

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

72

SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS

URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS (MADRID) ORDENANZA COMERCIAL MAYO 2001

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 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 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; como ausencias señalar la falta de regulación de los cerramientos de parcela en suelo urbano.

En las Normas Subsidiarias no se había incluido una ordenanza específica para el uso comercial, dado que no había demanda para este tipo de suelo, y solamente se contemplaba el comercio como actividad compatible dentro de fincas con otro uso característico, sin embargo, la creciente demanda de este tipo de suelo hace que sea conveniente incorporar a las ordenanzas de edificación y usos una relativa a comercio. Esta ordenanza sería la número 16, y se incluye a continuación del punto siguiente.

AFECCIONES AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Esta modificación afecta a los planos D-1 y D-2, Alineaciones y Ordenanzas del Casco, que se sustituyen por D-1' y D-2'. Igualmente afecta a las páginas número 318 y 319, que se sustituyen por las número 318' y 319'. Por otra parte, supone la incorporación de las páginas número 318a, 318b, 318c y 318d.

ORDENANZA 16 COMERCIAL

6.16.1. Objeto y delimitación: la mayor parte de las zonas comerciales figuran en los planos de calificación pormenorizada de estas Normas Subsidiarias, pero con la trama de equipamiento. Se trata por tanto de diferenciar este último uso del terciario comercial, cuya ordenanza se desarrolla a continuación.

Su delimitación son las zonas definidas en el plano de calificación pormenorizada y compatibles.

6.16.2. Tipología edificatoria y clasificación:

- La tipología es la edificación aislada.
- No se establecen grados.

6.16.3. Condiciones de parcela:

- Parcela mínima: la parcela mínima tendrá una superficie de
- Frente mínimo de parcela: el frente mínimo será de 20 m.
- Frente máximo: no se establece un frente máximo.
- Fondo mínimo de parcela: el fondo mínimo de parcela será de 40 m.

6.16.4. Condiciones de ocupación de parcela: la edificación deberá ser exenta.

318a

Retranqueos:

- A lindero frontal el retranqueo será como mínimo de 10 m.
- A linderos laterales y posterior será de 4 m como mínimo.
- Ocupación de parcela: la ocupación máxima de la parcela neta será del 40 por 100.

6.16.5. Condiciones de la edificación:

- Dimensiones de la edificación.
- Altura máxima: el número máximo de plantas será de dos, para cualquier uso comercial o asociado al mismo.
- La altura máxima de cornisa será de 9 m.
- La altura máxima de coronación será de 10 m. Esta altura solo podrá superarse por elementos singulares (extractores, etc.).
- Altura libre de planta: la altura libre mínima en zonas de comercio público de superficie superior a 50 m² será de 3,50 m, y en las áreas no accesibles al público, o de menos de 50 m²; oficinas, servicios, etc., será de 2,80 m.
- Fondo edificable: no se establece.
- Edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 0,60 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno destinado para uso exclusivo de:

318b

- Aparcamiento e instalaciones de la edificación, con un máximo de dos plantas bajo rasante.
- Voladizos: se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

6.16.6. Condiciones estéticas: no se imponen condiciones diferentes de las que emanan de los principios generales del arte y la técnica constructiva, Se recomienda utilizar materiales habituales en la zona.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales como el fibrocemento, bloque de hormigón sin enfoscar y similares, pues si bien se trata de edificación no residencial, no por ello debe tener una dignidad estética inferior a la edificación de su entorno, que no lo olvidemos es el propio pueblo.

6.16.7. Usos:

- Uso característico: el uso característico es el terciario comercial.
- Otros usos:
 - Residencial: no se permite.
 - Terciario:
 - Oficinas y bancos: se permiten las oficinas vinculadas al uso comercial. Se autorizan las oficinas autónomas y las bancarias, siempre que su superficie sea inferior a 50 m² y no ocupen en total más del 20 por 100 de la superficie construida.
 - Hoteles: se autorizan únicamente en parcela independiente y edificio aislado. La edificabilidad será la establecida en el punto 6.16.5-4, y se respetarán alturas de cornisa y de coronación establecidos en el punto 6.16.5-1.
 - Establecimientos públicos: se autorizan siempre y cuando su superficie no supere el de la total construida.

318c

- Aparcamiento: contarán con una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 25 m² de superficie comercial construida. En caso de hoteles, deberá contar con una plaza por cada dos habitaciones, y una más por cada 75 m² de superficie de uso público (bar, restaurante, etc.).
- Las calles de circulación interna tendrán un ancho mínimo de 5 m. Por cada 25 m² de área de aparcamiento se plantará un árbol de especie autóctona.
- Deberá contar en el interior de la parcela con una zona exclusiva de carga y descarga para los proveedores, con capacidad para dos furgonetas o un camión de mediano tamaño.
- Prohibidos: los no citados expresamente.

