



CONCEJALÍA DE URBANISMO

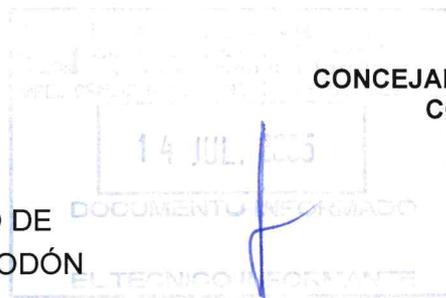
AYUNTAMIENTO DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN

**INFORME MEMORIA
EXPLICATIVO
DE LOS MOTIVOS DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL SEGUNDA
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA**





AYUNTAMIENTO DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID)



CONCEJALIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO.-
CONCEJALIA DE COMERCIO E INDUSTRIA.-



APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN SESION
DE FECHA.....26-07-05
Madrid.....5-08-05
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURIDICO Y NORMATIVA
(P.D.F. Resolución 4849/04 de 19 de mayo)

**INFORME MEMORIA SOBRE LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 2 DE LAS NORMAS
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLAVICIOSA DE ODON**



INTRODUCCION Y MOTIVOS GENERALES:

A lo largo del periodo de aplicación de las normas del Plan General de Ordenación Urbana, (Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 23 de julio de 1999, B.O.C.M. núm. 210 de 4 de septiembre de 1999), se ha ido obteniendo una experiencia práctica en su aplicación, que aconseja reformar el texto para esclarecer o regular aspectos que a continuación se exponen.

Se suscitaron ciertas dudas sobre la rigurosa interpretación de algunas normas, principalmente en cuanto se refieren a intensidad y tolerancia de usos, que por no estar suficientemente matizadas aparentemente limitaban o prohibían el desarrollo de actividades perfectamente compatibles con el espíritu de la redacción de las normas.

Cualquier estructura general de definición de usos por amplia que sea no resuelve toda la casuística, la experiencia aconseja adaptarla a las nuevas disposiciones, tanto como definir directrices para establecer con propiedad las analogías.

Se han encontrado también algunas definiciones de términos utilizados imprecisas o que provocan conflictos de interpretación, y que precisan su corrección.

Las ordenanzas de mas difícil interpretación son aquellas que permiten gran tolerancia de usos, es decir las 7, 9 y 13, que respectivamente se denominan con las claves AT, IA y DS, por lo que resulta conveniente regularlas con mas exactitud.

Para evitar problemas de interpretación, se fueron aprobando notas interpretativas así como una Ordenanza Complementaria reguladora de la interpretación y correcciones del Plan General de Ordenación Urbana, que han quedado inmersas en la Modificación Puntal Segunda de mayor alcance, aunque sin modificaciones de carácter estructurante, y que viene motivada fundamentalmente por los siguientes aspectos:

- La interpretación sobre la aplicación de coeficientes de intensidad entre uso principal y uso compatible, debidos a un párrafo que define el término uso compatible, que sin embargo no define el término uso complementario, y aunque



AYUNTAMIENTO DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID)

CONCEJALIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO
CONCEJALIA DE COMERCIO E INDUSTRIA



la definición es correcta, le añade un criterio general de intensidad que posteriormente sólo aplica cuando emplea el término uso complementario. Criterio que si se aplicase en sentido estricto, sin tener en cuenta ese hecho, se provocaría la imposibilidad o la inviabilidad práctica en suelo urbano del desarrollo de algunas actividades no solo interesantes sino incluso imprescindibles hoy en día, así como quedarían fuera de ordenación, sin pretenderlo, un gran número de edificaciones consolidadas.

- La regulación de las actividades dentro de un mismo edificio, en cuanto a admitir la coexistencia de varias razones sociales.
- La permisividad relativa y aparente de ciertos usos conflictivos por la afluencia masiva de personas, que suelen tener repercusión en materia de seguridad y de deterioro medioambiental.
- La implantación cercana de actividades que requieren un medio ambiente reposado, poco peligroso, en definitiva poco contaminado, con otras que directa o indirectamente no favorecen precisamente ese entorno de quietud, a pesar de las medidas correctoras que puedan adoptarse.
- La regulación de las dotaciones de aparcamiento de vehículos, mas flexible, completa y adaptada a las diferentes necesidades que plantean los distintos tipos de actividades, utilizando los parámetros que realmente influyen en la dotación necesaria, en lugar de otros indirectos que no responden a la realidad.
- Modificar la regulación de las categorías de algunos usos terciarios, que han provocado problemas de diversa índole, en general, opuestos en algún modo al fin perseguido con su redacción.
- Se corrigen así mismo algunas normas sobre el uso residencial que han sido motivo de controversia, como edificaciones auxiliares, etc. Así como se regulan algunos aspectos sobre instalaciones de aire acondicionado o extracción de humos, que conferirán una mayor calidad estética y funcional a las edificaciones, imprescindibles actualmente.
- Regulación de piscinas, ajustándola a la tipología de vivienda y consumo de agua.

