Justificación de tramitación separada del resto de modificaciones y no procedencia de revisión general de Normas Urbanísticas

De conformidad con los artículos 68 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la C.M tanto esta propuesta de modificación como todas las que actualmente están en tramitación en su conjunto no adoptan, ni de forma singular ni la suma de todas ellas, nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo, ni a la ordenación estructurante ni al modelo territorial de Aldea del Fresno.

Cada una de estas modificaciones tiene una finalidad singular en sí misma, inconexa con el resto de las planteadas, y su aprobación definitiva no infiere la necesidad de aprobación de las demás.

Por otra parte, se considera necesaria la aprobación de esta modificación antes que cualquier posible revisión de las Normas Urbanísticas habida cuenta de la demanda ciudadana y del interés general que supone la misma sin necesidad de revisar para ello el modelo territorial y los criterios de ordenación de Aldea del Fresno.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

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. En éstas se incluye la Zona de ordenanza 04, Instalaciones Industriales, Almacenes y Talleres, con un uso principal propio de su denominación y unos usos complementarios, entre otros, un Terciario Comercio en unos grados específicos.

El art. 4.2.2 de las Normas establece que los usos complementarios, en general, no podrán situarse en edificio exclusivo ni superar el 25 % como máximo de la superficie construida.

Ante la situación actual de 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, el Ayuntamiento propone una modificación puntual de Normas Subsidiarias en los términos que se exponen en esta Memoria, con objeto de posibilitar algunos usos actualmente demandados que no preveía las Normas del 97 como es la posibilidad de un comercial en uso exclusivo, siempre que no supere el 25 % de la superficie construida en la unidad de ejecución integrada.

3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1.- Ámbito de las modificaciones y planeamiento vigente

La 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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

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.

Por otra parte, el artículo 4.2.2. determina, con carácter general, las limitaciones de los usos complementarios en cualquier zona de ordenanza:

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal, siempre que no se sitúe el uso complementario en edificio exclusivo, fijándose en el resto de los casos en un 25 % como máximo de la superficie construida.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

3.2.- Justificación de la modificación

La regulación del uso terciario comercial, clase comercio, **categorías 2ª, 3ª y 4ª** (categorías 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 1ª, 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, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- ***Categoría 2ª. 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 3ª, 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 4ª. 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 5ª. 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 2ª, 3ª y 4ª 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.

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

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

En todo caso, esta modificación determina una limitación al uso complementario que permite que el principal siga siendo el característico y mayoritario sin desvirtuar la zona de ordenanza industrial.

Las características de las Zonas de Ordenanza se mantienen en los mismos términos y no afecta a la tipología clasificatoria de los usos.

De igual modo, hay que recalcar a propuesta de la Dirección General del Urbanismo, que esta modificación afecta a todas y cada una de las unidades de ejecución industrial del término municipal de Aldea del Fresno.

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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

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:

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, permitiéndose un máximo del 25 % de la superficie construida por Unidad de Ejecución Industrial delimitada en las presentes Normas Subsidiarias (recogidas en el Documento de Anexos normativos descritas como fichas unitarias).”

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

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.

Igualmente, y con objeto de mayor claridad, se modifica el artículo 4.2.2. en los siguientes términos:

«4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

*Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal, siempre que no se sitúe el uso complementario en edificio exclusivo, fijándose en el resto de los casos en un 25 % como máximo de la superficie construida, **excepto si lo especifica la ordenanza de zona.**»*

5. AMPLIACIÓN SOLICITADA EN EL REQUERIMIENTO DEL 26 DE MAYO DE 2017, RESPECTO A LA MODIFICACIÓN DEL USO COMPLEMENTARIO EN LA ZONA 04 INSTALACIONES INDUSTRIALES, ALMACENES Y TALLERES DE PLANEAMIENTO

5.1 Incidencia por razones de género

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid, **no se considera que esta modificación de las Normas Urbanísticas tenga impacto por razón de género**, por lo siguiente:

- No afecta al reconocimiento de su identidad de género libremente manifestada.
- No afecta al desarrollo de su personalidad acorde a la identidad o expresión de género libremente manifestada sin sufrir presiones o discriminación por ello.

