



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA DEL ARTÍCULO 4.4.1 ORDENANZA "INDUSTRIAL" EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO 8 (API-8).

Marzo de 2014

SUMARIO

1.-	<u>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA</u>	1
1.1	ANTECEDENTES.....	1
1.1.1	El Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada	1
1.1.2	La formulación de la Modificación es de iniciativa privada	1
1.2	INTRODUCCIÓN.....	1
1.2.1.	El “Ius Variandi” de la Administración como fundamento de las modificaciones de planeamiento	1
1.3	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA "INDUSTRIAL" EN EL API-8	2
1.3.1	Ámbito territorial de la Modificación Puntual.....	2
1.3.2	Oportunidad y necesidad de la Modificación Puntual.....	2
1.3.3.-	Descripción de la Modificación Puntual	2
1.4	IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS AFECTADAS	3
1.5	DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA MODIFICACIÓN	5
2.-	<u>PLANOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</u>	5
3.-	<u>NORMAS URBANÍSTICAS</u>	5
3.1	TEXTO DE LA ORDENANZA VIGENTE	5
3.1.1	Artículo 4.4.1 Ordenanza "Industrial" del Plan Parcial del Sector 8 Industrial vigente.....	5
3.1.2	Artículo 9.7.3 del Plan General por el que se introducen diversas variaciones en la normativa de las APIs	10
3.2	TEXTO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA DE LA ORDENANZA	11
4.-	<u>RESUMEN EJECUTIVO</u>	15
4.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	16
4.2	PLANO DE SITUACIÓN	16

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 El Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 20 de noviembre de 1998, aprobó definitivamente el Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de este municipio, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de fecha 2 de febrero de 1999.

A lo largo del tiempo de vigencia del Plan General, se han puesto de manifiesto algunas nuevas necesidades, por lo que se considera conveniente modificar puntualmente el mencionado Plan.

Habiendo transcurrido más de un año desde su entrada en vigor, se redacta el presente Proyecto de Modificación Puntual, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y siguientes, en relación con el 56 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el propio Plan vigente.

En este caso se propone modificar el artículo 4.4.1 de las Norma Urbanísticas del Área de Planeamiento Incorporado 8 (API-8), correspondiente a la ordenanza denominada "INDUSTRIAL", en lo que respecta a sus epígrafes 2 *CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN: F-Garaje* y 5 *CONDICIONES DE USO*.

1.1.2 La formulación de la Modificación

La Modificación Puntual del API-8, está promovida por los propietarios de suelo del ámbito territorial del API-8 Industrial del Plan General de Villanueva de la Cañada, y se presentará al Excmo. Ayuntamiento para su tramitación.

Los propietarios de suelo del API-8 Industrial encargaron al Arquitecto Juan González Álvarez la asistencia técnica para la formulación del Proyecto de Modificación Puntual del ámbito de API-8 Industrial.

1.2 INTRODUCCIÓN

1.2.1. El "ius Variandi" de la Administración como fundamento de las modificaciones de planeamiento

La doctrina teórica y la jurisprudencia han acuñado el "ius variandi" como la facultad de la Administración para modificar el ordenamiento y, por ende, del Ayuntamiento para modificar el planeamiento urbanístico municipal, siempre que con ello satisfaga el interés general.

El Tribunal Supremo habla, al respecto de la potestad innovadora o ius variandi, que corresponde al planificador urbanístico, facultad que es inherente a la función planificadora, de rango reglamentario, en cuanto la misma es dinámica y debe

adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad social de la manera más adecuada al interés general, Sentencias de 6 de febrero y 3 de abril de 1990 (Aranzadi 943 y 3579) y de 23 de octubre de 1991 (Aranzadi 8193) y que el ius variandi recoge las nuevas inquietudes y necesidades de la sociedad, no sólo desde su aspecto cuantitativo o demográfico, sino en el cualitativo de sus nuevas exigencias, Sentencia de 24 de octubre de 1991 (Aranzadi 8194).

1.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA "INDUSTRIAL" EN EL API-8.

1.3.1 Ámbito territorial de la Modificación Puntual

El ámbito territorial de la Modificación Puntual del PGMOU de Villanueva de la Cañada de la Ordenanza "Industrial" en el Área de Planeamiento Incorporado 8 (API-8) se concreta en el suelo calificado como de uso Industrial y que está afectado por la Ordenanza *4.4.1 Denominación: Industrial* del Plan Parcial de Ordenación del Sector 8 Industrial del suelo urbanizable del Plan General del 87, incorporado como suelo urbano por la revisión del Plan General de 1998 como API-8 (Área de Planeamiento Incorporado 8).

1.2.2 Oportunidad y necesidad de la Modificación Puntual

Las condiciones económicas y sociales por las que atraviesa en la actualidad la sociedad en general, y Villanueva de la Cañada en particular, han provocado una clara disminución de la demanda de espacios o naves industriales en el municipio, lo que ha producido el abandono de muchas de ellas, por lo que el panorama que ofrece el API-8 es desolador, con multitud de negocios cerrados y naves abandonadas.

Así mismo, es necesario la regularización de la situación existente de facto en el API-8, pues, si bien el uso principal de las naves sigue siendo el de industria limpia, talleres y naves para almacén donde se produce la distribución y ventas al por mayor, no es menos cierto, que se está produciendo una cierta tendencia a la distribución y venta al por menor.

Por otro lado, el desarrollo urbanístico sufrido por Villanueva de la Cañada en los últimos 20 años ha situado al API-8 en el centro de un área residencial de fuerte expansión, donde la actividad industrial desafina con el entorno, y que precisa de áreas dotacionales y de servicios del tipo Európolis en Las Rozas o Carralero en Majadahonda, con una gran diversidad de usos más propios del sector terciario que del industrial.

