

Sig 10422-5

REUR 82425

REGISTRO DE ENTRADA  
 Ref: 99/007823.5/12 Fecha: 19/01/2012 13:54  
 Comunidad de Madrid  
 Reg. Aux. C.M. Villaviciosa de Odón  
 Destino: Reg C.Medic Amb.y Ord.T.(ALC)

Núm. ....



# AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN MADRID

Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T.  
 19 NOV. 2012  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14-2-12 Madrid, 15-2-12  
 LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

REGISTRO DE ENTRADA  
 Ref: 99/084816.9/12 Fecha: 07/06/2012 12:45  
 Comunidad de Madrid  
 Reg. Aux. C.M. Villaviciosa de Odón  
 Destino: Reg C.Medio Amb.y Ord.T.(ALC)

REGISTRO DE ENTRADA  
 Ref: 10/141755.9/12 Fecha: 11/10/2012 10:23  
 Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
 Reg C.Medio Amb.y Ord.T.(ALC)  
 Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

SMO

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
 Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:  
 27 SEP 2012  
 El Secretario General  
 P.D. El Funcionario

revisión 19-6-2012

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6/1 DEL P.G.O.U. consistente en la modificación del Catálogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico - Artístico y Paisajístico en el ámbito de la calle LACEDÓN Nº 7 de Villaviciosa de Odón

VILLAVICIOSA DE ODÓN - OCTUBRE 2011

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
 ARCHIVO MUNICIPAL

ENTRADA EN UNIDAD  
 Ref: 99/007823.9/12 Fecha: 27/01/2012 08:19  
 Cons. Medio Ambiente y Orden. Ter. Área Análisis Ambiental Planes y Progr.  
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
 Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:

25 MAY 2012  
 El Secretario General  
 P.D. El Funcionario

CONTIENE CD

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
 Aprobado INICIALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:  
 30 DIC 2011  
 El Secretario General  
 P.D. El Técnico Jurídico

des II



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14-2-13 Madrid, 18-2-13 LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

*[Handwritten signature]*

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T.  
19 NOV. 2012  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:  
27 SEP 2012  
El Secretario General  
P.D. El Funcionario

REGISTRO DE ENTRADA  
Ref:10/341755.9/12 Fecha:11/10/2012 10:23  
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
Reg C. Medio Amb. y Ord.T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado INICIALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de

30 DIC 2011

El Secretario General,  
P.D. El Técnico Jurídico



*[Handwritten signature]*

### MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:

25 MAY 2012

El Secretario General  
P.D. El Funcionario



875:10422-5

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6  
DESCATALOGACIÓN DE EDIFICACIÓN – C/LACEDON, 7  
FICHA Nº 51 DEL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y  
PAISAJÍSTICO DE LA VIGENTE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
VILLAVICIOSA DE ODÓN.



OCTUBRE 2011

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

**ANTECEDENTES**

Con fecha 5 de febrero de 2009 se solicita por parte de D. Jose Antonio Santander Arribas la descatalogación de varios bienes incluidos en el Catalogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico Artístico y Paisajístico de Villaviciosa de Odón.

Dicho expediente se tramitó en virtud del decreto 92/2008 de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan la Modificaciones Puntuales no Sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

Con fecha 18 de febrero de 2011 se recibe en este Ayuntamiento el informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, en el que se advierten de defectos de forma que se van a subsanar mediante la nueva tramitación de la modificación puntual de manera individualizada de cada uno de los bienes, realizando la aprobación inicial y sometiéndola a trámite de información pública.

Se inicia la modificación del bien sito en la calle Lacedón 7. Para ello se utilizarán los documentos e informes sectoriales ya emitidos anteriormente por los Organismos correspondientes y se elevará a trámite de aprobación inicial e información pública.

DOCUMENTACIÓN a que SE REFIERE E:  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-12  
Madrid. 15-2-12  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)





DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
 ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
 DE FECHA 14-2-13  
 Madrid, 15-2-12  
 LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
 (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



**I. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

El edificio objeto de esta modificación corresponde a ficha nº 5T del Catálogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico Artístico y Paisajístico, con grado de protección Ambiental A.2. El edificio esta situado en la C/ Lacedón nº 7 aunque también le corresponde la numeración del nº 9 puesto que dispone de dos accesos desde la calle.

Según el artículo 5.2 del Catálogo de Elementos Protegidos, (...) para la exclusión de un bien inmueble catalogado, la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión (...)

Así, en el expediente referente a la descatalogación solicitada por D. Jose Antonio Santander, se presenta el informe justificativo de la no existencia de valores medioambientales en el actual inmueble, en el que se dice:

"... El edificio que nos ocupa no forma parte ni de manera aislada ni en conjunto de ningún tramo o área de calidad, es mas, los posibles tramos o áreas de calidad del entorno del edificio, están constituidos por edificios de nueva planta que sucesivamente han ido dejando la edificación en cuestión fuera de escala y sin sentido en la composición de fachadas de las calles, haciendo necesarias operaciones de regularización de cornisas, eliminación de elementos que distorsionan en el entorno que no aportan nada al tramo o área en que se encuentra el edificio...

...Por otro lado, aunque la ficha de catalogación recoge que el estado de conservación del edificio es regular, en la actualidad y debido al paso del tiempo, a la falta de uso del edificio, ya que las viviendas son infraviviendas que no reúnen las condiciones de habitabilidad e higiene necesarias para su uso y a la mala calidad de los materiales constructivos que lo componen, podemos decir que el estado del edificio es muy malo...

... la única constante tipológica interesante en este caso sería la modulación y ritmo de los huecos de fachada, que como ya hemos comentado se han mantenido en la medida de lo posible en el Proyecto de Viabilidad, por lo demás no presenta otras constantes tipológicas interesantes que hagan aconsejable su catalogación y por lo tanto su mantenimiento dentro del catalogo, sino todo lo contrario...

...Por lo tanto, y de todo lo anteriormente expuesto se deduce, que si demostramos que el edificio no presenta constantes tipológicas interesantes se puede proceder a su descatalogación por falta de motivación..." (Se adjunta copia del informe. ANEXO I)

Asimismo, en el referido informe se justifica que la edificación recogida en el Catalogo no cumple con las Condiciones Estéticas que son de obligado cumplimiento en la ordenanza que le es de aplicación.

En este sentido se hace constar lo siguiente:

**I.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PÉRDIDA DE VALORES AMBIENTALES DEL ACTUAL INMUEBLE**

El edificio que nos ocupa, originario de los años 40, se encuentra recogido dentro del Catálogo de Elementos Histórico - Artísticos y Paisajísticos de la Revisión del Plan General



de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, en la ficha nº 51, que se acompaña en el Capítulo 2 de esta Memoria. Dicha ficha asigna al edificio en cuestión el Grado 3, Protección Ambiental, con la Determinación A-2.

El Secretario General  
P.D. El Funcionario

La clasificación del suelo es Urbano y la Ordenanza de aplicación, según el P.G.O.U. vigente es la Ordenanza 2, "Manzana Cerrada".

A pesar de que el catálogo sólo recoge la ficha del edificio nº 51 como calle de Lacedón nº 7, también forma parte de la misma construcción el nº 9 de la misma calle, pues el edificio dispone de dos accesos desde la vía pública, que se corresponden con dos fincas registrales distintas.

El solar de la calle Lacedón nº 7, donde se ubica la mitad del edificio existente, es de forma trapezoidal irregular, con una superficie total de 242,22 m<sup>2</sup> y con los siguientes linderos:

Al Norte, en línea recta de 12,30 m. con la alineación de la calle Lacedón.

Al Este, en línea quebrada de 21,02+6,04 m., con la medianería colindante de la calle Lacedón nº 5.

Al Sur, en línea recta de 5,32 m. con el fondo de la parcela colindante.

Al Oeste, en línea poligonal quebrada de 1,70+7,95+3,62+15,49 m., con la medianería de la parcela colindante de la calle Lacedón nº 9.

El solar de la calle Lacedón nº 9, donde se ubica la otra mitad del edificio existente, es de forma trapezoidal irregular con una superficie de 366,27 m<sup>2</sup> y siguientes linderos:

Al Norte, en línea recta de 16,36 m con la alineación de la calle Lacedón.

Al Este, en línea multipoligonal quebrada de 15,49+3,62+7,95+1,70+3,06 m.

Al Sur, en línea recta de 14,60 m con el fondo de la parcela colindante.

Al Oeste, en línea quebrada de 3,73+0,08+3,04+1,33+5,40+5,86 m, con la medianería de la parcela colindante.

El uso del edificio es Residencial, contando en su interior con cuatro viviendas.

El edificio ocupa unos 128 m<sup>2</sup> de un total de 608,49 m<sup>2</sup> que suman los dos solares sobre los que se asienta.

La planta baja tiene una superficie de 128 m<sup>2</sup> y cuenta con dos viviendas a las que se accede desde el interior de cada uno de los patios de las parcelas de Lacedón nº 7 y Lacedón nº 9.