Corregir adecuadamente toda esta problemática, para ajustarla al espíritu que inspiró el desarrollo de las normas, es el motivo de la Modificación Puntual Segunda que se plasma con la redacción del denominado:

“TEXTO MODIFICADO SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE”

Documento elaborado para su publicación en el B.O.C.M.

Para mayor claridad, facilidad de manejo y comprensión, el documento sigue el orden de numeración y la estructura de las normas del Plan General de



AYUNTAMIENTO DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID)

CONCEJALIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO.-
CONCEJALIA DE COMERCIO E INDUSTRIA.-



Ordenación Urbana, en adelante PGOU (Acuerdo de 23 de julio de 1999, B.O.C.M. núm. 210 de 4 de septiembre de 1999).

No obstante, se ha realizado un esfuerzo mayor, recopilando todas las normas urbanísticas aprobadas hasta la fecha, eliminando las derogadas, formando un documento único denominado:

**“TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
II – NORMAS URBANISTICAS”**

Con objeto de ser facilitado y servir de ayuda para quienes desarrollan proyectos o pretenden establecer sus actividades en el municipio, como de los propios técnicos municipales que encontraran las Normas Urbanísticas vigentes en un documento único.

Siempre se ha puesto especial cuidado de mantener en la redacción de estas normas y en la práctica diaria el principio de evitar cualquier agravio comparativo por la interpretación del texto de las normas precedentes. Tarea que se pretende minimizar en el futuro lo mas posible con la reforma del texto que nos ocupa.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SEGUNDA:

Capítulo 1 – Disposiciones de Carácter General

Se incorporan definiciones de términos utilizados en las normas, pero que no estaban definidos, por lo que fomentaban cierta confusión, o bien por utilizarse en el propio documento. Así como se corrigen o eliminan otras definiciones, bien por necesitar una mayor precisión, o por haber dado lugar a interpretaciones desafortunadas.

Capítulo 4 – Normas Generales de Uso

Se redefinen con mas propiedad los usos, de forma que se interpreten tal y como se han venido interpretando desde el comienzo de su aplicación, esclareciendo las diferencias entre el uso compatible y el uso complementario, -este último no se definía-. Así como definir con claridad qué significaban usos principales o compatibles en “localizaciones especiales”, cuya intención fue facultar la posibilidad de poder otorgar licencias en zonas que, aunque con la misma



AYUNTAMIENTO DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID)

CONCEJALIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO.-
CONCEJALIA DE COMERCIO E INDUSTRIA.-



ordenanza particular aplicable, tuvieran en razón a su entorno una diferenciación muy clara, por la que ciertas actividades pudieran ser autorizadas en tales zonas.

El problema era que no se definía en qué consistía, por lo que la interpretación resultaba inescrutable de la simple lectura, además ni se establecía un procedimiento ni garantías para evitar posibles discrecionalidades, por lo que en el actual texto se define con claridad, además de exigirse un estudio particular que establezca las garantías de equidad necesarias. (ver además la Disposición Complementaria Primera del Texto de la Norma).

Es un instrumento que puede permitir, que no se impidan usos o actividades, que, en determinadas zonas, no ha existido intención alguna de prohibir. Se ha procurado que la redacción de las normas sea manejable, simple y que no resulte excesivamente prolija. Siendo en general una ventaja, sin embargo, en casos infrecuentes -muy difíciles de prever- resultarían inviables actividades en zonas concretas sin ningún sentido.

Se retoca la tabla general de usos y se amplían las notas con el propósito de ajustarla a la revisión de este capítulo.

Se matizan para mayor claridad los conceptos relativos a razones comerciales, empresariales y agrupaciones de comercios, usos vivideros, así como se establece la obligatoriedad en las nuevas edificaciones de ciertas preinstalaciones para acondicionamiento de aire, evacuaciones de humos, etc., que eliminen en el futuro la necesidad de ciertas reformas para albergar usos permitidos, eliminándose así frecuentes disputas.

Se amplía la subdivisión de la clase comercio, precisándose los límites de subdivisión de locales en agrupaciones de comercios. Igualmente se hace con la clase oficinas, para favorecer la calidad de los edificios en las zonas eminentemente terciarias.

Se amplían y matizan la correspondencia entre categorías de usos y el catálogo de espectáculos públicos.