Con el fin de dinamizar y reactivar el entorno del API-8, se plantea abrir el espectro de posibilidades de los inmuebles existentes, al ampliar la variedad de tipologías de usos permitidos. De esta forma se amplía la oferta de negocio en el entorno del API, pues se transforma en un sector de uso terciario e industrial, y por lo tanto, con acceso a los sectores económicos comercial, industrial y de servicios.

1.2.3 Descripción de la Modificación Puntual

La Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada del artículo 4.4.1 Ordenanza "Industrial" en el Área de Planeamiento Incorporado 8 (API-8), consiste en la modificación del apartado 5 "CONDICIONES DE USO". Así mismo, se modifica el punto F "Garaje" del apartado 2 "CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN" donde se regula la obligatoriedad de ubicación de plazas de aparcamiento en cada una de las actividades que se prevea.

Las condiciones de uso de la ordenanza industrial del API-8 en la actualidad contempla, como usos principales, el de industria limpia, talleres, naves para almacén y oficinas para las industrias; y como compatibles el de vivienda del guarda. La Modificación propuesta amplía la gama de usos principales y compatibles de tal forma que contempla, como principales: industria limpia, talleres, almacén, reunión y espectáculos, comercial, oficina, educativo, sanitario sin hospitalización, deportivo y servicios urbanos; y como compatibles: vivienda del guarda y servicios urbanos. Todos ellos con las condiciones y limitaciones que figuran en la nueva Ordenanza que se enuncia en el Apartado 1.3.4 "Ordenanza Industrial" y en el Anexo 1 "Ordenanza Industrial" de la presente Memoria.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, se pretende regular y reglamentar la dotación de plazas aparcamiento exigibles a cada uno de los usos contemplados en la nueva ordenanza, de tal forma, que la implantación de una nueva actividad no suponga el deterioro o provoque la congestión del tráfico del API-8 por saturación de las plazas de aparcamiento.

1.4 IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS AFECTADAS

El RDL 2/08 modificó, en su disposición adicional novena, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, adicionando un nuevo artículo 70.3, en cuyo epígrafe 3 se establece:

“3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”.

Esta circunstancia concurre en el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General para la ampliación de usos principales y compatibles en la Ordenanza "Industrial" en el entorno del API-8, por lo que se debe incluir en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas. En el cuadro que se adjunta a continuación figura el listado de todos los propietarios de naves o suelos en el entorno afectado por la Modificación

Nombre y Apellidos	Dirección polígono
Victor Silva, S.L.	Travesía Navarra, 1 y 3
Motor Dipper, S.L.	Travesía Navarra, 5 y 7
Gestión de Inmuebles Luna, S.L.	Travesía Navarra, 9
Manuel Robledano García	Travesía Navarra, 11, y Navarra, 22
Ana Isabel Céspedes García y Daniel Delgado Calaveras	Travesía Navarra, 13
Luis Fernández Álvarez	Travesía de Navarra, 15 y 20
Dycosa-Resins, S.L. Sr. Pinto	C/ Navarra, 2, 23 y 25
Modesto Andes Valbuena	C/ Navarra, 4 y 13
José Mariano Berlanas Gil	C/ Navarra, 6
Miguel Angel García Pozuelo y otros	C/ Navarra, 8 y 17
Ana M ^a Muñoz Aranz	C/ Navarra, 10
Servicios Auxiliares de Automoción Rodex, S.A.	C/ Navarra, 12
Inversiones y Gestiones en Oriente, S.A.	C/ Navarra, 14 y 16
M ^a Azucena Guillen Flores	C/ Navarra, 24
Semartin	C/ Navarra, 26
Inversiones Serrano Patier, S.L.	C/ Navarra, 28 y 38
Ricardo Gala Álvarez	C/ Navarra, 30 y 32, 11
Miguel Zaballos Cuesta	C/ Navarra, 34
Banco Popular Español, S.A.	C/Navarra, 36 y 50
Agustín Arroyo Orgaz	C/ Navarra, 40 y 42
Julio Brunete Mateos	C/ Navarra, 44
Lourdes y M ^a Jesús Brunete Sanchez	C/ Navarra, 48
Rancel, S.A.	C/ Navarra 1A, B y C
Olga Izquierdo Ramirez	C/ Navarra, 3
Shermacon, S.A. Angel Pérez	C/ Navarra, 5
Villanueva 1, S.A.	C/ Navarra, 7
Gastrodón, S.L.	C/ Navarra, 9
Jaime Pérez Andes	C/ Navarra, 15
Soledad Descalzo García y Carlos Cadiz	C/ Navarra, 19
M ^a Pilar Martín Piñeiro Celestino	C/ Navarra, 21
Majadarozas Courier, S.L.	C/ Navarra, 27
Ekipower, S.L.	C/ Navarra, 29, 31 y 33

1.5 DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA MODIFICACIÓN

Según el artículo 43 de la LSCM 9/01, el Proyecto de Modificación Puntual debe contener al menos los siguientes documentos y que ya se recogen en este documento:

1. Memoria.
2. Normas urbanísticas.
3. Planos

Por lo anteriormente expuesto, se concluye que es viable legal y técnicamente la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada del artículo 4.4.1. Ordenanza "Industrial" en el Área de Planeamiento Incorporado 8 (API-8), por encontrarse debidamente justificada y fundamentada y cumple el artículo 69.2 letra a) de la Ley 972001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, **ya que ni suponen alteración de la clasificación del suelo ni disminución de zonas verdes o espacios libres.**

4.- PLANOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La Modificación Puntual del Plan General que se propone en este documento, no afecta a ninguno de los planos del Plan General vigente, por lo que su inclusión en la documentación gráfica de este proyecto es simplemente a título orientativo y para situar el ámbito territorial afectado por la modificación.

