

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

71

SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS

URBANISMO

Modificación puntual a las NN. SS. de San Martín de Valdeiglesias (Madrid).

MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

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 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.

Por lo que se refiere a la presente modificación, se ha comprobado que la rigidez en el tamaño de las parcelas, y el que este no es muy grande, dificulta y encarece cuando no imposibilita, la construcción de ciertas instalaciones, que, de poderse hacer en común por los propietarios de una manzana o zona de parcelas, supondría una gran economía de medios y sobre todo, dado que las instalaciones más habituales son las piscinas, un gran ahorro de agua.

Por ello se plantea esta modificación puntual.

Ordenanzas relativas a vivienda unifamiliar

En actuaciones de vivienda unifamiliar (ordenanzas 5, 6, 7, 8 y 10) se permitirá la constitución de zonas comunes al servicio exclusivo de la actuación, sin acceso desde el exterior de la misma y con las siguientes condiciones:

1.º La superficie de las parcelas una vez detráida fa correspondiente a la zona común no será inferior al 75 por 100 de la superficie teórica de la parcela que en ningún caso será menor a la mínima establecida por la ordenanza.

La edificabilidad de aplicación será la correspondiente a la parcela teórica. Se respetarán el resto de las condiciones de la ordenanza; altura, retranqueos, etc.

2.º La superficie total de la actuación, no será en ningún caso inferior a la resultante del número de parcelas por la superficie anónima de las mismas señalada en la ordenanza.

Ejemplos: actuación de 5.000 m², con ordenanza de parcela de 500 m². Se podrán delimitar 10 parcelas de 375 m² y una zona común de 1.250 m². En una actuación de 4.500 m², no podrían hacerse 10 parcelas de 375 m² y una zona común de 750 m²; podrían hacerse como máximo 9 parcelas, ya que $4.500:500 = 9$.

Afección al planeamiento vigente.—Esta modificación afecta al texto de las normas subsidiarias incluido en la página 207, por lo que esta se sustituye por la 207'.

Capítulo 3

Normas particulares de los usos

5.3.1. Uso residencial.

5.3.1.1. *Definición del uso global.*—Es el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas.

5.3.1.2. *Clasificación y definición de los usos pormenorizados.*—Abarca los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar: es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía de unos más o menos restringido, pero público.
En actuaciones de vivienda unifamiliar (ordenanzas 5, 6, 7, 8 y 10) se permitirá la constitución de zonas comunes al servicio exclusivo de la actuación, sin acceso desde el exterior de la misma y con las siguientes condiciones:
 - 1.º La superficie de las parcelas una vez deducida la correspondiente a la zona común, no será inferior al 75 por 100 de la superficie teórica de la parcela, que en ningún caso será menor a la mínima establecida por la ordenanza.
La edificabilidad de aplicación será la correspondiente a la parcela teórica. Se respetarán el resto de las condiciones de la ordenanza, altura, retranqueos, etc.
 - 2.º La superficie total de la actuación, no será nunca inferior a la resultante del número de parcelas por la superficie mínima de las mismas señalada en la ordenanza.
Ejemplo: actuación de 5.000 m², con ordenanza de parcela de 500 m². Se podrán delimitar 10 parcelas de 375 m² y una zona común de 1.250 m². En una actuación de 4.500 m², no podrían hacerse 10 parcelas de 375 m² y una zona común de 750 m², podrían hacerse como máximo 9 parcelas ya que $4.500:500 = 9$.
- Vivienda colectiva: es la que agrupada con otras utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

5.3.1.2.3. *Condiciones generales del uso global. Condiciones de la edificación.*

1. *Vivienda mínima.*—Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo (compuesto de baño, lavabo e inodoro), un dormitorio doble, del tamaño que más adelante se denomina conyugal, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán 2 personas por dormitorio doble y una por sencillo.

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

(03/29.224/20)