La vivienda de planta baja con acceso desde la calle Lacedón nº 7 tiene 48,10 m<sup>2</sup> útiles y la de la calle Lacedón nº 9 tienen 43,92 m<sup>2</sup> útiles.

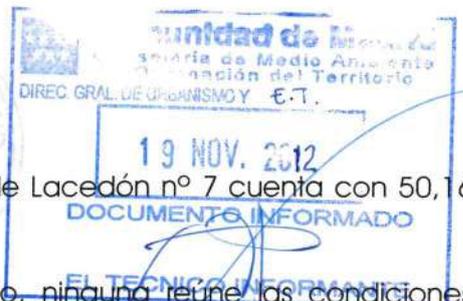
La planta primera también tiene 128 m<sup>2</sup> construidos y un distribuidor muy similar, también con dos viviendas con acceso mediante escaleras desde los patios de las



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACCESO PROVISIONALMENTE GENERAL  
DE JERARQUÍA DE LA COMUNIDAD DE  
Madrid.  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



*[Handwritten signature]*



parcelas. La vivienda que pertenece a la parcela de Lacedón nº 7 cuenta con 50,16 m2 útiles y la de Lacedón nº 9 con 45,85 m2 útiles.

De las cuatro viviendas con que cuenta el edificio, ninguna reúne las condiciones exigidas en la revisión del P.G.O.U. en cuanto a vivienda mínima y distribuciones interiores de las piezas, por lo que todas ellas se pueden calificar como infraviviendas, y las zonas comunes, portal, escalera, etc., incumplen todas y cada una de las determinaciones fijadas en las Normas del Plan General vigente y en la Ley 8/93 de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. *(Se acompañan planos del levantamiento del edificio realizados recientemente que justifican lo expuesto. ANEXO II).*

Constructivamente, el edificio está resuelto con muros de carga perpendiculares a la C/ Lacedón formando dos crujeas paralelas, forjadas con viguetas cerámicas y entramado aligerado con elementos cerámicos resueltos con las técnicas tradicionales disponibles en el momento de su ejecución (Años 40).

El estado del edificio, se califica como regular en la ficha del catálogo, aunque de la inspección técnica realizada para su conocimiento y levantamiento de planos se deduce, que el deterioro del edificio es mayor del aparente en su exterior, con problemas importantes de filtraciones de agua a través de los muros, flechas de forjados y grietas en muros, con pérdida de planeidad y desprendimientos interiores. Se han tenido que colocar grapas en esquinas de la fachada para evitar el desplome de ésta sobre la vía pública, lo cual supone una inminente amenaza de ruina, debido a su antigüedad y a la mala calidad de los materiales empleados en su construcción, siendo técnica y económicamente, muy complicado atajar dichos problemas en la actualidad.

Las fachadas del edificio, resueltas con aparejo de ladrillo de manera tradicional, cuentan con zócalo enfoscado y pintado en blanco *(Se acompañan diversas fotografías recientes del edificio que amplían esta descripción. ANEXO III).*

Una de las fachadas laterales también se ha enfoscado y pintado en blanco encima del ladrillo, al igual que las jambas de todos los huecos de fachada. La cubierta es a tres aguas con pequeñas molduras en cornisa y teja árabe como material de acabado.

El entorno del edificio está constituido por edificios de nueva planta que sucesivamente han ido dejando la edificación fuera de escala y sin sentido en la composición de las fachadas de las calles.

Consecuencia de lo anteriormente expuesto, constatable a través de las fotografías del actual edificio que se anexan, considera este Ayuntamiento que el edificio, que actualmente se encuentra abandonado y muy deteriorado, individualmente no tiene ningún valor arquitectónico, ni presenta ninguna constante tipológica interesante por lo que tampoco contribuye a la consolidación de una determinada imagen urbana.

## 1.2. EDIFICACIÓN PROPUESTA PARA LA SUSTITUCIÓN

Asimismo, la propuesta de descatalogación se acompaña de un anteproyecto para el estudio de viabilidad, cumpliendo la exigencia del Área de Patrimonio de la Dirección



General de Vivienda y Rehabilitación. Esta edificación propuesta para la sustitución fue objeto por parte del Área de Patrimonio de la D. G. de Vivienda y Rehabilitación de un informe de fecha 22 de Julio de 2009 en el que se ponían unas prescripciones a la propuesta.

En respuesta a dicho informe se aporta al expediente (Expte. Refª 99/102013.9/09) un nuevo anteproyecto visado por el COAM con fecha 16 de Marzo de 2010 en el que se justifican, corrigen y cumplimentan las prescripciones indicadas anteriormente. *(Se adjunta Plano de imagen final e infografías, así como listado de materiales de la fachada del edificio propuesto para la sustitución. ANEXO IV)*

Posteriormente, con fecha 18 de Octubre de 2010, el Área de Patrimonio de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid emite informe sobre dicho anteproyecto en el que concluye que *"Este Área de Patrimonio en lo que es materia de competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, informa favorablemente la consulta sobre la Modificación del Catálogo de Elementos Protegidos en la calle Lacedón nº 7 de Villaviciosa de Odón"*. *(Se adjunta copia del Informe. ANEXO V)*

El nuevo edificio propuesto para la sustitución del existente se ajusta a las normas de composición de la edificación de las vigentes Ordenanzas Municipales y deja patente que la solución planteada conserva las características arquitectónicas del entorno tradicional de Villaviciosa de Odón, mejorando las condiciones hacia el exterior del edificio existente. Dicho edificio deberá de cumplir el planeamiento vigente en el momento de solicitud de Licencia de Obra, siendo la propuesta únicamente válida a efectos de imagen de edificio final.

### 1.3. Cumplimiento del punto A.3 de la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 11 de febrero de 2011

Dicha modificación no afecta ni a la clasificación ni a la calificación del suelo, no alterando ninguno de los parámetros urbanísticos de aplicación según la Ordenanza 2-MC, ni la edificabilidad atribuida a la misma. Teniendo en cuenta que el grado de catalogación es A2, donde los bienes catalogados con esta protección ambiental podrán ser objeto, además, de obras de ampliación sin aumento de altura de bien catalogado, que den lugar sin embargo a aumento de ocupación en planta, visible desde espacios públicos siempre que, la ordenanza de la zona donde se encuentre tenga edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada. De este modo la edificabilidad no está limitada por la edificabilidad ejecutada por el bien catalogado sino que puede ser objeto de ampliación y el límite a este parámetro será la otorgada por la ordenanza de Manzana Cerrada de Casco. La parcela de Lacedón nº 7 carece de protección.

A continuación se comprueba que la superficie edificable sobre este suelo es idéntica, tanto si se mantiene o no, la edificación propuesta para descatalogación, que en la actualidad existe sobre dicho suelo, puesto que en ambos casos podría agotarse la edificabilidad máxima permitida según la Ordenanza MC-02 Manzana Cerrada de aplicación. Para ello se ha grafado la posible edificación que podría realizarse manteniendo el edificio actualmente catalogado:



General de Vivienda y Rehabilitación. Esta edificación propuesta para la sustitución fue objeto por parte del Área de Patrimonio de la D. G. de Vivienda y Rehabilitación de un informe de fecha 22 de Julio de 2009 en el que se ponían unas prescripciones a la propuesta.

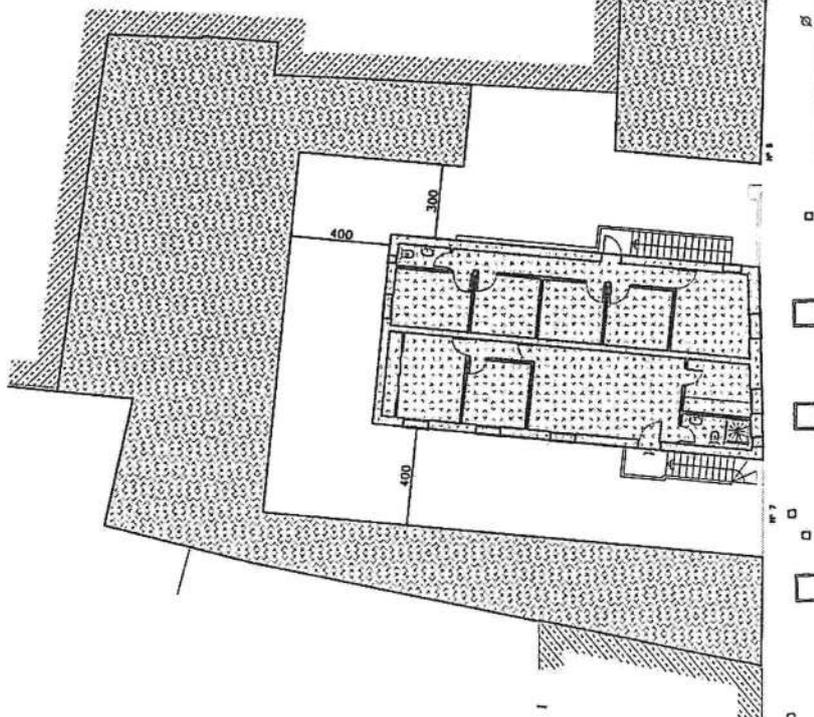
En respuesta a dicho informe se aporta al expediente (Expte. Ref<sup>o</sup> 99/102013.9/09) un nuevo anteproyecto visado por el COAM con fecha 16 de Marzo de 2010 en el que se justifican, corrigen y cumplimentan las prescripciones indicadas anteriormente. *(Se adjunta Plano de imagen final e infografías, así como listado de materiales de la fachada del edificio propuesto para la sustitución. ANEXO IV)*

