

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**69****SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS**

## URBANISMO

Por resolución de 13 de junio de 2002, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 151, de 27 de junio de 2002, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, en el ámbito de la “Residencia de la Tercera Edad Juan Pablo II”, con la condición de incorporar en el ficha 6.16 que la superficie marcada se considera como área de movimiento de edificación.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales, en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias.

Las Normas Subsidiarias de San Martín de Valdeiglesias fueron aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 25 de mayo de 1999, a excepción del ámbito denominado Cantorredondo-Pantano de San Juan.

Después de un año de aplicación de las mismas, se han detectado una serie de errores, parámetros inadecuados y ausencias que dificultan su aplicación, así como el deseable y correcto desarrollo urbano en algunos aspectos.

A modo de ejemplo, señalemos algunos de los casos reflejados en el párrafo anterior; como error cabe destacar la medición y consiguiente aprovechamiento de la U.E. 1 Travesía de San Carlos, ya que la misma se realizó sobre un plano a escala incorrecta; en el apartado de parámetros inadecuados, resaltar las diferentes alturas libres de forjado establecidas en las diferentes ordenanzas de uso residencial, lo que lleva a crear una cierta confusión; por último como ausencias señalar la de la residencia Juan Pablo II existente desde hace años, o la falta de regulación de los cerramientos de parcela en suelo urbano.

Residencia de la 3ª edad "Juan Pablo II",

Se incluye como suelo urbano la residencia de la, 3ª edad "Juan Pablo II", la cual está consolidada y en funcionamiento desde hace largo tiempo, Ya estaba calificada como equipamiento en las anteriores NNSS. Este equipamiento aparece en algunos planos, en concreto en el de dotaciones y equipamientos de estas NNSS, pero no figura en el plano de calificación pormenorizada del suelo urbano. Le será de aplicación la ordenanza OR-13 Equipamientos. Su delimitación se señala en plano.

#### 6.16. RESIDENCIA JUAN PABLO II

La residencia de la tercera edad Juan Pablo II, tiene la calificación de equipamiento OR13, pero dada su situación fuera del casco urbano y las dimensiones de la finca que ocupa, le será de aplicación la edificabilidad de la citada ordenanza, exclusivamente a una superficie de 18.000 m<sup>2</sup>

de suelo, considerándose el resto de la finca como zona verde privada, si bien aparece grafiada en plano con la trama de equipamiento en su totalidad.

Para facilitar su posible ampliación, las edificaciones que puedan añadirse a las ya existentes, en aplicación de la edificabilidad contemplada en el párrafo anterior, podrán situarse, respetando el resto de las condiciones de la ordenanza y especialmente las de retranqueo y las de la ley de carreteras, en cualquier zona de la finca.

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

#### **MODIFICACIONES DE LOS PUNTOS 1-2-3-4-5-6-7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

Por Resolución del 11 de julio de 2002, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 175 de 25 de julio de 2002, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente el punto 6 de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, denominada “Modificaciones y Correcciones varias [...]

Segundo.— Aprobar definitivamente los puntos 1, 2, 3, 4, 5 y 7 de la citada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias [...]

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias.

#### **MODIFICACIONES Y CORRECCIONES VARIAS**

##### **ÍNDICE.**

##### **INTRODUCCIÓN.**

- |                    |   |
|--------------------|---|
| MODIFICACIÓN N.º 1 | Estándares limitadores de actividad.                                  |
| MODIFICACIÓN N.º 2 | Cerramientos de parcela en suelo urbano.                              |
| MODIFICACIÓN N.º 3 | Altura libre de piso.   |
| MODIFICACIÓN N.º 4 | Condiciones de aparcamiento en uso hotelero.                          |
| MODIFICACIÓN N.º 5 | Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos. |
| MODIFICACIÓN N.º 6 | Nuevo inmueble en el Catálogo.  |
| MODIFICACIÓN N.º 7 | Relación de equipamientos públicos.                                   |

#### **MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NNSS DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS (MADRID)**

##### **MODIFICACIONES Y CORRECCIONES VARIAS**

##### **INTRODUCCIÓN**

Las Normas Subsidiarias de San Martín de Valdeiglesias fueron aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 25 de mayo de 1999, a excepción del ámbito denominado Cantoredondo-Pantano de San Juan.

Después de un año de aplicación de las mismas, se han detectado una serie de errores, parámetros inadecuados y ausencias que dificultan su aplicación, así como el deseable y correcto desarrollo urbano en algunos aspectos.

A modo de ejemplo, señalemos algunos de los casos reflejados en el párrafo anterior; como error cabe destacar la medición y consiguiente aprovechamiento de la U.E. 1 Travesía de San Carlos, ya que la misma se realizó sobre un plano a escala incorrecta; en el apartado de parámetros inadecuados, resaltar las diferentes alturas libres de forjado establecidas en las diferentes ordenanzas de uso residencial, lo que lleva a crear una cierta confusión; por último como ausencias señalar la de la residencia Juan Pablo II existente desde hace años, o la falta de regularización de los cerramientos de parcela en suelo urbano.

#### RELACIÓN DE MODIFICACIONES

##### 1ª Estándares limitadores de actividad

En el cuadro de estándares limitadores de actividad por categoría, del epígrafe 5.2.4.1. en la categoría primer, la potencia pasará a ser de 10 Kw y la densidad de potencia de 0,10 Kw/m<sup>2</sup>. Por lo tanto, el cuadro citado queda de la siguiente manera:

**CUADRO DE ESTÁNDARES LIMITADORES DE ACTIVIDAD POR CATEGORÍA**

CATEGORÍA	CLASE ACTIVIDAD	POTENCIA		AMBIENTE ACÚSTICO		RIESGO INTRÍNSECO AL FUEGO PELIGROSIDAD PRODUCCIÓN
		Kw	kw/m <sup>2</sup>	dB(A) 08-22h	dB(A) 22-08h	
1ª	Actividades molestas y act. Con corrección	10	0,10	40(35)	30(25)	Bajo
2ª	Act. No clasificadas y act. Molestas con corrección	45	0,15	40(35)	30(27)	Bajo
3ª	Act. Molestas e insalubres y no clasificadas. Act. Nocivas con restricciones y correcciones	limitada		75(55)	50(45)	En función de la distancia a áreas residenciales
4ª	Act. Molestas , insalubres , nocivas y peligrosas	(1)	limitada	(2)	75(60) 50(45)	En función de las distancias a áreas residenciales

##### 2º Cerramientos de parcela en suelo urbano.

En las ordenanzas no 3,4,5,6,7,8,10 y 13, deberá añadirse en el artículo correspondiente a condiciones estéticas o de la edificación, el siguiente párrafo: Los cerramientos de parcela a viario o espacio público, no tendrán una altura superior a dos metros. En los cerramientos interiores, la altura podrá ser de 2,50 m. Deberán cumplir el resto de las condiciones estéticas y sobre materiales de aplicación.

##### 3º Altura libre de piso

En la ordenanza la altura libre de piso en vivienda será de 2,60m en lugar de 2,65m, Igualmente en las ordenanzas no 5,7, 8 y 10, la altura libre mínima de planta de piso para vivienda será en todos los casos de 2,60 m. En caso de plantas de uso diferente a vivienda estarán a lo que se especifique en la normativa específica o reglamento sectorial correspondiente. Se mantienen el resto de los parámetros de las ordenanzas.

##### 4º Condiciones de aparcamiento en uso hotelero

En el artículo 5.3.10.5 se debe añadir: En uso hotelero en edificio exclusivo, deberá contar, en el interior de la parcela, con una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones de huéspedes, y una más por cada 75 m<sup>2</sup> de usos públicos de que disponga (Cafetería, restaurante, etc.)

##### 5º Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos

El artículo 5.3.10.4-5bis(a), debe decir: "un aparato detector de CO por cada 300 m<sup>2</sup> o fracción" en lugar de "un aparato detector por cada 500 m<sup>2</sup>" igualmente dirá: "sobrepasarán un metro la altura máxima" en lugar de "sobrepasarán dos metros la altura máxima".

En el punto (b) del mismo artículo, referido a ventilación se redactará en la que se refiere a ventilación natural, de la siguiente manera "se entenderá por ventilación natural aquella en la que

existen huecos de aberturas permanentemente comunicadas con el exterior que cumplan alguna de estas condiciones:

Huecos en el techo, hasta la cubierta del edificio, de 1 m<sup>2</sup> de sección útil por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del local.

Huecos en dos fachadas opuestas de superficie el 5% del local cada una de ellas.

Esta ventilación natural será independiente de la evacuación natural de humos prevista por la Normativa de Protección de Incendios actualmente en vigor. En el punto 7 del mismo artículo, Dotaciones de prevención, se añadirá: "Se cumplirá el reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid".

#### **6º Nuevo inmueble en Catálogo**

**Se incluye en el catálogo de bienes protegidos el inmueble situado entre las calles Lobera, Escalerillas y Ancha. Comprende el edificio y la parcela ajardinada en la que se encuentra.**

**La edificación con protección estructural y la parcela dentro del Grupo 2, nivel Pl.**

#### **7º Relación de equipamientos públicos**

En las NNSS se señalan los equipamientos e infraestructuras, pero no se ha diferenciado aquellos que son públicos de los privados. Por ello y para establecer claramente la clase de gestión que corresponde a cada uno, se incorpora la relación de aquellos que son públicos, así como un plano en el que aparecen todos los equipamientos de carácter público, con su uso, independientemente de la administración a que corresponda su gestión.

- 1º Casas de niños, en la Avda. del Ferrocarril. Educativo.
- 2º Instituto de educación secundaria, en la calle Estudios. Educativo.
- 3º Polideportivo Municipal, en la calle Salamanca. Deportivo.
- 4º Estación de autobuses, en la Avda. de Madrid. Transportes. (Excepto
- 5º Ayuntamiento, en la plaza Real. Administrativo.
- 6º Casino, en la plaza Lucero. Cultural-asociativo.
- 7º Teatro, en la calle de La Fuente. Espectáculos.
- 8º Plaza de toros, en la calle Corredera. Espectáculos.
- 9º Entorno de la plaza de toros. Servicios urbanos generales.
- 10º Castillo de La Coracera, en la Plaza del Castillo. Cultural-asociativo.
- 11º Casa de la Juventud, en la Avda. del Ferrocarril. Cultural-asociativo.
- 12º Casa de la Cultura, en la calle de La Fuente. Cultural-asociativo.
- 13º Colegio público Virgen de la Nueva, en la c/ Rodríguez de la Fuente. Educativo.
- 14º Residencia de ancianos, en la Avda. del Ferrocarril. Asistencial.
- 15º Centro de salud, en la calle La Bola. Sanitario.
- 16º Hogar del pensionista, en la c/ Rodríguez de la Fuente. Asistencial.
- 17º Centro de servicios sociales, en la Ctra. de Ávila. Administrativo.
- 18º Escuela Municipal de Música, en la c/ General Martínez Benito. Educativo.
- 19º Juzgados de Paz, en la c/ General Martínez Benito. Administrativo.
- 20º Escuela taller, en la calle Sta. Catalina. Educativo.
- 21º Mercado municipal, en la calle Corredera. Comercial.
- 22º Guardia civil, en la ctra. de Ávila. Administrativo.
- 23º Cementerio. Servicios urbanos.
- 24º Residencia de minusválidos "Reina Sofía" en la c/San Martín s/n. Asistencial
- 25º Oficina de Turismo. Centro de Recursos Turísticos en la C/ Gral. Martínez Benito no 42. Administración.
- 26º Aulas de Formación en la Plaza de Teodoro Bravo n o 12. Educativo.
- 27º Centro de la Cruz Roja, en la Avda. de Madrid nº 33. Sanitario.
- 28º Local sindical y del INEM en la C/ GraI. Martínez Benito nº 3. Administrativo.

El sistema de obtención de aquellos equipamientos públicos, cuya titularidad sea actualmente privada, será el de Expropiación, siguiendo todos los trámites legales pertinentes.

#### AFECCIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Estas modificaciones afectan al texto de las Normas Subsidiarias incluido en diversas páginas. A continuación, se enumeran las páginas afectadas en relación con las modificaciones anteriores.

1º Estándares limitadores de actividad,  
Afecta a la página nº 205, que se sustituye por la 205”

2ª Cerramientos de parcela en suelo urbano  
Afecta a las páginas nº 264, 268, 273, 277, 281, 287 Y 294, que se sustituyen por las nuevas con nº 264 ' 268” 273” , 277” 281” , 287 " y 294”

3º Altura libre de piso  
Afecta a las páginas 257, 272, 281, 286 y 293, que se sustituyen por las nuevas con nº 257” , 272” 281” 286” y 293”.

4ª Condiciones de aparcamiento en uso hotelero  
Afecta a la página nº 242, que se sustituye por la 242”.

5ª Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos  
Afecta a la página nº 242, que sustituye por la 242”.

#### **6ª Nuevo inmueble en Catálogo**

**Al ser un edificio que se cataloga ahora y por lo tanto no existía anteriormente ficha del mismo, no afecta a ninguna hoja del texto existente, siendo de nueva creación la ficha, que tiene el número 50 del Catálogo.**

7º Relación de equipamientos públicos  
Como en el caso anterior, esta relación no existe en el documento actual, por lo tanto, no modifica nada. En este caso la nueva hoja que se añade al texto es la nº 426a

#### 6.15. RELACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Se incluye a continuación la relación de los equipamientos públicos, señalados en plano, independientemente de la administración a que corresponda su gestión,

- 1º Casas de niños, en la Avda. del Ferrocarril, Educativo.
- 2º Instituto de educación secundaria, en la calle Estudiosa Educativo.
- 3º Polideportivo Municipal, en la calle Salamanca, Deportivo.
- 4º Estación de autobuses, en la Avda., de Madrid, Transportes,
- 5º Ayuntamiento, en la plaza Real Administrativo.
- 6º Casino, en la plaza Lucero. Cultural-asociativo,
- 7º Teatro, en la calle de La Fuente, Espectáculos.
- 8º Plaza de toros, en la calle Corredera. Espectáculos,
- 9º Entorno de la Plaza de Toros. Servicios Urbanos generales
- 10º Castillo de la Coracera, en la C/ Rodríguez de la Fuente. Cultural Asociativo.
- 11º Casa de la Juventud, en la Avda. del Ferrocarril: Cultural-asociativo.
- 12º Casa de la Cultura, en la calle de La Fuente. Cultural-asociativo,
- 13º Colegio público Virgen de la Nueva, en la C/ Rodríguez de la Fuente. Educativo,
- 14º Residencia de ancianos, en la Avda, del Ferrocarril, Asistencial.
- 15º Centro de salud, en la calle La Bola. Sanitario.
- 16º Hogar del pensionista, en la c/ Rodríguez de la Fuente. Asistencial.

- 17º Centro de servicios sociales, en la Ctra. de Ávila, Administrativo.
- 18º Escuela Municipal de Música, en la c/ General Martínez Benito. Educativo,
- 19º Juzgados de Paz, en la c/ General Martínez Benito, Administrativo.
- 20º Escuela taller, en la calle Sta. Catalina. Educativo.
- 21º Mercado municipal, en la calle Corredera, Comercial,
- 22º Guardia civil, en la ctra. de Ávila, Administrativo.
- 23º Cementerio. Servicios urbanos.
- 24º Residencia de minusválidos "Reina Sofía" en la C/San Martín s/n, Asistencial
- 25º Oficina de Turismo, Centro de Recursos Turísticos en la C/Gral. Martínez Benito nº 42. Administración,
- 26º Aulas de Formación en la Plaza de Teodoro Bravo nº 12, Educativo.
- 27º Centro de la Cruz Roja, en la Avda. de Madrid nº 33. Sanitario,
- 28º Local sindical y del INEM en la c/Gral., Martínez Benito nº3 3, Administrativo

El sistema de obtención de aquellos equipamientos públicos, cuya titularidad sea actualmente privada, será el de Expropiación, siguiendo todos los trámites legales pertinentes.

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

#### **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 ÁMBITO OR-11 RELATIVO A LA COMPATIBILIDAD COMERCIAL**

Por Resolución del 06 de agosto de 2004, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 197 de 19 de agosto de 2004, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, consistente en modificar la delimitación de un ámbito de la Ordenanza “OR-11” Industrial, para dar continuidad al ámbito de aplicación en el que el uso comercial es compatible con el industrial, siempre al amparo de la Modificación Puntual nº 5.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en la forma reglamentariamente establecida.

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

ÍNDICE:

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- ANTECEDENTES.
  - 2.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
  - 2.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.
- 3.- OBETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA.
- 5.- CONCLUSIÓN.

**ANEXOS****ANEXO I:**

Ámbito afectado por la modificación.

**ANEXO II:**

Copia del plano D2': ALINEACIONES Y ORDENANZAS DEL CASCO DE NNSS.

**ANEXO III:**

Plano Refundido D2'': ALINEACIONES Y ORDENANZAS DEL CASCO.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS EN EL MBITO DE LA ORDENANZA 11, EN RELACIÓN CON LA COMPATIBILIDAD DEL USO COMERCIAL (MADRID)****1.- INTRODUCCIÓN**

El propósito de esta Memoria y de la documentación que le acompaña es modificar la delimitación de ámbito de la Ordenanza OR-11 INDUSTRIAL de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, tras su Modificación Puntual nº 5 en la Or-11 INDUSTRIAL EN RELACIÓN CON EL USO COMERCIAL de las NNSS, cuyos fines, conveniencia, procedencia y oportunidad justificativa.

Para la redacción de esta Modificación Puntual se han tenido en las disposiciones legales previstas en los artículos de la SECCIÓN 48, relativos a la modificación de Planeamiento, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; el Capítulo II del Título VI de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sui Marín de Valdeiglesias (Madrid), aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 25 de mayo de 1999 y publicadas en el B.O.C.M, el 6 de Julio de 1999; y la Modificación Puntual n 05 de las NNSS de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias referente a la OR-II INDUSTRIAL EN RELACIÓN CON EL USO CONIERCIAL, aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 17 de enero de 2002.

**2.- ANTECEDENTES****2.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La presente modificación afecta exclusivamente a delimitación del ámbito de la ORDENANZA OR-11, Industrial, en el que se permite el uso compatible comercial, recogido tras la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias (Madrid). Dicho ámbito que se recoge en los planos del Anexo II.

