

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

**DILIGENCIA:** El presente documento CONSTA de 10 páginas y 3 Anexos y **HA SIDO APROBADO INICIALMENTE** por el **Pleno** de la Corporación Municipal de Aldea del Fresno en **fecha 18 de marzo de 2016..**

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

**LA SECRETARIA**

***MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
ALDEA DEL FRESNO PARA LA  
ZONA DE ORDENANZA 03,  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:  
No computar la edificabilidad bajo  
rasante y modificar los retranqueos  
laterales en los Grados 3 y 4***

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

**DILIGENCIA:** El presente documento CONSTA de 10 páginas y 3 Anexos y **HA SIDO APROBADO PROVISIONALMENTE** por el **Pleno** de la Corporación Municipal de Aldea del Fresno en **fecha 23 de septiembre de 2016.**

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

**LA SECRETARIA**

*Aldea del Fresno a 14 de Marzo de 2016*

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

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**ÍNDICE**

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- ANTECEDENTES
- 3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.3.- TEXTO ORIGINAL DE LOS DOS ARTICULOS A MODIFICAR
- 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA
- 5.- CONCLUSIÓN

**ANEXOS**

**ANEXO I:**

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

**ANEXO 2:**

Copia del documento Normas Vigentes (página 64 y 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 que no compute la edificabilidad bajo rasante e igualar a 3 metros los RETRANQUEOS LATERALES en todos los Grados para parcelas que pertenecen a esta zona de la ordenanza.

En referencia a la primera propuesta, se solicita cambiar el **art.5.5.2 Superficie máxima construible**, y en concreto incorporar la NO COMPUTACIÓN de la edificabilidad bajo rasante en las CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, igualando de esta forma el criterio en todo el municipio como lo establecido en la ZONA CASCO ANTIGUO.

Para completar esta modificación es necesario también cambiar el art. **11.3.5. Condiciones de Volumen**, incorporando el mismo texto que ya contempla la ZONA DE CASCO ANTIGUO, que señala la no computación en la edificabilidad total de una parcela, de los metros cuadrados construidos bajo rasante.

En referencia a la segunda propuesta, se solicita cambiar el **art. 11.3.6. Condiciones de Posición**, y en concreto igualar a 3 metros los retranqueos laterales en todos los Grados de la ZONA 03 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, por razones de cabida y proyección en planta de una vivienda óptima en parcelas de los Grados 3 y 4, 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.

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

La presente propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias se efectúa de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Aldea del Fresno y ha sido elaborada por los servicios técnicos del mismo, tras la solicitud del Ingeniero de Edificación Municipal, Julio Jesús Rivera Pradillo, realizada en fecha 14 de Marzo de 2016.

*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.

El Ingeniero de Edificación municipal ante las propuestas de los ciudadanos que están adquiriendo parcelas de más 500 m<sup>2</sup> que además están en el Plano de Ordenación marcadas como grados 3 y 4, entiende que es necesario reducir los retranqueos laterales mínimos a 3 metros en esta parcelas finalistas.

Por otra parte, en la ZONA 03 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, también se está demandando por parte de los ciudadanos, que “no compute” la edificabilidad bajo rasante, pues la mayoría construye su vivienda con un garaje para dos vehículos, una zona de trasteros y los cuartos de instalaciones necesarios para la implantación de los nuevos sistemas de eficiencia energética de obligado cumplimiento según el CTE.

**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.

El primer cambio solicitado afecta solo a las viviendas unifamiliares en los 4 Grados de la Norma, e iguala el criterio de “NO COMPUTAR” la edificabilidad bajo rasante con la ZONA DE CASCO ANTIGUO que ya lo contempla. En este caso se cambiarían los art, 5.5.2. y 11.3.5 de la Norma.

El segundo cambio solicitado afecta a los retranqueos laterales mínimos de las viviendas unifamiliares de Grado 3 y 4 (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 principal causa de incorporar que NO COMPUTE la edificabilidad bajo rasante en la ZONA 03 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, es igualar este criterio ya reconocido en la ZONA CASCO ANTIGUO, y dar solución a la demanda de muchos ciudadanos, que están estableciendo su primera vivienda en nuestro municipio, y que la mayoría están optando a la construcción bajo rasante en las viviendas unifamiliares, para establecer un garaje para dos vehículos, trasteros y zonas de instalaciones sin ver minorada su edificabilidad para el uso real de vivienda sobre rasante.

Por otra parte, la causa principal de reducir los retranqueos laterales mínimos de las parcelas indicadas en los Planos de Ordenación como Grados 3 y 4, 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 m<sup>2</sup>, y que por distribución de los trazados de viarios realizado en su día, no tienen un ancho superior a 16 metros.

### **3.3.- Texto original de los tres artículos a modificar**

---

#### **ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.**

##### **5.5.2. Superficie máxima construible**

*La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:*

*A.- A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%", y el 100%" en caso de estar cerrados por tres de sus lados.*

*B.-En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.*

**C. -Computará la edificación bajo rasante en los sótanos o semisótanos.**

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

*D.- La edificación bajo cubierto computará en las condiciones que se exponen en el siguiente punto 5.6.4.*

*La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación.*

**ART. 11.3. ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

**11.3.5. Condiciones de volumen.**

*Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- *Grado 2: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- *Grado 3: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- *Grado 4: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

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

***No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta Norma. (Texto a incorporar en este art.)***

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

**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, 3 y 4, y de cinco metros (5,00 m) para los Grados 5 y 6.*

- ***Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00 m) para los Grados 1, 2 y 3 y cinco metros (5,00 m) para los Grados 4, 5 y 6. 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 a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00 m) para los Grados 1, 2, 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). (Texto a modificar del párrafo anterior)***

- *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 en los tres artículos.

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

#### **ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.**

##### **5.5.2. Superficie máxima construible**

*La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:*

*A.- A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%", y el 100%" en caso de estar cerrados por tres de sus lados.*

*B.-En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.*

**C.- No Computará la edificación bajo rasante en los sótanos o semisótanos.**

*D.- La edificación bajo cubierto computará en las condiciones que se exponen en el siguiente punto 5.6.4.*

*La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación.*



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE ALDEA DEL FRESNO

**ART. 11.3. ZONA 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

**11.3.5. Condiciones de volumen.**

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Grado 2: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Grado 3: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Grado 4: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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

**No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta Norma.**

**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, 2, 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.*

|                      |
|----------------------|
| <b>5. CONCLUSIÓN</b> |
|----------------------|

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, 14 de Marzo de 2016

**EL ALCALDE-PRESIDENTE**

*Fdo.: D. Guillermo Celeiro Fabián*

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

**ANEXOS**

**ANEXO I:**

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

**ANEXO 2:**

Copia del documento Normas Vigentes (página 64 y 146 de la Normativa Urbanística)

**ANEXO 3:**

Texto de los artículos de las Normas modificados