Posteriormente, con fecha 18 de Octubre de 2010, el Área de Patrimonio de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid emite informe sobre dicho anteproyecto en el que concluye que *"Este Área de Patrimonio en lo que es materia de competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, informa favorablemente la consulta sobre la Modificación del Catálogo de Elementos Protegidos en la calle Lacedón nº 7 de Villaviciosa de Odón"*. *(Se adjunta copia del Informe. ANEXO V)*

El nuevo edificio propuesto para la sustitución del existente se ajusta a las normas de composición de la edificación de las vigentes Ordenanzas Municipales y deja patente que la solución planteada conserva las características arquitectónicas del entorno tradicional de Villaviciosa de Odón, mejorando las condiciones hacia el exterior del edificio existente. Dicho edificio deberá de cumplir el planeamiento vigente en el momento de solicitud de Licencia de Obra, siendo la propuesta únicamente válida a efectos de imagen de edificio final.

Por todo ello, procede estimar como apropiada y justificada la modificación puntual del catalogo de elementos protegidos del Plan General vigente, consistente en la descatalogación del edificio situado en la calle Lacedón nº 7, correspondiente a la ficha nº 51 del mencionado catálogo, siempre que el edificio de sustitución se corresponda con la imagen definida en el plano redactado por el Arquitecto D. Emilio Nuevo Vega y visado con fecha 16 de marzo de 2010 e informado favorablemente por el Área de Patrimonio de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid con fecha 18 de octubre de 2010. *(Se adjunta el plano indicado. ANEXO VI)*

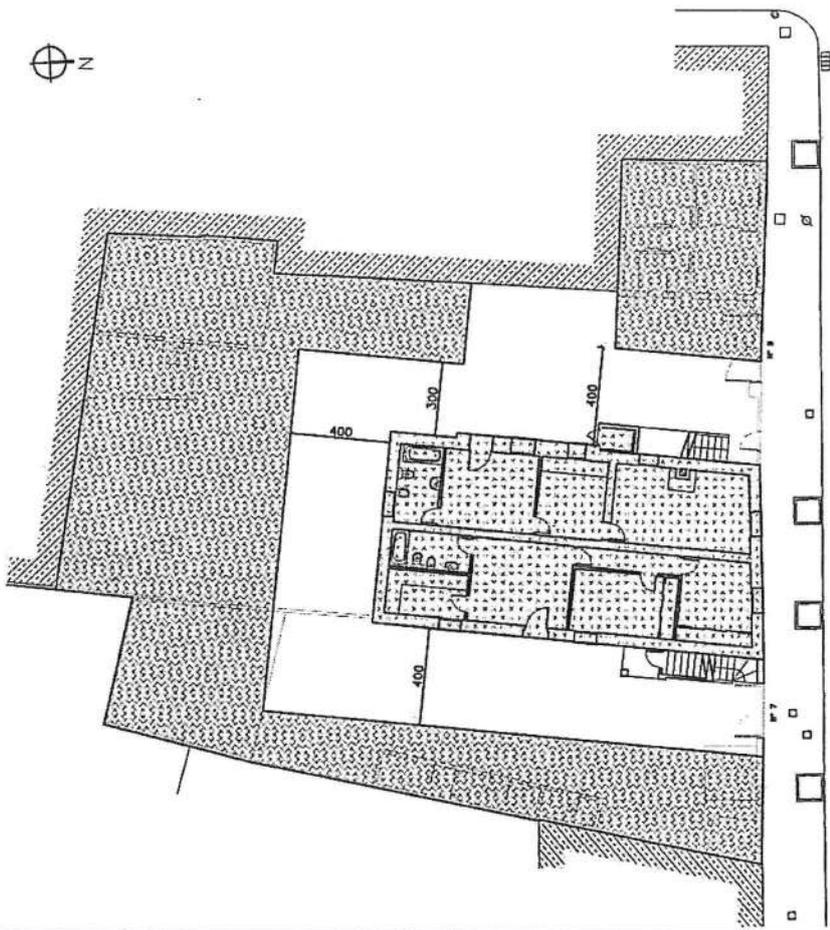




PLANTA PRIMERA

EDIFICABILIDAD NUEVA EDIFICACIÓN EN PLANTA PRIMERA = 292,02m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD DE EDIFICACIÓN PROTEGIDA DE PLANTA PRIMERA = 120,17



PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD NUEVA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA = 292,02m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD DE EDIFICACIÓN PROTEGIDA = 121,29m<sup>2</sup>

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
 ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
 DE FECHA 14-2-13  
 Madrid 15-2-13  
 LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
 (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

*[Handwritten signature]*

Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente  
 y Ordenación del Territorio  
 DEPARTAMENTO DE REURBANISMO Y C.T.

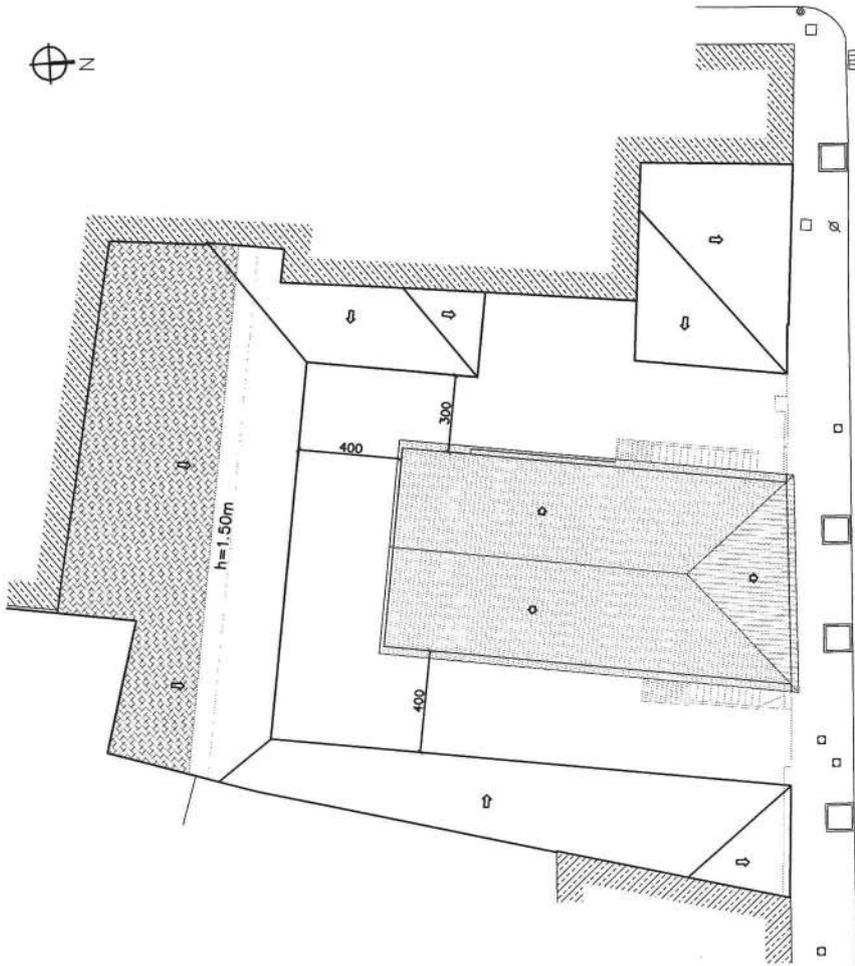
19 NOV. 2012

DOCUMENTO INFORMADO  
 DE TÉCNICO INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
 Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO  
 del Ayuntamiento en sesión de:

