

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

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

**SUBSANACIÓN DEL EXPEDIENTE N° 90622 RECIBIDO EL 26 DE MAYO DE 2017
EN REFERENCIA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS**

**SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO PARA CAMBIO DE
*“Altura de Cerramientos de Parcelas que dan a vía pública en
Viviendas Unifamiliares del Municipio”***

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 LA MODIFICACIÓN
 - 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.3.-TEXTO ORIGINAL DE LOS TRES ARTICULOS A MODIFICAR
- 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA
- 5.-AMPLIACIÓN SOLICITADA EN EL REQUERIMIENTO DEL 26 DE MAYO DE 2017, RESPECTO AL INCREMENTO DE ALTURA DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA, QUE DAN A VÍA PÚBLICA EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL MUNICIPIO.
 - 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 1:

Páginas 73, 148 y 150 de las Normas Subsidiarias vigentes de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno.

ANEXO 2

Páginas 73, 148 y 150 modificadas de las Normas Subsidiarias vigentes de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno.

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, limite que seguiría igual al actual.

Conforme a lo establecido en la Sección IV. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES, Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística, de la Ley 9/2001 del Suelo de la C.M; "Cualquier alteración de las Determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase del Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación."

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, por el Ingeniero de Edificación Municipal, Julio Jesús Rivera Pradillo, realizada en fecha 18 de Julio de 2015.

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 estructuranteni 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.

Actualmente en la Zona de Ordenanza 03. Residencial-Unifamiliar existe una tendencia a superar la altura de la parte opaca de los cerramientos que dan a la vía pública, establecida en las NNSS, dando lugar a una diversidad de tipologías de cerramientos.

El Ayuntamiento de Aldea del Fresno considera necesario modificar los artículos que regula la altura de los cerramientos para dar cabida a esta tendencia y regular tanto los existentes como los futuros.

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 indicado en el art 5.6.14 como característica general, así como en la Ordenanza 03. Residencial-Unifamiliar 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.

Esta modificación de las Normas Subsidiarias vigentes de Aldea del Fresno afecta al art. 5.6.14, art. en su apartado C, al artículo 11.3.9. y artículo 11.3.10 en el punto 4.2, de la Normativa Urbanística.

3.2.- Justificación de la modificación

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

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.

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.*

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

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 encercados 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 1,00 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

- 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 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.

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

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, encañados, 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.

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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

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 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. AMPLIACIÓN SOLICITADA EN EL REQUERIMIENTO DEL 26 DE MAYO DE 2017, RESPECTO AL INCREMENTO DE ALTURA DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA, QUE DAN A VÍA PÚBLICA EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL MUNICIPIO.

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

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.
- 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.
- Respetas 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 trans 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

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

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:
- 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.**

- Lo 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.

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

- 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 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 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, 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 2:

Páginas 73, 148 y 150 de las Normas Subsidiarias vigentes de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno.

ANEXO 3:

Texto de los tres artículos afectados de las Normas ya modificados.

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

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 Carretera 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 2,20 metros colocar un cerramiento permeable de cerrajería o jardinería.

El cambio solicitado afectaría a tres artículos de las características de forma, uno del Capítulo 5 de Normas Generales de Edificación en concreto el art. 5.6.14 y otros dos en la Zona de Ordenanza 03 Residencial Unifamiliar, concretamente los artículos 11.3.9. y el 11.3.10., y solo modificar la altura indicada anteriormente.

La modificación planteada de aumentar la parte opaca de fábrica de ladrillo o piedra, con una altura superior a 1 metro, en el ámbito de la Norma Zonal 03 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.

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

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

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.

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 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 encercados 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

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

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. Carretera 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 m, debiendo cerrarse el resto mediante un cerramiento transparente de cerrajería o jardinería.

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

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

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

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.*

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

- 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 2,20 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. Carretera 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 2,20 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 2,20 m.

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

El Ayuntamiento de Aldea del Fresno, en un intento razonable de garantizar más seguridad a los vecinos que habitan en viviendas unifamiliares, 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 para aumentar la seguridad de la mayoría de los vecinos del municipio.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julio Rivera', is written over a circular stamp. A horizontal line is drawn across the signature and the stamp.

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

ANEXO 2 ARTÍCULOS A MODIFICAR: 11.3.9. y 11.3.10.

COMUNIDAD DE ALDEA DEL FRESCO

COMUNIDAD DE ALDEA DEL FRESCO

14 MAR 1997

26 MAR 1996

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 las 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.



COMUNIDAD DE MADRID

COG

DIA

14 MAR 1997

26 MAR 1997

M. M. M.



4.1 Parcelación

- Nº 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:1º) y bajo cubierta.
- en metros 6 m.
- Inclinación máx. de cubierta 30º
- 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 perseguirán 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

14 MAR 1997

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.

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 2,20 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. Carretera 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 2,20 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 2,20 m.

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