**2.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

La normativa actual para el ámbito es la Ordenanza OR-11 INDUSTRIAL, tras su Modificación Puntual nº 5, que modificaba la Página 303 de las NNSS, permitiendo el uso comercial con unas determinaciones muy precisas. Dicha modificación adjuntaba una de documentos gráficos en los que se determinaba el ámbito al que afecta esta

La modificación objeto del presente documento, no modifica determinaciones sobre la clasificación ni sobre elementos de generales o zonas verdes. Esta modificación únicamente pretende acometer con lógica la carencia de comercio pequeño y mediano que justificaba la Modificación Puntual n 05 y ubicar el ámbito de aplicación de la ordenanza.

**3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN**

Con fecha de 25 de mayo de 1.999 se aprueban las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias (Madrid), siendo publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 6 de julio de 1999.

En sesión de fecha 17 de Enero de 2002, con publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 8 de Febrero de 2002, se aprobó por la Comisión de Urbanismo de Madrid la Modificación puntual número 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias, en el ámbito de la OR-11 Industrial, en relación con el uso Comercial, promovida por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias.

La Modificación Puntual nº5 se justificaba ante la necesidad de centros comerciales de tamaño pequeño y mediano en el municipio, dada la carencia de los mismos en la zona. Dicha modificación contemplaba en el primer punto el permitir, con unas determinadas condiciones y limitaciones, la venta al público de los artículos de producción propia. Y en un segundo punto la creación de un área señalada sobre el polígono industrial al oeste del municipio, permitiendo en la misma el uso comercial en edificio exclusivo y con los condicionantes de la ordenanza comercial, pero sin permitir superficies comerciales. Su delimitación dejaba aislado al suelo objeto de esta modificación, y que posee características para encontrarse del polígono creado.

Con este documento se pretende dar continuidad al ámbito de aplicación en el que el uso comercial es compatible con el industrial, siempre al amparo de las determinaciones de la Modificación Puntual no. 5 de las NNSS, teniendo en cuenta además que su situación es favorable en cuanto a los accesos, ya que si bien se apoya en vías principales de comunicación, al igual que lo hace el polígono delimitado en la anteriormente Modificación Puntual nº 5, no se interfiere en el tráfico interno del polígono industrial.

Por todo lo anterior es por lo que se redacta el presente documento de modificación de las NNSS de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias.

#### **4.- ORDENACIÓN MODIFICADA**

La modificación consiste en la introducción en el ámbito señalado como afectado por la Modificación Puntual nº 5 de las NNSS, ámbito en el que se permite en edificio el uso comercial, de las parcelas que aparecen recogidas en el Anexo I.

La Ordenanza OR-11 en su Modificación Puntual nº 5 no quedaría modificada más que en el ámbito de aplicación.

Es motivo de modificación la documentación gráfica que completa dicha Ordenanza OR-11, mediante la inclusión de la correspondiente delimitación de ámbitos el documento vigente de las NNSS PLANO D-2', ALINEACIONES Y ORDENANZAS DEL CASCO, que una vez modificado pasa a denominarse PLANO D-2", ALINEACIONES Y ORDENANZAS DEL CASCO (Anexo III).

#### **5.- CONCLUSIÓN**

De lo expuesto se deduce la conveniencia y oportunidad de cada una de las determinaciones que constituyen esta Modificación Puntual y que son objeto de la presente Memoria Justificativa.

ANEXO I.  
ANEXO II.  
ANEXO III.

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra página web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 10 ORDENANZA RESIDENCIAL NÚMERO 8  
GRADO 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PANTANO DE SAN JUAN**

Por Resolución del 13 de octubre de 2004, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 254 de 25 de octubre de 2004, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las normas subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, en el ámbito de la ordenanza residencial número 8, Grado 3, Vivienda Unifamiliar Aislada, Pantano de San Juan, cuyo objeto es incorporar a las Normas Subsidiarias la localización de los usos compatibles previstos para el ámbito de la urbanización “Costa de Madrid” en la Ordenanza número 8, ya que por omisión dicha localización no fue recogida en su día en los planos de las citadas normas, y al mismo tiempo, proporcionar a la Ordenanza una mayor claridad y coherencia en su estructura

En el desarrollo de esta Modificación Puntual deberán observarse las condiciones que se establecen en el informe emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 15 de junio de 2004, obrante en el expediente

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias.

**1.- INTRODUCCIÓN**

El propósito de esta memoria y de la documentación que le acompaña es la modificación de Ordenanza OR-8 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA PANTANO DE SAN JUAN, Costa de Madrid, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias cuyos fines, conveniencia, procedencia y oportunidad justifica.

Para la redacción de esta Modificación Puntual se han tenido en cuenta las disposiciones legales previstas en los artículos de la sección cuarta, relativos a la modificación de planeamiento de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 1.5, del título I, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias (Madrid), aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 25 de mayo de 1999 y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 6 de Julio de 1999.

Esta Modificación Puntual ha sido elaborada por la Oficina Técnica de la Mancomunidad de Servicios Urbanísticos de la Sierra del Alberche, Plaza Real 2, 28680 San Martín de Valdeiglesias (Madrid)

**2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La presente modificación afecta exclusivamente a los suelos clasificados como SUELO URBANO, URBANIZACIÓN COSTA DE MADRID del municipio de San Martín de Valdeiglesias.

La normativa urbanística actual para el ámbito es la Ordenanza OR-8 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA PANTANO DE SAN JUAN, Costa de Madrid, recogida en las páginas 283 a 289 del documento de NNSS o páginas 295 a 301 de la publicación de la Consejería de Obras Públicas

Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid (ver Anexo II, Copia documento de Normas Vigentes (sin modificación):

Ordenanza OR-8 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA PANTANO DE SAN JUAN, Costa de Madrid.

### **3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Con fecha 25 de mayo de 199 se aprueban las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias (Madrid), siendo publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 6 de julio de 1999.

Las vigentes NNSS de San Martín de Valdeiglesias establecen una zona de ordenanza sobre las urbanizaciones de la zona del Pantano de San Juan y más concretamente en la denominada Costa de Madrid. Dicha Ordenanza recogió la realidad y necesidades de dicho ámbito especificadas por el equipo redactor y unos usos compatibles supuestamente grafiados en los planos de ordenación que permitían la heterogeneidad del tejido urbano y que no fueron representados en los mismos. Al haber desaparecido esta referencia el ámbito de Costa de Madrid se encuentra poco diversificado. La necesidad de implantación de los usos compatibles inicialmente previstos y recogidos en el artículo 6.8.7. de las vigentes NN.SS, llevan a especificar la ubicación de los mismos.

Con fecha 10 de febrero de 2003 se aprobó provisionalmente por el pleno municipal la modificación puntual de planeamiento, relativa a la Ordenanza OR-8 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA PANTANO DE SAN JUAN, Costa de Madrid.

Con fecha 4 de marzo de 2003, entro en el Registro General de la Consejería de Obras públicas Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid el expediente relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, a los efectos de su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Examinado el expediente, es devuelto al Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, a fin de subsanar una serie de deficiencias detectadas en el mismo (Anexo I).

Por todo lo anterior es por lo que se redacta el presente documento de modificación de NNSS. Cuyo objeto es el cumplimiento del requerimiento de la Secretaria General Técnica de Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, con el fin de permitir la implantación de los usos complementarios inicialmente previstos en las NNSS, así como la revisión de la OR-8 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, para que las condiciones de edificación del uso compatible no puedan desvirtuar las condiciones de la edificación de la Ordenanza de aplicación.

### **4.- ORDENACIÓN ACTUAL**

La ordenanza OR-8 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA PANTANO DE SAN JUAN, Costa de Madrid establece tres grados en función de la tipología edificatoria que se prevé llevar a cabo.

En el primer grado vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcelas de tamaño medio. En el segundo la ocupación de las mismas se realizará por edificaciones tipo "bungalow" que podrán agruparse hasta un máximo de cuatro. El tercer grado se corresponde con vivienda unifamiliar aislada en parcela de tamaño grande.

Al establecer los usos en la ordenanza, artículo 6.8.7, se observa una falta de estructuración, que impide la correcta determinación de las diferentes clases de uso.

Como uso compatible se incluye el uso cívico comercial, pero dentro de esta definición de uso se establecen condiciones de edificación, no adecuadas por un lado a su situación en este artículo

(6.8.7), que deberían encuadrarse en sus correspondientes artículos dentro de la OR-8, y que además desvirtúan las condiciones de la ordenanza de aplicación.

Se incluye también como uso compatible el hotelero, cuando este uso dentro de las áreas de cívico-comercial ya se encuentra como uso compatible, dentro de la categoría de terciario.

## **5.- ORDENACIÓN MODIFICADA**

La ordenanza modificada recoge exclusivamente la necesidad de modificación y revisión del planeamiento urbanístico para permitir la implantación de obras, instalaciones de usos permitidos y previstos en la ordenanza OR-8 Residencial Costa de Madrid y que por omisión no se vieron reflejados en los documentos de las NN.SS. de San Martín de Valdeiglesias y para conseguir una mayor claridad y coherencia en la estructura de la Ordenanza OR-8.

### **5.1 CORRECTA UBICACIÓN DE LOS USO COMPATIBLES DENTRO DEL CONJUNTO DE LA URBANIZACIÓN "COSTA DE MADRID".**

Es motivo de modificación la documentación gráfica que complementa la Ordenanza OR-8. Mediante la inclusión de la correspondiente delimitación de ámbitos de uso compatible Cívico-Comercial en el documento vigente de normas Planos D3 y D-4

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PANTANO, que una vez modificados pasan a denominarse PLANO D'3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PANTANO, PLANO D'-4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (ver Anexo IV: Copia Refundido de Documento de Normas Modificado).

La zona de Costa de Madrid es una zona con un alto valor paisajístico y cuyos valores medioambientales deben ser protegidos por su relevante valor natural. En este punto la superficie de las parcelas resulta de gran importancia y al establecer la localización de los diferentes grados dentro de la ordenanza OR-8, las NNSS lo tuvieron en cuenta situando el grado 3º en aquellas zonas en las que la densidad edificatoria sería más contraproducente. El grado 3º establece unas condiciones para las construcciones permitidas que tienden a proteger esos valores naturales, es el que presenta unos mayores retranqueos a cualquiera de los linderos, y el que presenta una menor ocupación (8%).

Por otro lado, los usos cívico-comerciales no grafados en los Planos de Ordenación de las NNSS, se corresponden con usos de equipamiento y terciario. Estos usos precisan para poder desarrollar sus programas adecuadamente y con unas condiciones de calidad edificatoria acordes con los valores del medio natural, de un tamaño de parcela de ciertas dimensiones.

Por todo lo anterior se considera que la ordenanza OR-8 grado 3º es la más adecuada para aplicar a las zonas cívico-comerciales y al mismo tiempo las zonas ya marcadas como de ordenanza OR-8, grado 3º que establece una superficie de parcela mínima de 5000m2, son las más adecuadas para la localización del uso compatible cívico-comercial, que por error u omisión no se grafio en los Planos de Ordenación de las NNSS.

Se grafian así tres zonas "Cívico-Comercial" en los planos D'3 y D'4 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PANTANO, que coinciden con las fres áreas en las que se aplica la ordenanza OR-8 grado 3º Y que será la ordenanza de aplicación para las zonas de uso cívico-comercial., con lo que no se desvirtúan las condiciones de la edificación de la ordenanza de aplicación, tal como indicaba el informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional.

### **5.2 REESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS, ARTÍCULO 6.8.7.**

Con el fin de clarificar la estructura de usos reflejada en el artículo 6.8.7, se establece una numeración de cada una de las clases establecidas. Se numeran así cada uno de los usos indicados

cuando el uso característico el número I, al uso permitido el II, al uso complementario el III, los usos compatibles el IV, a los prohibidos el V, y a los existentes el VI.

Esta modificación afecta a las páginas 287, 288 y 289 (359, 360 y 361 de la edición de la Consejería de Obras Publicas Urbanismo y Transporte) de las NNSS. (Ver Anexo III).

### 5.3. ADECUACIÓN DE CONDICIONES PARA EL USO CÍVICO-COMERCIAL.

El aplicar la ordenanza OR-8 grado 3 0 a las zonas de cívico-comercial, y el situar adecuadamente determinadas condiciones de la edificación, hace necesario el introducir nuevos parámetros dentro del artículo 6.8.5 Condiciones de la edificación y modificar por tanto la página 286 (358 de la publicación de la Consejería de Obras Publicas Urbanismo y Transporte) de las NNSS (Ver Anexo III).

De esta manera, en el apartado de Altura libre en el grado 3º, dado las necesidades diferentes de una construcción dedicada a los usos cívicos-comerciales, de una edificación residencial se hace necesario el introducir nuevos parámetros quedando las condiciones de altura libre como sigue:

- Altura libre

La altura libre de planta será como mínimo de 2,70m

Caso de alguno de los usos recogidos entre los cívico-comerciales del artículo 6.8.7. IV, la altura Libre en planta baja será de 3,50m, en la primera de 3,00m y en la sótano o semisótano de 2,00m. De igual manera en las condiciones de Altura máxima se hace necesario el introducir un nuevo parámetro, quedando como sigue:

Altura máxima

Grado 1º La altura máxima total de la edificación no superará los 6m

Grado 2º La altura máxima total de la edificación no superará los 4,5m

Grado 3º La altura máxima total de la edificación no superará los 7,5m.

Caso de alguno de los usos recogidos entre los cívicos comerciales del artículo 6.8.7. IV la altura máxima podrá ser menor de 8m.

El resto de las condiciones anteriormente aplicables a las áreas cívico-comerciales, las mismas la ordenanza OR-8 grado 3º, son innecesarias y además con ello se condiciones de la ordenanza de aplicación.

## 5. CONCLUSIÓN

La presente Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias se produce como consecuencia de acto promovido por las Administraciones Públicas recogidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Al no ser posible la adaptación del proyecto a la ordenación urbanística y motivada por razones técnicas y administrativas se produce la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento urbanístico vigente del Excmo. Ayto. de San Martín de Valdeiglesias.

De todo lo anteriormente expuesto se deduce la conveniencia y oportunidad de cada una de las determinaciones que constituyen esta modificación puntual y que son el objeto de la presente memoria justificativa.

**ANEXO 1**

Copia de la resolución de la Secretaria General Técnica, de la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid

Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, en la Ordenanza residencial nº 8. Vivienda Unifamiliar Aislada, que afecta a la parcela nº 156 sita en la C/ Bergantín nº 10, procede hacer constar, previo informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional cuanto sigue:

- I.- Con fecha 4 de marzo de 2003 ha tenido entrada en el Registro General de esta Consejería el expediente de referencia, emitido por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias a los efectos de su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
  - II.- Examinado el mismo y según consta en el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, se observa que la instrucción del procedimiento no reúne los requisitos exigidos por la legislación específica aplicable, y en consecuencia procede la devolución del expediente al Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, a fin de que se aporten los documentos y se subsanen las deficiencias que se reseñan a continuación:
    - 1º Deberá indicarse mediante Certificado expedido por la Secretaría del Ayuntamiento, que la aprobación inicial de esta Modificación Puntual se adoptó contando con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros que componen la Corporación.
    - 2º Tendrá que evacuarse el informe de Análisis Ambiental previsto en el artículo 57.d) de la Ley 9/2001, anteriormente citada, al ser preceptivo en virtud de lo establecido en su artículo 67.1, que indica que la modificación de los Planes se llevará a cabo siguiendo el mismo procedimiento establecido para su aprobación.
    - 3º Examinado el documento técnico presentado se observa que el mismo 1 adolece, además, de las siguientes deficiencias:
      - a) En las Normas Urbanísticas, dentro de la Ordenanza OR-8, "Vivienda Unifamiliar Aislada, Pantano de San Juan", se comprueba que el uso Grado 1, Cívico-Comercial que pretende grafiarse sobre la parcela nº 156, ya viene recogido como uso compatible, permitiéndose en consecuencia los siguientes:
        - Talleres de Artesanía que no superen los 150m<sup>2</sup>
        - Comercial en todas sus categorías.
        - Oficinas y Bancos
        - Establecimientos públicos recreativos
        - Hotelero
        - Equipamiento deportivo al aire libre o en recinto cerrado
        - Cultural Asociativo
        - Religioso
        - Sanitario, consultas privadas, en parcelas superiores a 10.000m. y en edificio en edificio exclusivo.
- Asimismo, se especifica que dicho uso compatible es zonal, y sin embargo no viene grafiado en los planos de ordenación. Por lo que se detecta una falta de concordancia entre el documento de Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación que deberá corregirse.
- b) Para efectuar la delimitación de las zonas se realizará un estudio de la superficie mínima necesaria para los usos propuestos, teniendo en cuenta el indudable valor paisajístico y medioambiental del territorio circundante a los márgenes del Pantano de San Juan, estudiando sus mejores ubicaciones dentro del conjunto de la urbanización "Costa de Madrid".

- c) La ordenanza de aplicación, OR-8 "Vivienda Unifamiliar Aislada, Pantano de San Juan" se deberá revisar, ya que las condiciones de la edificación del uso compatible no pueden desvirtuar las condiciones de la edificación de la ordenanza de aplicación, (ocupación de un 40% frente al 12% permitido en la ordenanza general; retranqueos de la edificación como mínimo 5 m frente a los 15 m de retranqueo posterior en el grado 3º de la ordenanza general; altura máxima dos plantas, no sobrepasando los 8,00 m a altura de cornisa frente a la altura máxima total de la edificación de 4,5 m permitida en el grado 3º de la ordenanza general).
- d) Se grafiará en los planos todas las zonas "Cívico-Comercial" que se estimen oportunas, eliminando tanto en el documento de las Normas Urbanísticas como en la leyenda de los planos, el Grado 2 Hotelero.

Por lo expuesto, esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en uso de las competencias que tiene atribuidas, por la Disposición Adicional Primera del Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad de Madrid,

#### **HA RESUELTO:**

Devolver al Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias el expediente relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en la Ordenanza Residencial nº 8 Vivienda Unifamiliar Aislada, Pantano de San Juan, Costa de Madrid, que afecta a parcela nº 156, sita en la C/ Bergantín nº 10, para que, según establece el artículo 132.2 del Reglamento del Planeamiento, se proceda a cumplimentar el requerimiento en los términos expuestos en el cuerpo de la presente Orden.