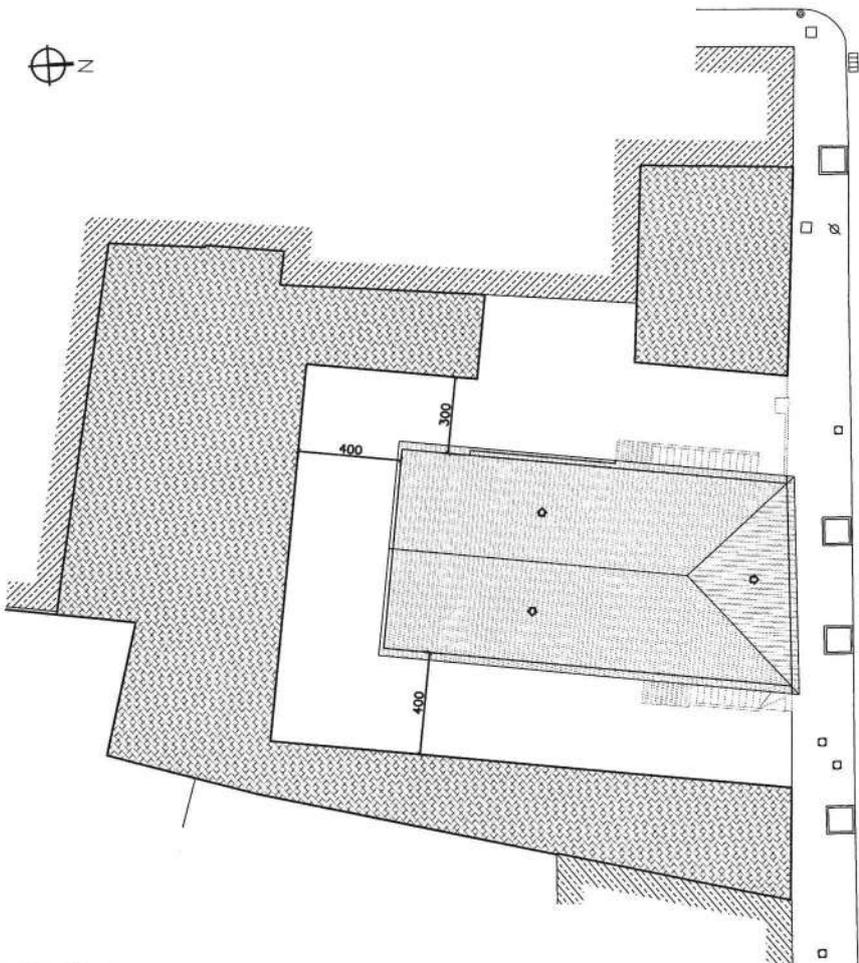
27 SEP 2012

El Secretario General  
 P.D. El Funcionario



PLANTA BAJO CUBIERTA

EDIFICABILIDAD DE PLANTA BAJO CUBIERTA (h>1.50M) = 95.24M2



PLANTA SEGUNDA

EDIFICABILIDAD NUEVA EDIFICACIÓN EN PLANTA SEGUNDA = 292.02M2

EDIFICABILIDAD DE EDIFICACIÓN PROTEGIDA = 0.00M2

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL teniendo en cuenta las condiciones de ocupación, patios y altura máxima:  
(292.02) X 3 +121.29 + 120.17 + 95.24 = 1212.76 (EDIFICABILIDAD MÁXIMA SEGUN ORDENANZA DE APLICACIÓN)

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Medid. 15-2-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2013)

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
DIREC. GRAL. DE URBANISMO E.T.

19 NOV. 2012

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO  
del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012

El Secretario General  
P.D. El Funcionario

**Supuesto 1:** Edificabilidad de las parcelas manteniendo la edificación catalogada:

Según se expone en los esquemas de plantas anteriores, la edificabilidad que se puede ejecutar manteniendo la edificación catalogada y aplicando la ordenanza vigente 02-MC es de:

- Planta Baja:

- o Edificabilidad propuesta ..... 292,02 m2
- o Edificabilidad existente ..... 121,29 m2
- Total PB ..... 413,31 m2

- Planta Primera:

- o Edificabilidad propuesta ..... 292,02 m2
- o Edificabilidad existente ..... 120,17 m2
- Total P1 ..... 412,19 m2

- Planta Segunda:

- o Edificabilidad propuesta ..... 292,02 m2
- o Edificabilidad existente ..... 0 m2
- Total P2 ..... 292,02 m2

- Planta Bajocubierta:

- o Edificabilidad propuesta ..... 95,24 m2
- Total PBC ..... 95,24 m2

Edificabilidad total: 413,31 + 412,19 + 292,02 + 95,24 = 1212,76 m2



**Supuesto 2:** Edificabilidad según normativa del Plan General (Ordenanza 2 Manzana Cerrada. 2.6.b):

- Superficie finca registral Lacedón 7: 242,22 m2
- Edificabilidad máxima (parcela entre 150 y 350 m2) 2,285 m2/m2..... 553,47 m2
- Superficie finca registral Lacedón 9: 366,27 m2
- Edificabilidad máxima (parcelas > 350 m2) 1,8 m2/m2..... 659,29 m2
- Edificabilidad máxima..... 1.212,76 m2

**CONCLUSION:** La descatalogación propuesta no produce ningún incremento de superficie edificable, toda vez que la edificabilidad máxima prevista por la ordenanza (1212,76 m2) se puede agotar con independencia de la existencia o no del edificio antiguo.

Por todo ello, procede estimar como apropiada y justificada la modificación puntual del catalogo de elementos protegidos del Plan General vigente, consistente en la descatalogación del edificio situado en la calle Lacedón nº 7, correspondiente a la ficha nº 51 del mencionado catálogo, siempre que el edificio de sustitución se corresponda con la imagen definida en el plano redactado por el Arquitecto D. Emilio Nuevo Vega y visado con fecha 16 de marzo de 2010 e informado favorablemente por el Área de Patrimonio de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid con fecha 18 de octubre de 2010. (Se adjunta el plano indicado. **ANEXO VI**)

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14-2-13 / 15-2-13 Madrid. LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



## II. CONTENIDO

La modificación puntual del Catálogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico Artístico y Paisajístico del Plan General vigente propuesta, consiste en la descatalogación del edificio de la ficha nº 51 del Catálogo de Elementos Protegidos y con ello la supresión de la protección del inmueble situado en la calle Lacedón nº 7.

Por lo tanto y acompañando la documentación exigida para ello, se propone la descatalogación del edificio descrito y su sustitución por el edificio con la imagen señalada en el plano antes citado, que mejora las condiciones exteriores actuales, siempre que el edificio proyectado cumpla con la normativa urbanística vigente del Plan General de Ordenación Urbana.

Dado que el ámbito se emplaza en una zona considerada de alto potencial arqueológico-yacimiento arqueológico CM/0181/039 con una adscripción cultural Medieval y Moderno-Contemporáneo-, todas las obras que se ejecuten en el desarrollo de la presente Modificación Puntual deberán ser autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico de acuerdo con el artículo 8.3 de la ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En el caso en que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista en la DA 2ª de la Ley, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
15-6-13  
Madrid.  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



## II. CONTENIDO

La modificación puntual del Catálogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico Artístico y Paisajístico del Plan General vigente propuesta, consiste en la descatalogación del edificio de la ficha nº 51 del Catálogo de Elementos Protegidos y con ello la supresión de la protección del inmueble situado en la calle Lacedón nº 7.

Por lo tanto y acompañando la documentación exigida para ello, se propone la descatalogación del edificio descrito y su sustitución por el edificio con la imagen señalada en el plano antes citado, que mejora las condiciones exteriores actuales, siempre que el edificio proyectado cumpla con la normativa urbanística vigente del Plan General de Ordenación Urbana.

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODON  
Aprobado INICIALMENTE por el PLENIO  
del Ayuntamiento en sesión de

30 DIC 2011

El Secretario General,  
P.D. El Técnico Jurídico



ANULADO  
25 MAY 2012  
ANULADO



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14-2-13 Madrid: 15-2-13 LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

*[Handwritten signature]*

### III. DOCUMENTACIÓN

Como documentación de esta Modificación Puntual, se acompañan:

#### III.1. Documentación vigente:

- FICHA Nº 51 DEL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
- PAGINA 34 ACTUAL DE LA MEMORIA DE CATALOGO
- Plano CAM1 de Catálogo actual.
- *Plano 5.3. de Ordenación y Gestión del Pqou.*

#### III.2. Documentación modificada:

- Página 34 de la Memoria del Catálogo Modificada.
- Plano CAM2 de Catálogo de elementos protegidos que modifica el plano actual CAM1.
- *Plano 5.3. de Ordenación y Gestión del Pqou.*



### IV. ANEXOS

- ANEXO I. FOTOCOPIA DEL INFORME DE JUSTIFICACIÓN DE LA NO EXISTENCIA DE VALORES MEDIOAMBIENTALES EN EL ACTUAL INMUEBLE
- ANEXO II. LEVANTAMIENTO DEL EDIFICIO OBJETO DE LA DESCATALOGACION
- ANEXO III. FOTOGRAFIAS DE LA EDIFICACION Y DEL ENTORNO EXISTENTE
- ANEXO IV. IMAGEN DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA PRESENTADA ANTE EL AREA DE PATRIMONIO Y OBJETO DEL INFORME ANEXO 5.
- ANEXO V. COPIA DEL INFORME DE FECHA 18 DE OCTUBRE DE 2010 DEL AREA DE PATRIMONIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
- ANEXO VI. PLANO DE D. EMILIO NUEVO VISADO POR EL COAM EL 16 DE MARZO DE 2010



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado INICIALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de

20 DIC 2011

El Secretario General, P.D. El Técnico Jurídico

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:

25 MAY 2012

El Secretario General P.D. El Funcionario



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



**DOCUMENTACION VIGENTE:**

- FICHA Nº 51 DEL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
- PAGINA 34 ACTUAL DE LA MEMORIA DE CATALOGO
- PLANO CAM1 DE CATALOGO ACTUAL.
- PLANO 5.3. DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL RQU.



