

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

73**SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS**

URBANISMO

Modificación puntual número 1 de las NN. SS. en la U. E. 25 Ecce-Homo Ermita San Martín de Valdeiglesias.

U. E. NÚMERO 25 DOTACIONAL ERMITA DEL ECCE-HOMO

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 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.

Dotacional Ermita del Ecce-Homo

En la ficha de esta U. E. existe un error ya que se establece por una parte el sistema de expropiación y por otra se habla de su gestión mediante proyecto de compensación y de las correspondientes cesiones de aprovechamiento, lo que es contradictorio. Igualmente hay una diferencia de 600 m² en la superficie que se midió sobre plano y la real, ya que esta es de 7.400 m² y no de 6.800 m².

Se mantiene el uso de equipamiento, pero como asistencial de carácter privado en lugar de socio-cultural público, ya que el emplazamiento no reúne las condiciones adecuadas de superficie y localización necesarias para la finalidad inicialmente prevista, la cual además, no parece tener viabilidad en las circunstancias actuales. Además se creaba una calle de borde en el noreste, que si bien podría servir como elemento de separación entre zonas de diferente ordenanza, no tiene justificación desde el punto de vista de tráfico urbano, ya que no comunica nada y además presenta graves problemas de orografía, lo que conlleva unos costes añadidos innecesarios: por eso se ha considerado más adecuado suprimir dicha calle.

Por todo ello se modifica el sistema de actuación, que pasa a ser de expropiación para un equipamiento público, a compensación en equipamiento privado. Para que la administración no se vea perjudicada por este cambio, mantiene edificabilidad prevista originalmente, es decir 1.360 m², aplicándose al total de la parcela la edificabilidad correspondiente a la ordenanza de equipamiento, pudiendo incrementarse la ocupación en planta hasta el 35 por 100, dadas las características del uso a implantar respetando la susodicha edificabilidad establecida.

A continuación, se incluye la nueva ficha de la U. E. número 25:

UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 25 DOTACIONAL ERMITA ECCE-HOMO**1. Descripción y ámbito:**

- Localización: suroeste de la población en el casco transformado.
- Ámbito y superficie: unidad de remate intersticial del tejido urbano. Su superficie es de 7.400 m².

2. *Objetivo.*—Ordenar el ámbito de forma que en ella se puedan localizar unas instalaciones de equipamientos para la localidad, en parte privados y en parte públicos (en la parte de suelo correspondiente a la cesión).

3. *Condiciones de planeamiento:*

- Figuras de planeamiento a desarrollar: unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.
- Normativa de aplicación: se aplicará con carácter general la ordenanza de equipamientos con algunas condiciones particularizadas que se establecen en esta ficha de ordenación, como de ocupación: Se permita una ocupación del 35 por 100 al ser el uso a implantar el asistencial, si bien mantiene la edificabilidad sobre rasante resultante de la ordenanza ($0,25 \times \text{Sup, par.neta} \times 2,7 = 4.415 \text{ m}^2$).
- Determinaciones vinculantes: la clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

4. *Obligaciones de los propietarios:*

1.º Ceder el suelo de cesión obligatoria para espacios libres (banda de 10 m de ancho junto a la carretera) totalmente urbanizado. Igualmente, en la banda de retranqueo lateral respecto a la edificación existente, deberá dotarse de vegetación al menos una zona de seis metros de ancho.

2.º Ceder 1.360 m² de aprovechamiento de la unidad de ejecución, que son los que figuraban en la unidad previamente a esta modificación, habida cuenta del incremento de edificabilidad resultante. Esta cesión podrá materializarse en suelo en su totalidad o monetizarse en parte, previa firma del correspondiente convenio urbanístico.

3.º Costear la urbanización de la banda de suelo de uso público en contacto con la carretera según el sistema de actuación establecido.

4.º Edificar los solares dentro de los plazos estipulados.

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

5. *Condiciones de gestión.*—El sistema de actuación será de compensación. Iniciativa privada.

Afección al planeamiento vigente.—Esta modificación afecta al texto y ficha de las Normas Subsidiarias incluidos en las páginas 379 y 380, por lo que éstas se sustituyen por las número 379' y 380'.

UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 25 DOTACIONAL ERMITA ECCE-HOMO

6.12.25.1. *Descripción y ámbito:*

- Localización: suroeste de la población, en el casco transformado.
- Ámbito y superficie: unidad de remate intersticial del tejido urbano. Su superficie es de 7.400 m².

6.12.25.2. *Objetivo.*—Ordenar el ámbito de forma que en ella se puedan localizar unas instalaciones de equipamientos para la localidad, en parte privados y en parte públicos (en la parte de suelo correspondiente a la cesión).

