

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 45** *ACUERDO de 26 de junio de 2014, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la creación del Área de Planeamiento Específico 04.16 "Calle Villanueva, 18". Distrito de Salamanca.*

I. El Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión de 29 de abril de 2014, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la creación del ámbito del Área de Planeamiento Específico 04.16 "Calle Villanueva, 18", Distrito de Salamanca, 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 informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 2 de agosto de 2013; de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 15 de julio de 2013; de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, de 4 de marzo de 2014, y del Canal de Isabel II, de 9 de abril de 2014.

II. El ámbito de la presente Modificación Puntual es la parcela situada en la calle Villanueva, número 18, del Distrito de Salamanca, que contiene tres edificaciones y un jardín. Constituye una única finca registral y tiene una superficie estimada de suelo de 1.105,36 m² y la superficie construida de 1.668,45 m², con el siguiente desglose: Edificio principal, 1.466,23 m²; edificio auxiliar, con frente a la calle Villanueva, 45,30 m²; y edificio auxiliar situado en el fondo de la parcela, 156,92 m².

La Modificación Puntual tiene por objeto delimitar un área de planeamiento específico que conjuga las condiciones particulares que exige la protección del edificio inventariado según la Orden 505/2012, de 21 de marzo, por la que se incluyó el inmueble sito en la calle Villanueva, número 18, de Madrid, en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid (actualmente Bien de Interés Patrimonial en base a la Ley 13/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid), incorpore la edificabilidad correspondiente a la Norma Zonal 1 grado 3^o, que opera en el entorno, y contribuya a mejorar el paisaje urbano eliminando los testeros vistos existentes mediante el adosamiento del nuevo cuerpo edificado a la medianera, así como la incorporación visual del espacio libre de parcela a la calle.

Con fecha 6 de junio de 2003, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó Sentencia, que ha devenido firme, en base a la cual se descatalogó la edificación y el jardín de la parcela sita en la calle Villanueva, número 18. Por lo tanto, de acuerdo con los criterios del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, al tratarse de una parcela sin catalogar, no debe regularse por el grado 1.5^o, sino que, al ser susceptible de demolición y nueva edificación, procedería que la finca pasara a regularse por la Norma Zonal de aplicación en el entorno inmediato en que se ubica.

El hecho de que se haya dictado Orden de 21 de marzo de 2012, para incluir la edificación en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, enfrenta la posibilidad citada en el párrafo anterior con las nuevas condiciones de protección del edificio, por lo que se plantea una solución que armonice las condiciones particulares que exige la protección del edificio, incorpore la edificabilidad correspondiente a la Norma Zonal 1.3.^o que opera en la manzana, y contribuya a mejorar las condiciones visuales del entorno, mediante la delimitación de un Área de Planeamiento Específico.

III. Respecto al contenido de la Modificación, se propone la delimitación en el ámbito de la parcela de la calle Villanueva, número 18, de un nuevo Área de Planeamiento Específico (APE 04.16), que conjuga las condiciones particulares que exige la protección del edificio inventariado e incorpore la edificabilidad que opera en el resto de las parcelas de la manzana.

El uso global (característico) es el residencial y los usos cualificados son el residencial y terciario. Se destina el edificio principal a uso comercial en edificio exclusivo y se concentra la nueva edificabilidad en dos edificaciones. Un cuerpo de dos alturas adosado al

fondo de la parcela, también para uso comercial, y se crea un nuevo volumen de ocho plantas adosado a la medianería ciega en el lindero izquierdo, destinado a uso residencial, con comercio en planta baja y primera, así como dos plantas de garaje-aparcamiento, bajo el semisótano del edificio principal, al que se accede por el lateral derecho.

Los parámetros urbanísticos recogidos en la Ficha del APE 04.16 son los siguientes:

- Superficie de parcela: 1.105,36 m²s.
- Edificabilidad de usos lucrativos: 2.980,15 m²e.
 - Edificabilidad residencial: 1.750,15 m²e.
 - Edificabilidad terciario: 1.230,00 m²e.
- Incremento de edificabilidad: 1.310,70 m²e.
- Aprovechamiento Tipo: 2,69 m²/m².
- Ocupación máxima: 60 por 100 de la superficie de parcela.
- Espacio libre en interior de parcela privada: mínimo 309,13 m².
- Alturas:
 - Edificación residencial adosada a medianería este: 8 plantas.
 - Edificación comercial adosada a medianería sur: 2 plantas.
 - Edificación existente: Semisótano, tres plantas, bajo cubierta y altillo.
- Prescripción: La volumetría se considera máxima, por lo que deberán incluirse en la misma las instalaciones y sus protecciones, así como cualquier otra construcción por encima de la última planta, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.6.11 de las Normas del Plan General.
- Usos cualificados: Residencial (característico) y terciario.
 - El edificio del palacete, con 1.230 m², se destina a comercial en edificio exclusivo.
 - El resto de la edificación, 1.750,15 m², se destina a residencial y se regula por nivel b) de uso de la Norma Zonal 1.
- Régimen de obras que se recoge en la Ficha: Será de aplicación el capítulo 8.1 en los aspectos no recogidos en las Fichas del APE, así como las condiciones generales se regularán por los títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas. Se rehabilitará el edificio del Palacete.

IV. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite informe favorable, de 6 de junio de 2014, donde se señala lo siguiente:

La Modificación justifica la creación de un Área de Planeamiento Específico APE 04.16 como solución que conjuga la posibilidad de desarrollo de la parcela integrada en la manzana concreta en que se ubica, y garantizando al mismo tiempo la protección necesaria derivada de la inclusión del Bien en el Inventario de Bienes Patrimoniales de la Comunidad de Madrid y la atribución a la misma de una edificabilidad asimilable a la de su entorno inmediato.

En la Ficha del APE 04.16 se recoge que se ha incluido el inmueble de la calle Villanueva, número 18, en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid. Se justifica que el edificio no se cataloga con la catalogación que correspondería a su situación de edificio perteneciente al Inventario de Bienes Patrimoniales de la Comunidad de Madrid, porque ello supondría actuar en contra de lo señalado en la Sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Las cesiones de redes públicas se contemplan como medidas compensatorias para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, en base al artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los deberes de cesión derivados de considerar el ámbito de incremento de edificabilidad como una actuación de dotación se formalizan de la siguiente manera:

- Las cesiones derivadas del 10 por 100 de edificabilidad media ponderada que se incrementa, se monetizan en base al artículo 16.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y el artículo 36.6.f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio.
- En base a lo establecido en el artículo 36.6.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, el Ayuntamiento no considera de aplicación las cesiones correspondientes a redes públicas por tratarse de viviendas que cuentan con zonas verdes o espacios libres privados al menos en la misma cuantía de cesión a la que estaría obligada.



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.

V. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 17 de junio de 2014, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 6 de junio de 2014, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la creación del ámbito del Área de Planeamiento Específico 04.16 “Calle Villanueva, 18”, Distrito de Salamanca.

VI. 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.

VII. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente 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, donde podrá ser consultado.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 17 de junio de 2014, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 26 de junio de 2014,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la creación del ámbito del Área de Planeamiento Específico 04.16 “Calle Villanueva, 18”, Distrito de Salamanca.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 26 de junio de 2014.

El Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio,
BORJA SARASOLA JÁUDENES

El Presidente,
IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
(03/21.156/14)