**CATALOGO DE ELEMENTOS HISTORICO-ARTISTICOS Y PAISAJISTICOS**

**LOCALIZACION:** C/ LACEDON Nº 7

**Nº CATASTRAL:** 34816/03

**Nº 51**

**USOS:** Residencial      **ESTADO:** Regular.  
  
**SUPERFICIE**  
**PARCELA:** 290m2      **OCUPACION:** 128m2  
   **EDIFICADO:** 256m2

**GRADO DE PROTECCION**  
  
**EDIFICACIÓN:** AMBIENTAL  
**PARCELA:**  
**SUBGRADO:** A.2

**OBSERVACIONES:**

**CLASIFICACION DEL SUELO:** URBANO.  
**CALIFICACION DEL SUELO:** MANZANA CERRADA.

**FOTOGRAFIAS**

DILIGENCIA: Cotejada la presente fotocopia corresponde bien y fielmente con el original Villaviciosa de Odón a

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999

10 OCT 2012

El Jefe de Sección de Información, Registro y Estadística, (C/O. La Secretaria I. de Abril de 2012)



Fdo.: José Manuel Medrano Neville



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14-2-12 15-2-12 Madrid. LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 15-2-12 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 1674/89, B.O.C.M. 5/5/89)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T.  
**19 NOV. 2012**  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INFORMANTE







Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 26 ABR 2012  
El Secretario

DILIGENCIA: Cotejada la presente fotocopia  
corresponde bien y fielmente con el original  
Villareños de Odeón s. **07 SEP 2012**  
El Jefe de Sección de  
Información Registral y Estadística.  
(P.D. La Secretaría 11 de Abril de 2012)  
  
Fdo.: José Manuel Medrano Novillo

  
 N° 28

  
 Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente  
 y Ordenación del Territorio  
 DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T.  
**19 NOV. 2012**  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

CA.1M



DOCUMENTO INFORMADO A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14-4-07  
Madrid 15-2-13  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO  
(P.O.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

28 ABR 2006  
El Secretario,

DILIGENCIA: Cotejar la presente fotocopia correspondiente bien y Eulmista con el original Villaviciosa de Odón a 07 SEP 2012

El Jefe de Sección de Información Registral y Estadística, (P.D. La Secretaría 1 de abril de 2012)  
Fdo. José Manuel Medrano Novillo

Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional  
DOCUMENTO INFORMADO.  
El ejemplar informado corresponde al digitalizado que se custodia en esta Dirección General  
Fecha de emisión del informe técnico: 6-03-2007  
El Técnico Informante:

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE FECHA 27.3.07  
Madrid, 18.4.07  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 40.333/05, de 6 de julio)

### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

-DESCATALOGACIÓN DE EDIFICACIÓN – c/ MÓSTOLES 12  
FICHA Nº 37 DEL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y PAISAJÍSTICO DE LA VIGENTE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.



Sr. 10422-5



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14-2-13 Madrid, 15-2-13 LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

Comunidad de Madrid Consejo de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T. 19 NOV. 2012 DOCUMENTO INFORMADO EL TECNICO INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE GORDON Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de: 27 SEP 2012 El Secretario General P.D. El Funcionario

**DOCUMENTACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:**

- PAGINA 34 DE LA MEMORIA DEL CATALOGO MODIFICADA
- PLANO CAM2 DEL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS QUE MODIFICA EL PLANO ACTUAL CAM1.
- PLANO 5.3. DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PGOU.

LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS CON GRADO 3º (Ambiental)

SUBGRADO

34. C/López Puigcerver nº 4 (Vivienda unifamiliar)	A.2
35. Travesía de Santa Ana nº 1 (Vivienda unifamiliar)	A.2
36. C/Santa Ana nº 2 (Equipamientos municipales)	A.3
38. C/López Polín nº 14 (Vivienda unifamiliar)	A.1
39. C/Arroyo nº 2 c/v Callejón del Arroyo nº 1 (Vivienda unifamiliar)	A.3
41. C/Arroyo nº 1 (Vivienda unifamiliar)	A.2
42. C/López Polín nº 7. (Vivienda unifamiliar)	A.2
43. C/López Polín nº 1 (Vivienda unifamiliar-Panadería)	A.1
44. Pza. de la Constitución nº 1 (Ayuntamiento)	A.1
45. Pza. de la Constitución nº 7 (Residencial)	A.1
46. C/Mayor nº 15 (Vivienda unifamiliar)	A.1
47. C/Mayor nº 16 (Vivienda unifamiliar)	A.2
48. Glorieta Doctor Merello nº 3. (Vivienda unifamiliar)	A.3
49. C/Federico Latorre nº 3 (Vivienda unifamiliar)	A.2
50. C/Lacedón nº 2 (Residencial y comercial)	A.2
52. C/de las Eras nº 18 (Vivienda unifamiliar)	A.2
53. C/de las Eras nº 22 (Vivienda unifamiliar)	A.2
54. C/de las Eras nº 21 (Vivienda unifamiliar)	A.2
55. C/de la Iglesia nº 5 (Iglesia)	A.2
57. C/García Noblejas nº 1 (Vivienda unifamiliar)	A.3
58. C/General Sanz nº 5, 7 c/v C/El Escorial (Vivienda multifamiliar)	A.2
59. C/General Sanz,s/n	A.2
61. C/Mayor nº 4 (Vivienda unifamiliar)	A.2
62. C/Mayor nº 6 (Vivienda unifamiliar)	A.2
63. C/de las Eras nº 20 (Vivienda unifamiliar)	A.2



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14-2-13 Madrid, 15-2-13 LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

*[Handwritten signature]*

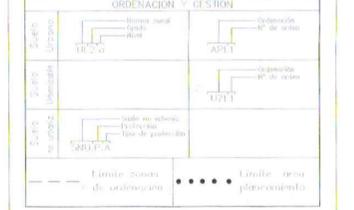




DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

17944	2700	2710	2720
17945	2710	2720	2730
17946	2720	2730	2740
17947	2730	2740	2750
17948	2740	2750	2760
17949	2750	2760	2770
17950	2760	2770	2780
17951	2770	2780	2790
17952	2780	2790	2800
17953	2790	2800	2810
17954	2800	2810	2820
17955	2810	2820	2830
17956	2820	2830	2840
17957	2830	2840	2850
17958	2840	2850	2860
17959	2850	2860	2870
17960	2860	2870	2880

- Alimentación Oficial
- Luzes Sombra Urbana
- Delineación Terreno Horizontal



AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION

SUELO URBANO			
UE.2.4	Borrón Zonal	UR	Habitación unifamiliar
UR	Villa de campo	UR	Habitación unifamiliar
UR	Moraciones cerrada	UR	Habitación unifamiliar
UR	Mantenimiento de la edificación	UR	Habitación unifamiliar
UR	Industria y actividades	IA	Industria y actividades
UR	Industria y actividades	IA	Industria y actividades

- APL1: Área de planeamiento incorporado
  - APF1: Área de planeamiento específico
  - APF3: Área de planeamiento residual
  - A: Colocación de la edificación (zona verde)
  - B: Colocación de la parcela (zona verde)
- SUELO URBANIZABLE
- UR: Suelo urbanizable

SISTEMAS GENERALES



USOS

V	Zona verde	S	Servicio
D	Deportivo	R	Red urbana
E	Equipamiento	SP	San Precursor

ORIGEN DE SISTEMAS GENERALES

SG	APF1	(Adscrito a APF)
SG	APF3	(Adscrito a APF)
SG	UR	(Adscrito a UR)
SG	UR	(Adscrito a UR)
SG	UR	(Adscrito a UR)
SG	UR	(Adscrito a UR)

DOTACIONES

Equipamiento comunitario y privado (CEP)	E	Educativa	I	Industrial
	C	Cultural	E	Edificios
	D	Deportivo	E	Equipamiento
	S	Servicio	E	Equipamiento
	SP	San Precursor	E	Equipamiento

AYUNTAMIENTO DE VILLAVIEJA DE ODON  
 Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de 27 SEP 2012

19 NOV 2012  
 DOCUMENTO FIRMADO  
 EL TECNICO DE MANTENIMIENTO

El Secretario General  
 P.D. El Funcionario

5.3  
 Escala 1:2.000



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-18  
Madrid, 15-2-18  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Francisco...', written over the typed text.



# ANEXO I

Informe Identificativo de  
pérdida de valores

**SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN DEL BIEN INCLUIDO EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y PAISAJISTICO, SITO EN LA C/ LACEDÓN Nº 7 (ficha nº 51).**

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
PROVISIONALMENTE por el  
PLENO del Ayuntamiento en sesión de

26 NOV 2010

El Secretario General  
P.D. El Técnico Jurídico

**0.- ANTECEDENTES**

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento  
29 May 2009

**0.1.- AUTOR DEL ENCARGO**

El Secretario

Se redacta la presente solicitud de Descatalogación por encargo de D. Ramón Aguirre Roldan, con NIF: 50.281.353-H, con domicilio en la calle Nuñez Arenas, nº 9, de Villaviciosa de Odón (28670 Madrid).

