

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 13** *RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2013, por la que se hace público el Acuerdo de 14 de febrero de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, que afecta a las Ordenanzas de Edificación de Suelo Urbano.*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 14 de febrero de 2013, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

«I. El Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en su sesión de 27 de septiembre de 2012, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, que afecta a las Ordenanzas de Edificación de Suelo Urbano y remitirlo para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

- Informe favorable de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 19 de enero de 2011, siempre que se cumplan las condiciones que, al efecto, se señalan en el mismo.

Posteriormente, la citada Dirección General, basándose en la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, emite informe favorable con fecha de 28 de marzo de 2012, siempre y cuando se obtenga informe favorable al respecto de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

- Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 3 de agosto de 2011, en el que indica que la Modificación Puntual solicitada se considera viable siempre y cuando se modifique su contenido sustantivo y documental para dar cumplimiento a las condiciones que señala, las cuales deberán incorporarse al documento de planeamiento.

La misma Dirección General, con fecha 8 de junio de 2012, emite informe con contenido favorable estableciendo las siguientes prescripciones:

“1.º Se indicará que las obras que se efectúen en los ámbitos marcados como ‘Entorno de protección de Bienes de Interés Cultural’ (además de en los Bienes de Interés Cultural y en los bienes sujetos al régimen de protección establecido por la disposición adicional segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid) requerirán autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

2.º Las excavaciones de sótanos en los Bienes de Interés Cultural, los bienes acogidos a la disposición adicional segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y los ámbitos marcados como ‘Entorno de protección de Bienes de Interés Cultural’, requerirán la realización de un estudio arqueológico cuyas características serán señaladas por la Dirección General de Patrimonio Histórico en el proceso de autorización de obras”.

- Informe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, con fecha 8 de noviembre de 2011, en el que se señala que como consecuencia del informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 3 de agosto de 2011, se definen y especifican los ámbitos de aplicación de la Modificación Puntual número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.
- Informe del citado Servicio de Urbanismo municipal, de 21 de junio de 2012, en el que se indica que las prescripciones del informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 8 de junio de 2012, se recogen en el documento que se informa para aprobación provisional, modificando en concreto las hojas número 73 y 77

del documento, que son las que se corresponden con las Ordenanzas de Villas del Casco Antiguo y de Manzana Cerrada, quedando el resto de las ordenanzas sin elementos afectados. Asimismo, se indica que la explicación de estas prescripciones da lugar a la sustitución de las páginas 7, 11, 24 y 25 del documento, incluyéndose, asimismo, el informe de la Dirección General de Patrimonio en las páginas 25 y 26 de la Modificación y el Plano 02 Zona de Estudio.

II. La Modificación Puntual solicitada tiene por objeto corregir algunas determinaciones de las Ordenanzas de Edificación vigentes que han quedado obsoletas, mejorando la eficacia de la normativa urbanística.

La citada Modificación Puntual se circunscribe a los terrenos de suelo urbano calificados con las siguientes zonas de ordenanza:

- Ordenanza 1.VC-Villas del Casco Antiguo.
- Ordenanza 2.MC-Manzana Cerrada.
- Ordenanza 4.RM-Residencial Multifamiliar.
- Ordenanza 5.UI-Unifamiliar Intensiva.
- Ordenanza 6.UE-Unifamiliar Extensiva.
- Ordenanza 7.AT-Actividades Terciarias.

En cumplimiento de lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 3 de agosto de 2011 y 8 de junio de 2012, la Modificación Puntual propuesta recoge los siguientes aspectos:

- 1) Los nuevos parámetros normativos propuestos por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón no podrán ser aplicados a todas las parcelas calificadas con las citadas zonas de ordenanza, excluyéndose expresamente:
 - Los Bienes de Interés Cultural pertenecientes al patrimonio inmueble, tales como el Castillo de Villaviciosa de Odón, la Casa-Palacio de Manuel Godoy y la Iglesia Parroquial de Santiago, así como sus entornos de protección.
 - Los bienes acogidos al régimen de protección de la disposición adicional segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como las parcelas donde estos se ubican.
 - Los bienes inmuebles ya incluidos en el vigente Catálogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico-Artístico y Paisajístico del propio Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.
- 2) Se delimita gráficamente una propuesta de Entorno de Protección de los Bienes de Interés Cultural: Castillo de Villaviciosa de Odón, Casa-Palacio de Manuel Godoy e Iglesia Parroquial de Santiago.
- 3) Se han introducido sendos artículos al final de la normativa que regula la Ordenanza 1.VC-Villas del Casco Antiguo (artículo 1.10. Protección del Patrimonio Histórico) y la Ordenanza 2.MC-Manzana Cerrada (artículo 2.10. Protección del Patrimonio Histórico).

En dichos artículos se establece el régimen de protección correspondiente a los bienes sujetos a la disposición adicional segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas de aplicación a los BICs existentes y a sus entornos de protección.

III. Respecto a la justificación de la Modificación Puntual solicitada, la Memoria del documento señala que la propuesta tiene el interés público de mejorar la eficacia de la normativa urbanística para evitar disfuncionalidades en la ejecución de las actuaciones o el coste innecesario de estas.

Asimismo, se señala que la Modificación no reduce el espacio público previsto en el Plan General, puesto que las rectificaciones normativas propuestas no se refieren a ningún parámetro relacionado con el mismo, y, además, no se produce incremento de edificabilidad alguno derivado de la Modificación Puntual.

IV. En relación al contenido de la Modificación Puntual, la Memoria detalla, ordenanza por ordenanza, los cambios propuestos por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón en las determinaciones normativas.

Ordenanza 1.VC-Villas del Casco Antiguo

Se modifica el artículo 1.6. Condiciones de volumen.

Se propone aumentar la ocupación máxima de parcela por la edificación, sobre y bajo rasante, del 25 por 100 actual a un 35 por 100.

La intención municipal es flexibilizar la composición tipológica edificatoria en esta zona de ordenanza, ya que los actuales parámetros producen volúmenes compactos que obligan a ocupar el bajo cubierta si se pretende agotar la edificabilidad máxima de 0,50 m²e/m²s permitida sobre rasante por dicha ordenanza.

Cuadro comparativo del reparto, por plantas, de la edificabilidad máxima permitida:

Ordenanza 1.VC Villas de Casco Antiguo	Planeamiento vigente Con ocupación máxima (20% edif. ppal+5% edif. auxiliar)	Planeamiento modificado Con ocupación máxima propuesta (35% en total)
Bajo cubierta	0,10 m ² e/m ² s	-
Planta primera	0,20 m ² e/m ² s	0,20 m ² e/m ² s
Planta baja	0,20 m ² e/m ² s (20% de ocupación)	0,30 m ² e/m ² s (20%+10% del BC)
Edif. principal	0,50 m²e/m²s	0,50 m²e/m²s
Planta baja	0,05 m ² e/m ² s (5% de ocupación) (*)	0,05 m ² e/m ² s (5% de ocupación) (*)
Edif. auxiliar	0,05 m²e/m²s	0,05 m²e/m²s
Ocupación	20% + 5% = 25%	20%+10%+5% = 35%

Se reconoce una ocupación del 35 por 100 para el espacio construido bajo rasante, debiendo quedar este dentro de la proyección vertical de la edificación sobre rasante.

Ordenanza 2.MC-Manzana Cerrada

Se modifica el artículo 2.6. Condiciones de volumen.

Con carácter excepcional y únicamente para aquellos casos en los que las condiciones estéticas impuestas en el Estudio de Viabilidad impidan agotar la edificabilidad máxima de aplicación, se plantea admitir un incremento del 10 por 100 en la ocupación máxima permitida, manteniendo el coeficiente de edificabilidad.

El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón justifica esta Modificación en evitar el perjuicio que, de otra manera, se causaría a los propietarios que contribuyen con sus edificaciones a mantener o mejorar la imagen de la escena urbana del casco antiguo del municipio.