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

- Puede igualmente ser tratado de conformidad a su identidad de género en los ámbitos públicos y privados y en particular a ser identificado y acceder a documentación acorde con dicha identidad.
- Respetar su integridad física y psíquica así como sus opciones en relación a sus características sexuales y su vivencia de la identidad o expresión de género.
- No incide en las garantías del derecho de las personas transgénero a recibir de la Comunidad de Madrid una atención integral y adecuada a sus necesidades médicas, psicológicas, jurídicas, sociales, laborales, culturales y del resto de derechos fundamentales que puedan ser reconocidos, en igualdad de trato con el resto de la ciudadanía.
- No incide en el ejercicio efectivo de su libertad y sin discriminación en todos los ámbitos de la vida política, económica, cultural y social.

5.2 Incidencia por razones de discriminación por razón de orientación e identidad sexual

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual de la Comunidad de Madrid, **no se considera que esta modificación de las Normas Urbanísticas tenga impacto por razón de orientación e identidad sexual.**

- Esta modificación no afecta a las garantías efectivas del derecho de toda persona a no ser discriminada por razón de su orientación o diversidad sexual o por su identidad o expresión de género, reales o percibidas, a no sufrir presiones, desprecio o discriminaciones por ello, así como el derecho a su integridad física y psíquica, en todas las fases de su vida y en todos los ámbitos de actuación, tanto públicos como privados.
- Esta modificación tampoco modifica las condiciones de igualdad en cualquier ámbito de la vida, así como a una protección efectiva por parte de la Comunidad de Madrid en aquellos supuestos que sean víctimas de discriminación y delitos de odio, o sufran trato discriminatorio, vejatorio o degradante por orientación sexual, identidad de género o expresión de género:

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

- No favorece ningún acto de discriminación directa o indirecta, por razón de orientación sexual, identidad de género, expresión de género o pertenencia a grupo familiar.
- No incide en el reconocimiento de la personalidad
- No afecta a medidas de prevención de conductas homófobas, lesbófobas, bífobas y/o tránsfobas.
- Tampoco incide en la integridad física y seguridad personal, ni en la protección frente a represalias.
- Mantiene la privacidad en su vida privada, incluyendo el derecho a optar por revelar o no la propia orientación sexual, diversidad corporal o identidad de género.

5.3 Incidencia sobre la infancia

Según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor y la Disposición Adicional Décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, **no se considera que exista impacto sobre la infancia.**

- No afecta al principio de protección del derecho a la vida, supervivencia y desarrollo del menor y la satisfacción de sus necesidades básicas, tanto materiales, físicas y educativas como emocionales y afectivas.
- No tiene impacto en los deseos, sentimientos y opiniones del menor, así como su derecho a participar progresivamente, en función de su edad, madurez, desarrollo y evolución personal, en el proceso de determinación de su interés superior.
- Tampoco afecta a que su vida y desarrollo tenga lugar en un entorno familiar adecuado y libre de violencia.
- Preserva la identidad, cultura, religión, convicciones, orientación e identidad sexual o idioma del menor, así como la no discriminación del mismo por éstas o cualesquiera otras condiciones, incluida la discapacidad, garantizando el desarrollo armónico de su personalidad.
- No afecta a los derechos del menor a ser informado, oído y escuchado, y a participar en el proceso de acuerdo con la

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

normativa vigente y a sus libertades políticas de asociación, reunión y libertad ideológica.

5.4 Garantía de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

A la vista de la Disposición Adicional Décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, esta modificación no afecta a la accesibilidad universal y al cumplimiento de las determinaciones y criterios establecidos en la citada ley y sus desarrollos.

6. 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, 11 de agosto de 2017.


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 37 de la Normativa Urbanística artículo 4.2.2.).

Copia del documento Normas Vigentes (página 155 de la Normativa Urbanística artículo 11.4.7).

ANEXO III:

Refundido de Documento de Normas Modificado.



SOLICITUD DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALDEA DEL FRESNO, ART. 4.2.2 y ART. 11.4.7, CONDICIONES DE USO EN ZONA 04 . INSTALACIONES INDUSTRIALES, ALMACENES Y TALLERES.

La **modificación puntual** que se solicita 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 regulan los artículos 4.2.2 y 11.4.7 de las Normas Subsidiarias. El cambio solicitado no supone modificación alguna del modelo de ordenación propuesto por las normas subsidiarias, suponiendo únicamente introducir el uso exclusivo en las tipologías ya permitidas de uso comercial (categorías 2ª, 3ª y 4ª), y todo ello con la limitación de un máximo del 25 % de la superficie total construidas que se permita en cada una de las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano Industrial del Municipio, es decir en la UE- I-1, UE-I-2, UE-I-3 y UE-I-4.