Se hace constar expresamente que a los efectos del artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y según lo dispuesto en el artículo 63.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el art. 133.2 del Reglamento de Planeamiento, los plazos para la resolución del expediente sólo comenzarán a computarse cuando el expediente se presente completo.

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

#### **MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11 ORDENANZA OR-1 CASCO ANTIGUO**

Por Resolución del 27 de diciembre de 2004, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 40 de 17 de febrero de 2005, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, relativa a la Ordenanza OR-1 “Casco Antiguo” [...]

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias.

**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.
- 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA.
- 5.- CONCLUSIÓN.

**ANEXOS****ANEXO I:**

Solicitud de modificación puntual de las NNSS realizada por el arquitecto municipal D. Ernesto Durán Batalla.

**ANEXO II.a:**

Copia Documento de Normas Vigentes (página 249).

**ANEXO II.b:**

Refundido de documento de Normas Modificado (página 249.II)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS PARA LA ZONA  
DE ORDENANZA 1: CASCO ANTIGUO**

**1.- INTRODUCCIÓN**

El propósito de esta Memoria y de la documentación que le acompaña es modificar la ordenanza urbanística de aplicación establecida por planeamiento de San Martín de Valdeiglesias denominada Zona I: Casco Antiguo.

Para la redacción de esta Modificación Puntual se han tenido en cuenta las disposiciones legales previstas en los artículos de la SECCIÓN 4ª, relativos a la modificación de Planeamiento, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; el Capítulo II del Título VI de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias (Madrid), aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 25 de mayo de 1999 y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 6 de Julio de 1999.

Esta Modificación Puntual ha sido elaborada por la Oficina Técnica de la Mancomunidad de Servicios Urbanísticos de la Sierra del Alberche, Plaza Real 2, 28680, San Martín de Valdeiglesias, Madrid, tras solicitud de fecha 29 de marzo de 2004 (Anexo I) del arquitecto municipal D. Ernesto Duran Batalla.

**2.- ANTECEDENTES**

Las NNSS de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 25 de mayo de 1999.

El arquitecto municipal ante la situación que se produce en la zona de ordenanza en Suelo Urbano, Zona 01: Casco Antiguo, realiza una petición de modificación puntual de las NN.SS.

**3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN****3.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La presente modificación afecta exclusivamente a la zona de ordenanza en Suelo Urbano, Zona 01: Casco antiguo, sin modificar su delimitación sino únicamente afectando a uno de los condicionantes que se establecen en la misma.

### 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La ordenanza I Casco Antiguo, corresponde a la zona del casco que apenas ha sufrido transformaciones y se mantiene con sus características edificatorias tradicionales. Entre las condiciones que establece, en el último párrafo del epígrafe 6.1.5.- Condiciones de la edificación indica:

"Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja. No se permiten los semisótanos.

Esta indicación supone que, como resultado de cumplir el resto de condicionantes, especialmente el de ocupación, la planta sótano tenga unas dimensiones muy reducidas para el uso de aparcamiento, uso que se encuentra entre los permitidos por la ordenanza, que dice textualmente.

"Estacionamiento.

Garaje. Se autoriza en planta baja o sótano con un máximo de dos plazas por vivienda. Estas plazas no computan edificabilidad. (20m<sup>2</sup>/ plaza)"

La aplicación de las condiciones de la ordenanza para la planta sótano, y el tipo de solares que se encuentran dentro de la misma con unas dimensiones reducidas y formas irregulares, impide en la mayoría de los casos, el alcanzar el máximo de plazas permitidas de aparcamiento.

Estos condicionantes, dado la zona que engloba la misma es un serio problema, puesto que se trata de la zona de casco antiguo con unas dimensiones de calle muy reducidas, y que se encuentran muy limitadas para la disposición de plazas de aparcamiento. Además, por las características de los trazados y su situación, -debe. de tenderse a la limitación del aparcamiento sobre ellas buscando una coexistencia más adecuada de los vehículos y de los peatones, lo cual se ve muy dificultado si no se puede disponer de mayor superficie de aparcamiento en las propias parcelas.

### 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA

La modificación pretende sin afectar al resto de parámetros, ni usos de la ordenanza, el permitir alcanzar el máximo número de plazas de aparcamiento en planta sótano.

Para ello se modifica el condicionante incluido en el último párrafo del epígrafe a) del artículo 6.1.5.- Condiciones de la edificación de la página 249 de las NNSS (página 319 del ejemplar publicado por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Anexo II.a), de tal forma que se permita el ocupar la planta sótano hasta alcanzar el máximo de dos plazas por vivienda proyectada. Esta modificación deja el texto del citado artículo como sigue:

"Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja, excepto si se destina a uso de garaje-aparcamiento y con un máximo de dos plazas por cada vivienda proyectada. No se permiten los semisótanos"

Esto supone el modificar la citada página 249 de las NNSS, que pasa a numerarse como 249.11 (Anexo Lb).

La modificación planteada no supone aumento de la edificación, puesto que como se indicó en el punto 3, las plazas dedicadas a estacionamiento-garaje, tal como se recoge en las NNSS, no computan edificabilidad. Por tanto, no es necesario el contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, que se exigen en el artículo 67.2 de La Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

La modificación tampoco supone disminución de zonas verdes o espacios libres ni afecta a la clasificación del suelo por lo que se cumple lo exigido en el artículo 69 de la LSM.

## 5.- CONCLUSIÓN

De lo anteriormente expuesto se deduce la conveniencia y oportunidad de cada una de las determinaciones que constituyen esta Modificación Puntual y que son objeto de la presente Memoria Justificativa.

### ANEXO 1

Solicitud de modificación puntual de las NNSS realizada por el arquitecto municipal D. Ernesto Duran Batalla.

Modificación puntual de Normas Subsidiarias. San Martín de Valdeiglesias

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS

Se solicita una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Martín de Valdeiglesias.

Dicha modificación consiste en la sustitución del último párrafo del epígrafe a) del art. 6.1.5.- Condiciones de la edificación de la página 249 de las Normas Subsidiarias que dice textualmente: "Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja. No se semisótanos."

Se solicita la sustitución por el siguiente texto:

"Se permite una planta sótano que no podrá proyección vertical de la edificación principal en planta baja, excepto si se destina a uso de garaje-aparcamiento y máximo de dos plazas por cada vivienda proyectada. No se permiten los semisótanos."

El motivo de solicitar esta modificación es la dificultad que existe en el Casco de conseguir plazas de garaje en sótano debido a las condiciones geológicas de los terrenos de la zona, con gran cantidad de roca, que hace inviable su excavación. De esta manera se posibilita la dotación de un mayor número de plazas de garaje en los solares donde si pueda realizarse la excavación de los sótanos.

### ANEXO 11 a:

Copia Documento de Normas Vigentes (página 249)

#### 6.1.5.- Condiciones de la Edificación

##### Dimensiones de la Edificación

###### a) Altura máxima

La altura máxima será de dos plantas, baja y una planta de piso con una altura máxima de cornisa de 6,50 m. Esta altura se medirá en el centro de la parcela, en tramos no superiores a 12m. En caso de que alguno de los edificios colindantes tenga su cornisa a una altura comprendida entre 6,20m y 7,0m. deberá mantener dicha altura de cornisa. En caso de calle con pendiente superior al 5% deberá respetarse la altura máxima establecida en el primer párrafo. El espacio bajo cubierta podrá ser habitable con las limitaciones que se establecen para la cubierta, no pudiéndose abrir huecos en los paramentos verticales de fachada si los hubiera. En ningún caso este espacio podrá constituir vivienda independiente, computándose como superficie construida la que tenga una altura superior a 1,60m. La altura máxima de coronación será de 10,00 metros.

Las parcelas 12 y 13 de la manzana 13915, podrá edificarse de cuatro plantas por las características particularizadas de su entorno, siempre previa firma del convenio con el Ayuntamiento.

Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal de planta baja. No se permiten los semisótanos.

b) Fondo edificable

El fondo edificable máximo no superará los 18,00m. En todo caso se respetará la ocupación máxima de parcela establecida en el Art. 6.1.4. y la edificabilidad máxima permitida.

Edificabilidad

La edificabilidad está en función de la superficie de la parcela:

1º tramo	Sc. = 1,90m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2º tramo	Sc. = 95-((Sp-50x160)
3º tramo	Sc. = 255 – ((Sp-150) x 1,35)

ANEXO 11 b:

Refundido de Documento de Normas Modificado (página 249.11)

6.1.5.- Condiciones de Edificación  
Dimensiones de la Edificación

A) Altura Máxima

La altura máxima será de dos plantas, baja y una planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 6,50m. Esta altura se medirá en el centro de la parcela, en tramos no superiores a 12m. En caso de que alguno de los edificios colindantes tenga su comisa a una altura comprendida entre 6,20m y 7,0m, deberá mantener dicha altura de comisa. En caso de calle con pendiente superior al 5%, deberá respetarse la altura máxima establecida en el primer párrafo. El espacio bajo cubierta podrá ser habitable con las limitaciones que se establecen para la cubierta, no pudiéndose abrir huecos en los paramentos verticales de fachada si los hubiera. En ningún caso este espacio podrá constituir vivienda independiente, computándose como superficie construida la que tenga una altura superior a 1,60m. La altura máxima de coronación será de 10,00 metros.

Las parcelas números 12 y 13 de la manzana 13915, podrán edificarse de cuatro plantas por las características particularizadas de su entono, siempre previa firma de convenio con el Ayuntamiento.

Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja, excepto si se destina a uso de garaje-aparcamiento y con un máximo de dos plazas por cada vivienda proyectada. No se permiten los semisótanos

b) Fondo edificable

El fondo edificable máximo no superará los 18,00m. En todo caso se respetará la ocupación máxima de parcela establecida en el Art. 6.1.4. y la edificabilidad máxima permitida.

Edificabilidad

La edificabilidad está en función de la superficie de la parcela:

1º tramo	Sc = 1,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2º tramo	Sc = 95 + -50) x 1,60)
3º tramo	Sc= 255+ (Sp-150)x1,35)

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 12 VENTA DE LA ALEGRÍA**

Por Resolución del 10 de febrero de 2005, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 47 de 25 de febrero de 2005, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, relativa al cambio de calificación de dos parcelas concretas de titularidad municipal en los terrenos denominados “Venta de la Alegría” y cuyo objeto es permitir la sustitución de la Ordenanza de “Edificación y Usos”, de aplicación en dichas parcelas por la Ordenanza “OR-13 equipamientos”, por contar dicha modificación con informe favorable de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y ser acorde con las disposiciones aplicables de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad De Madrid

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias.

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.
- 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA.
- 5.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO LEY 9/2001.
- 6.- CONCLUSIÓN.

ANEXOS

ANEXO I

Ámbito de la aplicación

ANEXO II

Datos catastrales de las parcelas.

ANEXO III.a

Copia de plano vigente: Plano D-2'', alineaciones y ordenanzas del casco.

ANEXO III.b

Refundido de Plano D-2'', alineaciones y ordenanzas del casco

ANEXO III.b:

Refundido de Plano D-2''', alineaciones y ordenanzas del casco.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN  
DE DOS PARCELAS DE SUELO URBANO EN LOS TERRENOS DENOMINADOS  
DE LA VENTA DE LA ALEGRÍA**

**1.- INTRODUCCIÓN**

El propósito de esta Memoria y de la documentación que le acompaña es el cambio de calificación pormenorizada de dos parcelas urbanas en las NNSS de planeamiento de San Martín de Valdeiglesias, que pasan de la ordenanza 12: áreas existentes, ámbito 4º: El Garbanzal a la ordenanza 13: equipamientos.

Para la redacción de esta Modificación Puntual se han tenido en cuenta las disposiciones legales previstas en los artículos de la SECCIÓN e, relativos a la modificación de Planeamiento, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; el Capítulo I I del Título VI de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias (Madrid), aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 25 de mayo de 1999 y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 6 de Julio de 1999.

Esta Modificación Puntual ha sido elaborada por la Oficina Técnica de la Mancomunidad de Servicios Urbanísticos de la Sierra del Alberche, Plaza Real 2, 28680, San Martín de Valdeiglesias, Madrid.

**2.- ANTECEDENTES**

Las NNSS de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 25 de mayo de 1999.

Las parcelas que se cambian de ordenanza, se encuentra actualmente clasificadas como ordenanza 12: áreas existentes, ámbito 4º: El Garbanzal. Corresponde este ámbito de la ordenanza con la antigua UE-13 de las anteriores NNSS (1985).

**3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN****3.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

El ámbito al que se cambia de ordenanza, son las denominadas por catastro parcelas 07 y 08 de la manzana 10883 (Anexo I y II) incluidas actualmente dentro de la ordenanza 12 y situadas en los terrenos que se denominan "Venta de la alegría". Las citadas parcelas limitan:

Al norte: con terrenos de la plaza incluidos en la ordenanza 13 equipamientos

Al Sur: con la c. Garbanzal

Al Oeste: con la c. Garbanzal

Al Este: con parcelas residenciales incluidas en la ordenanza 12, ámbito 40.

Las dos parcelas son suelo urbano según viene recogido en las NNSS. La titularidad de las mismas es pública y corresponde al Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias.

**3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El casco urbano de San Martín de Valdeiglesias es un casco antiguo de trazado irregular, con unas dimensiones de calle muy reducidas, y que se encuentran muy limitadas para la disposición de plazas de aparcamiento. Además, por las propias características geotécnicas de los terrenos (la roca de granito se encuentra en estratos muy superficiales) en muchos casos no es posible el realizar sótanos para aparcamientos.

En los alrededores de la plaza de toros, equipamiento que se utiliza no solo para el uso que su nombre indica, sino también para festivales, conciertos etc., esta situación se agrava aún más por la afluencia que estos espectáculos suponen.

El Ayuntamiento consciente de este importante problema pretende la creación de un aparcamiento de carácter público sobre los terrenos de propiedad municipal que el consistorio posee adyacentes a la plaza de toros. El interés del ayuntamiento en esta instalación es tal que con el fin de conseguir un espacio adecuado para la tipología de este tipo de instalaciones se han adquirido las dos parcelas adyacentes a los terrenos de equipamiento de la plaza de toros.

Se trataría de un aparcamiento público bajo rasante (aunque por las características en pendiente del terreno parte de él sería sobre rasante) y la creación de una plaza en superficie.

Actualmente los terrenos sobre los que se pretende realizar el aparcamiento se encuentran incluidos de dos ordenanzas diferentes. En la ordenanza 12: áreas existentes se encuentran incluidas las dos parcelas cuyo cambio de ordenación pormenorizada pretende esta modificación puntual y el resto sobre suelo incluidos en la ordenanza 13: equipamientos.

En la ordenanza 13 como uso complementario se incluye el de aparcamiento de vehículos, no así en la 12. Es por ello por lo que, el ayuntamiento, queriendo facilitar al municipio un equipamiento con el que poder resolver el problema de la escasez de aparcamiento y al mismo tiempo mejorar el entorno urbano con la creación de un espacio público adecuado al entorno, promueve esta modificación puntual que permite el realizarlo.

#### **4.- ORDENACIÓN MODIFICADA**

La modificación consiste únicamente, en el cambio de uso pormenorizado de las parcelas descritas en el punto 3.1 del presente documento. Las dos parcelas se incluirían dentro de la ordenanza 13 equipamientos.

Sobre estas parcelas son de aplicación todas las determinaciones que se establecen en el capítulo 13 de las NNSS para la ordenanza OR-13: equipamientos, así como todas las que con carácter general le sean de aplicación por las NNSS.

#### **5.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO LEY 9/2001**

Tal y como se exige en el artículo 67.3 de la LSM, se acompaña documento refundido del PLANO DO", ALINEACIONES Y ORDENANZAS DEL CASCO (Anexo III.a, que una vez modificado pasa a denominarse PLANO D-2''' ALINEACIONES Y ORDENANZAS DEL CASCO (Anexo III.b) y que reemplaza completamente la antigua documentación. En este nuevo plano las dos parcelas objeto de esta modificación se encuentran ya representadas gráficamente dentro de la ordenanza OR-13: equipamientos.

La modificación no supone disminución de zonas verdes o espacios libres ni afecta a la clasificación del suelo por lo que se cumple lo exigido en el artículo 69 de la LSM.

En lo referente a un posible aumento de edificabilidad que supusiese, según establece el artículo 67.2, el contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, no tiene lugar en esta modificación puntual, puesto que lo que se pretende con la misma es el aumentar el suelo destinado a un fin público. El propio fin de la modificación es así, el aumentar la calidad y cantidad de las dotaciones previstas, puesto que se aumenta la superficie del suelo destinado a equipamientos. Con ello, no solo queda garantizada, sino mejorada la funcionalidad y el disfrute del sistema de equipamientos tal y como se establece en el artículo 67.2 de la LSM.

**6.- CONCLUSIÓN**

De lo anteriormente expuesto se deduce la conveniencia y oportunidad de cada una de las determinaciones que constituyen esta Modificación Puntual y que son objeto de la presente Memoria Justificativa.

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 13 UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 AB TENERÍAS II**

Por Resolución del 05 de agosto de 2005, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 202 de 25 de agosto de 2005, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las normas subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, cuyo objeto es la reordenación de las condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE-4b “Tenerías II”

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias.

**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.
  - 4.- ORDENACIÓN MODIFICADA.
  - 5.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO LEY 9/2001.
  - 6.- CONCLUSIÓN.
- ANEXOS**

**ANEXO I:**

Copia ficha de desarrollo vigente de la UE-4b.

**ANEXO II:**

Copia ordenanza OR-12 de las NNSS de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias.

Copia ordenanza OR-1 de las NNSS de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias.

**ANEXO III:**

Plano E-1, gestión del casco.

Plano D-1', alineaciones y ordenanzas del casco.

Plano C-1, calificación global del casco.

Refundido de Plano E-1', gestión del casco

Refundido de Plano D-1', alineaciones y ordenanzas del casco.

Refundido de Plano C-1', calificación global del casco.

**ANEXO IV:**

Copia refundida de ficha de la Unidad de Ejecución UE- 4b.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UE-4b DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS (MADRID)****1.- INTRODUCCIÓN**

El propósito de esta Memoria y de la documentación que le acompaña es la modificación de las condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución en suelo urbano UE-4b de las NNSS de planeamiento de San Martín de Valdeiglesias (Madrid).