**0.2.- AUTOR DEL ESTUDIO**

El autor del Estudio es el arquitecto José Antonio Santander Arribas, colegiado nº 9141 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

**1.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO Y PLANOS ACTUALES**

El edificio que nos ocupa, originario de los años 40, se encuentra recogido dentro del Catálogo de Elementos Histórico – Artísticos y Paisajísticos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, en la ficha nº 51, que se acompaña en el Capítulo 2 de esta Memoria. Dicha ficha asigna al edificio en cuestión el Grado 3, Protección Ambiental, Determinación A-2.

La clasificación del suelo es Urbano y la Ordenanza de aplicación, según el P.G.O.U. vigente es la Ordenanza 2, “Manzana Cerrada”.

A pesar de que el catálogo sólo recoge la ficha del edificio de Lacedón nº 7, también forma parte de la misma construcción el nº 9 de la misma calle, por lo que en adelante nos referiremos siempre al edificio de la calle Lacedón nº 7-9.

El solar de la calle Lacedón nº 7, donde se ubica la mitad del edificio existente, es de forma trapezoidal irregular, con una superficie total de 242,22 m<sup>2</sup>. y con los siguientes linderos:

Al Norte, en línea recta de 12,30 m. con la alineación de la calle Lacedón.

Al Este, en línea quebrada de 21,02+6,04 m., con la medianería colindante de la calle Lacedón nº 5.

Al Sur, en línea recta de 5,32 m. con el fondo de la parcela colindante.

Al Oeste, en línea poligonal quebrada de 1,70+7,95+3,62+15,49 m., con la medianería de la parcela colindante de la calle Lacedón nº 9.

El solar de la calle Lacedón nº 9, donde se ubica la otra mitad del edificio existente, es de forma trapezoidal irregular con una superficie de 366,27 m<sup>2</sup> y siguientes linderos:

Al Norte, en línea recta de 16,36 m. con la alineación de la calle Lacedón.

Al Este, en línea multipoligonal quebrada de 15,49+3,62+7,95+1,70+3,06 m.

Al Sur, en línea recta de 14,60 m. con el fondo de la parcela colindante.

Al Oeste, en línea quebrada de 3,73+0,08+3,04+1,33+13,82+5,40+5,86 m con la medianería de la parcela colindante.

AYUNTAMIENTO DE LA ZONA DE CECILIA  
APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO  
PLENO del Ayuntamiento de Cádiz

El uso del edificio es Residencial, contando en su interior con cuatro viviendas.  
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento  
en sesión de 29 MAY 2010

26 NOV. 2010

El edificio ocupa unos 128 m<sup>2</sup> de un total de 608,49 m<sup>2</sup> que suman los dos solares sobre los que se asienta.

El Secretario General,  
P.D. El Técnico Jurídico

La planta baja tiene una superficie de 128 m<sup>2</sup> y cuenta con dos viviendas a las que se accede desde el interior de cada uno de los patios de las parcelas de Lacedón n° 7 y Lacedón n° 9.

La vivienda de planta baja con acceso desde la calle Lacedón n° 7 tiene 48,10 m<sup>2</sup> útiles y la de la calle Lacedón n° 9 tiene 43,92 m<sup>2</sup> útiles.

La planta primera también tiene 128 m<sup>2</sup> construidos y un distribuidor muy similar, también con dos viviendas con acceso mediante escaleras desde los patios de las parcelas. La vivienda que pertenece a la parcela de Lacedón n° 7 cuenta con 50,16 m<sup>2</sup> útiles y la de Lacedón n° 9 con 45,85 m<sup>2</sup> útiles.

De las cuatro viviendas con que cuenta el edificio, ninguna reúne las condiciones exigidas en la revisión del P.G.O.U. en cuanto a vivienda mínima y distribuciones interiores de las piezas, por lo que todas ellas se pueden calificar como infraviviendas, y las zonas comunes, portal, escalera etc, incumplen todas y cada una de las determinaciones fijadas en las Normas del Plan General vigente y en la Ley 8/93 de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, (Se acompañan planos del levantamiento del edificio realizados recientemente que justifican lo expuesto).

Constructivamente, el edificio está resuelto con muros de carga perpendiculares a la c/ Lacedón formando dos crujías paralelas, forjadas con viguetas cerámicas y entramado aligerado con elementos cerámicos resueltos con las técnicas tradicionales disponibles en el momento de su ejecución (Años 40).

El estado del edificio, se califica como regular en la ficha del catálogo, aunque de la inspección técnica realizada para su conocimiento y levantamiento de planos se deduce, que el deterioro del edificio es mayor del aparente en su exterior, con problemas importantes de filtraciones de agua a través de los muros, flechas de forjados y grietas en muros, con pérdida de planeidad y desprendimientos interiores. Se han tenido que colocar grapas en esquinas de la fachada para evitar el desplome de ésta sobre la vía pública. Lo cual supone una inminente amenaza de ruina, debido a su antigüedad y a la mala calidad de los materiales empleados en su construcción, siendo técnica y económicamente, muy complicado atajar dichos problemas en la actualidad.

Las fachadas del edificio, resueltas con aparejo de ladrillo de manera tradicional, cuenta con zócalo enfoscado y pintado en blanco (se acompañan diversas fotografías recientes del edificio que amplían esta descripción).

Una de las fachadas laterales también se ha enfoscado y pintado en blanco encima del ladrillo, al igual que las jambas de todos los huecos de fachada.

La cubierta es a tres aguas con pequeñas molduras en cornisa y teja árabe como material de acabado.

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODON  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el  
PLENO del Ayuntamiento en sesión de

El edificio se encuentra rodeado de solares edificadas y consolidadas, se acompañan planos, alzados y fotografías actuales del edificio, que documentan lo anteriormente expuesto.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon

26 NOV 2010

en sesión de 29 MAY 2009

El Secretario

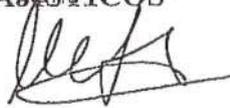
El Secretario General

R.D. El Técnico Jurídico

Por lo tanto y acompañando en los expedientes siguientes, la documentación exigida para ello, se propone la descatalogación del edificio descrito y su sustitución por el edificio recogido en el Estudio de Viabilidad, que mejora las condiciones exteriores e interiores actuales y cumple con la Normativa que es de aplicación, según la Ordenanza 2 "Manzana de Casco" del Plan General.

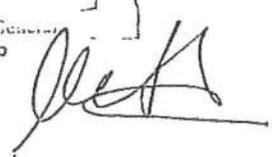
SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN DEL BIEN INCLUIDO EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y PAISAJISTICO, SITO EN LA C/ LACEDÓN Nº 7 (ficha nº51).

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento  
en sesión de ~~14 de Mayo 2009~~  
2.- FICHA Nº 51 DEL CATALOGO DE ELEMENTOS HISTÓRICOS ARTÍSTICOS Y PAISAJÍSTICOS



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ORO  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el  
PLENO del Ayuntamiento en sesión de  
26 NOV 2018

El Secretario General  
P.D. El Técnico Jurídico



**SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN DEL BIEN INCLUIDO EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y PAISAJISTICO, SITO EN LA C/ LACEDÓN Nº 7 (ficha nº 51).**

**3.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILLAVICIOSO DE ODUEN**

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 MAY 2010

Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de

El vigente Plan General, según las Normas Urbanísticas:

Capítulo 1.: Disposiciones de Carácter General

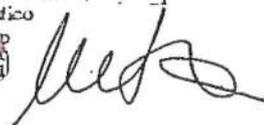
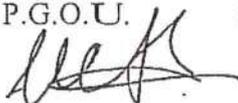
Art. 1.5.: Revisión y Modificación del P.G.O.U.

Apartado 1.5.2.: Modificación.

Recoge lo siguiente:

28 NOV 2010

El Secretario General,  
P.D. El Técnico Jurídico



Apartado 1.5.2. Modificación.

El Plan General podrá ser objeto de modificaciones en todos aquellos aspectos y determinaciones cuya importancia no alcance la reconsideración total de la Ordenación o suponga la alteración total del Modelo Territorial adoptado.

Igualmente el vigente Plan General en el Catálogo de Elementos Históricos – Artísticos y Paisajísticos:

Capítulo 1: Determinaciones Generales

Art. 5.: Modificaciones del Catálogo

Recoge lo siguiente:

Art. 5. Modificaciones del Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia del Plan General, para excluir elementos, o cambiarlos de grado de Protección dentro de los de su tipo, siguiendo los trámites correspondientes a la Modificación Puntual del Plan General cumpliendo las siguientes condiciones.