Se amplía y unifica la ocupación máxima de parcela bajo rasante al 100 por 100, para posibilitar y mejorar la implantación de garajes en planta sótano. Esta Modificación, según indica la Memoria de la Modificación Puntual propuesta, no implica incremento de edificabilidad pues, de acuerdo con las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, la edificabilidad bajo rasante no puede destinarse a espacios vivideros, excluyéndose del cómputo de edificabilidad.

Se permite la agrupación de parcelas colindantes manteniendo la edificabilidad y la ocupación previa de cada una de las parcelas agregadas. Según se justifica en la Memoria de la Modificación, esta propuesta municipal facilitará y racionalizará la ejecución de nuevas edificaciones, pues se podrán construir edificios de dimensiones más proporcionadas, con menor fondo edificable y con una distribución de viviendas en planta más acorde a las demandas actuales, posibilitando, asimismo, la realización de garajes en planta sótano al existir dimensión suficiente para acoger las rampas de acceso a los mismos.

Se elimina la prohibición de realizar más de una sola planta sótano en las parcelas calificadas con esta ordenanza, pues resulta contraria a las necesidades actuales detectadas por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón. El objetivo de esta medida es facilitar la utilización de las plantas sótano para ubicar las plazas de aparcamiento de vehículos exigidas por la normativa, así como instalaciones y servicios propios de las edificaciones residenciales.

También se elimina la prohibición absoluta de abrir huecos de iluminación y ventilación en sótanos, admitiéndose que pueda hacerse únicamente hacia patios o zonas comunes.

Ordenanza 4.RM-Residencial Multifamiliar

Se modifica el artículo 4.5. Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela.

Se propone simplificar las condiciones de retranqueo, tanto de la edificación principal como de la auxiliar, evitando la distinción actual entre "lindero lateral" y "testero", que

plantea confusión cuando se trata de edificaciones en esquina o con fachadas a dos calles. Con la Modificación se unifica ahora la referencia a “lindero” de forma genérica.

Se permitirá eliminar la franja de 5 metros de retranqueo a alineación oficial, impuesto en esta zona de ordenanza en caso de localizaciones dentro de la trama del casco urbano consolidado, cuando la planta baja se destine a uso comercial, aunque validado previamente por el Ayuntamiento a través del Estudio de Viabilidad previo que acompañe a la solicitud de licencia de obra.

Se modifica el artículo 4.6. Condiciones de forma de las edificaciones.

Se suprimen las condiciones específicas de longitud máxima de fachada y fondo máximo edificable, permitiendo mayor flexibilidad en la adecuación de las nuevas edificaciones proyectadas a las condiciones que posean las distintas parcelas que las acojan (en función de su tamaño, configuración geométrica, topografía).

Se modifica el artículo 4.10. Usos permitidos.

Se introduce la Categoría 3.^a, en el uso Clase Terciario-Uso Comercial, complementario al residencial que es el uso principal de esta zona de ordenanza, con el fin de facilitar la implantación de medianas superficies comerciales con superficie de venta útil de hasta 1.500 metros cuadrados, dado que las Categorías 1.^a y 2.^a, permitidas actualmente, no cubren la demanda actual de este tipo de comercios.

Ordenanza 5.UI-Unifamiliar Intensiva

Se modifica el artículo 5.8. Otras condiciones, y se introduce un nuevo apartado D) Vallado de solares y parcelas, regulando las condiciones del cerramiento en fachada y medianeras de las parcelas. Como novedad, se permite la utilización de cerramiento opaco en toda la altura de las vallas medianeras, siempre que exista acuerdo previo entre colindantes.

Ordenanza 6.UI-Unifamiliar Extensiva

Se modifica el artículo 6.8. Otras condiciones, y se introduce un nuevo apartado D) Vallado de solares y parcelas, regulando las condiciones del cerramiento en fachada y medianeras de las parcelas. Como novedad, se permite la utilización de cerramiento opaco en toda la altura de las vallas medianeras, siempre que exista acuerdo previo entre colindantes.

Ordenanza 7.AT-Actividades Terciarias

Se modifica el artículo 7.4. Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela.