Para la redacción de esta Modificación Puntual se han tenido en Cuenta las disposiciones legales previstas en los artículos de la SECCIÓN 4a, relativos a la modificación de Planeamiento, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; el Capítulo 11 del Título VI de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias (Madrid) aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 25 de mayo de 1999 y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 6 de Julio de 1999.

Esta Modificación Puntual ha sido elaborada por la Oficina Técnica de la Mancomunidad de Servicios Urbanísticos de la Sierra del Alberche, Plaza Real 2, 28680, San Martín de Valdeiglesias, Madrid.

**2.- ANTECEDENTES**

Las NNSS de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 25 de mayo de 1999.

Las NNSS definen un total de 37 unidades de ejecución en suelo urbano, entre estas se encuentra la UE-4b "Tenerías II". Las condiciones de desarrollo de la unidad se encuentran establecidas en su correspondiente ficha de desarrollo (Anexo 1).

**3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN****3.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

El ámbito de la modificación es única y exclusivamente el de la unidad de Ejecución UE-4b. La Unidad limita:

Al norte: con suelo urbano (ordenanza 1: Casco Antiguo).

Al Sur: con la c/ Tenerías.

Al Oeste: con parcelas residenciales incluidas en la ordenanza 12.

Al Este: con la UE4a.

Según las NNSS tiene una superficie de 5.810 m<sup>2</sup>, y según medición topográfica reciente 5.842 m<sup>2</sup>.

**3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La Unidad de Actuación UA-4b se encontraba delimitada en las anteriores NNSS de planeamiento de San Martín de Valdeiglesias (aprobadas en el año 1985) como suelo urbano y formaba junto con la actual UE-4a una única unidad de actuación llamada en las citadas NNSS como UA-9

Con la aprobación de las NNSS actuales (aprobadas definitivamente el 15-5-99), la unidad fue dividida en dos, las actuales UA-4a y UA-4b. Sin embargo, se conservaron las indicaciones que en lo referente a delimitaciones y ordenanzas se indicaban en las NNSS del año 1985. Tal y como se recoge en la propia ficha de la UE-4b que indica:

"La unidad de ejecución resume las condiciones aprobadas en el Estudio de Detalle anterior a estas normas."

Las NNSS de Planeamiento vigentes recogen un diseño muy específico para esta UE, definen una zona de edificación, una cesión para zona verde uso aparcamiento y el 50% de un vial de trazado Norte-Sur, que se completaría con el desarrollo de la UE-4a.

Diseña también, un vial de uso privado, en fondo de saco, con un radio de giro que lo hace inviable. Por último, especifica, para el desarrollo de la edificación la ordenanza OR-12, y remite como se ha comentado anteriormente al Estudio de Detalle aprobado con anterioridad a las NNSS. Tales condiciones tenían sentido dentro de un ámbito mayor como era el formado por las dos Unidades (la UE-4a y la UE4b) y para un proyecto concreto como es intención de los Estudios de Detalle, pero se muestran como aleatorias y contrarias a un trazado lógico fuera de la situación antes descrita. Las alineaciones propuestas para la zona verde con uso aparcamiento y en consecuencia para las manzanas edificables presentan una serie de quiebros cuyas dimensiones se encuentran reflejadas en el plano de la ficha cuyo único criterio parece ser el de mantener las condiciones del Estudio de Detalle previo, pero que no es el adecuado para un aprovechamiento racional de su superficie.

Por otra parte, la ordenanza de aplicación sobre las áreas de aprovechamiento de la Unidad es la OR-12. La ordenanza 12 de las NNSS de San Martín de Valdeiglesias (Anexo II) se denomina "Áreas Existentes" y regula algunas actuaciones de reciente ejecución y otras que están consolidadas y que se derivan de las anteriores NNSS. Entre esas áreas existentes se definen 4, no siendo ninguna de los ámbitos incluidos en la ordenanza el ámbito de la antigua UA-9 (actuales UA-4a y UA4b). Es decir, no se fijan parámetros dentro de la OR-12 para la unidad objeto de esta modificación.

Finalmente, el plano de alineaciones y ordenanzas del casco de las NNSS "dibuja" un tramado para la zona verde, distinto al resto de los documentos citados, lo que hace más compleja aún la interpretación de las zonas edificadas y de cesión, llegando a no constar en ese plano el viario Norte-Sur de cesión obligatoria.

Por todas estas razones, se estima beneficioso para la calidad urbana de la zona, una modificación del diseño propuesto en la ficha de la UE-4b y el establecimiento de una ordenanza de edificación de edificación específica de las existentes en las NNSS.

#### **4.- ORDENACIÓN MODIFICADA**

La modificación se realiza con el fin de solucionar todos los problemas y/o errores anteriormente indicados para ello se propone una reordenación de la Unidad. Las condiciones de la unidad quedan reflejadas en la nueva ficha de la Unidad de Ejecución (Anexo IV) así como en los planos refundidos E-1': gestión del casco y D-1' alineaciones y ordenanzas del casco (Anexo III).

Como ordenanza de carácter lucrativo de la unidad se aplicará la OR-I, en lugar de la OR-12 actualmente vigente y de imposible aplicación en la unidad por lo expuesto anteriormente. La OR-I se aplicará sin limitación de ningún tipo respecto a los parámetros definidos en las NNSS.

Se modifica la forma y se aumenta la superficie que pasa a ser de 1.095m<sup>2</sup>, de la zona verde y en consecuencia de la zona de aprovechamiento lucrativo, con el objetivo de racionalizar el trazado. Su posición sin embargo se conserva enfrentada a la prevista en la UE-4a con el fin de conseguir la continuidad prevista.

Al viario en fondo de saco se le da continuidad hasta la denominada calle Norte-Sur que se comparte con la UE-4b, con lo que se consigue un trazado mucho más adecuado. Este vial, cuya cesión ahora mismo no está claramente definida, puesto que no aparece entre las cesiones a realizar, forma parte de las cesiones de redes locales con una superficie de 723 m<sup>2</sup>.

No se modifican ni los límites exteriores de la Unidad, ni el trazado y superficies de las dos calles. El trazado de la denominada calle Norte-Sur se mantiene, así como la superficie de cesión que sigue siendo de 425 m<sup>2</sup> e igualmente se conserva el trazado y superficie (669 m) de la calle Tenerías que se

encontraban ya cedidos según indica la actual ficha de la Unidad. La edificabilidad bruta lucrativa máxima fijada en 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y/o 3.649m<sup>2</sup>, se mantiene igual en la nueva ficha de la Unidad.

Se crea un área de movimiento en el que materializar el aprovechamiento resultante, esta área intenta evitar las zonas de pendientes menos adecuadas y los posibles conflictos que pudieran darse con el fondo edificable.

## **5.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO LEY 9/2001**

Tal y como se exige en el artículo 67.3 de la LSM, se acompaña documento refundido de los PLANOS E1: Gestión del casco, D1' Alineaciones y ordenanzas del casco, C1': Clasificación 1 global del casco (Anexo III, que una vez modificados pasan a denominarse PLANO E1': Gestión del casco, D1'': Alineaciones y ordenanzas del casco, C1'': Clasificación global del casco); y que 1 reemplazan completamente la antigua documentación.

La modificación no disminución de zonas verdes o espacios libres ni afecta a la clasificación del suelo por lo que se cumple lo exigido en el artículo 69 de la LSM.

En lo referente a un posible aumento de edificabilidad que supusiese, según establece el artículo 67.2, el contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, no tiene lugar en esta modificación puntual, puesto que no se produce aumento al mantenerse la edificabilidad máxima marcada en la ficha.

### **5.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO**

Al ámbito de la UA-46b, objeto de la modificación, le para el suelo urbano no consolidado, según Disposición Transitoria Primera, apartado a), de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSM.

Por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado c), de la LSM, en la que se indican las reglas para la aplicación de las cesiones a efectuar en cada clase de suelo, en el ámbito de la modificación solo serán exigibles las cesiones previstas para redes locales, puesto que el planeamiento general no se encuentra adaptado a la LSM en su totalidad.

La LSM establece en el artículo 36 los estándares mínimos de suelo de redes públicas según las cuales se confirma el siguiente cumplimiento de estándares en la adjunta UA-46b modificada:

- Superficie edificable según ordenanzas:

$$* 5.842 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.505,20 \text{ m}^2$$

\*y/o 3.649 m<sup>2</sup> (que será la cifra que utilizaremos por ser la mayor).

- El artículo 36.6.a de la LSM establece como superficie mínima de suelo para redes locales de equipamientos y servicios públicos 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Esto supone una superficie mínima exigida en el ámbito de 1.094,70 m<sup>2</sup> de suelo. La reserva de redes locales de zonas verdes y viario es de 2.911 m<sup>2</sup>. Esto supone un 79,77 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, que supera ampliamente el mínimo exigido.
- Del total exigible de la superficie anterior según el artículo 36.6.b de la LSM, deberán destinarse al menos el 50 por 100 a espacios libres públicos arbolados. Esto supone que al menos 547,35 m<sup>2</sup> deberían destinarse a espacios libres públicos arbolados. La reserva establecida en la UA-46b para zonas verdes, como ya hemos indicado, es de 1.095 m<sup>2</sup>, de ellos el 50%, es decir 547,50 m<sup>2</sup>, será solo zona verde arbolada. Se cumple pues lo exigible por Ley.
- Así mismo el artículo 36.6.c de la LSM, establece como condición mínima el establecimiento de 1 ½ plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso, siempre en interior de parcela. Esta condición se hace cumplir en la ficha de la unidad, apareciendo en ella

como DETERMINACIÓN VINCULANTE al ser obligado el cumplimiento de todas las determinaciones del artículo 36.6.

## **6.- CONCLUSIÓN**

De lo anteriormente expuesto se deduce la conveniencia y oportunidad de cada una de las determinaciones que constituyen esta Modificación Puntual y que son objeto de la presente Memoria Justificativa.

### **ANEXO IV:**

Copia refundida de ficha de la Unidad de Ejecución UE-4b.

UNIDAD DE EJECUCION Nº 4b TENERÍAS II.

6.12.4.1. Descripción y ámbito.

**LOCALIZACIÓN:** Localizada en el suroeste del casco transformado de la población. Su posición es en la ampliación del casco.

**ÁMBITO Y SUPERFICIE:** Terminación del tejido urbano con la tipología dominante en el área. Su superficie es de 5.842 m<sup>2</sup>.

6.12.4.2. Objetivo

Ordenar la manzana de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación.

6.12.4.3. Condiciones de planeamiento

**FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR:** La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

**NORMATIVA DE APLICACIÓN:** OR -1

**DETERMINACIONES VINCULANTES:** La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones y la gestión.

6.12.4.4. Obligaciones de los propietarios

1º Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizadas.

2º Ceder el suelo del 10 % del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

3º Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º Edificar los solares dentro de los plazos estipulados.

5º Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

## 6.12.4.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE		TENERÍAS II	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO			
Superficie BRUTA UNIDAD: m <sup>2</sup>		5.842m	
Parcelas catastrales:		SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
Calificación del suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario principal:	Total de 1.817 m.		
Cesión Zonas Verdes:	Calle Tenerías 669m <sup>2</sup> (ya cedidos) + calle Norte-Sur 5 x 85 = 425 m <sup>2</sup> (por ceder) + vial en forma de "L" = 723 m <sup>2</sup>		
Edificabilidad Bruta Lucrativa máxima:	Zona verde con uso aparcamiento arbolado 1.095m		
Cesión 10% Aprovechamiento:	(50% solo zona verde arbolada)		
Número máximo de viviendas:	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y/o 3.649m <sup>2</sup>		
Tipología edificatoria:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
Densidad Viviendas / Ha:	33 viviendas		
	Altura de II plantas		
	56 viv. / Ha		
SISTEMA DE ACTUACION ORDENANZA ZONAL REGULADORA	COMPENSACION ORI: CASCO ANTIGUO		
DETERMINACIONES VINCULANTES: Disponer la cesión de las zonas verdes según el plano de detalle, sobre el colector, hacer un nuevo vial compartido con la UE-4a y un vial en forma de L que conecta la calle Tenerías con el vial compartido. Se cumplirán las condiciones mínimas para los sistemas de redes locales exigidas en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se grafiá un área de movimiento de la edificación.			
PLANO ESCALA I : 1000 Grafiadas las determinaciones vinculantes e indicativas de la ordenación.			

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

### MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 14 NUEVOS USOS COMPATIBLES EN ORDENANZA INDUSTRIAL OR-11

Por Resolución del 18 de mayo de 2007, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 229 de 26 de septiembre de 2007, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las normas subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, para la inclusión de nuevos usos compatibles con la Ordenanza Industrial OR-11, debiendo tenerse en cuenta el contenido del informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 11 de enero de 2006, obrante en el expediente, en los procedimientos administrativos de competencia municipal que se lleven a cabo al amparo de esta Modificación Puntual.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias

#### ÍNDICE DEL DOCUMENTO.

1. INTRODUCCIÓN.
2. ANTECEDENTES.
  - 2.1.1. Ámbito de aplicación.
  - 2.1.2. Normativa urbanística de aplicación.

3. MODIFICACIÓN DE LO USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA OR-11, INDUSTRIAL.
4. AFECCIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE.
5. DOCUMENTO ANULADO.
6. NUEVO DOCUMENTO.

### **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA OR-II, DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

"COMPATIBILIDAD DE USOS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL" La Colmena"

- Aprobación INICIAL: Pleno de 26-7-2006
- Aprobación PROVISIONAL: 26-10-2006

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, 1.999, DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS, MADRID.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA OR-II. INDUSTRIAL EN RELACIÓN A LOS USOS COMPATIBLES.

#### **1. INTRODUCCIÓN**

Las Normas Subsidiarias de San Martín de Valdeiglesias fueron aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 25 de mayo de 1.999, a excepción del ámbito denominado Cantoredondo-Pantano de San Juan.

Desde la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias, se produjeron demandas para la instalación de centros comerciales de tamaño pequeño y mediano, considerando oportuno autorizar la compatibilidad de este tipo de centros comerciales en la zona del polígono industrial.

El día 17 de enero de 2.002, la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid aprueba La Modificación Puntual nº 5 de las NNSS de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias referente a la OR-II INDUSTRIAL EN RELACIÓN CON EL USO COMERCIAL.

Las demandas para introducir otros usos terciarios en el Polígono Industrial han continuado. Los usos terciarios demandados están relacionados con la instalación de establecimientos públicos recreativos no necesariamente al servicio del polígono, en particular, los que no son compatibles con el uso residencial del casco urbano, debido a la contaminación acústica de ampliar las posibilidades y compatibilizar otros usos terciarios como: el alojamiento temporal, que pueda servir a los usuarios del polígono industrial, o las oficinas, en otras categorías diferentes a las ya permitidas.

Por otra parte, la necesidad de buscar una localización óptima, a centros veterinarios que permitan la atención de animales de granja, y a su vez pueda ser compatible con otros usos, plantea la posibilidad de ampliar el abanico de usos en el polígono industrial.

Considerando oportuno autorizar la compatibilidad de los usos terciarios antes citados y la instalación de clínicas veterinarios en el polígono industrial, es por ello que se tramita la siguiente Modificación Puntual, elaborada por la Oficina Técnica de la Mancomunidad de Servicios Urbanísticos de la Sierra del Alberche, de la Plaza Real nº 2, 28680 San Martín de Valdeiglesias, Madrid.

#### **2. ANTECEDENTES**

La OR-11, tras su modificación en relación al uso comercial, aprobada en enero 2.002, establece como Uso Característico, el productivo, y como usos Dentro del Terciario específicas.

"Comercial. Se permite la venta al público, exclusivamente de los artículos de producción propia, en una superficie que no será superior a 40 m<sup>2</sup>. Dicha superficie se encontrará dentro del edificio principal, en planta baja y contará con acceso propio e independiente desde el exterior. Su

superficie computa a todos los efectos. El uso comercial se permite en el polígono industrial existente, al oeste del núcleo, solamente en el área señalada en plano, siempre que sea en edificio exclusivo, con los condicionantes la ordenanza comercial. "

"Oficinas. Se permiten oficinas vinculadas a la actividad productiva de la parcela, que no supere el 25 % de la edificabilidad total permitida. "

"Hoteles y residencias. No se permiten."

"Establecimientos públicos. Se autorizan comedores y cantinas al servicio exclusivo de la propia industria, Se permiten restaurantes en edificio completo en primer grado al servicio del polígono."

No hay cabida ni a introducir otro tipo de establecimientos públicos recreativos como: bares, cafeterías, restaurantes, que no necesariamente tengan que estar al servicio directo del polígono, ni pubs, discotecas y salas de baile, ni otros usos terciarios como el hotelero, oficinas y bancos en otras categorías.

En la modificación del 2002 no se menciona ningún cambio en los relativo a los equipamientos, manteniéndose en las mismas condiciones:

"Equipamiento. Social y Cultural-Asociativo. Se permite en el primer grado en edificio completo."

Quitando la posibilidad de introducir clínicas veterinarias ya que dichas instalaciones están contempladas dentro del equipamiento sanitario.

#### 2.1. Ámbito de aplicación

La presente Modificación Puntual afecta al apartado de usos compatibles de la ORDENANZA OR-11. INDUSTRIAL, de las NNSS-1.999 de San Martín de Valdeiglesias, Madrid.

#### 2.2. Normativa urbanística de aplicación

Para la redacción de esta Modificación Puntual se ha tenido en cuenta:

Las disposiciones legales previstas en los artículos de la Sección 4ª, relativos a la modificación de Planeamiento, de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- El Capítulo 11 del Título VI de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias, Madrid, aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 25 de mayo de 1.999 y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 6 de Julio de 1.999.
- La Modificación Puntual nº 5 de las NNSS de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias referente a la OR-11 INDUSTRIAL EN RELACION CON EL USO INDUSTRIAL, aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sección celebrada el día 17 de enero de 2.002.

### **3. MODIFICACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES EN LA ORDENANZA OR-11 INDUSTRIAL**

En la Ordenanza OR-11. Industrial, se modifican los usos compatibles para dar cabida a:

#### **Oficinas y bancos**

Se permiten en planta baja y en edificio completo.