Ante la situación actual de 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, el Ayuntamiento propone una modificación puntual de Normas Subsidiarias, con objeto de posibilitar algunos usos actualmente demandados que no preveía las Normas del 97 como es la posibilidad de un comercial en uso exclusivo, siempre que no supere el 25 % de la superficie construida en la unidad de ejecución integrada, de hecho el art. 4.2.2 de las Normas establece que los usos complementarios, en general, no podrán situarse en edificio exclusivo ni superar el 25 % como máximo de la superficie construida.

Asimismo, dicha modificación está justificada por el aumento de solicitudes de información licencia que se ha detectado por los servicios técnicos de este Ayuntamiento, para la apertura de establecimientos de uso terciario comercial, clase comercio, **en edificio exclusivo**, en el ámbito de la Norma Zonal 4, y que conllevarían un importante valor añadido para la consolidación del tejido económico-empresarial del municipio, pero cuya implantación no ha sido finalmente posible debido a las restrictivas condiciones para dicho uso establecidas 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, siendo en la sociedad actual el modelo que encuentra implantándose en cuanto a tipología comercial. Además dado que se solicita para su implantación únicamente en las unidades de ejecución de suelo urbano, no se afecta a los modelos de comercial actualmente implantados, debiendo tenerse en cuenta, por otro lado, que se limita hasta un 25 % del techo edificable de



Dicha modificación 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' y configurándose por tanto como párrafo segundo dentro de la regulación de dicho uso). El párrafo cuya inclusión se solicita sería el siguiente:

"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".

Por tanto, el texto modificado del art.11.4.7, referente a las condiciones de uso para la Zona de Ordenanza 04, que resultaría de la aprobación definitiva de la modificación puntual solicitada sería el 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 Terciario Comercio, categorías 2ª, 3ª y 4ª, en edificio exclusivo, permitiéndose un máximo del 25 % de la superficie construida por Unidad de Ejecución Industrial delimitada en las presentes Normas Subsidiarias (recogidas en el Documento de Anexos normativos descritas como fichas unitarias)."

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 llevaría implícito incorporar un texto añadido en el art. 4.2.2. de la Normas y que quedaría de la siguiente forma:

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal, siempre que no se sitúe el uso complementario en edificio exclusivo, fijándose en el resto de los casos en un 25 % como máximo de la superficie construida, excepto si lo especifica la ordenanza de zona.

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, concretamente para el Uso Terciario Comercial, Clase Comercio, **en edificio exclusivo** en dicho ámbito zonal, mediante esta aplicación a las de las categorías 2ª, 3ª y 4ª ya admitidas en la norma actual.

Se solicita en Aldea del Fresno, a 11 de agosto de 2017

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



FICHAS UNITARIAS URBANISTICAS DE TODAS LAS UNIDADES AFECTADAS

ZONA 04. INSTALACIONES INDUSTRIALES, ALMACENES Y TALLERES

GOBIERNO DE MADRID
CONSEJO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
14/MAR 1997

PROCESO DE EJECUCIÓN
08 04 92

FICHA DE DESARROLLO DE
UNIDAD DE EJECUCION.
U.E. I-1 Aldea del Fresno
(Industrial)

1. CARACTERISTICAS

Superficie bruta: 21.370 m²
Uso principal: INDUSTRIA, ALMACENES Y TALLERES

2. CONDICIONES DE ORDENACION

a) Volumen y aprovechamiento

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas reflejadas en el plano n°2 de Ordenación:

- .04 "Industrial" Grado 2°
- .06 "Zonas Verdes"

b) Cesiones obligatorias y gratuitas

Vial: 6.840 m²
Verde: 3.020 m²

Total cesiones mínimas de suelo: 9.860 m²

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.

3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación.
Proyectos previos a licencia de edificación:
· Proyecto de Compensación.
· Proyecto de Parcelación.
· Proyecto de Obras de Urbanización.
· Formalización de cesiones.

Plazos:

- Presentación Proyecto Compensación: 2 años.
- Ejecución obras de Urbanización: 3 años.