5.- NORMAS URBANÍSTICAS

El objeto de las Normas Urbanísticas de esta Modificación Puntual del Plan General es el establecimiento de las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas y edificatorias a realizar en desarrollo del entorno del API-8 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada.

5.1 TEXTO DE LA ORDENANZA VIGENTE

5.1.1 Artículo 4.4.1 Ordenanza "Industrial" del Plan Parcial del Sector 8 Industrial vigente

4.4.1 DENOMINACION: Industrial

1. DEFINICION Y CARACTER:

- A. Areas calificadas industriales en el plano 3.1.1 de zonificación destinadas a ser ocupadas por pequeñas industrias, talleres y naves para almacén.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION:

- A. Tipología de edificación: Naves industriales, aisladas o pareadas.
- B. Parcelación: Parcela mínima 1.000 m2 de superficie.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en el plano 3.2.1 Alineaciones y Rasantes.
- D. Retranqueos:
- Alineación: 10 m. a calle principal. Se prescindirá de este retranqueo a calle de nueva apertura, siempre que no exista entrada de vehículos.
 - Linderos y testero: 5 m. Podrá prescindirse de este retranqueo cuando exista acuerdo registrado entre las dos propiedades afectadas o estos se construyan bajo proyecto único.
- E. Cerramientos de parcela:
- De 0 a 0,30 m: fábrica de piedra, de ladrillo u hormigón.
 - De 0,30 m en adelante: malla metálica y vegetación.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA
El presente documento es aprobado INICIALMENTE por el PLENO DEL AYUNTAMIENTO de fecha 11.7.1996
se harán con arreglo al cierre tipo que figura como plano nº 3.2.3 "Cerramiento exterior de parcela".

F. Garaje: Se exige, al menos, una plaza de garaje -- dentro de las parcelas por cada 100 m2 construidos sobre rasante.

COMUNIDAD DE MADRID 126
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

5 JUL 1996

DOCUMENTO LIBERADO FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA.

EL TÉCNICO
INFORMANTE

SECRETARIA

2 de Julio 1996

3. CONDICIONES DE VOLUMEN:
- A. Edificabilidad máxima: 0,78 m²/m².
 - B. Ocupación máxima en planta: 60%.
 - C. Altura máxima: 8 m.
 - D. Máximo número de plantas: dos.
 - E. Los sótanos no computarán como planta ni a los efectos de la edificabilidad, siempre que se destinen a garaje-aparcamiento conforme lo establecido en el Epígrafe 5.2. "Condiciones de Volumen" del Plan General.

4. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION:
- Las edificaciones mantendrán su carácter compositivo uniforme. Para ello los proyectos arquitectónicos que vayan a ser objeto de licencia deberán cumplir los siguientes requerimientos:
- A. Deberán retranquearse exáctamente 10 m de la alineación.
 - B. La fachada principal deberá tener dos plantas. La altura de la planta baja será de 5 m y la alta de 3 m. Esta misma será la altura máxima del alero de la cubrición de la nave posterior.
 - C. La pendiente máxima de la cubierta será la correspondiente a un ángulo de 30º sexagesimales.

5. CONDICIONES DE USO:
- A. Usos principales: Industria limpia, talleres, naves para almacén y oficinas exclusivamente para las industrias que se ubiquen en el ámbito del Plan Parcial e integradas en el mismo edificio. Se podrán instalar dichas oficinas en un edificio independiente siempre que la industria aneja se ubique en la agrupación de dos o más parcelas.

B. Usos compatibles: Vivienda del guarda y todas las de categoría 2ª del punto 4.2.4 del Plan General.

C. Usos prohibidos: Los no autorizados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961) o que no cumplan con las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA
20 MAYO 1996
EL SECRETARIO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
5 JUN 1996
DOCUMENTO tramitado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA
EL TÉCNICO
RESPONSABLE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, 128.
URBANISMO / TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

5 JUL 1996

EDICIÓN DE LA ORDENANZA DE URBANISMO
POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA

TELÉFONO
INSCRIPCIÓN



6. CONDICIONES DE PROTECCION:

Las entradas a la parcela y los retranqueos se diseñarán y se tratarán de tal manera que pueda pasar un camión de bomberos.

7. CONDICIONES DE MANTENIMIENTO:

El suelo no ocupado por la edificación podrá destinarse a red viaria interior, aparcamiento o a zona verde privada, y deberán pavimentarse según su uso con los mismos materiales que la vía pública, calzada y aceras. Se prohíbe su utilización como depósito de objetos o materiales y se prohíbe el vertido o almacenamiento de residuos, desperdicios, chatarra u otros materiales que alteren la calidad ambiental de la parcela. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de los propietarios de las parcelas y el Ayuntamiento velará por su cumplimiento mediante la redacción y aprobación de la Ordenanza de Policía correspondiente.

8. CONDICIONES HIGIENICAS.-

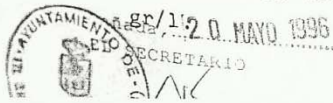
A. Emisiones gaseosas.-

Se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de diciembre de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1.975 de 6 de febrero para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

II MO. B. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA

El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada el día 11 de mayo de 1996.

Por PLENO DEL AYUNTAMIENTO de Villanueva de la Cañada, Madrid, a las 11.30 horas de la tarde del día 11 de mayo de 1996.



Los materiales de suspensión no excederán de 30 mg/litro.