**Establecimientos públicos recreativos y: de hostelería**

Se permiten las instalaciones con actividad musical, como discotecas y salas de baile, en establecimientos o locales cerrados, cuya finalidad es ofrecer al público lugar idóneo para el baile, disponiendo de una o varias pistas de baile, así como el suministro de toda clase de bebidas.

Se autorizan las instalaciones destinadas al servicio de comidas y bebidas, como bares, cafeterías y restaurantes.

**Hoteles**

Se permiten las actividades que ofrecen alojamiento temporal, con o sin servicios complementarios, en edificio completo, siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que sólo podrá haber servicios comunes. Se permiten en edificios compartidos siempre y cuando no se realicen actividades industriales, de talleres y almacenes, y agropecuarios.

Los locales destinados a uso terciario, deberán cumplir en cada caso, las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico estatal. Así mismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencias dentro del período de vigencia de esta normativa. Las instalaciones terciarias deberán sujetarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrán ser adaptadas a las circunstancias especiales del Municipio mediante la Ordenanza correspondiente.

**Equipamientos Sanitario.** Se permite en edificio completo.

**4. AFECCIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Esta modificación afecta al texto de la Modificación Puntual nº 5 referente a Otros Usos Compatibles, de las NNSS de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias referente a la OR-11 INDUSTRIAL EN RELACIÓN CO EL USO INDUSTRIAL, aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 17 de enero de 2.002. La Modificación Puntual nº 5 sustituyó la página 300 de las NNSS, por la 303'. Y esta Modificación la sustituirá por la 303'

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, sobre las distintas actividades instaladas en el ámbito del polígono, tanto a nivel estatal como autonómico y municipal.

Uso característico.

El uso característico el productivo.

Otros Usos compatibles

Terciario

Comercial. Se permite la venta al público, exclusivamente de los artículos de producción propia, en una superficie que no será superior a 40 m<sup>2</sup>. Dicha superficie se encontrará dentro del edificio principal, en planta baja y contará con acceso propio e independiente desde el exterior. Su superficie computa a todos los efectos.

El uso comercial se permite en el polígono industrial existente, al oeste del núcleo, solamente en el área señalada en plano, siempre que sea en edificio exclusivo, con los concionantes de la ordenanza comercial.

Oficinas. Se permiten en planta baja y en edificio completo.

Hoteles y residencias. Se permiten las actividades que ofrecen alojamiento temporal, con o sin servicios complementarios, en edificio completo, siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que solo podrá haber servicios comunes. Se permiten en edificios compartidos siempre y cuando no se realicen actividades industriales, de talleres y almacenes, y agropecuarios.

Establecimientos públicos. Se permiten las instalaciones con actividad musical, como discotecas y salas de baile, en locales cerrados, cuya finalidad es ofrecer al público lugar idóneo para el baile, disponiendo de una o varias pistas de baile, así como el suministro de toda clase de bebidas.

Se autorizan las instalaciones destinadas al servicio de comidas y bebidas, como bares, cafeterías y restaurantes.

Los locales destinados a uso terciario, deberán cumplir en cada caso, las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico estatal. Así mismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencias dentro del periodo de vigencia de esta normativa. Las instalaciones terciarias deberán sujetarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrán ser adaptadas a las circunstancias especiales del Municipio mediante la Ordenanza correspondiente.

Equipamiento

Social y Cultural-Asociativo. Se permiten en el primer grado en edificio completo.

Sanitario. Se permite en edificio completo.

Usos complementarios.

Ajardinamiento.

- Grado 1º Deberá contar con un árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.
- Grado 2º Deberá contar con un árbol por cada 80 m2 de parcela no ocupada por la edificación.
- Grado 3º Deberá contar con un árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

#### **MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 15 DESCATALOGACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL DE LA PLAZA DE LA CORREDERA**

Por Resolución del 28 de octubre de 2008, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 276 de 20 de noviembre de 2009, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, para la descatalogación del mercado municipal situado en la Plaza de la Corredera, si bien, antes de que se inicien las actuaciones materiales de ejecución del planeamiento, deberán solicitarse y obtenerse los permisos y autorizaciones oportunas de la Dirección General de Patrimonio Histórico, conforme señala en su informe de 24 de septiembre de 2009, obrante en el expediente

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias

“Motivo de la descatalogación

Ante la carencia de espacios libres en el casco urbano de San Martín de Valdeiglesias, y tras un estudio detallado para ubicar una plaza con entidad suficiente para desarrollar actividades de relación social y albergar un aparcamiento subterráneo, este Ayuntamiento se plantea remodelar la Plaza de la Corredera. Un lugar emblemático en las tradiciones de los habitantes, localizada estratégicamente en el centro del casco urbano y que actualmente se presenta como un espacio comprimido.

La remodelación de la Plaza de la Corredera que el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias propone, consiste en la ampliación de la misma con los siguientes objetivos:

- Resolver la carencia de espacios libres con suficiente entidad para poder desarrollar diversas actividades demandadas por la población y que a su vez represente un lugar emblemático
- Integrar la calle del Pilar con la calle Corredera, salvando la diferencia de cota entre ellas estableciendo nuevas conexiones que hoy sólo se resuelven puntualmente.
- Introducir un parking subterráneo que resuelva el problema del aparcamiento en el casco urbano.
- Acondicionar adecuadamente el espacio para mejorar su calidad estética y ambiental.
- Dotarlo de los elementos necesarios que respondan a los requisitos básicos de accesibilidad, proporcionando un espacio libre accesible por todos

Para dar respuesta a las demandadas tan aclamada por los habitantes de San Martín, esta remodelación implicará una transformación importante del entorno urbano en el que se ubica la Plaza de la Corredera, incluyendo la eliminación del Mercado Municipal.

Para llevar a cabo este proyecto, el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias propone la descatalogación del Mercado Municipal, que se encuentra en un lateral de la Plaza de la Corredera, por considerar que no posee los valores que propiciaron su catalogación.

Se adjunta un dossier fotográfico de la situación actual del Mercado Municipal, su enclave, entorno urbano, elementos compositivos y tipológicos. También, la ficha del Catálogo de las NNSS correspondiente al Mercado Municipal y el plano de situación.

**LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS  
 CATÁLOGO DE PLANEAMIENTO  
 LOCALIZACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN  
 SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS**

N.º	ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN
1.	IGLESIA	PLAZA REAL	INTEGRAL
2.	PEDESTAL	PLAZA MIRADOR FRENTE LA IGLESIA	INTEGRAL+P5
3.	ERMITA DEL ROSARIO	ESTE DEL CASCO URBANO	INTEGRAL
4.	ERMITA DEL ECCE-HOMO	SUR DEL CASCO URBANO	INTEGRAL
5.	ERMITA VIRGEN DE LA SANGRE	SUR DEL CASCO URBANO	INTEGRAL
6.	ERMITA DE LA SALUD	CARRETERA DEL PANTANO	INTEGRAL
7.	FUENTE	PLAZA DE LA VEGA	INTEGRAL
8.	FUENTE	PLAZA DE LOS OLMOS	INTEGRAL
9.	PUERTA DE LA PLAZA DE TOROS	CORREDERA ALTA, 17	INTEGRAL
10.	INMUEBLE, PUERTA Y VENTANA	MARTÍNEZ BENITO, 13	INTEGRAL+A4
11.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	FLORIDA, 11	INTEGRAL+A4
12.	CASA DE PEONES CAMINEROS	CARRETERA CAMINO DEL PANTANO	ESTRUCTURAL
13.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	MARTÍNEZ BENITO, 29	INTEGRAL+A4
14.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	MARTÍNEZ BENITO, 46	INTEGRAL+A4
15.	CASTILLO	CUESTA DEL CASTILLO, 1	INTEGRAL
16.	CASA DE LA JUVENTUD	FERROCARRIL S/N	ESTRUCTURAL+P1
17.	CASA SOLARIEGA	DOCTOR MAMPASO, 9	ESTRUCTURAL
18.	CASA SOLARIEGA	SANTIAGO, 20	ESTRUCTURAL+P4
19.	CASA SOLARIEGA	PILAR, 27	ESTRUCTURAL
20.	INMUEBLE	CORREDERA BAJA, 2	ESTRUCTURAL
21.	AYUNTAMIENTO	PLAZA REAL, 1	ESTRUCTURAL+A1
22.	TEATRO Y CINE MUNICIPAL	FUENTE, 6	A1
23.	GUARDERÍA MUNICIPAL	FERROCARRIL S/N	A1
24.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	RAMON Y CAJAL 2 Y 4	INTEGRAL+A1
25.	INMUEBLE	PILAR, 20	INTEGRAL+A1
26.	PUERTA DE INMUEBLE	PLAZA CORREDERA, 2	INTEGRAL
27.	INMUEBLE	MEDIODIA ALTA, 17	ESTRUCTURAL
28.	ERMITA	CARRETERA AL PANTANO	INTEGRAL
29.	CASA MONEDERO	RAMÓN Y CAJAL, 24	INTEGRAL+A4
	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	PILAR, 7	INTEGRAL+A1
30.	CENTRO RECURSOS		
31.	MEDIOAMBIENTALES	MARTINEZ BENITO, 42	INTEGRAL+A1
32.	MERCADO MUNICIPAL	PLAZA DE LA CORREDERA, 42	A4
33.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	MARQUÉS VALDEIGLESIAS, 14	INTEGRAL+A4
34.	ANTIGUO CASINO	PLAZA DEL RUCERO, 1	A4
35.	PUENTE ROMANO	PANTANO DE SAN JUAN	INTEGRAL
36.	INMUEBLE	RAMÓN Y CAJAL, 16	A2
37.	INMUEBLE Y PUERTA	RAMÓN Y CAJAL, 12	INTEGRAL + A3
38.	INMUEBLE	RAMÓN Y CAJAL, 6	A2
39.	INMUEBLE	RAMÓN Y CAJAL, 3	A2
40.	INMUEBLE Y PUERTA	RAMÓN Y CAJAL, 8	INTEGRAL + A2
41.	INMUEBLE Y PUERTA	CALLE ANCHA, 8 Y 10	INTEGRAL+A2
42.	INMUEBLE Y PUERTA	CALLE ANCHA, 12 Y 14	INTEGRAL+A3
43.	INMUEBLE Y PUERTA	PLAZA SOLANA, 2	INTEGRAL+A3
44.	INMUEBLE	BAJADA DE MADRID, 1	ESTRUCTURAL
	INMUEBLE Y PUERTA	MARQUÉS DE VALDEIGLESIAS, 15	INTEGRAL+A4
45.		ENRIQUE CAPDEVILLA, 3	INTEGRAL+A1
46.	INMUEBLE Y PUERTA	GENERAL MARTINEZ	INTEGRAL+A3
47.	INMUEBLE Y PUERTA	BENITO, 23	
48.	PORTADA CEMENTERIO	CAMINO CEMENTERIO S/N	INTEGRAL

**LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**  
**CATÁLOGO DE PLANEAMIENTO**  
**LOCALIZACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN**  
**SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS**  
 (Documento modificado)

N.º	ELEMENTO	LOCALIZACION	GRADO DE PROTECCIÓN
1.	IGLESIA	PLAZA REAL	INTEGRAL
2.	PEDESTAL	PLAZA MIRADOR FRENTE LA IGLESIA	INTEGRAL+P5
3.	ERMITA DEL ROSARIO	ESTE DEL CASCO URBANO	INTEGRAL
4.	ERMITA DEL ECCE-HOMO	SUR DEL CASCO URBANO	INTEGRAL
5.	ERMITA VIRGEN DE LA SANGRE	SUR DEL CASCO URBANO	INTEGRAL
6.	ERMITA DE LA SALUD	CARRETERA DEL PANTANO	INTEGRAL
7.	FUENTE	PLAZA DE LA VEGA	INTEGRAL
8.	FUENTE	PLAZA DE LOS OLMOS	INTEGRAL
9.	PUERTA DE LA PLAZA DE TOROS	CORREDERA ALTA, 17	INTEGRAL
10.	INMUEBLE, PUERTA Y VENTANA	MARTÍNEZ BENITO, 13	INTEGRAL+A4
11.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	FLORIDA, 11	INTEGRAL+A4
12.	CASA DE PEONES CAMINEROS	CARRETERA CAMINO DEL PANTANO	ESTRUCTURAL
13.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	MARTÍNEZ BENITO, 29	INTEGRAL+A4
14.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	MARTÍNEZ BENITO, 46	INTEGRAL+A4
15.	CASTILLO	CUESTA DEL CASTILLO, 1	INTEGRAL
16.	CASA DE LA JUVENTUD	FERROCARRIL S/N	ESTRUCTURAL+P1
17.	CASA SOLARIEGA	DOCTOR MAMPASO, 9	ESTRUCTURAL
18.	CASA SOLARIEGA	SANTIAGO, 20	ESTRUCTURAL+P4
19.	CASA SOLARIEGA	PILAR, 27	ESTRUCTURAL
20.	INMUEBLE	CORREDERA BAJA, 2	ESTRUCTURAL
21.	AYUNTAMIENTO	PLAZA REAL, 1	ESTRUCTURAL+A1
22.	TEATRO Y CINE MUNICIPAL	FUENTE, 6	A1
23.	GUARDERÍA MUNICIPAL	FERROCARRIL S/N	A1
24.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	RAMÓN Y CAJAL 2 Y 4	INTEGRAL+A1
25.	INMUEBLE	PILAR, 20	INTEGRAL+A1
26.	PUERTA DE INMUEBLE	PLAZA CORREDERA, 2	INTEGRAL
27.	INMUEBLE	MEDIODÍA ALTA, 17	ESTRUCTURAL
28.	ERMITA	CARRETERA AL PANTANO	INTEGRAL
29.	CASA MONEDERO	RAMÓN Y CAJAL, 24	INTEGRAL+A4
30.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	PILAR, 7	INTEGRAL+A1
31.	CENTRO RECURSOS MEDIOAMBIENTALES	MARTINEZ BENITO, 42	INTEGRAL+A1
33.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	MARQUÉS VALDEIGLESIAS, 14	INTEGRAL+A4
34.	ANTIGUO CASINO	PLAZA DEL RUCERO, 1	A4
35.	PUENTE ROMANO	PANTANO DE SAN JUAN	INTEGRAL
36.	INMUEBLE	RAMÓN Y CAJAL, 16	A2
37.	INMUEBLE Y PUERTA	RAMÓN Y CAJAL, 12	INTEGRAL + A3
38.	INMUEBLE	RAMÓN Y CAJAL, 6	A2
39.	INMUEBLE	RAMÓN Y CAJAL, 3	A2
40.	INMUEBLE Y PUERTA	RAMÓN Y CAJAL, 8	INTEGRAL + A2
41.	INMUEBLE Y PUERTA	CALLE ANCHA, 8 Y 10	INTEGRAL+A2
42.	INMUEBLE Y PUERTA	CALLE ANCHA, 12 Y 14	INTEGRAL+A3
43.	INMUEBLE Y PUERTA	PLAZA SOLANA, 2	INTEGRAL+A3
44.	INMUEBLE	BAJADA DE MADRID, 1	ESTRUCTURAL
45.	INMUEBLE Y PUERTA	MARQUÉS DE VALDEIGLESIAS, 15	INTEGRAL+A4
46.	INMUEBLE Y PUERTA	ENRIQUE CAPDEVILLA, 3	INTEGRAL+A1
47.	INMUEBLE Y PUERTA	GENERAL MARTINEZ BENITO, 23	INTEGRAL+A3
48.	PORTADA CEMENTERIO	CAMINO CEMENTERIO S/N	INTEGRAL

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 16 PARCELA 11 POLÍGONO 51 CAMINO DE LA ALISEDA.- PARA LA EJECUCIÓN DE LA SEGUNDA FASE DEL C.P. SAN MARTÍN DE TOURS**

Por Resolución del 11 de noviembre de 2009, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 286 de 2 de diciembre de 2009, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, referente a la incorporación a Suelo Urbano de la parcela 11 del polígono 51, sita en la calle La Aliseda , número 3, para le ejecución de la segunda fase del colegio público “San Martín de Tours”, con las condiciones recogidas en los informes emitidos por la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 8 de septiembre de 2009; por Canal de Isabel II, de 6 de octubre de 2009 y por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 28 de octubre de 2009, obrantes en el expediente

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias

## **1. ANTECEDENTES**

Las Normas Subsidiarias de San Martín de Valdeiglesias fueron aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 25 de mayo de 1.999, a excepción del ámbito denominado Cantoredondo-Pantano de San Juan.

Conforme a la calificación establecida por las NNSS vigentes, San Martín de Valdeiglesias cuenta con un suelo calificado como Equipamiento, que corresponde a las parcelas 9 y 10 del polígono 51, en el que se ubica el Colegio Público San Martín de Tours donde actualmente sólo se imparte educación infantil.

San Martín de Valdeiglesias cuenta con dos Colegios Públicos; por un lado, el Colegio Público Virgen de la Nueva, que ofrece educación infantil y primaria, y por otro el Colegio Público de San Martín de Tour que ofrece sólo educación infantil.

Ante la demanda de la población de ubicar otro centro de educación primaria por el creciente aumento de niños en edad escolar, el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias plantea construir la Segunda Fase del Colegio Público San Martín de Tours, para incluir educación primaria, ya que éste cuenta con educación infantil y con superficie para poder construir una segunda fase.

Conforme a los ratios establecidos por la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, para construir esta Segunda Fase son necesarios 4.500 m2 más de suelo de lo que dispone la parcela donde está ubicado el Colegio Público San Martín de Tours.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias propone incorporar al actual suelo dotacional, donde se ubica el Colegio Público San Martín de Tours, la parcela contigua que corresponde a la 11 del polígono 51.

Considerando oportuno y de interés general la incorporación de esta parcela al suelo dotacional existente para ubicar la Segunda Fase del Colegio de San Martín de Tours, es por ello que al Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias tramita la siguiente Modificación Puntual, elaborada por la Oficina Técnica de la Mancomunidad de Servicios Urbanísticos de la Sierra del Alberche, de la c/ Ramón y Cajal no 11, 28.680-San Martín de Valdeiglesias, Madrid.