Se amplía una categoría para que las industrias "limpias" y de calidad similar a los edificios terciarios, puedan ser integrados en suelos terciarios como uso compatible.

En cuanto a la regulación de estaciones repetidoras de telefonía móvil, se adapta el texto a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.



AYUNTAMIENTO DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID)

CONCEJALIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO.-
CONCEJALIA DE COMERCIO E INDUSTRIA.-



Se modifican fundamentalmente, y en general para usos no residenciales, las normas para establecer las necesidades de aparcamiento que provoca la implantación de una actividad, de forma que sin minoración de las mínimas exigibles por la Ley del Suelo en ningún caso, respondan a las necesidades reales evaluables de la actividad que se pretende, formando parte de las condiciones de la licencia de apertura. Estableciéndose una metodología, que evite justificaciones poco adecuadas. Se pretende que la actividad que se incorpora a la escena urbana resuelva el impacto sobre la necesidad de aparcamiento en la zona y no lo empeore. Es un tratamiento novedoso del problema, cuyos factores de influencia se analizan en la redacción de la propia norma, para que se interprete correctamente.

Posteriormente y como colofón a este capítulo, que es el que ha requerido una mayor reforma y que ha sido el objeto principal de la Modificación Puntual Segunda, se regulan incompatibilidades por proximidad entre sí de actividades terciarias e industriales, que no estaban reguladas, siendo fundamental.

La casuística es compleja, los límites de tolerancia en muchos casos pertenecen más a la doctrina medioambiental que a la urbanística, y se han tratado de aislar las correcciones que se pueden establecer por vía de doctrina urbanística de las que hayan de serlo por vía de doctrina medioambiental.

Capítulo 5 – Normas Generales de la Edificación

Se modifica la redacción de algunos artículos que no se expresaban claramente, incluyendo aclaraciones para una mejor aplicación de los mismos, en los términos que ya se venían haciendo y que se prestaban a interpretaciones confusas.

Cabe destacar las correcciones realizadas a los artículos referentes a los criterios de medición de alturas, que se presentaban poco claros sobretodo en lo referente a las alturas de patios; y la inclusión de un artículo sobre edificaciones auxiliares que se definían por partes en las distintas ordenanzas y requería de un artículo único que definiera en su totalidad.

Capítulo 6 – Normas Generales de la Urbanización

La modificación se realiza en el artículo referente al “Abastecimiento de Agua”, en el que se incluye las interpretaciones aprobadas anteriormente en cuanto al cálculo de volumen máximo de agua permitido en piscinas y los retranqueos que deben respetar estas instalaciones. Como ya se expresó en la aprobación de la



AYUNTAMIENTO DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID)

CONCEJALIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO.-
CONCEJALIA DE COMERCIO E INDUSTRIA.-

Interpretación se adapta la misma al Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo.

Se añade un artículo de "Tratamiento altimétrico de las parcelas resultantes de una urbanización" a fin de que los movimientos de tierras necesarios para edificar sean mínimos y se reduzcan los problemas inherentes a topografías accidentadas.

Capítulo 7 – Normas Generales de la Protección

Se realizan las modificaciones necesarias para incorporar el contenido del documento de subsanación de deficiencias y las determinaciones complementarias exigidas por el acuerdo de Consejo de Gobierno de 15 de julio de 1999, redactado en noviembre de 2000.

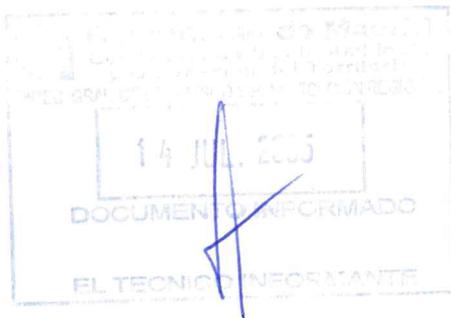
Capítulo 11 – Ordenanzas en suelo urbano

Las modificaciones contenidas lo son en razón de adaptarlas a las modificaciones del capítulo 4, tanto como aclarar y evitar algunos problemas que se han suscitado en su aplicación previa. Además se incluye la interpretación aprobada acerca de la regulación de la posición de las instalaciones al servicio de las viviendas.

Villaviciosa de Odón, 4 de julio de 2005

EL JEFE DEL SERVICIO DE COMERCIO E
INDUSTRIA,

Fdo.: Antonio Cobo de Guzmán



APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN SESION
DE FECHA.....26-7-05
Madrid.....8-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURIDICO Y NORMATIVA
(P.D.F. Resolucion 4849/04 de 19 de mayo)