El efluente no podrá tener en ningún caso una temperatura superior a 30º C y por tanto se obligará a las industrias a realizar los procesos de refrigeración oportunos para que no se sobrepase dicho límite.

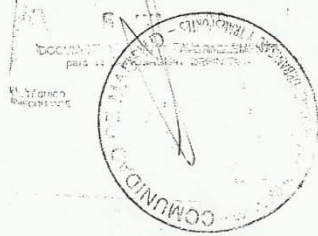
En cualquier caso se tendrán en consideración todas las directivas elaboradas por la Dirección General de Sanidad y serán de obligado cumplimiento las referentes a la Instalación Industrial.

C. Ruidos.-

No se podrá sobrepasar los 55 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Deberá cumplirse la Norma NBE-CA-82.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL



ILMO. AYUNTAMIENTO DE
VILLANUEVA DE LA CAÑADA
El presente documento fue
aprobado INICIALMENTE
por PLENO DEL AYUNTAMIENTO en
fecha 17. MAYO 1996

PROVISIONALMENTE
26 JUN 1996

Vva. Cañada, 12 0 MAYO 1996
SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA

5.1.2 Artículo 9.7.3 del Plan General por el que se introducen diversas variaciones en la normativa de las APIs

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada en su artículo 9.7.3 "*Variaciones en la normativa de las APIs que se introducen desde el Plan General*" realizó diversas modificaciones en la normativa de las Áreas de Planeamiento Incorporado. a continuación se adjunta la página del Plan General donde se describen las variaciones que afectan al API-8 que nos ocupa.

REPOSICION DE DOCUMENTOS

- ILMO. AYUNTAMIENTO DE
VILLANUEVA DE LA CAÑADA
El presente documento fue
Aprobado PROVISIONALMENTE
POR PLENO DEL AYUNTAMIENTO en
fecha 23 de Abril de 1998
29 APR 1998
EL SECRETARIO
- Apertura de un pequeño trozo de longitud para dar salida a un fondo de saco al Camino de Móstoles a través de una zona de Espacios Libres.
 - Reequilibrado sin aumento del número máximo de viviendas establecidas en el Plan Parcial, entre las distintas manzanas.

API-7

- Se sustituye una parte del Sistema General de Espacios Libres junto a la Ermita de San Isidro por un aparcamiento público.

API-8

- Las dotaciones previstas de Equipamiento Social, Equipamiento Deportivo y Centros Docentes, se concentran en una única parcela o zona calificada como Equipamiento.
- Se ha variado la distribución (sin modificar su superficie) de los Equipamientos Comercial y Equipamiento en general (anteriormente Equipamiento Social, Equipamiento Deportivo y Centros Docentes), y parte del Sistema Local de Espacios Libres.
- Se prevé la apertura de los dos fondos de saco, previstos en el Plan Parcial, al Camino de Móstoles, a través del Sistema General de Espacios Libres.
- Se permite la ampliación de la entreplanta a toda la superficie de las naves industriales.
- Se permite el uso de Reunión y Espectáculos (solo Restaurante) en las naves industriales según la definición y condiciones del Artículo 4.2.9 del Plan General.

5.2 TEXTO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA DE LA ORDENANZA

DENOMINACIÓN: Industrial

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER:

- A- Áreas calificadas industriales en el plano 3.1.1 de zonificación destinadas a ser ocupadas por pequeñas industrias, talleres y naves para almacén.
- B- Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN:

- A- Tipología de edificación: Naves industriales, aisladas o pareadas.
- B- Parcelación: Parcela mínima 1.000 m² de superficie.
- C- Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en el plano 3.2.1. Alineaciones y Rasantes.
- D- Retranqueos:
 - Alineación: 10 m. a calle principal. Se prescindirá de este retranqueo a calle de nueva apertura, siempre que no exista entrada de vehículos.
 - Linderos y testero: 5 m. Podrá prescindirse de este retranqueo cuando exista acuerdo registrado entre las dos propiedades afectadas o estos se construyan bajo proyecto único.
- E- Cerramientos de parcela:
 - De 0 a 0,30 m: fábrica de piedra, de ladrillo u hormigón.
 - De 0,30 m en adelante: malla metálica y vegetación.
 - Las de fachada se harán con arreglo al cierre tipo que figura como plano nº 3.2.3 "Cerramiento exterior de parcela".
- F- Garaje: Se cumplirá la dotación de plazas de aparcamiento establecidas por usos en el Plan General para cada actividad.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN:

- A- Edificabilidad máxima: 0,78 m²/m².
- B- Ocupación máxima en planta: 60%.
- C- Altura máxima: 8 m.
- D- Máximo número de plantas: dos.
- E- Los sótanos no computarán como planta ni a los efectos de la edificabilidad, siempre que se destinen a garaje-aparcamiento conforme a lo establecido en el Epígrafe 5.2. "Condiciones de Volumen" del Plan General.

4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN:

Las edificaciones mantendrán su carácter compositivo uniforme. Para ello los proyectos arquitectónicos que vayan a ser objeto de licencia deberán cumplir los siguientes requerimientos:

- A- Deberán retranquearse exactamente 10 m de la alineación.
- B- La fachada principal deberá tener dos plantas. La altura de la planta baja será de 5 m y la alta de 3 m. Esta misma será la altura máxima del alero de la cubrición de la nave posterior.