## **2.- OBJETO Y NATURALEZA DE ESTA MODIFICACIÓN**

El objeto de esta Modificación Puntual de las NNSS vigentes es la incorporación a suelo urbano de la parcela 11 del polígono 51 está clasificada por las Normas Subsidiarias vigentes de San Martín de Valdeiglesias como suelo apto para urbanizar.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las Modificaciones Puntuales no Sustanciales de Planeamiento Urbanístico, esta Modificación es no Sustancial ya que la superficie de la modificación no supera los 10.000 metros cuadrados y afecta a una superficie menor al equivalente de 1 por 100 del suelo urbano del municipio.

#### **Artículo 1 del Decreto 92/20Q8**

“A estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la superficie de la modificación no supere los 10.000 metros cuadrados.
- b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 por 100 del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de 3.000 habitantes este porcentaje será del tres por ciento. ”

La Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, añade una nueva letra f al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en el que se especifica que en las modificaciones no sustanciales no serán de aplicación las limitaciones de los artículos 68 y 69, por lo que se permite la clasificación de suelo en las Modificaciones no Sustanciales.

Artículo 10. Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tres

“Se adiciona una nueva letra f al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid con la siguiente redacción:

Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley”.

## **2.- PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN**

Incorporar la parcela 11 del polígono 51 al suelo dota actualmente el colegio de San Martín de Tours implica la siguiente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes de San Martín de Valdeiglesias que consiste en:

- El cambio de clasificación de la parcela 11 del polígono 51, de suelo apto para urbanizar a suelo urbano consolidado.
- La calificación de esta parcela como equipamiento.
- La modificación de la delimitación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar, SAU 11, al que pertenece la parcela 11 del polígono 51.

### **2.1.- Cambio de Clasificación**

Conforme al Plano E.2. Gestión del Casco de las NNSS vigentes, las parcelas donde se ubica el Colegio Público San Martín de Tours, están clasificadas como suelo urbano consolidado. Del mismo modo, la parcela 11 del polígono 51 está clasificada como Suelo Apto para Urbanizar, SAU 11, Para incorporar esta parcela al actual suelo dotacional es necesario un cambio de clasificación de la misma.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 1.a) del Artículo 14. Suelo urbano de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la parcela objeto de esta modificación tiene la condición de suelo urbano al contar; con calzada pavimentada y acera encintada de la vía urbana municipal a la que da frente y con; servicio de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

#### **Artículo 14. Suelo urbano**

“1. Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

Se adjunta;

- Planos del estado de la urbanización del Camino Aliseda, vía pública a la que da frente, y de las acometidas con las que cuenta la parcela.
- Plano E 2. Gestión del Casco, de las NNSS vigente.
- Plano E 2'. Gestión del Casco, que sustituye al Plano E 2. de las NNSS vigentes.

#### **2.2.- Calificación y Ordenanza de Aplicación.**

Para incorporar la parcela 11 del polígono 51 a la superficie del actual Colegio Público San Martín de Tours y ubicar las instalaciones para educación primaria, su calificación será equipamiento docente y la ordenanza de aplicación la OR.13. Equipamiento, recogida por las NNSS vigentes.

Se adjunta;

- Plano C 2. Calificación Global del Casco, de las NNSS vigente.
- Plano C 2'. Calificación Global del Casco, que sustituye al Plano C 2. de las NNSS vigentes.
- Plano D 2. Alineaciones y Ordenanzas del Casco, de las NNSS vigente.
- Plano D. Alineaciones y Ordenanzas del Casco, que sustituye al Plano D 2. de las NNSS vigentes.

#### **2.3.- Nueva delimitación del sector SAU 11**

La incorporación de la parcela 11 del polígono 51 a suelo urbano implica una reducción de la superficie actual del Sector SAU 11 al que pertenece. Esto implica la modificación de su delimitación.

La superficie de suelo de esta parcela, recogida en los datos del Catastro, asciende a 4.541 m<sup>2</sup>. Así es que la superficie del sector SAU 11 pasará de 45.150 a 40.609 m<sup>2</sup>.

La nueva delimitación de este Sector no afecta a ninguna de las determinaciones estructurantes establecidas en la ficha de ordenación de las NNSS vigentes, edificabilidad, superficie y localización de redes públicas, usos, ordenanzas reguladoras y densidad de viviendas.

Se adjunta;

- Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de la parcela 11, polígono 51.
- Ficha de ordenación del Sector SAU 11 de las NNSS vigentes. Nueva Ficha de ordenación del Sector SAU 11.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, 1.999, DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS REFERENTE A LA INCORPORACIÓN A SUELO URBANO DE LA PARCELA 11 DEL POLÍGONO 51****3.- CONTENIDO DOCUMENTAL**

## 3.1.- Planos del estado actual de la urbanización.

- Pavimentación Viario.
- Red de Saneamiento.
- Red de Abastecimiento.
- Red de Baja Tensión.

## 3.2.- Documentación de las NNSS vigentes

- Ficha de ordenación del Sector SAU 11.
- Plano C 2. Calificación Global del Casco.
- Plano D 2. Alineaciones y Ordenanzas del Casco.
- Plano E 2. Gestión del Casco

## 3.3.- Contenido de la Modificación

- Nueva Ficha de Ordenación del SAU 11
- Plano C 2'. Calificación Global del Casco, que sustituye al plano C2 de las NNSS vigentes.
- Plano D 2'. Alineaciones y Ordenanzas del Casco, que sustituye al plano D2 de las NNSS vigentes.
- Plano E 2'. Gestión del Casco, que sustituye al plano E2 de las NNSS vigentes.

**6.13.11. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 11 NORTE DE EL GARNACHO**

## 6.13.11.1. Condiciones generales

LOCALIZACIÓN: Ampliación norte del casco urbano, y remate de las urbanizaciones actuales.

SUPERFICIE: 45.150 m<sup>2</sup>.

USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL

## 6.13.11.2. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad, y de total respeto medioambiental y remate del viario principal estructurante.

## 6.13.11.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-5 2º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Residencial única y exclusivamente.

TIPOLOGÍA: Vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 68.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

#### 6.13.11.4. Obligaciones de los propietarios

- 1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.
- 2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.
- 3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.
- 4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.
- 5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.
- 6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

#### 6.13.11.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: NORTE DE EL GARNACHO N.º SAU 11	
<b>CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:</b>	
Superficie BRUTA UNIDAD: M <sup>2</sup>	45.150 M <sup>2</sup> 4,51 Ha
Parcelas Catastrales:	
Calificación del Suelo:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES:</b>	
Cesión Viario Principal:	VIARIO ppal. 4.120,00 M <sup>2</sup>
Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
	MIN 10% SUP.BRUTA = 4.515,00 M <sup>2</sup>
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR:	
EDIFICABILIDAD BRUTA M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> :	15,15 VIVIENDAS / Ha
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,39 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>
N.º Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE
Tipología Edificatoria:	68 VIVIENDAS
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	<b>COMPENSACIÓN</b>
DETERMINACIONES: Resolver el remate del borde norte del casco urbano de acuerdo con los condicionantes paisajísticos del área. Sección mínima del viario interno vinculante de 10,00 metros. Localización de zonas verdes, según se detalla en el plano, al sur del ámbito, pero con el límite norte no vinculante. Localización libre de los equipamientos según la cuantificación que derive del documento de planificación posterior, preferentemente al sur, junto a las zonas verdes. Resolución del viario secundario en bucle de secciones mínimas de 8,00 metros. Sin fondos de saco.	
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.	

#### 6.13.11'. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 11 NORTE DE EL GARNACHO

##### 6.13.11'.1 Condiciones generales

LOCALIZACIÓN: Ampliación norte del casco urbano, y remate de las urbanizaciones actuales.  
 SUPERFICIE: 40.609,00 m<sup>2</sup>. USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

##### 6.13.11.2'. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad y total respecto medioambiental y remate del viario principal estructurante.

**6.13.11.3'. Condiciones de planeamiento**

INSTRUMENTO DE DESARROLLO; Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será OR-5 20. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. EL Plan Parcial establecerá los usos compatibles

**DETERMINACIONES VINCULANTES**

USOS: Residencial única y exclusivamente. TIPOLOGÍA: vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS. 61. CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las del aprovechamiento.

**6.13.11.4'. Obligaciones de los propietarios**

10 Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento. 20 Ceder el 10% del aprovechamiento del sector, 30 Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido. 40 Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento. 50 Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial. 60 Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

**6.13.11.5'. Condiciones de gestión y plazos.**

Iniciativa privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas.

<b>SAU NOMBRE: NORTE DE EL GARNACHO N.º SAU 11</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:</b>	
Superficie BRUTA UNIDAD: M <sup>2</sup>	40.609 M <sup>2</sup> 4,06 Ha
Parcelas Catastrales:	
Calificación del Suelo:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES:</b>	
Cesión Viario Principal:	VIARIO ppal. 4.120,00 M <sup>2</sup>
Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO MIN 10% SUP.BRUTA = 4.515,00 M <sup>2</sup>
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR:	
EDIFICABILIDAD BRUTA M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> :	15,15 VIVIENDAS / Ha
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,39 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>
N.º Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE 61 VIVIENDAS
Tipología Edificatoria:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	<b>COMPENSACIÓN</b>
DETERMINACIONES: Resolver el remate del borde norte del casco urbano de acuerdo con los condicionantes paisajísticos del área. Sección mínima del viario interno vinculante de 10,00 metros. Localización de zonas verdes, según se detalla en el plano, al sur del ámbito, pero con el límite norte no vinculante. Localización libre de los equipamientos según cuantificación que derive del documento de planificación posterior, preferentemente al sur, junto a las zonas verdes. Resolución del viario secundario en bucle de secciones mínimas de 8,00 metros. Sin fondos de Saco.	
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.	

**PLANOS DEL ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN DEL CAMINO ALISEDA**

- P.01. PLANO DE SITUACIÓN
- P.02. PAVIMENTACIÓN VIARIO
- P.03. RED DE SANEAMIENTO
- P.04. RED DE ABASTECIMIENTO
- P.05. RED DE BAJA TENSIÓN

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 18: OR-11 INDUSTRIAL  
EN RELACIÓN A LOS USOS COMPATIBLES**

Por Resolución del 02 de agosto de 2012, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 201 de 23 de agosto de 2012, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, relativa a la Ordenanza Industrial OR-11, en relación a los usos compatibles, con las condiciones que para su desarrollo se establecen en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 17 de abril de 2012, obrante en el expediente

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- ANTECEDENTES.
- 3.- OBJETO Y NATURALEZA.
- 4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 5.- PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN.
- 6.- PÁGINA VIGENTE CORRESPONDIENTE A LOS USOS COMPATIBLES DE LA ORDENANZA OR-11. INDUSTRIAL
- 7 PÁGINA MODIFICADA CORRESPONDIENTE A LOS USOS COMPATIBLES DE LA ORDENANZA OR-11. INDUSTRIAL.

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA OR-11, INDUSTRIAL, EN RELACIÓN  
A LOS USOS COMPATIBLES, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL, 1.999, DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS****1. INTRODUCCIÓN**

Las Normas Subsidiarias de San Martín de Valdeiglesias fueron aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 25 de mayo de 1.999, a excepción del ámbito denominado Cantoredondo-Pantano de San Juan.

Desde la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias se han tramitado diversas modificaciones en relación a los usos compatibles de la Ordenanza OR-II. Industrial para solventar demandas relacionadas con la instalación de establecimientos públicos recreativos no compatibles con el uso residencial del casco urbano, usos terciarios como el alojamiento temporal, oficinas y comercial.

Estas modificaciones han estado motivadas por la necesidad de diversificar el uso productivo industrial para fomentar la ampliación de la oferta económica de San Martín de Valdeiglesias. La demanda de diversificación del tejido productivo con usos terciarios, es un fenómeno que lleva dándose hace más de una década.

Estas iniciativas han ido transformando el polígono industrial, mejorando la oferta económica de la zona, sin perder el carácter productivo del mismo. Aun así, la puesta en marcha de estas modificaciones no ha aportado la flexibilidad adecuada de los usos compatibles con el característico, generando limitaciones que afectan a las demandadas actuales del uso productivo y creando desigualdades dentro del ámbito industrial.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias propone modificar la Ordenanza OR-11. Industrial, en relación a los usos compatibles permitidos.

Considerando oportuno y de interés general, el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias tramita la siguiente Modificación de las NNSS vigentes, elaborada por la Oficina Técnica de la Mancomunidad de Servicios Urbanísticos de la Sierra del Alberche, de la c/ Ramón y Cajal n o 11, 28.680 San Martín de Valdeiglesias Madrid.

## **2.- ANTECEDENTES**

El 25 de mayo de 1.999, son aprobadas definitivamente por el acuerdo de Consejo de Gobierno, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias. Las NNSS establecían para la OR-11 Industrial, los siguientes usos:

- uso característico el Productivo,
- usos compatibles; Terciarios: oficinas (no más del 25% de la edificabilidad), establecimientos públicos (cantinas y comedores al servicio de la industria, y restaurantes en el grado 1º); Equipamientos: social y cultural-asociativo (en el grado 1º).

En la sesión celebrada el 17 de enero de 2.002, es aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la modificación de la Ordenanza OR-II. Industrial en relación con el uso comercial, de las NNSS de San Martín de Valdeiglesias. Esta modificación supuso introducir como uso compatible terciario el comercial, uso que no había estado contemplado en las NNSS. El uso comercial se permitiría de la siguiente manera:

- Por un lado en el ámbito delimitado junto a la rotonda, en el que se permite el uso comercial con las condiciones establecidas en la ordenanza OR-16. Comercial, ordenanza que se crea en paralelo a esta modificación.
- Por otro lado, en el resto del suelo industrial en una superficie no superior a 40 m<sup>2</sup> sólo para la venta de productos de elaboración propia, y en planta baja.

En la sesión celebrada el 24 de abril de 2.007, es aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la modificación de la Ordenanza OR-II. Industrial en relación a los usos compatibles, de las NNSS de San Martín de Valdeiglesias. En esta modificación se planteó ampliar los usos compatibles, suponiendo una ampliación en la permisividad de los usos terciarios y de equipamiento en el suelo industrial, pero asumiendo lo que establecía la modificación del 2002 para el uso comercial. Las modificaciones consistieron en:

- Oficinas, se suprimió la limitación del 25% de la edificabilidad, permitiéndose en edificio exclusivo y en planta baja.

- Hoteles y Residencias, se permitió. Uso que hasta ahora no estaba contemplado en esta ordenanza.
- En Establecimientos públicos, se añadieron: discotecas, salas de baile, bares, cafeterías y restaurantes, y se suprimió la restricción de permitirse sólo cantinas y comedores al servicio de la industria, y restaurantes en el grado 1º.
- Equipamiento Sanitario, se permitió. Uso que hasta ahora no estaba contemplado en esta ordenanza.

### **3.- OBJETO Y NATURALEZA**

El objeto de este documento es modificar los usos compatibles terciarios y de equipamientos de la Ordenanza OR-11. Industrial, adecuándolos a las necesidades demandadas en el funcionamiento del ámbito industrial. Esta modificación no afecta a otras determinaciones establecidas en esta ordenanza. No implica ni aumento de edificabilidad ni reducción de redes públicas.

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 Comunidad de Madrid;

"Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación."

### **4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA**

La normativa urbanística vigente es la recogida en la modificación de la Ordenanza OR-II. Industria en relación a los usos compatibles, aprobada por la Comisión de Urbanismo el 24 de abril de 2007.

La presente Modificación afecta al apartado de usos compatibles terciario y de equipamiento de la Ordenanza OR-II. Industrial, de las Normas Subsidiarias de San Martín de Valdeiglesias.

Se adjunta la página vigente correspondiente a los usos compatibles de la Ordenanza OR-11. Industrial.

### **5.- PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN**

Esta modificación pretende flexibilizar la ubicación de los usos compatibles sin perder el carácter productivo del ámbito. Consiste en adecuar estos usos compatibles al funcionamiento actual de las actividades productiva económicas.

Los usos compatibles que permite la normativa vigente son:

- usos terciarios como; comercial, oficinas, hoteles, residencias y establecimientos públicos; usos de equipamiento como; los socioculturales y sanitarios.
- Esta modificación consiste en ampliar, de los usos compatibles ya permitidos, el uso comercial, el de oficinas y el equipamiento sanitario, así como introducir dentro de los equipamientos permitidos el asistencial.

Respecto al uso comercial. En el texto vigente, el establecimiento de usos comerciales está limitado a una superficie de 40 m2 para venta de artículos de producción propia, excepto en un área, limitada en el Plano. Detalle de Usos Pormenorizados, en el que se permite el uso comercial en edificio completo y con los condicionantes de la ordenanza OR-16. Ordenanza Comercial, y ampliar, al resto del ámbito del polígono industrial, la posibilidad de instalar usos comerciales en cualquier planta, pero sin superar el 50 % de la edificabilidad permitida.

Respecto al uso comercial. En el texto vigente, el establecimiento de usos comerciales está limitado a una superficie de 40 m2 para venta de artículos de producción propia, excepto en un área, limitada en el Plano. Detalle de Usos Pormenorizados, en el que se permite en edificio completo y con los condicionantes de la ordenanza OR 16. Ordenanza Comercial. El objetivo de esta modificación es mantener el área delimitada en el Plano. Detalle de Usos Pormenorizados, en el que se permite el uso comercial en edificio completo y con los condicionantes de la ordenanza OR 16. Ordenanza Comercial, y ampliar, al resto del ámbito del polígono industrial, la posibilidad de instalar usos comerciales en cualquier planta, pero sin superar el 50% de la edificabilidad permitida.

Respecto al uso de oficinas. En el texto vigente se permite en planta baja y en edificio completo. El objeto de esta modificación es permitir las oficinas en cualquier planta.

Se adjunta la página modificada correspondiente a los usos compatibles de la Ordenanza OR-11. Industrial.

