

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
ALDEA DEL FRESNO PARA LA ZONA DE ORDENANZA 03,
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:**

***No computar la edificabilidad bajorasantey
y modificar los retranqueos laterales en el Grado 3***

**SUBSANACIÓN DEL EXPEDIENTE N° 90634, FECHA 4 DE DICIEMBRE 2017
EN REFERENCIA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE ALDEA DEL FRESNO PARA LA ZONA DE ORDENANZA 03, RESIDENCIAL
UNIFAMILIAR:**

***No computar la edificabilidad bajo rasante (se desiste seguir con este cambio)
y modificarlos retranqueos laterales en el Grado 3***

Aldea del Fresno a 4 de diciembre de 2017

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 DEL ARTÍCULO A MODIFICAR
- 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA
- 5.- AMPLIACIÓN SOLICITADA EN EL REQUERIMIENTO DEL 26 DE MAYO DE 2017, RESPECTO SOLO A RETRANQUEOS LATERALES
 - 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
- 6.- 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:

Copia del documento Normas Vigentes (página 146 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 de la Zona de Ordenanza 03 Residencial-Unifamiliar, establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno, en cuanto a igualar a 3 metros los RETRANQUEOS LATERALES en los Grados 1,2 y 3 para parcelas que pertenecen a esta zona de la ordenanza.

Se solicita cambiar el **art. 11.3.6. Condiciones de Posición**, y en concreto igualar a 3 metros los retranqueos laterales en los Grados 1,2 y 3 de la ZONA 03 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, por razones de cabida y proyección en planta de una vivienda óptima en parcelas de Grado 3, sobre todo por no tener anchos superiores a 16 metros, es decir, con los retranqueos laterales actuales (5 metros) se pierden 10 metros a ambos lados de la parcela, solo a efectos de retranqueos mínimos.

Además para respetar las distancias, en casos de edificaciones consolidadas se exigiría una autorización expresa del colindante.

Para la redacción de esta modificación puntuales se ha 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 a consecuencia del proceso de interlocución con la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que después del trámite de información pública y aprobación provisional, ha considerado, con objeto de que puedan proceder a la aprobación definitiva, proponer la supresión referida al cómputo de la edificabilidad en esta zona de ordenanza. El Ayuntamiento de Aldea del Fresno considera pertinente esta propuesta y modifica la memoria con esta finalidad.

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

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.

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 propuestas de los ciudadanos que están adquiriendo parcelas de más 500 m² que además están en el Plano de Ordenación marcadas como grado 3 , entiende que es necesario reducir los retranqueos laterales mínimos a 3 metros en esta parcelas finalistas.

3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1.- Ámbito de la modificación y planeamiento vigente

La presente modificación puntual está referida al propio diseño y construcción óptima de las viviendas unifamiliares, que representan el 90% del total de las viviendas pendientes de construir en el municipio.

La modificación afecta a los retranqueos laterales mínimos de las viviendas unifamiliares de Grado 3 (5 metros en la actualidad), igualando el criterio con los Grados 1 y 2 (3 metros ya contemplados). En este caso se cambiaría el art. 11.3.6.

3.2.- Justificación de la modificación

La causa principal de reducir los retranqueos laterales mínimos de las parcelas indicadas en los Planos de Ordenación como Grado 3, es igualar el criterio ya reconocido de 3 metros en los Grados 1 y 2, además de poder construir un ancho de edificación óptimo en parcelas rectangulares de más de 500 m², y que por distribución de los trazados de viarios realizado en su día, no tienen un ancho superior a 16 metros.

Esta modificación es de interés general por los siguientes motivos:

- 1) Estas limitaciones están afectando notablemente a la tipología edificatoria del municipio, en la medida en que los propietarios, con la finalidad de mayor aprovechamiento, optan por edificaciones pareadas o adosadas a colindantes. Esta opción, que es permitida en normativa, se está generalizando, alterando el modelo urbanístico de las actuales Normas Subsidiarias de Aldea del Fresno, cuya propuesta residencial era, mayoritariamente, en edificio aislado.
- 2) Por otra parte, cuando los colindantes no llegan a acuerdos de adosamiento, el proceso edificatorio se paraliza e impide la ejecución de planeamiento.
- 3) Debe igualmente señalarse que a consecuencia de las cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo en los procesos urbanizadores previos, el Ayuntamiento dispone de varias parcelas municipales con estas limitaciones, en grave perjuicio a la finalidad del Patrimonio Municipal del Suelo en Aldea del Fresno.

3.3.- Texto original del artículo a modificar

11.3.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) para los Grados 1, 2, y de cinco metros (5,00 m) para los Grados 3 y 4.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

- **Retranqueo a linderos laterales:** Se establece en tres metros (3,00 m) para los Grados 1, y 2 Y cinco metros (5,00 m) para los grados 3 y 4. En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

- **Retranqueo al lindero posterior:** Será igual o superior a cuatro metros (4,00 m) en todos los Grados. De igual forma que en el caso anterior, cuando se trate de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

- **Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:** Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:

- Grado 1: 60%.
- Grado 2: 50%.
- Grado 3: 40%.
- Grado 4: 15%

En actuaciones de conjuntos de viviendas en que se divida en dos la parcela adscribiendo una parte a área mancomunada y otra privativa, el índice de ocupación se referirá a la superficie de esta última fracción.

En actuaciones de conjuntos de viviendas en hilera el frente máximo será de 75 metros.