- C- La pendiente máxima de la cubierta será la correspondiente a un ángulo de 30º sexagesimales.
5. **CONDICIONES DE USO:**
- A- Usos principales:
Industria limpia.
Talleres.
Almacén.
Reunión y Espectáculos, con las siguientes excepciones:
1. Locales que tengan como actividad especial y complementaria amenizar al público mediante ambientación musical.
 2. Locales destinados a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que existan para ello una o más pistas de baile, con soporte musical.
 3. Locales donde esté previsto realizar, como actividad única, especial o complementaria, ejecuciones musicales o músico-vocales, actuaciones en directo, espectáculos de variedades o exhibición de películas de video.
- Comercial.
Oficina.
Educativo.
Sanitario (sin hospitalización).
Deportivo.
Servicios urbanos.
- B- Uso compatibles:
Vivienda del guarda.
Servicios urbanos.
- C- Usos prohibidos: Los restantes.
6. **CONDICIONES DE PROTECCIÓN:**
Las entradas a las parcela y los retranqueos se diseñaran y se tratarán de tal manera que pueda pasar un camión de bomberos.
7. **CONDICIONES DE MANTENIMIENTO:**
El suelo no ocupado por la edificación podrá destinarse a red viaria interior, aparcamiento o a zona verde privada, y deberán pavimentarse según su uso con los mismos materiales que la vía pública, calzada y aceras. Se prohíbe su utilización como depósito de objetos o materiales y se prohíbe el vertido o almacenamiento de residuos, desperdicios, chatarra u otros materiales que alteren la calidad ambiental de la parcela. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de los propietarios de las parcelas y el Ayuntamiento velará por su cumplimiento mediante la redacción y aprobación de la Ordenanza de Policía correspondiente.
8. **CONDICIONES HIGIENICAS:**
- A- Emisiones gaseosas.
Será de aplicación lo establecido en la siguiente normativa:

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera o norma que la sustituya.

- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación y Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire; o normas que los sustituyan.

B- Aguas residuales.

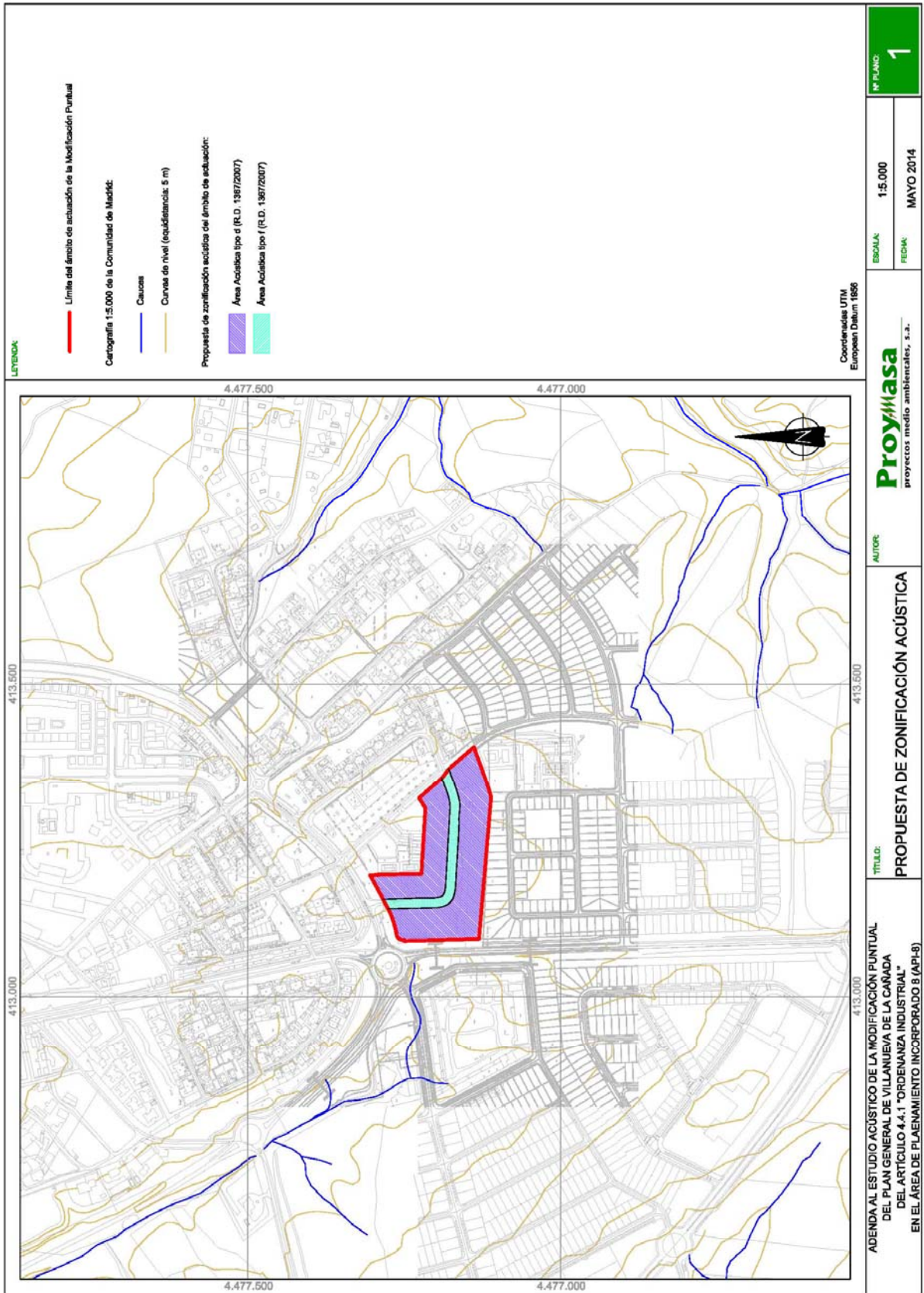
Quedan prohibidos los vertidos de compuesto cíclico hidróxilo y sus derivados halógenos. El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS estará comprendido entre 10 y 50 gr/l. Los materiales de suspensión no excederán de 30 mg/litro. El efluente no podrá tener en ningún caso una temperatura superior a 30° C y por tanto, se obligará a las industrias a realizar los procesos de refrigeración oportunos para que no se sobrepase dicho límite. En cualquier caso se tendrán en consideración todas las directivas elaboradas por la Dirección General de Sanidad y serán de obligado cumplimiento las referentes a la Instalación Industrial.