COMUNIDAD DE MADRID
14 MAR 1997

INSTRUMENTO
03 08 92

FICHA DE DESARROLLO DE
UNIDAD DE EJECUCIÓN.
U.E. I-2 Aldea del Fresno
(Industrial)



1. CARACTERÍSTICAS

Superficie bruta: 31.990 m²
Uso principal: INDUSTRIAL

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

a) Volumen y aprovechamiento

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas reflejadas en el plano n.º de Ordenación:
.04 "Industrial" grado 2. La parcela mínima en el ámbito de la U.E. I-2 será la existente. No obstante se permitirán parcelaciones, con las condiciones mínimas establecidas por la ordenanza, y que tengan frente a viario.

.06 "Zonas Verdes"

b) Cesiones obligatorias y gratuitas

Verde: 3.500 m²
Viario: 4.550 m²

Total cesiones mínimas de suelo: 8.050 m²

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.

3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación.
Proyectos previos a licencia de edificación:

- . Proyecto de Compensación.
- . Proyecto de Parcelación.
- . Proyecto de Obras de Urbanización.
- . Formalización de cesiones

Plazos:

- . Presentación Proyecto Compensación: 2 años.
- . Ejecución obras de Urbanización: 3 años.



COMUNIDAD VALENCIANA
14 MAR 1997

EXCMO. AYUNTAMIENTO
04 03 97

FICHA DE DESARROLLO DE
UNIDAD DE EJECUCION.
U.E. I-4 Aldea del Fresno
(Industrial)

1. CARACTERISTICAS

Superficie bruta: 35.510 m²
Uso principal: INDUSTRIAL.

2. CONDICIONES DE ORDENACION

a) Volumen y aprovechamiento

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas reflejadas en el plano n° 2 de Ordenación:

- .04 "Industrial" Grado 1°
- .05 "Equipamiento"
- .06 "Zonas Verdes"

b) Cesiones obligatorias y gratuitas

Verde: 11.710 m²
Equipamiento: 1.070 m²
Viarío: 5.400 m²

Total cesiones mínimas de suelo: 18.900 m²

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.

3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación.
Proyectos previos a licencia de edificación:
· Proyecto de Compensación.
· Proyecto de Parcelación.
· Proyecto de Obras de Urbanización.
· Formalización de cesiones.

Plazos:

- Presentación Proyecto Compensación: 2 años.
- Ejecución obras de Urbanización: 3 años.

4. OTRAS CONDICIONES

Se prohíbe el acceso a las parcelas a través de la carretera M-507



PÁGINAS DE LA NORMA A MODIFICAR, PÁGINAS 37 Y 155

SECRETARÍA DE URBANISMO



CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo II de la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de mayor superficie construida en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal, siempre que no se sitúe el uso complementario en edificio exclusivo, fijándose en el resto de los casos en un 25% como máximo de la superficie construida.



Comunidad de Madrid

Ord.

MAR 1996

26 MAR 1996

metros para todos los Grados.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

- Grado 1º 80%

- Grado 2º 60%



11.4.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

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

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercio, categorías 2ª, 3ª, 4ª; Centro de Reunión categoría 9ª, Oficinas, categoría 2ª y 3ª.
Uso Dotacional Cultural cat. 7ª. Deportivo cat. 16ª y 17ª.
En el uso Industrial clase Garaje y Aparcamiento, la categoría 11ª y en el uso Espacios Libres y Zonas Verdes, en la clase 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.

11.4.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal, si bien se tendrá cuidado con el impacto que pueda suponer el empleo de determinados materiales o excesivos volúmenes edificables.

11.4.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento, 1 plaza cada 90 m2 construidos, y de espacio para carga y descarga que en su caso se considere como mínima. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de obra hasta 1,00 metro y al resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura combinados con arbolado.



CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de mayor superficie construida en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal, siempre que no se sitúe el uso complementario en edificio exclusivo, fijándose en el resto de los casos en un 25% como máximo de la superficie construida.

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

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

*Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal, siempre que no se sitúe el uso complementario en edificio exclusivo, fijándose en el resto de los casos en un 25 % como máximo de la superficie construida, **excepto si lo especifica la ordenanza de zona.***

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, permitiéndose un máximo del 25 % de la superficie construida por Unidad de Ejecución Industrial delimitada en las presentes Normas Subsidiarias (recogidas en el Documento de Anexos normativos descritas como fichas unitarias).

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.