Se suprime la distinción actual entre “lindero lateral” y “testero”, con la Modificación se unifica ahora la referencia a “lindero” de forma genérica. Asimismo, se abre la posibilidad de eliminar el retranqueo a alineación oficial, pero únicamente para el caso de las edificaciones auxiliares, con el fin de facilitar la instalación de garitas de control de acceso y vigilancia de las instalaciones propias de esta zona de ordenanza.

Se modifica el artículo 7.5. Condiciones de forma de las edificaciones.

Con esta Modificación se suprimen las condiciones específicas de longitud máxima de fachada y fondo máximo edificable, para permitir mayor flexibilidad en la adecuación de las nuevas edificaciones proyectadas a las condiciones que posean las distintas parcelas que las acojan (en función de su tamaño, configuración geométrica, topografía).

La documentación que se modifica por la Modificación Puntual propuesta es la siguiente:

- Las diferentes páginas del capítulo 11. Ordenanzas en Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, correspondientes a los artículos modificados de cada una de las ordenanzas afectadas.
- Plano de Ordenación y Gestión número 5.2.
- Plano de Ordenación y Gestión número 5.3.
- Plano de Ordenación y Gestión número 6.2.

En estos planos del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, de acuerdo a lo exigido por la Dirección General de Patrimonio Histórico, en sus informes de 3 de agosto de 2011 y 8 de junio de 2012, se grafió la delimitación propuesta por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de los Entornos de los BIC: Castillo de Villaviciosa de Odón, Casa-Palacio de Manuel Godoy e Iglesia Parroquial de Santiago, así como la identi-

ficación y numeración de cada uno de los bienes sujetos al régimen de protección de la disposición adicional segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y de las parcelas donde estos se ubican.

V. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite informes técnico y jurídico favorables, ambos de fecha 10 de diciembre de 2012, señalando que han cumplido, con carácter previo a su aprobación provisional, las condiciones establecidas en los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 28 de marzo de 2012, y de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 8 de junio de 2012, indicando, además, lo siguiente:

Desde el punto de vista urbanístico, se consideran adecuados a los objetivos municipales perseguidos, las nuevas condiciones y parámetros normativos definidos.

Los parámetros normativos retocados o definidos por la Modificación número 7 se refieren únicamente a la ocupación máxima de parcela por la edificación, a los retranqueos a linderos y a las condiciones de vallado de solares, a la forma de edificaciones y a la protección del Patrimonio Histórico. Según señala la Memoria, el coeficiente de edificabilidad de aplicación a las parcelas de Suelo Urbano calificadas con las ordenanzas alteradas, no se ve afectado en ningún momento.

Dicha Modificación cumple las exigencias que la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, impone para su formulación y, puesto que la misma no plantea cambio de uso alguno ni lleva implícito incremento de edificabilidad, no le resulta de aplicación lo exigido al respecto en el artículo 67.2 del citado texto legal.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal.

VI. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 11 de febrero de 2013, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 11 de febrero de 2013, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Villaviciosa de Odón, y remitirla al Consejo de Gobierno, a excepción de la Ordenanza 1.VC. Villas de Casco Antiguo, cuya elevación a Consejo de Gobierno quedará aplazada hasta que se presente por el Ayuntamiento la superficie y número de parcelas afectadas por dicha ordenanza. Una vez presentada, se elevará a Consejo de Gobierno.

VII. Con fecha 13 de febrero de 2013, tiene entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el informe del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en cumplimiento de la condición establecida por la Comisión de Urbanismo en su sesión de 11 de febrero de 2013.

VIII. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 11 de febrero de 2013, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 14 de febrero de 2013,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, que afecta a las siguientes Ordenanzas de Edificación de Suelo Urbano:

- Ordenanza 1.VC-Villas del Casco Antiguo.
- Ordenanza 2.MC-Manzana Cerrada.
- Ordenanza 4.RM-Residencial Multifamiliar.
- Ordenanza 5.UI-Unifamiliar Intensiva.
- Ordenanza 6.UE-Unifamiliar Extensiva.
- Ordenanza 7.AT-Actividades Terciarias.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, y en www.madrid.org, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 15 de febrero de 2013.—La Secretaria General Técnica, Bárbara Cosculluela Martínez.

(03/6.067/13)