318d

6.14.3. Condiciones de diseño: todos los espacios se plantarán con especies autóctonas. Los acabados superficiales serán en gran parte permeables, con bajas escorrentías. La selección de especies se hará para evitar un alto coste de mantenimiento.

ORDENANZA 15 SERVICIOS URBANOS

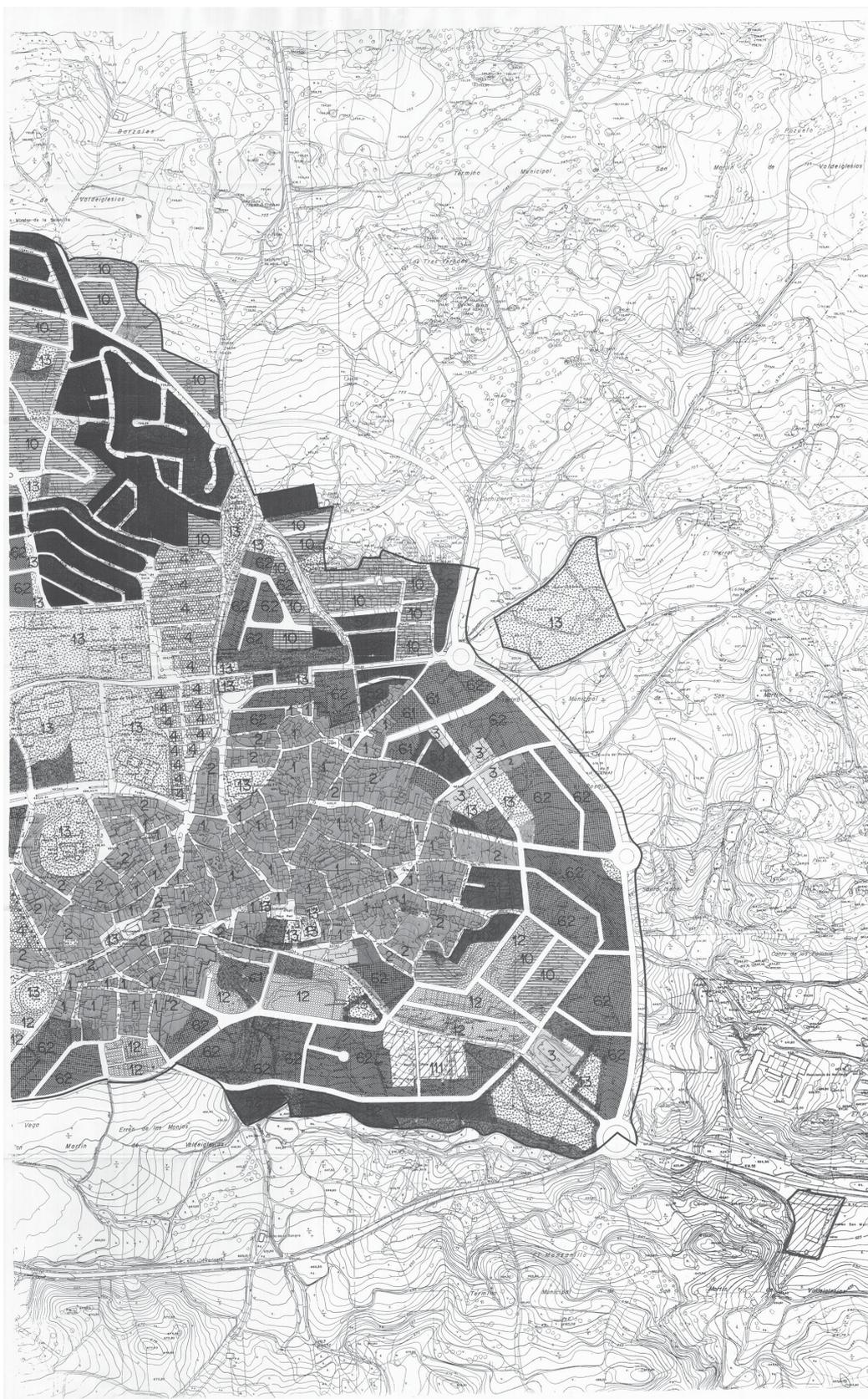
6.15.1. Delimitación: se engloban todos los elementos de mobiliario provisionales, quioscos (prensa, flores, helados, etc.), buzones de correos, y todos los elementos puntuales que completan los servicios mínimos de la localidad, Su superficie será inferior a 15,00 m² y su altura máxima 3,00 metros.

6.15.2. Condiciones particulares: todos los elementos tendrán un diseño acorde con las condiciones ambientales del emplazamiento, especialmente si corresponde a las zonas del casco.