Respecto al uso comercial esta modificación propone;

- mantener el ámbito delimitado en el Plano. Detalle de Usos Pormenorizados, en el que se permite en edificio completo y con los condicionantes de la ordenanza OR 16. Ordenanza Comercial
- suprimir la limitación de 40 m2 para venta de artículos propios en planta baja y permitir este uso en cualquier planta, siempre y cuando tenga acceso directo desde el exterior, sin superar el 50% de la edificabilidad permitida.
- Respecto al uso de oficinas, esta modificación propone ampliar su ubicación a cualquier planta, sin necesidad de tener que estar ubicadas sólo en planta baja. Si se trata de oficinas con atención al público tendrá que disponer de acceso directo desde el exterior.
- En el uso de equipamientos;
- Introducir como nuevo equipamiento, junto al social asociativo cultural en el grado 1º, el Asistencial, y permitir que se ubiquen en cualquier planta, siempre y cuando cuenten con acceso directo desde el exterior.
- Ampliar la localización del equipamiento sanitario a cualquier planta, siempre y cuando tenga acceso directo desde el exterior y no cuente con hospitalización.

#### **6.- PÁGINA VIGENTE CORRESPONDIENTE A LOS USOS COMPATIBLE DE LA ORDENANZA OR-11. INDUSTRIAL**

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, sobre las distintas actividades instaladas en el ámbito del polígono, tanto a nivel estatal como autonómico y municipal

##### **Uso Característico.**

El uso característico el productivo.

##### **Otros Usos Compatibles.**

Terciarios

Comercial. Se permite la venta al público, exclusivamente de los artículos de producción propia, en una superficie que no será superior a 40 m2. Dicha superficie se encontrará dentro del edificio principal, en planta baja y contará con acceso propio e independiente desde el exterior. Su superficie computa a todos los efectos.

El uso comercial se permite en el propio industrial existente al este del núcleo, solamente en el área señalada en el plano, siempre que sea en edificio exclusivo, con los condicionantes de la ordenanza comercial.

Oficinas. Se permiten en planta baja y en edificio completo.

Hoteles y residencias. Se permiten las actividades que ofrecen alojamiento temporal, con o sin servicios complementarios, en edificio complementario siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que solo podrá haber servicios comunes. Se permiten en edificios compartidos siempre y cuando o se realicen actividades industriales, de talleres y almacenes, y agropecuarios.

Establecimientos públicos. Se permiten las instalaciones con actividad musical, como discotecas y salas de baile, en locales cerrados, cuya finalidad es ofrecer al público lugar idóneo para el baile, disponiendo de una o varias pistas de baile, así como el suministro de toda clase de bebidas.

Se autorizan las instalaciones destinadas al servicio de comidas y bebidas, como bares, cafeterías y restaurantes.

Los locales destinados a uso terciario, deberán cumplir en cada caso, las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico estatal. Así mismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencias dentro del periodo de vigencia de esta normativa. Las instalaciones terciarias deberán sujetarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrán ser adaptadas a las circunstancias especiales del Municipio mediante la Ordenanza correspondiente.

#### Equipamiento

Social y Cultural-asociativo. Se permiten en el primer grado y en edificio completo.

Sanitario. Se permite en edificio completo.

#### Usos complementarios

#### Ajardinamiento.

Grado 1º Deberá contar con un árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Grado 2º. Deberá contar con un árbol por cada 80 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Grado 3º. Deberá contar con un árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

### **7.- PÁGINA MODIFICADA CORRESPONDIENTE A LOS USOS COMPATIBLES DE LA ORDENANZA OR-11. INDUSTRIAL**

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, sobre las distintas actividades instaladas en el ámbito del polígono, tanto a nivel estatal como autonómico y municipal.

#### **Uso Característico**

El uso característico el productivo.

#### **Otros Usos Compatibles.**

Terciarios

Comercial.

Se permite en cualquier planta siempre y cuando cuente con acceso directo desde el exterior y en una superficie no superior al 50 % de la edificabilidad. Solo se permite en edificio exclusivo y con las condiciones de la ordenanza comercial en el área señalada en el plano de Detalle de Usos pormenorizados.

Oficinas.

Se permiten en planta baja y en edificio completo. Si se trata de oficinas con atención al público tendrá que disponer de acceso directo desde el exterior.

Hoteles y residencias.

Se permiten las actividades que ofrecen alojamiento temporal, con o sin servicios complementarios, en edificio complementario siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que solo podrá haber servicios comunes. Se permiten en edificios compartidos siempre y cuando o se realicen actividades industriales, de talleres y almacenes, y agropecuarios.

Establecimientos públicos.

Se permiten las instalaciones con actividad musical, como discotecas y salas de baile, en locales cerrados, cuya finalidad es ofrecer al público lugar idóneo para el baile, disponiendo de una o varias pistas de baile, así como el suministro de toda clase de bebidas. Se autorizan las instalaciones destinadas al servicio de comidas y bebidas, como bares, cafeterías y restaurantes.

Los locales destinados a uso terciario, deberán cumplir en cada caso, las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico estatal. Así mismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencias dentro del periodo de vigencia de esta normativa. Las instalaciones terciarias deberán sujetarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrán ser adaptadas a las circunstancias especiales del Municipio mediante la Ordenanza correspondiente.

Equipamiento

Social y Cultural-asociativo. Se permiten en el primer grado y en edificio completo.

Sanitario. Se permite en edificio completo.

#### **Usos complementarios**

Ajardinamiento.

Grado 1º Deberá contar con un árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.  
Grado 2º. Deberá contar con un árbol por cada 80 m2 de parcela no ocupada por la edificación.  
Grado 3º. Deberá contar con un árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

#### **MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 19: OR-2 CASCO TRANSFORMADO EN RELACIÓN A RETRANQUEOS POSTERIOR EN PLANTA DE PISOS**

Por Orden 2810/2015 de fecha 29 de octubre, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 267 de 10 de noviembre de 2015, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispuso:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias, en el ámbito de la Ordenanza OR-2 Casco

Transformado, con las condiciones señaladas en el informe de la Comisión de Urbanismo de fecha 29 de octubre de 2015

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”

A los efectos de dar cumplimiento al procedimiento de efectos, publicación y vigencia de los planes generales en concordancia con lo establecido en el artículo 66.1 de la referida Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público para su general conocimiento el texto que se modifica en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de San Martín de Valdeiglesias

- 1.- OBJETO Y NATURALEZA.
- 2.- ANTECEDENTES.
- 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.
- 4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 5.- PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN.
  - 5.1.- SITUACIÓN ACTUAL.
  - 5.2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
  - 5.3.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN. SOLARES AFECTADOS.
  - 5.4.- EDIFICABILIDAD.
  - 5.5.- PATRIMONIO HISTÓRICO.
- 6.- AFECCIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 7.- PÁGINA VIGENTE CORRESPONDIENTE AL APARTADO 6.2.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA. RETRANQUEOS.
- 8.- PÁGINA MODIFICADA CORRESPONDIENTE AL APARTADO 6.2.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA RETRANQUEOS.

OR-2. CASCO TRANSFORMADO, LAS NORMAS MUNICIPALES 1.999, DE SAN MARTÍN VALDEIGLESIAS, POSTERIOR EN PLANTA DE PISOS.

### **MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA OR-2. CASCO TRANSFORMADO, EN RELACIÓN CON EL RETRANQUEO POSTERIOR EN PLANTA DE PISOS**

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA 02. CASCO TRANSFORMADO,  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, 1.999,  
DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS, EN RELACIÓN CON EL RETRANQUEO  
POSTERIOR DE PLANTA DE PISOS

#### **1.- OBJETO Y NATURALEZA**

El objeto de este documento es la Modificación de la Ordenanza Or2 Casco Transformado, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento" 1.999, de San Martín de Valdeiglesias, en relación al retranqueo posterior en planta de pisos.

El presente documento recoge los requerimientos solicitados por; la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial y la Dirección General de Patrimonio Histórico; a la Modificación de la Ordenanza OR2. Casco Transformado, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, 1.999, de San Martín de Valdeiglesias, en relación al retranqueo posterior en planta de pisos.

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 Comunidad de Madrid;

"Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación."

## 2.- ANTECEDENTES

Con fecha de 14 de junio de 2010, se aprobó inicialmente por el Pleno Municipal la Modificación Puntual de la OR2 Casco Transformado, en relación a su retranqueo posterior en planta de pisos.

Con fecha de 1 de diciembre de 2010 la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, Área de Patrimonio, emite informe en el que se establece:

"Que en el caso de que se optara por realizar un retranqueo, éste debe ser como mínimo de 3 metros, como marca genéricamente la ordenanza. "

Con fecha del 11 de febrero de 2011, el Área de Planeamiento y Control de la Zona Norte y Oeste y de Normativa y Régimen Jurídico emitió informe favorable a la aprobación definitiva de la modificación. La Subdirección General de Urbanismo solicita al Área de Planeamiento y Control de la Zona Norte y Oeste y de Normativa y Régimen Jurídico informe complementario y aclaratorio al emitido el 11 de febrero de 2011, para clarificar si la modificación constituye un incremento de edificabilidad sobre las parcelas afectadas.

La Jefatura de Área de Planeamiento y Control emite informe con fecha de 9 de mayo de 2011 en respuesta a la solicitud anterior estableciendo en el último párrafo del punto 1º:

"..... puesto que la modificación puntual deja abierta la posibilidad de realizar el retranqueo eliminarlo, no resulta posible realizar una estimación del número de solares con fondo inferior de 12 metros que optarían por suprimir el retranqueo y en los que habría que realizar la estimación del incremento de edificabilidad".

Con fecha de 27 de mayo 2011, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite informe en el que especifica:

"..... en el expediente de dicha modificación no se incluye la justificación, ni la adopción de las medidas compensatorias requeridas legalmente para realizar dichos incrementos de edificabilidad, de conformidad con la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid".

"Por lo anteriormente expuesto se deberá requerir al Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, mediante devolución del expediente, la subsanación de las diferencias señaladas, con el fin de que aporte la documentación que complete dicho expediente".

Con fecha de 24 de enero de 2014, la Dirección General de Patrimonio Histórico, Área de Protección del Patrimonio Histórico, emite informe solicitando:

- a) Delimitación gráfica de los ámbitos (parcelas afectadas) en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de situación, si es posible georreferenciado.
- b) Alcance de dicha alteración.

Con fecha de 13 de mayo de 2014, la Dirección General de Patrimonio Histórico emite informe tras la revisión de la documentación solicitada al Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, con las siguientes subsanaciones:

- Deben ser recogidos, completando e/ Catálogo actualmente vigentes, el Yacimiento Arqueológico "Casco Histórico de San Martín de Valdeiglesias" (CM/OI 33/001), el BIC declarado "Castillo de la Coracera" (CM/0133/020) y el BIC incoado "Iglesia Parroquial de San Martín" (CM/0133/021), ya que se sitúan en el ámbito de la presente modificación. Así, se incorporará en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del municipio de San Martín de Valdeiglesias."
- Se debe excluir el ámbito de la modificación las siguientes parcelas:

Próximas a/ Castillo de la Coracera:

CL CUESTA CASTILLO 7; Ref. Catastral: 1192004UK8619S0001XK  
CL CUESTA CASTILLO 9; Ref. Catastral: 1192003UK8619S0001DK  
CL DUEÑA 62; Ref. Catastral: 1192015UK8619S0001WK  
PZ TEODORO BRAVO; Ref. Catastral: 1192022UK8619S0001GK Próximas a la Iglesia Parroquial de San Martín:

AV MADRID 15; Ref. Catastral: 1590823UK8619S0001FK

- Deberá indicarse que cualquier actuación que se derive de/ planeamiento, prevista en esta modificación, que suponga una alteración del Yacimiento Arqueológico "Casco Histórico de San Martín de Valdeiglesias" (CM/0133/OOI), requerirá la correspondiente actuación arqueológica con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, antes de la autorización de las obras y/o usos; actividades, que den ocasión tal realización del plan modificado.
- Incorporar en la modificación una instrucción en relación las parcelas en situación de colindancia con la cerca del "Castillo de la Coracera", según la cual, en dichas parcelas se deberá retranquear a edificación a la linde con la cerca al menos 3 m también en planta baja.

### **3.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

Ordenanza OR2. Casco Transformado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Martín de Valdeiglesias, aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 25 de mayo de 1.999, a excepción del ámbito denominado Cantoredondo-Pantano de San Juan.

### **4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente Modificación afecta al apartado 6.2.4 Condiciones de Ocupación de Parcela. Retranqueos, de la ordenanza OR2. Casco Transformado de las Normas Subsidiarias vigentes de San Martín de Valdeiglesias, en lo referente al retranqueo obligatorio a lindero posterior de las plantas de piso.

### **5.- PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN**

#### **5.1.- Situación actual**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes de San Martín de Valdeiglesias recogen la ordenanza OR2. Casco Transformado. Esta ordenanza corresponde a las zonas del casco urbano que han sufrido modificaciones de cierta relevancia pero que siguen conservando su carácter tradicional. La tipología edificatoria es la vivienda unifamiliar en manzana cerrada, aunque se admite la vivienda colectiva en manzanas que ya la tengan consolidada en un 70 %.

Originariamente las primeras edificaciones construidas de esta zona respondían a la tipología que predominaba en todo el casco urbano, vivienda unifamiliar entre medianera de 1 y 2 plantas con huertos y corrales traseros. En los años 60 y 70 esta zona del casco urbano sufrió modificaciones relevantes. Se densificó la trama, reduciendo los huertos y corrales hasta su desaparición, y se introdujo la vivienda colectiva que implicó; un aumento del número de plantas, hasta 4 plantas en alguno de los casos, y una tipología edificatoria muy diferente a la tradicional.

De las determinaciones recogidas en esta ordenanza, en el apartado 6.2.4. Condiciones de Ocupación de la Parcela, concretamente en el parámetro Retranqueos, se establece un retranqueo obligatorio a lindero posterior para las plantas de piso como mínima de 3 m.

En la mayoría de las edificaciones existentes, anteriores a las Normas Subsidiarias vigentes, este retranqueo no existe tal y como esta descrito en esta ordenanza, algunas mantienen patios de ventilación traseros o laterales, pero no un retranqueo total a lindero trasero de las plantas de piso, ya que el parcelario cuenta en su mayoría con dimensiones reducidas y fondos muy escasos.

A medida que se pretende renovar el parque residencial de este ámbito de ordenanza o consolidar solares que por sus condiciones geométricas son edificables, el retranqueo obligatorio a lindero posterior de 3 m en plantas de pisos se convierte en un impedimento para poder materializar la edificabilidad que la ordenanza establece, ya que las proporciones de las parcelas no lo permiten y esto está generando el deterioro y degradación de partes del casco urbano.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias propone modificar el apartado que hace referencia a las condiciones de ocupación de la parcela, concretamente al retranqueo posterior en planta de pisos, de la Ordenanza OR2. Casco Transformado de las Normas Subsidiarias de Vigentes de San Martín de Valdeiglesias, para dar cabida al amplio abanico de esta demanda.

Considerando oportuno y de interés general, el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias tramita la siguiente Modificación de las Normas Subsidiarias vigentes.

### 5.2.- Propuesta de modificación

La propuesta de modificación consiste en la eliminación del retranqueo posterior obligatorio de 3 m en planta de pisos, en aquellos solares cuyo fondo sea inferior o igual a 12 metros, pretendiendo no mermar edificabilidad a estos solares cuya dimensión es inferior al fondo máximo edificable de 12 metros que establece la ordenanza.

Se especifica en el texto propuesta para la modificación, requerido por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Área de Patrimonio, que en el caso de querer retranquearse tiene que ser como mínimo 3 m.

Los solares en situación de colindancia con la cerca del Castillo de la Coracera, declarado Bien de Interés Cultural, deberán retranquear la edificación con la cerca del castillo al menos 3 m también en planta baja. Este requerimiento solicitado por la Dirección General de Patrimonio Histórico se recoge en el texto modificado.

### 5.3.- Alcance de la modificación. Solares afectados

A la hora de redactar la modificación de la ordenanza OR2. Casco Transformado, se ha tenido en cuenta que todos los solares menores e iguales de 12 metros de fondo optarían por suprimir el retranqueo posterior en plantas de piso de 3 m, ya que es la única forma de poder materializar la edificabilidad que se les permite, y en muchos casos la única manera de edificar un espacio habitable. Se han excluido de esta modificación, los solares que forman parte del "Entorno de protección y Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico" del BIC Castillo de la Coracera y de la Iglesia Parroquial de San Martín, BIC incoado. Estos son:

Próximos al Castillo de la Coracera:

- CL CUESTA CASTILLO 7; Ref. Catastral: 1192004UK8619S0001XK .
- CL CUESTA CASTILLO 9; Ref. Catastral: 1192003UK8619S0001DK.
- CL DUEÑA 62; Ref. catastral: 1192015UK8619S0001WK.
- PZ TEODORO BRAVO; Ref. Catastral: 1192022UK8619S0001GK.

Próximos a la Iglesia Parroquial de San Martín:

- AV MADRID 15; Ref. Catastral: 1590823UK8619S0001FK.

Se estima un total de 85 solares afectados por la modificación propuesta, en todo el ámbito de la ordenanza OR2. Casco Transformado. De estos solares, 22 tienen una superficie menor a 50 m<sup>2</sup>, cuando la vivienda mínima establecida por las NNSS vigentes es de 40 m<sup>2</sup> útiles.

Probablemente se acogerán a esta condición casi todas las nuevas edificaciones que se construyan en estos solares con fondo menor e igual a 12 m, ya que, después de aplicar el retranqueo posterior en planta de pisos de 3 m, a 48 solares les queda un fondo edificable menor de 7 m, de los cuales 23 tienen un frente menor de 7 m por lo que la superficie construida en planta de pisos es menor de 50 m<sup>2</sup> construidos.

A pesar de que el retranqueo posterior en planta de pisos de 3 m en solares iguales o inferiores a 12 m de fondo no permite agotar la edificabilidad establecida por la Ordenanza OR2, de los 85 solares afectados, 44 no tendrían las condiciones geométricas adecuadas para poder construir en planta de pisos un espacio habitable, quedando de esta manera solares con una sola planta en el centro del casco urbano, donde se permiten más de dos plantas y edificación con viviendas colectivas.

La superficie afectada por esta modificación es menor al 10% del suelo urbano. El ámbito de la ordenanza OR2 asciende a 8.5 Ha y las parcelas afectadas a 0.90 Ha. Conforme a los datos básico de planeamiento, recogidos en las NNSS vigentes, el suelo urbano está conformado por 106 Ha, y el apto para urbanizar 276 ha. El ámbito de la ordenanza OR2 supone 8% del suelo urbano y la superficie afectada por la modificación 0.8%.