C- Residuos sólidos.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales, expresadas en el artículo 7.2.3 del Plan General. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero y por cuenta del titular.

D- Ruidos.

Se deberán cumplir los objetivos acústicos establecidos en la Ley 37/2003 del Ruido y el Reales Decretos que la desarrollan. Así como, en relación con las condiciones acústicas, el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al Ruido" que modifica al Código Técnico de la Edificación (aprobado inicialmente por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y sus posteriores modificaciones; o normas que los sustituyan.



7.- RESUMEN EJECUTIVO

El reciente RDL 2/08 del Estado en su artículo 11.3 recoge la exigencia de introducir en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus alteraciones lo que la Ley llama un “**resumen ejecutivo**”.

*“Artículo 11. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística
(...)”*

3.- *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.*

Además la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la sección1ª, del Capítulo V del Título II de la LSCM, donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un resumen ejecutivo:

“Artículo 56.bis

*(...) En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un **resumen ejecutivo** expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.*

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública”.

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones, entre los que se encuentra la Modificación Puntual del Plan General en el entorno del API-8.

Lo que exige es en realidad un plano en el que se han de delimitar gráficamente (no exige la georeferenciación) los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y en el que exponga el alcance de la alteración. La exigencia introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento o su modificación al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos, en general. También facilita la realización del informe de la Modificación Puntual que han de hacer los técnicos de las Administraciones municipal y autonómica y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento de Modificación Puntual cumple el requisito legal.

7.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

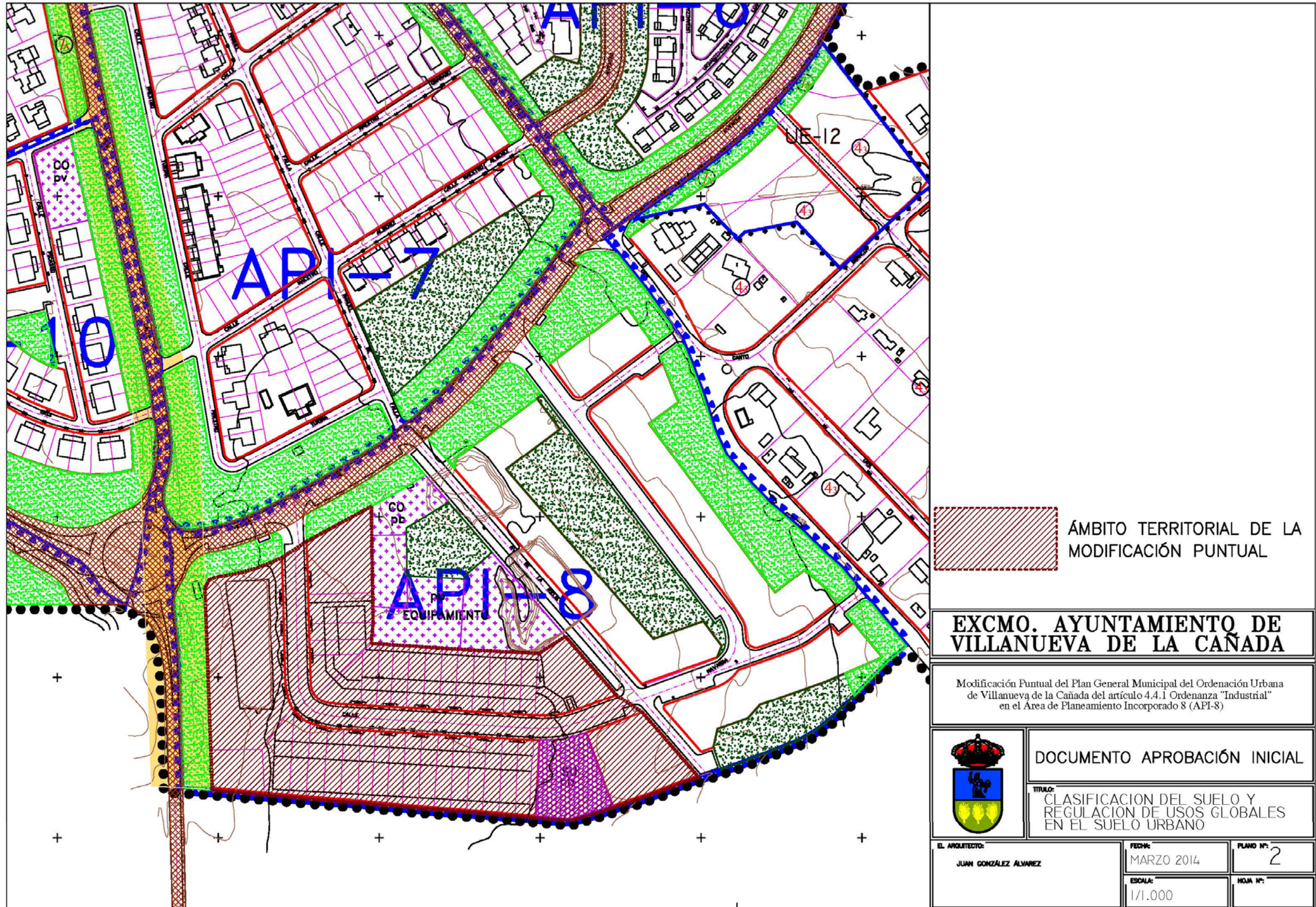
La presente Modificación Puntual del API-8 no altera la ordenación establecida en el actual Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada.