Apartado 5.2.- Exclusión de un Bien Inmueble Catalogado

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado, la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud de Descatalogación, una vez aprobada inicialmente por el Pleno Municipal, irá seguida del correspondiente trámite de información pública y del informe obligado y vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la C.A.M., posteriormente, si procede se elevará a Aprobación Provisional y por último, a la Aprobación Definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Por tanto una vez justificado que se puede modificar puntualmente el Catálogo de Bienes Históricos – Artísticos y Paisajísticos del Plan General y el proceso que debe seguirse para ello; se redacta por el Arquitecto José Antonio Santander Arribas el informe que justifica la no existencia de razones que motiven la permanencia del inmueble en el Catálogo, para acompañar a la solicitud de Descatalogación.

La solicitud de Descatalogación fue Aprobada Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 29 de Mayo de 2009, siguiendo todos los trámites indicados con antelación, (Se aporta Informe Técnico Jurídico de la Modificación Puntual y Certificado del acuerdo tomado)

Se aportan en el Anexo los siguientes documentos:  
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento  
en sesión de ~~29 MAY 2009~~

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE OROON  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el  
PLENO del Ayuntamiento

26 NOV 2010

- El Secretario, *[Signature]*
- Doc. 1.- Informe Técnico Jurídico de la Modificación Puntual (20 de mayo de 2009). *[Signature]*
- Doc. 2.- Certificado del acuerdo tomado (29 de mayo de 2009). *[Signature]*
- Doc. 3.- Publicación en B.O.C.M. Núm. 176 (27 de julio de 2009). *[Signature]*
- Doc. 4.- Publicación en periódico (20 de julio de 2009).
- Doc. 5.- Certificado de la no presentación de alegaciones a la información pública de la modificación puntual.
- Doc. 6.- Informes vinculantes de Arquitectura y Patrimonio.

SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN DEL BIEN INCLUIDO EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y PAISAJISTICO, SITO EN LA C/ LACEDÓN (ficha nº 51).

4. INFORME

El presente informe se redacta por el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, colegiado nº 9141 del C.O.A.M. Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 29 MAY 2009. Aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón el 26 NOV 2010. El Secretario, José Antonio Santander Arribas.

El objeto del informe es la descatalogación del inmueble, sito en la C/ Lacedón, Ref. Catastral 3381603, recogido en la ficha nº 51 del Catálogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico - Artístico y Paisajístico del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Villaviciosa de Odón, con Grado-3 Protección Ambiental, Determinación o Subgrado A-2.

JUSTIFICACIÓN DE LA NO EXISTENCIA DE VALORES MEDIOAMBIENTALES EN EL ACTUAL INMUEBLE.

Empezaremos por explicar, de acuerdo a lo recogido en el propio Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de Villaviciosa de Odón, que significa la Catalogación de un bien.

La inclusión de un bien en el Catálogo, significa la declaración de la existencia en él de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger con arreglo a lo dispuesto en los Artículos 12.1.d y 25 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por R.D 1346/1 976 de 9 de Abril (Ley del Suelo), en el Art. 86 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio y en los Art. 18,19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo en relación con el Reglamento citado.

Art. 12.1.d de la Ley del Suelo

Determina que los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana contendrán las Medidas para la Protección de Medio Ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico - artísticos, de conformidad en su caso con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

Art. 25 de la Ley del Suelo

Determina que la protección a que los Planes Especiales se refieren, cuando se trata de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos aprobados por el Ministerio de la Vivienda o la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de otros órganos o particulares.

Art. 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento

El Art. 86 determina sobre la función de los Catálogos como documentos complementarios a los Planes Especiales y Generales y el Art. 87 sobre donde y como se efectúan los registros públicos de carácter administrativo en el que se inscriban todos los bienes incluidos en los catálogos y de la posibilidad de que las Comisiones Provinciales puedan, en su caso, otorgar, en forma provisional, a aquellos bienes catalogables que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en los Art. 18, 19 y 21 a 24 de la Ley del Suelo.

El Secretario,

PLANEAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado por Resolución Municipal N° 1000  
29 MAY 2009

26 NOV 2010

El Secretario General,  
P.D. El Técnico Jurídico

Estos artículos determinan los aspectos que deben contener las distintas Leyes de Planeamiento Especial destinadas a la conservación y valoración del Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación y Bellezas Naturales.

De la lectura de los artículos anteriores se deduce que el edificio que pretendemos descatalogar, debido a su poca envergadura y significación, no está contenido en ninguno de los supuestos recogidos en la Ley del Suelo, por lo tanto, los motivos de su catalogación habrá que buscarlos en el Catálogo del Plan General vigente en Villaviciosa de Odón, que de acuerdo a lo expresado en el Art. 12.1 contiene las medidas para la protección de los bienes catalogados en función de su naturaleza.

Así, el Catálogo de Elementos Histórico- Artísticos y Paisajísticos del Plan General vigente en Villaviciosa de Odón en el Capítulo 1.

Art. 2.: Tipos de Grados de Protección

Establece seis Tipos de Protección netamente diferenciados, que son los siguientes:

- Protección individualizada de Elementos
- Protección individualizada de Parcelas
- Protección de zonas Urbanas
- Protección de Visualizaciones
- Protección Arqueológica
- Protección de espacios naturales y arbolado notable

El tipo de protección al que esta sometido el edificio que nos ocupa, es la Protección Individualizada de Elementos.

El Catalogo del Plan General define que la Protección Individualizada de Elementos, se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, Edificios o Agrupaciones de estos identificados como tales en el Catálogo, y se estructura en tres Grados de Protección jerarquizados de mayor a menor, denominados del siguiente modo:

- GRADO 1 INTEGRAL
- GRADO 2 ESTRUCTURAL
- GRADO 3 AMBIENTAL

En nuestro caso concreto el tipo de Protección es Individualizado recogido en la ficha nº 51 del Catálogo en **GRADO 3 AMBIENTAL**, con la determinación A2.

Pues bien, en el objetivo de buscar las causas que pudieron motivar la inclusión de este edificio en el Catálogo del Plan General.

En el Capítulo I.

Art. 2.: Tipos y Grados de Protección, Clasificación de los Bienes Catalogados y Determinaciones.

Apartado 2.º F.: Protección individualiza de Elementos de Protección Ambiental

Sub-apartado 2.º F.B.: Grado 3ª Protección Ambiental A1, A2, A3  
Encontramos la descripción de los Bienes a los que se aplica esta protección, es decir, las causas que pudieron motivar la protección de este edificio en el Grado 3ª Protección Ambiental, con la determinación A2 que citando textualmente son las siguientes:

AYUNTAMIENTO DE YLLAVICIOSA DE ORO  
APROBADO PROVISIONALMENTE por el  
PLENO de Ayuntamiento en sesión de  
2010

a) Bienes a los que se aplica, la Protección Ambiental, Determinación A 2

- "Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos".

El edificio que nos ocupa no forma parte ni de manera aislada ni en conjunto, de ningún tramo o área de calidad, es más, los posibles tramos o áreas de calidad del entorno del edificio, están constituidos por edificios de nueva planta que sucesivamente han ido dejando la edificación en cuestión fuera de escala y sin sentido en la composición de las fachadas de las calles, haciendo necesarias operaciones de regularización de cornisas, eliminación de elementos que distorsionan en el entorno que no aportan nada al tramo o área en que se encuentra el edificio. De cualquier manera, si nos parece interesante desde el punto de vista compositivo y espacial, preservar la diferenciación de los tres volúmenes que conforman la parcela, configuración que se mantendrá en el Proyecto de Viabilidad, así como el ritmo de huecos de la fachada actual que se entenderá como módulo de la nueva distribución de huecos en la medida de lo posible.

Por otro lado, aunque la ficha de catalogación recoge que el Estado Conservación del edificio es regular, en la actualidad y debido al paso del tiempo, a la falta de uso del edificio, ya que las viviendas interiores son infraviviendas que no reúnen las condiciones de habitabilidad e higiene necesarias para su uso y a la mala calidad de los materiales constructivos que lo componen, podemos decir que el estado del Edificio es muy malo.

Por lo tanto esta posible causa de catalogación no es de aplicación al edificio que nos ocupa.

- "Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipologías interesantes".

En cuanto a esta posible causa de catalogación del edificio, es evidente que el edificio se encuentra en un área de calidad media o escasa y que presenta un mal estado de conservación, como exige el apartado anterior, pero sin embargo la única constante hipológica interesante en este caso sería la modulación y ritmo de los huecos de fachada, que como ya hemos comentado se han mantenido en la medida de lo posible en el Proyecto de Viabilidad, por lo demás no presenta otras constantes tipológicas interesantes que hagan aconsejable su catalogación y por lo

tanto su mantenimiento dentro del catálogo, sino todo lo contrario, como trataremos de demostrar en los apartados siguientes.

- "Espacios Urbanos de Calidad Destacada".

Esta posible causa de catalogación está reservada a espacios urbanos y no a bienes inmuebles como el que nos ocupa, cuya protección es individualizada y así lo hemos recogido con anterioridad.

Por lo tanto, y de todo lo anteriormente expuesto se deduce, que si demostramos que el edificio no presenta constantes tipológicas interesantes, se puede proceder a su descatalogación por falta de motivación.