Se adjunta en el Anexo la localización, referencia catastral y condiciones geométricas de los solares afectados, en el apartado 2.- Datos y características de los solares afectado por la modificación, acompañado de su localización en el plano catastral, recogidos en el apartado 3. – Planos catastrales con la localización y numeración de los solares afectados.

#### 5.4.- Edificabilidad

La ordenanza OR2. Casco Transformado determina que la ocupación y edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones geométricas establecidas. Estas condiciones son; fondo edificable y el número de plantas.

- El fondo edificable en planta baja no tiene limitación, pero el fondo edificable en las plantas de piso no puede ser superior a 12 m.
- El número de plantas es de baja más una, pero si alguno de los edificios colindantes supera el número de plantas en dos o más, se autorizará incrementar la altura de la edificación en una planta con objeto de minimizar el impacto negativo de las actuales medianeras.

La propuesta de modificación no consiste en suprimir totalmente el retranqueo posterior obligatorio en las plantas de piso, sino en aquellas parcelas que por sus proporciones no lo permitan y les impida materializar gran parte de la edificabilidad que la ordenanza les permite.

Para que no se produzca un aumento de edificabilidad, se establece una limitación, y es suprimir el retranqueo posterior de 3 m en planta de pisos en aquellas parcelas inferiores o iguales a 12 m de fondo, que es el fondo máximo edificable establecido por la ordenanza.

De esta manera no se superaría la edificabilidad máxima permitida por la ordenanza y se podría dar salida al mayor número de solares edificables que tienen dificultad de desarrollo por su fondo de parcela.

Tras la aplicación de la propuesta de modificación, en los solares afectados se produciría un aumento en la superficie construida respecto a lo que actualmente pueden edificar, ya que el espacio en planta de pisos destinado al retranqueo se podría ocupar, pero sin consumir la máxima edificabilidad permitida por la ordenanza, ya que no se superaría el fondo máximo edificable de 12 m, por lo que no se considera un aumento de edificabilidad en los términos que establece la ley.

Se adjunta justificación y comprobación del no aumento de edificabilidad, en el capítulo 4.- Estudio de edificabilidad del Anexo.

#### 5.5.- Patrimonio Histórico

Dentro del ámbito de la ordenanza OR2. Casco Transformado se sitúan; el Yacimiento Arqueológico "Casco Histórico de San Martín de Valdeiglesias" (CM/0133/001), el BIC declarado

"Castillo de la Coracera" (CM/0133/020) y el BIC incoado "Iglesia Parroquial de San Martín" (CM/0133/021).

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA OR-2. CASCO TRANSFORMADO, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, 1999, DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS, EN RELACIÓN AL RETRANQUEO POSTERIOR EN PLANTA DE PISOS.**

Estos bienes se incorporarán en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del municipio de San Martín de Valdeiglesias, actualmente en elaboración, conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico, por la que se debe modificar el Catálogo de Bienes y Espacios en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la referida norma.

Por formar parte del "Entorno de protección y Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico" del BIC Castillo de la Coracera y de la Iglesia Parroquial de San Martín, BIC incoado, se excluyen del ámbito de la presente modificación los siguientes solares;

Próximas al Castillo de la Coracera:

- CL CUESTA CASTILLO 7; Ref. catastral: 1192004UK8619S0001XK.
- CL CUESTA CASTILLO 9; Ref. Catastral: 1192003UK8619S0001DK .
- CL DUEÑA 62; Ref. Catastral: 1192015UK8619S0001WK .
- PZ TEODORO BRAVO; Ref. Catastral: 1192022UK8619S0001GK.

Próximas a la Iglesia Parroquial de San Martín:

- AV MADRID 15; Ref. catastral: 1590823UK8619S0001FK.

Los solares en situación de colindancia con la cerca del Castillo de la Coracera, declarado Bien de Interés Cultural, deberán retranquear la edificación con la cerca del castillo al menos 3 m también en planta baja.

Para cualquier actuación que se derive del planeamiento, prevista en esta modificación, que suponga una alteración del Yacimiento Arqueológico "Casco Histórico de San Martín de Valdeiglesias" (CM/0133/OOI), requerirá la correspondiente actuación arqueológica con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, antes de la autorización de las obras y/o usos; actividades, a que den ocasión tal realización del plan modificado.

## **6.- AFECCIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Esta modificación afecta al texto de la página 256 de la OR2. Casco Transformado, de las Normas Subsidiarias vigentes y será sustituida por la 256.

## **7.- PÁGINA VIGENTE CORRESPONDIENTE AL APARTADO 6.2.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA. RETRANQUEOS.**

Con una zona verde pública o privada, en cuyo caso la separación de la edificación y la linde será al menos 1/2 de la altura de cornisa y como mínimo 3 m. Esta misma separación será obligatoria a lindero posterior para las plantas de piso. En caso de tener un frente de fachada de longitud superior a 15 m., podrá retranquearse respecto a los linderos laterales una distancia igual a la altura de la edificación, y como mínimo 5 m. Las medianeras se tratarán como fachada. (Art. 5.1.7.3)

### Ocupación de Parcela

Según condiciones geométricas.

#### “6.2.5. Condiciones de la Edificación

Dimensiones de la Edificación

##### a) Altura máxima

La altura máxima será de dos plantas, baja y una planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 6,80 m. Esta altura se medirá en el centro de la parcela, en tramos no superiores a 12m. En caso de que alguno de los edificios colindantes tenga su cornisa a una altura no superior a 7,5 m, podrá alcanzar dicha altura de cornisa. En caso de calle con pendiente superior al 8%, deberá respetarse la altura máxima establecida en el primer párrafo. El espacio bajo cubierta podrá ser habitable con las limitaciones que se establecen para la cubierta, en ningún caso este espacio podrá constituir vivienda independiente. La altura máxima de coronación será de 10,50 m.

En los casos en que uno de los edificios colindantes supere la altura máxima permitida en dos plantas o más, se autorizar incrementar la altura de la edificación en una planta y 2,70 metros, al objeto de minimizar el impacto negativo de las actuales paredes de medianería. Se mantendrá la ocupación de parcela, y el resto de las condiciones geométricas de la edificación. Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja. No se permiten los semisótanos.

En el tramo de la calle Corredera Alta y Baja, señalado en el plano, se permiten tres alturas con una altura de cornisa de 10,20 m. y de coronación 13,20 m

### 8.- PÁGINA MODIFICADA, CORRESPONDIENTE AL APARTADO 6.2.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA. RETRANQUEOS

Con una zona verde pública o privada, en cuyo caso la separación de la edificación y la linde será al menos de  $\frac{1}{2}$  de la altura de cornisa y como mínimo 3 m. Esta misma separación será obligatoria a lindero posterior para las plantas de piso en parcelas superiores a 12 m de fondo. En el caso de querer retranquearse tiene que ser como mínimo 3 m. Los solares en situación de colindancia con la cerca del Castillo de la Coracera, declarado Bien de Interés Cultural, deberán retranquear la edificación con la cerca del Castillo al menos 3 m también en planta baja.

En caso de tener un frente de fachada de longitud superior a 15 m, podrá retranquearse respecto a los linderos laterales una distancia igual a la altura de la edificación, y como mínimo de 5 m. Las medianerías se tratarán como fachadas (Art.5.1.7.3.)

### Ocupación de Parcela

Según condiciones geométricas

#### 6.2.5. Condiciones de la Edificación

Dimensiones de la Edificación

##### a) Altura máxima

La altura máxima será de dos plantas, baja y una planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 6,80 m. Esta altura se medirá en el centro de la parcela, en tramos no superiores a 12 m. En caso de que alguno de los edificios colindantes tenga su cornisa a una altura no superior a 7,5 m, podrá alcanzar dicha altura de cornisa. En caso de calle con pendiente superior al 8%, deberá respetarse la altura máxima establecida en el primer párrafo. El espacio bajo cubierta podrá ser

habitable con las limitaciones que se establecen para la cubierta, en ningún caso este espacio podrá constituir vivienda independiente. La altura máxima de coronación será de 10,50 m.

En los casos en que uno de los edificios colindantes supere la altura máxima permitida en dos plantas o más, se autorizar incrementar la altura de la edificación en una planta y 2,70 metros, al objeto de minimizar el impacto negativo de las actuales paredes de medianería. Se mantendrá la ocupación de parcela, y el resto de las condiciones geométricas de la edificación. Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja. No se permiten los semisótanos.

En el tramo de la calle Corredera Alta y Baja, señalado en el plano, se permiten tres alturas con una altura de cornisa de 10,20 m. y de coronación 13,20 m.

#### ANEXO

1. Plano del ámbito de la ordenanza OR-2, y nomenclatura de las manzanas
2. Datos y características de los solares afectados por la modificación
3. Planos catastrales con la localización y numeración de los solares afectados
4. Estudio de la edificabilidad
5. Plano con los solares afectados por la modificación.

#### 1. PLANO DEL ÁMBITO DE LA OR-2 Y NOMENCALTURA DE LAS MANZANAS

Los Planos y las fichas pueden consultarse en nuestra pagina web [www.sanmartindevaldeiglesias.es](http://www.sanmartindevaldeiglesias.es)

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

LOCALIZACIÓN	Nº	FRENTE	FONDO	M <sup>2</sup> SUELO	
L C/ Dueña 15	32	20,00	9,00	152,00	1190001UK8619S1000LK
C/ Dueña 11	33	5,00	6,00	28,00	1190030UK8619S0001RK
Tr. Dueña 3	34	6,50	6,00	34,00	1190004UK8619S0001SK
Tr. Dueña 1	35	8,50	6,10	85,00	1190005UK8619S0001ZK
Plz Corredera 18	36	6,00	7,50	36,00	1190006UK8619S0001UK
Plz Corredera 16	37	4,50	12,00	53,00	1190007UK8619S0001HK
Plz Corredera 15	38	4,50	11,50	50,00	1190008UK8619S0001WK
Plz Corredera 14	39	6,50	11,00	54,00	1190009UK8619S0001AK
Plz Corredera 13	40	6,50	11,00	54,00	1190010UK8619S000ALZ d.h.
M C/ Dueña 44	41	10,00	8,00	65,00	1291710UK8619S0001KK
C/ Dueña 42	42	7,00	8,00	47,00	1291709UK8619S0001DK
C/ Dueña 40	43	8,00	9,00	65,00	1291708UK8619S0001RK
C/ Dueña 36	44	6,00	10,60	59,00	1291706UK8619S0001OK
C/ Dueña 34	45	4,00	5,00	20,00	1291705UK8619S0001MK
N C/ Castillo Subida 38	46	6,50	9,00	64,00	1292524UK8619S0001XK
C/ Castillo Subida 28	47	4,50	7,00	83,00	1292523UK8619S0001DK d.h.
C/ Castillo5	48	4,00	5,00	22,00	1292527UK8619S0001EK
C/ Angosta 13	49	7,00	4,00	26,00	1292509UK8619S0001PK
Tr. Angosta 2	50	7,00	11,50	86,00	1292510UK8619S0001GK
C/ Castillo Subida 18	51	4,00	9,00	26,00	1292518UK8619S0001KK
C/ Castillo Subida 20	52	5,00	9,00	43,00	1292519UK8619S0001RK
C/ Castillo Subida 22	53	3,00	9,50	29,00	1292520UK8619S0001OK
O C/ Corredera Alta 15	54	17,00	10,70	1298,00	1189401UK8618N0006HZ d.h.
C/ Corredera Alta 9	55	6,00	8,00	47,00	1189404UK8618N0001GH
C/ Corredera Alta 7	56	6,50	8,00	61,00	1189405UK8618N0001QH
C/ Corredera Alta 1	57	7,00	10,60	74,00	1189408UK8618N0005OB
P Plz Corredera 5	58	4,80	7,60	30,00	1290505UK8619S0001PK
Plz Corredera 3	59	26,00	11,20	285,00	1290507UK8619S0001TK d.h.
Plz Corredera 2	60	6,00	11,20	67,00	1290509UK8619S0001MK

**CONDICIONES DE LA PARCELA**

Localización	N.º	Frente	Fondo	M2 suelo		
Tr. Fraguas	61	18,00	7,00	144,00	13900701UK8619500022L	d.h.
C/Corredera Baja, 23	62	5,00	12,00	40,00	1390706UK861950001LK	
C/Corredera Baja, 21	63	13,00	12,00	156,00	1390707UK861950001TK	d.h.
C/Corredera Baja, 17	64	13,00	12,00	156,00	1390708UK861950002GL	d.h.
C/Corredera Baja, 15	65	9,00	12,00	108,00	1390710UK861950001TK	d.h.
C/Corredera Baja, 13	66	7,50	12,00	60,00	1390711UK861950001FK	
Av. Madrid, 2	67	5,00	11,40	52,00	1489802UK8618N0001SH	
Av. Madrid, 10	68	9,00	6,70	65,00	1489806UK8618N0001WH	d.h.
Av. Madrid, 12	69	5,00	9,10	49,00	1489807UK8618N0001FK	
C/Corredera Baja, 5	70	4,50	10,50	57,00	1490806UK861950001GK	
C/Corredera Baja, 5	71	5,00	9,00	47,00	1490807UK861950001QK	
Plz. Rucero, 4	72	5,00	6,00	45,00	1490804UK861950002ZL	d.h.
Av. Madrid, 5	73	10,00	7,00	44,00	1490803UK861950001AK	
Plz. Rucero, 3	74	6,00	8,00	50,00	1490802UK861950002EL	d.h.
A. Madrid, 11	78	13,00	5,60	66,00	1590827UK861950001RK	
AV. Madrid, 11	76	9,00	10,50	115,00	1590825UK861950001OK	
AV. Madrid, 13	77	9,00	10,00	93,00	1590824UK861950001MK	
Tr. Gral. Martínez Benito, 7	78	8,00	8,00	298,00	1690202UK861950001LK	
Tr. Gral. Martínez Benito, 5	79	5,00	8,00	124,00	1690202UK861950001JK	
Tr. Gral. Martínez Benito, 1	80	28,00	12,00	330,00	1690202UK861950001SK	
C/Boteros, 11	81	13,00	11,00	132,00	1690202UK861950001HK	
C/Boteros, 9	82	12,00	11,00	145,00	1690202UK861950001WK	
Tr. Gral. Martínez Benito, 7	83	7,50	11,00	86,00	1790013UK861950001KK	
Tr. Gral. Martínez Benito, 7	84	9,50	11,00	117,00	1790014UK861950001RK	d.h.
C/Tela, 2A	85	9,00	6,00	63,00	178911UK8618N0001LH	

3.- Planos catastrales con la localización y numeración de los solares afectados.

4.- Estudio de edificabilidad

Cuadro resumen

Se adjunta el siguiente cuadro comparativo que refleja una estimación de la:

- Edificabilidad actual por parcela manteniendo el retranqueo posterior de 3 m planta de pisos,
- Edificabilidad de la modificación tras suprimir el retranqueo posterior de 3 m en planta de pisos, en solares con fondos menores o iguales a 12 metros.
- Edificabilidad máxima establecida por la ordenanza OR-2.

La edificabilidad se ha estimado teniendo en cuenta la altura máxima de planta baja +1 + bajo cubierta.

El bajo cubierta se ha estimado en 1,5 de la planta de pisos.

MANZANAS	ACTUAL	MODIFICACIÓN	ORDENANZA	MANZANAS AFECTADAS
A	9.280,00	9.280,00	9.280,00	
B	8.708,15	8.821,65	8.919,00	B
C	4.533,33	4.533,33	4.533,33	
D	6.738,64	7.115,14	7.402,00	D
E	1.659,41	1.857,66	2.003,00	E
F	9.380,00	9.380,00	9.380,00	
G	4.463,83	4.605,33	4.752,00	G
H	2.444,30	2.557,05	2.788,00	H
I	17.526,80	17.853,80	18.136,50	I
J	8.950,00	8.950,00	8.950,00	
K	4.225,17	4.530,17	4.749,00	K
L	1.899,00	2.239,00	2.608,00	L
M	7.775,00	7.950,00	8.164,00	M
N	5.263,92	5.533,92	5.882,00	N
N"	7.115,00	7.115,00	7.115,00	
O	2.997,17	3.179,67	3.371,00	O
P	3.402,67	3.527,47	3.712,00	P
Q	2.802,50	3.130,00	3.280,00	Q
R	490,00	490,00	490,00	
S	3.478,67	3.573,67	3.694,00	S
T	1.964,42	2.116,92	2.654,00	T
U	1.193,82	1.348,83	1.401,53	U
V	6.130,25	6.660,12	7.001,67	V
W	8.798,45	8.866,45	9.558,67	W
X	10.835,00	10.835,00	10.835,00	
Y	1.859,00	1.886,00	2.009,00	Y
	109.654,88	112.649,18	115.514,83	

Al eliminar el retranqueo posterior de 3 m en planta de pisos, en los solares menores de 12 m de fondo, se produce un aumento de edificabilidad sobre esas parcelas respecto a lo que pueden edificar actualmente, pero nunca sobre la edificabilidad máxima permitida por esta ordenanza.

Además, los solares de fondo mayores de 12 m y menores de 15m no llegarán nunca a su fondo máximo edificable, porque tendrán que retranquearse 3 m a su lindero posterior.

La edificabilidad actual en el ámbito de la OR2 es de 109.654,88 m<sup>2</sup>

Aplicando la modificación, la edificabilidad ascendería a 112.649,18 m<sup>2</sup>.

Se produce un aumento de edificabilidad sobre lo que pueden construir actualmente, de 2.865,65 m<sup>2</sup>. Pero este aumento está por debajo de la edificabilidad máxima permitida en el ámbito de la aplicación de esta ordenanza en unos 2.865,65 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima establecida por la ordenanza OR2 es de 115.514,83 m<sup>2</sup>.

Tras la aplicación de la propuesta de modificación, en los solares afectados se produciría un aumento en la superficie construida respecto a lo que actualmente pueden edificar, ya que el espacio en planta de pisos destinado al retranqueo se podría ocupar, pero sin consumir la máxima edificabilidad permitida por la ordenanza, ya que no se superaría el fondo máximo edificable de 12 m, por lo que no se considera un aumento de edificabilidad en los términos que establece la ley.

San Martín de Valdeiglesias, a 24 de febrero de 2021.—La alcaldesa, Mercedes Zarzalejo Carbajo.

(03/6.874/21)