La modificación varía la Ordenanza "Industrial" del API-8 al permitir determinados usos principales y compatibles y regular la dotación de plazas de aparcamiento, sin modificar ninguna de las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas, sus Anexos normativos y la Memoria de ordenación, en cuanto a la representación de la clase y categoría del suelo en el entorno.

En el siguiente epígrafe se incluye plano donde se localiza el ámbito en el que se modifica la Ordenanza "Industrial" del API-8.

7.2.- PLANO DE SITUACIÓN

A continuación se adjunta el plano donde se localiza el ámbito territorial de la Modificación Puntual en el entorno del API-8.



Con los datos consignados en la presente Memoria y la documentación gráfica que acompaña el documento se considera suficientemente definida la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada del artículo 4.4.1 Ordenanza "Industrial" en el Área de Planeamiento Incorporado 8 (API-8).

Consta el presente Memoria del Proyecto de Modificación Puntual de DIECIOCHO PÁGINAS.

Madrid, abril de 2014
EL ARQUITECTO

D. JUAN GONZÁLEZ ÁLVAREZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA DEL ARTÍCULO 4.4.1 ORDENANZA "INDUSTRIAL" EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO 8 (API-8).

Marzo de 2014

ANEXO: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

ORDENANZA INDUSTRIAL MODIFICADA

DENOMINACIÓN: Industrial

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER:

- A- Áreas calificadas industriales en el plano 3.1.1 de zonificación destinadas a ser ocupadas por pequeñas industrias, talleres y naves para almacén.
- B- Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN:

- A- Tipología de edificación: Naves industriales, aisladas o pareadas.
- B- Parcelación: Parcela mínima 1.000 m² de superficie.
- C- Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en el plano 3.2.1. Alineaciones y Rasantes.
- D- Retranqueos:
 - Alineación: 10 m. a calle principal. Se prescindirá de este retranqueo a calle de nueva apertura, siempre que no exista entrada de vehículos.
 - Linderos y testero: 5 m. Podrá prescindirse de este retranqueo cuando exista acuerdo registrado entre las dos propiedades afectadas o estos se construyan bajo proyecto único.
- E- Cerramientos de parcela:
 - De 0 a 0,30 m: fábrica de piedra, de ladrillo u hormigón.
 - De 0,30 m en adelante: malla metálica y vegetación.
 - Las de fachada se harán con arreglo al cierre tipo que figura como plano nº 3.2.3 "Cerramiento exterior de parcela".
- F- Garaje: Se cumplirá la dotación de plazas de aparcamiento establecidas por usos en el Plan General para cada actividad.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN:

- A- Edificabilidad máxima: 0,78 m²/m².
- B- Ocupación máxima en planta: 60%.
- C- Altura máxima: 8 m.
- D- Máximo número de plantas: dos.
- E- Los sótanos no computarán como planta ni a los efectos de la edificabilidad, siempre que se destinen a garaje-aparcamiento conforme a lo establecido en el Epígrafe 5.2. "Condiciones de Volumen" del Plan General.

4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN:

Las edificaciones mantendrán su carácter compositivo uniforme. Para ello los proyectos arquitectónicos que vayan a ser objeto de licencia deberán cumplir los siguientes requerimientos:

- A- Deberán retranquearse exactamente 10 m de la alineación.
- B- La fachada principal deberá tener dos plantas. La altura de la planta baja será de 5 m y la alta de 3 m. Esta misma será la altura máxima del alero de la cubrición de la nave posterior.
- C- La pendiente máxima de la cubierta será la correspondiente a un ángulo de 30º sexagesimales.

5. CONDICIONES DE USO:

A- Usos principales:

Industria limpia.

Talleres.

Almacén.

Reunión y Espectáculos, con las siguientes excepciones:

1. Locales que tengan como actividad especial y complementaria amenizar al público mediante ambientación musical.
2. Locales destinados a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que existan para ello una o más pistas de baile, con soporte musical.
3. Locales donde esté previsto realizar, como actividad única, especial o complementaria, ejecuciones musicales o músico-vocales, actuaciones en directo, espectáculos de variedades o exhibición de películas de video.

Comercial.

Oficina.

Educativo.

Sanitario (sin hospitalización).

Deportivo.

Servicios urbanos.

B- Uso compatibles:

Vivienda del guarda.

Servicios urbanos.

C- Usos prohibidos: Los restantes.

6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN:

Las entradas a las parcela y los retranqueos se diseñaran y se tratarán de tal manera que pueda pasar un camión de bomberos.

7. CONDICIONES DE MANTENIMIENTO:

El suelo no ocupado por la edificación podrá destinarse a red viaria interior, aparcamiento o a zona verde privada, y deberán pavimentarse según su uso con los mismos materiales que la vía pública, calzada y aceras. Se prohíbe su utilización como depósito de objetos o materiales y se prohíbe el vertido o almacenamiento de residuos, desperdicios, chatarra u otros materiales que alteren la calidad ambiental de la parcela. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de los propietarios de las parcelas y el Ayuntamiento velará por su cumplimiento mediante la redacción y aprobación de la Ordenanza de Policía correspondiente.

8. CONDICIONES HIGIENICAS:

A- Emisiones gaseosas.

Será de aplicación lo establecido en la siguiente normativa:

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera o norma que la sustituya.

- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación

y Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire; o normas que los sustituyan.

B- Aguas residuales.