318'

RESUMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCIÓN DENTRO CASCO				
NOMBRE SUPERFICIE	TIPOLOGÍA N.º MAX VIVIEN M2 CONSTRUIDO	CESIÓN VIARIO PRINCIPAL Y SECUN. MÍNIMA	CESIÓN ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO MÍNIMAS	DENSIDAD BRUTA VIV/Ha
UE 1 a TRAVESIA SAN CARLOS 2.854 M2	12,00 fondo frente calle 35 m III plantas y plaza 10 viviendas aproximadamente	Apertura de calle hacia la Plaza del Mercado 180 m2	Parking interno de uso público para área comercial, 1.750. Dotacional 350 2.100 m2	35 casco VIV/Ha
UE 1 b CALLE ALMENAS 1.332 M2	Según la ordenanza 2ª II plantas. 8 viviendas aproximadamente	Apertura calle Almenas, 6,00 240 m2	0 m2	60 viv/Ha casco
UE 2 DOCTOR ROMERO 2.650 M2	Según ordenanza 4 viviendas aproximadamente	160 metros paso peatonal 160 m2	Zona verde de 180 180 m2	15 VIV/Ha casco
UE 3 a LANCHA DEL PINO I 1.455 M2	casco, 12,00 fondo y II con alineación a vial 12 viviendas aproximadamente	Ampliación travesía Gral. Martínez. Benito, 8,00 m 100 m2	Cesión suelo equipamiento y zona verde 240 m2	70 VIV/Ha casco
UE 3 b LANCHA DEL PINO II 4.250 M2	según ordenanza zonal. OR 2ª 30 viviendas aproximadamente	Apertura calle Boteros 8,00 metros + C. Lancha 250 Total 1.050 m2	Cesión suelo equipamiento, y zona verde 380 m2	73 viv /Ha casco
UE 4a TENERKAS I 4.824 M2	OR 2, Avda. Madrid y 16 viv HIL.	calle norte 720 + 500 = 1.352 1.352 m2	zona verde 500 uso parking arbolado 500 m2	casco 68,0 viv/Ha
UE 4b TENERKAS II 5.810 M2	33 viviendas m2 cons	425 m2	Zona paso del colector, uso parking 1.094 m2	casco 61 viv/Ha
UE 5 SUR PLAZA DE TOROS 20.680 M2	HIL, B = 20 viv HIL, C = 30 viv 50 viv 10.000 m2 cons	850 + 1.600 + 562 = 3.012 m2	Espacio libre de uso público, Parking arbolado junto Plaza Toros 1.625 m2	25,0 viv/Ha



ORDENANZAS	
CASCO ANTIGUO	1
CASCO MODIFICADO	2
ENSANCHE DE CASCO. BLOQUE ABIERTO	3
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. COLUMNAS HISTÓRICAS	4
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. COLUMNAS MODERNAS	5
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FILA	6
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. PANTANO DE SAN JUAN	7
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. PANTANO DE SAN JUAN COSTA DE MAR	8
ESPECIAL. BLOQUE ABIERTO PANTANO DE SAN JUAN	9
PAREADA	10
INDUSTRIAL	11
ÁREAS EXISTENTES	12
EQUIPAMIENTOS	13
ZONAS VERDES	

EQUIPAMIENTO TERCIARIO

- PANCILAS EXISTENTES DE CUMPLIR EL FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- PANCILAS CON USO COMERCIAL

EDIFICACION DE TRES PLANTAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE VALDEGRESIAS (MADRID)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

PLANO ALINEACIONES Y ORDENANZAS DEL CASCO

FECHA: FEBRERO DE 1989 ESCALA: 2:500

ELABORADO POR: [Firma]

REVISADO POR: [Firma]

ELABORADO POR: [Firma]

REVISADO POR: [Firma]



ORDENANZAS

CASCO ANTIGUO	1
CASCO MODIFICADO	2
FUNDACHE DE CASCO BLOQUE ABIERTO	3
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. COLONIAS HISTÓRICAS	4
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. COLONIAS MODERNAS	5
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	6
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. PANTANO DE SAN JUAN (ZONA DE 100/200)	7
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. PANTANO DE SAN JUAN (ZONA DE 100/100)	8
ESPECIAL. BLOQUE ABIERTO PANTANO DE SAN JUAN	9
PASEADA	10
INDUSTRIAL	11
ÁREAS EXISTENTES	12
EQUIPAMENTOS	13
ZONAS VERDES	

EQUIPAMIENTO TERCIARIO

PARCELAS EXENTAS DE CUMPLIR REQUISITOS PROYECTAL

EXCMO AYUNTAMIENTO DE
SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS
 (MUNICIPIO DE VALDEIGLESIAS)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

ALINEACIONES Y ORDENANZAS DEL CASCO

FECHA: FEBRERO DE 1988

ESCALA: 1:5000

OTRO: PLAN DE ORDENACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL TERRITORIO (P.O.D.) DEL CASCO DE VALDEIGLESIAS

BOA C/ALFONSO DE LA SERRA, 106. MADRID (28014)

San Martín de Valdeiglesias, a 4 de octubre de 2020.—La alcaldesa, Mercedes Zarza-lejo Carbajo.

(03/29.273/20)



BOCM-20201113-72