4. ORDENACIÓN MODIFICADA

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

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

11.3.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

- *Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) para los Grados 1, y 2, y de cinco metros (5,00 m) para los Grados 3 y 4.*

- ***Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00 m) para los Grados 1, 2, 3, y 5 metros (5,00 m) para el Grado 4. En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).***

- ***Para respetar las distancias anteriores de retranqueos laterales establecidas de 5 metros, en edificaciones existentes de la Zona con Grado 3, se exigirá autorización expresa del colindante para que el retranqueo pueda ser 3 metros.***

- *Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cuatro metros (4,00 m) en todos los Grados. De igual forma que en el caso anterior, cuando se trate de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).*

- *Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:*

- Grado 1: 60%.
- Grado 2: 50%.
- Grado 3: 40%.
- Grado 4: 15%

En actuaciones de conjuntos de viviendas en que se divida en dos la parcela adscribiendo una parte a área mancomunada y otra privativa, el índice de ocupación se referirá a la superficie de esta última fracción.

En actuaciones de conjuntos de viviendas en hilera el frente máximo será de 75 metros.

5. AMPLIACIÓN SOLICITADA EN EL REQUERIMIENTO DEL 26 DE MAYO DE 2017, RESPECTO SOLO A RETRANQUEOS LATERALES

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 PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO*

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.
- 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.
- Respeta 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.

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

- 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:
- 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.

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

- No afecta a los derechos del menor a ser informado, oído y escuchado, y a participar en el proceso de acuerdo con la 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.

Aun así se quiere justificar los criterios indicados en el art. 3 de dicha Ley

- a) El cambio de un retranqueo lateral de una vivienda unifamiliar de 5 m a 3 m, no influye en que una persona con movilidad reducida pueda desplazarse por el interior de la parcela incluso con silla de ruedas. El retranqueo lateral obliga a que no haya ninguna edificación ni elemento arquitectónico estable entre las fachadas laterales y el cerramiento de la vivienda unifamiliar.
- b) En referencia a las 4 barreras arquitectónicas definidas en este punto, tampoco influye negativamente, que la distancia de separación de la edificación en vivienda unifamiliar al cierre de parcela se establezca en 3 m en lugar de los 5 m actuales indicados en la norma.

Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:

a) Se entiende por accesibilidad aquella característica del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas y medios de comunicación sensorial, que permite su uso a cualquier personas con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

b) Se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia y la circulación con seguridad de las personas.

A estos efectos se clasifican las barreras arquitectónicas en:

1. BAU: Barreras Arquitectónicas Urbanísticas. Son las existentes en las vías públicas, así como en los espacios libres de uso público.

2. BAE: Barreras Arquitectónicas en la Edificación. Son las existentes en el interior de los edificios, tanto públicos como privados.

3. BAT: Barreras Arquitectónicas en los Transportes. Son las existentes en los medios de transportes.

4. BACS: Barreras en las Comunicaciones Sensoriales. Se entiende como BACS todo aquel impedimento que imposibilite o dificulte la expresión o recepción de mensajes a través de los medios o sistemas de comunicación sean o no de masas.

c) Se considera a las personas en situación de limitación cuando temporal o permanentemente tienen limitada su capacidad de relacionarse con el medio o de utilizarlo.

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

6. 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, 4 de diciembre 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 2:

Copia del documento Normas Vigentes

ANEXO 3:

Texto de los artículos de las Normas modificados

COMUNIDAD DE MADRID
GOBIERNO REGIONAL
MAYORALDADO DE MADRID

14 MAR 1997

28 MAR 1996



una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, con continuidad física.

11.3.5. Condiciones de volumen.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los Grados es el siguiente:

Para los cuatro Grados:

- Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), con aprovechamiento bajo cubierta. Se permiten sótanos o semisótanos.

La edificabilidad correspondiente a los cuatro Grados en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.3.4. anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

La edificabilidad máxima para cada uno de los grados es:

Grado 1: 1,2 m²/m²

Grado 2: 1,0 m²/m²

Grado 3: 0,7 m²/m²

Grado 4: 0,2 m²/m²

con la definición de edificabilidad que figura en las condiciones de volumen de las ordenanzas anteriores.

11.3.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) para los Grados 1, y 2, y de cinco metros (5,00 m) para los Grados 3 y 4.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00 m) para los Grados 1, y 2 y cinco metros (5,00 m) para los grados 3 y 4. En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo

ANEXO 3: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO
Artículo modificado

11.3.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- *Retranqueos a alineaciones oficiales:* Se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) para los Grados 1, 2, y 3, y de cinco metros (5,00 m) para los Grados 4 y 5.

- **Retranqueo a linderos laterales:** Se establece en tres metros (3,00 m) para los Grados 1, 2, 3, y 5 metros (5,00 m) para el Grado 4. En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

- **Para respetar las distancias anteriores de retranqueos laterales establecidas de 5 metros, en edificaciones existentes de la Zona con Grado 3, se exigirá autorización expresa del colindante para que el retranqueo pueda ser 3 metros.**

- *Retranqueo al lindero posterior:* Será igual o superior a cuatro metros (4,00 m) en todos los Grados. De igual forma que en el caso anterior, cuando se trate de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

- *Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:* Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:

- Grado 1: 60%.
- Grado 2: 50%.
- Grado 3: 40%.
- Grado 4: 15%

En actuaciones de conjuntos de viviendas en que se divida en dos la parcela adscribiendo una parte a área mancomunada y otra privativa, el índice de ocupación se referirá a la superficie de esta última fracción.

En actuaciones de conjuntos de viviendas en hilera el frente máximo será de 75 metros.