Quedan prohibidos los vertidos de compuesto cídico hidróxilo y sus derivados halógenos. El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS estará comprendido entre 10 y 50 gr/l. Los materiales de suspensión no excederán de 30 mg/litro. El efluente no podrá tener en ningún caso una temperatura superior a 30° C y por tanto, se obligará a las industrias a realizar los procesos de refrigeración oportunos para que no se sobrepase dicho límite. En cualquier caso se tendrán en consideración todas las directivas elaboradas por la Dirección General de Sanidad y serán de obligado cumplimiento las referentes a la Instalación Industrial.

C- Residuos sólidos.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales, expresadas en el artículo 7.2.3 del Plan General. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero y por cuenta del titular.

D- Ruidos.

Se deberán cumplir los objetivos acústicos establecidos en la Ley 37/2003 del Ruido y el Reales Decretos que la desarrollan. Así como, en relación con las condiciones acústicas, el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al Ruido" que modifica al Código Técnico de la Edificación (aprobado inicialmente por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y sus posteriores modificaciones; o normas que los sustituyan.

LEYENDA

— Límite del ámbito de actuación de la Modificación Puntual

— Cartografía 1:5.000 de la Comunidad de Madrid

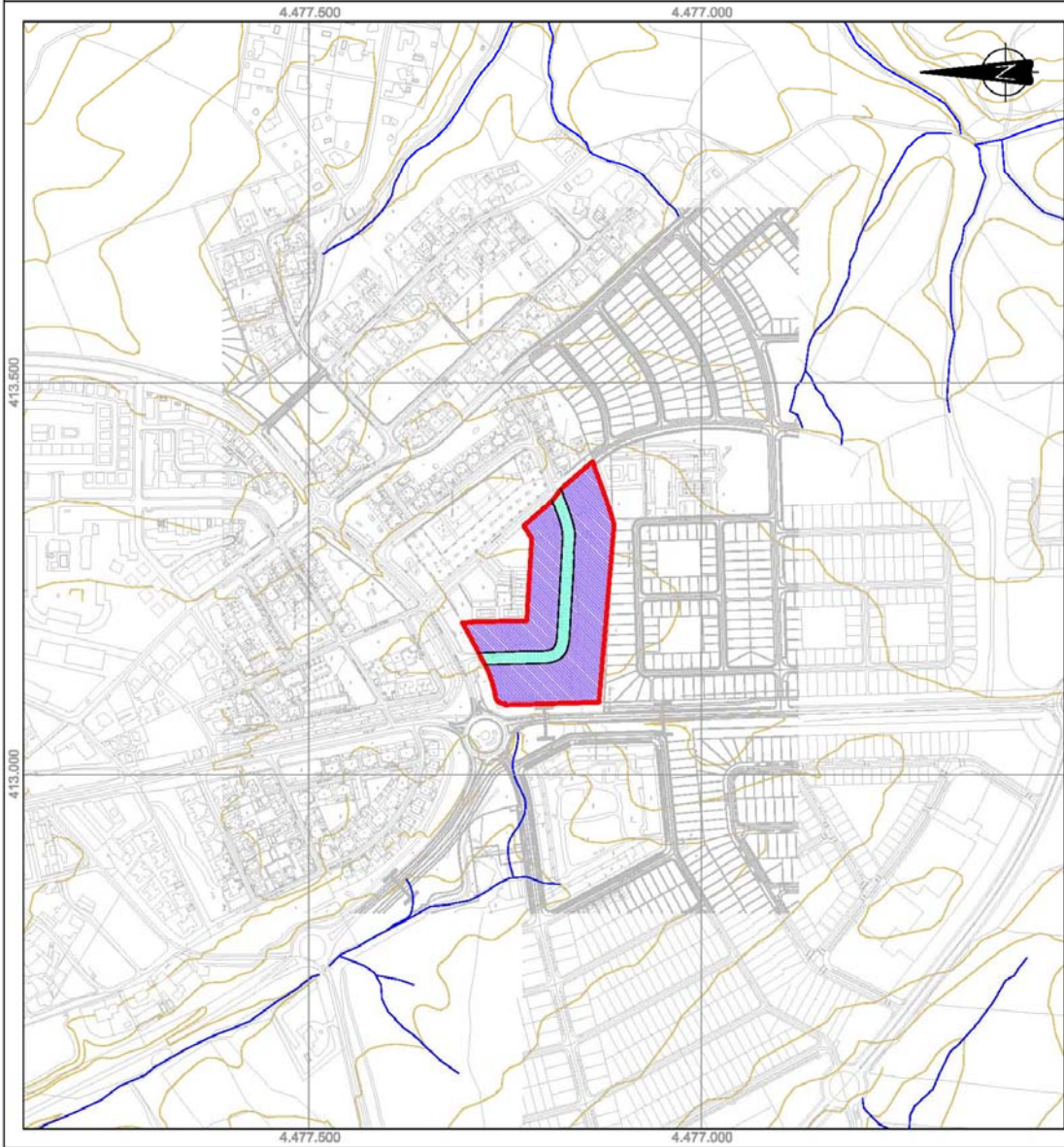
— Cauzales

— Curvas de nivel (equidistancia 5 m)

Propuesta de zonificación acústica del ámbito de actuación:

— Área Acústica (pe d (R.D. 1367/2007)

— Área Acústica (pe f (R.D. 1367/2007)



Coordenadas UTM
European Datum 1986

Nº PLANO
1

ESCALA: 1:5.000
FECHA: MAYO 2014

Proymasa
proyectos medio ambientales, s.a.

AUTOR:

TÍTULO:
PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

ADENDA AL ESTUDIO ACÚSTICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA
DEL ARTÍCULO 4.4.1 "ORDENANZA INDUSTRIAL"
EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO B (API-B)