6.12.25.3. *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: se aplicará con carácter general la Or-1 3 de Equipamientos con algunas condiciones particularizadas que se establecen en esta ficha de ordenación, como la ocupación: Se permite una ocupación del 35 por 100 al ser el uso a implantar el asistencial, si bien se mantiene la edificabilidad sobre rasante resultante de la ordenanza ($0,25 \times \text{Sup, par.neta} \times 2,7 = 4.415 \text{ m}^2$).
- Determinaciones vinculantes: la clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.25.4. *Obligaciones de los propietarios:*

1.º Ceder el suelo de cesión obligatoria para espacios libres (banda de 10 m de ancho junto a la carretera) totalmente urbanizado. Igualmente, en la banda de retranqueo lateral respecto a la edificación existente, deberá dotarse de vegetación al menos una zona de seis metros de ancho.

2.º Ceder 1.360 m a de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, que son los que figuraban en la unidad previamente a esta modificación, habida cuenta del incremento de edificabilidad resultante. Esta cesión podrá materializarse en suelo en su totalidad o monetizarse en parte, previa firma del correspondiente convenio urbanístico.

3.º Costear la urbanización de la banda de suelo de uso público en contacto con la carretera, según el sistema de actuación establecido.

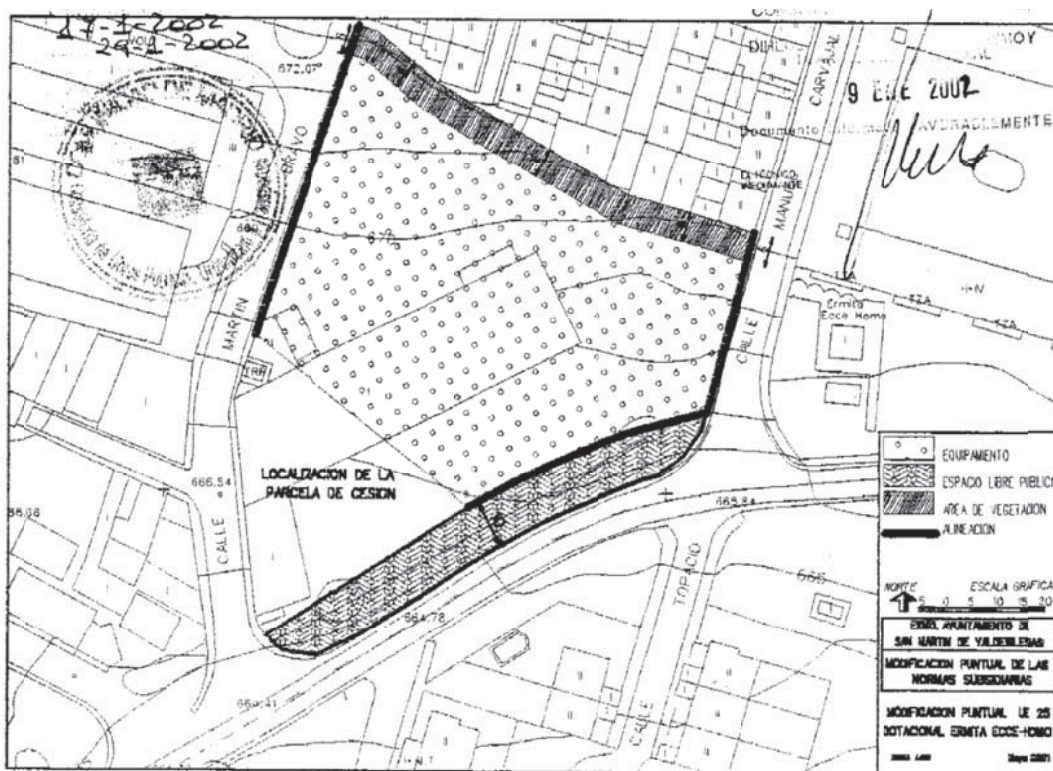
4.º Edificar los solares dentro de los plazos estipulados.

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

6.12.25.5. *Condiciones de gestión.*—El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa privada.

379

NOMBRE: DOTACIONAL ERMITA ECCE-HOMO		UE 25
CONDICIONES DEL AMBITO		
Superficie BRUTA UNIDAD	7.400 m2	
Parcelas Catastrales:	0890033	
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
DETERMINACIONES VINCULANTES		
Cesión Viario:	No hay viario	
Cesión Espacios Libres:	Parcela en una banda de 10 m. junto a la carretera (840 m2).	
Edificabilidad Bruta:	4.415 m2.	
Ocupación Parcela Neta	35 % por ser asistencial	
Cesión	1.360 m2	
Tipología Edificatoria:	EQUIPAMIENTO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	CONDICIONES PARTICULARIZADAS Y OR-13	
DETERMINACIONES: Banda arbolada al sur, de 10 m de ancho, en contacto con la carretera, con aparcamiento en batería. Zona de 6 m de vegetación en lindero con edificación existente.		
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.		



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

(03/29.251/20)