Para ello nos ceñiremos a lo especificado en la Ordenanza y Normas Generales de aplicación a la zona donde se encuentra el edificio, que son las siguientes:

### Ordenanza 2. MC. Manzana Cerrada.

El Art. 2.1. define el objeto de esta Norma zonal que trata de regular las condiciones de la edificación que conforma el ensanche de Villaviciosa, hoy centro urbano de la Población, luego es en esta ordenanza donde deberemos encontrar aquellas constantes tipológicas que podrían haber hecho interesante la catalogación del edificio que nos ocupa.

Así en el Art. 2.2.: **Tipologías**, se definen éstas como edificaciones alineadas a fachada de vivienda colectiva, con bajos comerciales en su caso, de dos plantas y aprovechamiento bajo - cubierta inclinada con aspecto exterior que trata de ser tradicional en cuanto a materiales y huecos, etc.

De cualquier modo y en cuanto a la definición tipológica dada por el Plan General en la Ordenanza de Aplicación al edificio que nos ocupa, vemos ya, que la tipología que se entiende como definitoria de la zona no es la que nos encontramos en el edificio, ya que esta habla de edificios con aprovechamiento bajo- cubierta inclinada y éste no la tiene. Su aspecto exterior según dice la Norma, debería tratar de ser tradicional en cuanto a materiales y huecos etc, pues bien en el edificio que nos ocupa, construido en los años 40, en principio se realizó en ladrillo visto, pero con el paso del tiempo se han ido enfoscando y pintando diferentes zonas y elementos sin ningún criterio, encontrándonos fachadas enfoscadas completamente, también se han enfoscado las jambas de los huecos y un zócalo en la fachada principal hacia la calle Lacedón. Existen zonas de la fachada que han sido demolidas y repuesta con ladrillo de diferente calidad, textura y color. Los huecos que en principio guardaban criterios compositivos que ha modificado también con lo que no existe en la actualidad ningún sentido ni criterio estético.

Es por tanto, fácil entender que el edificio que nos ocupa no puede ser ejemplo de la tipología que vagamente se define en el artículo anterior, pero además posteriormente la misma ordenanza 2. en el Art. 2.9.: **Condiciones Estéticas exigibles a los edificios que se construyan en la zona**, deja muy claro cuales deben ser esas constantes, que como veremos, también incumple algunas de ellas.

Art. 2.9. Condiciones Estéticas

- "Todas las fachadas tendrán faldón con vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30° (57,70 %)".

El edificio cumple con la pendiente, por lo tanto no hay nada que objetar.

- "No serán admisibles las mansardas".

El edificio no tiene mansardas, por lo tanto no hay nada que objetar.

- "Se admiten las buhardillas con las condiciones expresadas en el Art. 5.3/c del Capítulo 5 sobre Normas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas".

El edificio no tiene buhardillas, por lo tanto no hay nada que objetar.

- "El vuelo de los aleros y miradores no superará 35 cm. de saliente" (en nuestro caso los miradores están prohibidos por ser las calles de ancho menor a 7 m.)

El vuelo del alero del edificio existente cumple con lo especificado, por lo tanto no hay nada que objetar.

- "La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con ratio (altura, dividida por anchura) no menor a 1,25". La proporción y el ritmo de los huecos es un elemento que nos parece interesante y se tratará de mantener e incluso potenciar en el nuevo proyecto.

- "Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocres, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos".

Sobre esta Condición Estética ya hemos reflejado con anterioridad, que el edificio está lleno de "parches" de ladrillo de diferentes calidad, textura y color y de zonas y elementos enfoscados sin ningún criterio. Se han modificado huecos sin ninguna suerte compositiva, aspecto que se subsanará en el nuevo proyecto recuperando la modulación original.

- "Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyendo el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada o de tono oscuro en otro material".

Las carpinterías del edificio que nos ocupa, son diferentes en cada una de las viviendas, sin guardar ningún criterio.

- "En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos"

Como ya hemos comentado, en la composición de la fachada se han tratado de mantener los dos aspectos que nos parecen interesantes, por un lado la fragmentación visual del edificio en tres volúmenes, que además nos permita adecuarnos en cada uno de los laterales el edificio adyacente, igualando cornisas y tapando hastiales y por otro lado, el mantenimiento del ritmo de huecos.

- "Como material de cubierta se empleará la teja cerámica curva".

El edificio que nos ocupa cuenta como material de cubierta, con teja cerámica curva, aunque en muy mal estado de conservación, de cualquier manera se

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODON

Aprobado PROVISIONALMENTE por el

Pleno Municipal en sesión de

26 NOV 2010

El Secretario General de

P.D. El Técnico de Edificación

tratarán de recuperar todos los elementos que se encuentran en buen estado de uso.

De todo lo anteriormente expuesto se deduce que ni siquiera en las Condiciones Estéticas, de obligado cumplimiento en la Ordenanza 2 de aplicación a cuantos edificios se han construido o se construyan en el periodo de vigencia del Plan General, se encuentra algún motivo sólido que fundamente el mantenimiento del edificio que nos ocupa en el catálogo, o lo que es lo mismo, no existe valor arquitectónico, tipológico, ambiental etc. que justifique su descatalogación. En consecuencia, y en el entendido de que la solicitud de descatalogación es fundamentada, se recomienda su descatalogación.

Aún así y abundando en la falta de valores que sustentan la catalogación del edificio, ni siquiera su **composición interior** tiene ningún valor tipológico y es fácil demostrar como haremos en el Capítulo 5 Estudio de Viabilidad, que el edificio propuesto para sustituir al existente, en caso de permitir su descatalogación, mejora las condiciones tanto interiores como exteriores, resolviendo problemas sobrevenidos que de cualquier otro modo no tendrían solución.

De acuerdo a lo especificado en el Capítulo 4 del P.G.O.U.

- **Capítulo 4: Condiciones Particulares de cada uso.**

**Apartado 4.5.: Uso Residencial.**

**Apartado 4.5.2.: Condiciones Particulares de Habitabilidad e Higiene.**

**Sub-apartados: A) Iluminación y ventilación.**

**B) Servicios e instalaciones.**

**C) Condiciones de evacuación de humos.**

**D) Condiciones de superficies y dimensiones vivienda mínima.**

**E) Otras Condiciones.**

Analizando estos sub-apartados, que fijan las Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene para el uso Residencial en todo el término municipal de Villaviciosa de Odón, deducimos que el edificio existente incumple todas y cada una de las determinaciones dadas, por lo cual, sería preciso una reestructuración total de su interior por necesidades del propio uso al cual se encuentra vinculado actualmente, dado que:

En cuanto al **sub-apartado A**. Las cuatro infraviviendas que en el se disponen no cuentan con ventilación e iluminación en piezas habitables, como son los dormitorios de las viviendas de la planta superior.

En cuanto al **sub-apartado B**. Las aguas pluviales del edificio se recogen en canalones que vierten a través de bajantes, directamente a la vía pública.

En cuanto al **sub-apartado C**. Las cocinas, no cuentan con conducto de evacuación de humos y gases procedentes de la cocción, ni con conductos independientes para las calderas de gas para agua caliente sanitaria, esto por si solo es un grave riesgo que impide la ocupación de las actuales viviendas.

En cuanto al **sub-apartado D**. Hay dependencias que no cumplen las dimensiones mínimas exigibles a las piezas (cocinas, hall, baño, dormitorios, salón etc.) pero tampoco cumplen tres de las cuatro viviendas la superficie útil mínima de vivienda establecida en el Plan General fijada en 50 m<sup>2</sup> útiles, todo esto implica la necesaria reestructuración total del edificio y el cambio completo de la distribución interior.

Uniendo todo lo anterior al incumplimiento de las condiciones dadas en el sub-apartado E, en cuanto que:

Las viviendas no cuentan con espacio de almacenamiento (armarios) con superficie mayor al 2,5 % de la superficie útil total de la vivienda.

Por lo tanto, todo nos conduce a la misma situación de los apartados anteriores, es decir, a la necesidad de una reestructuración total del edificio y por supuesto a la conclusión de que el edificio, tipológicamente, no cuenta con ningún valor que sustente su catalogación.

Pero todavía hay más, si nos centramos ahora en el Capítulo 5. del P.G.O.U.

- **Capítulo 5. Normas Generales de la Edificación.** P.D. El Técnico Jurídico

**Artículo 5.4. Paramentos al Descubierto**

Las sucesivas construcciones, hoy consolidadas, que se han ido construyendo en las dos medianeras del edificio, han ido generando paramentos al descubierto con diferentes alturas de cornisas, que evidentemente han cambiado las condiciones iniciales con que contaba este edificio en el momento de su inclusión en el catálogo, por lo que entendemos igualmente, que la idoneidad de su conservación, presenta muchas reservas frente a la sustitución por otro edificio, que estando de acuerdo a la Normativa vigente solucione los problemas visuales y ambientales generados en la actualidad, pues el edificio, más que ser un elemento a proteger con algún valor ambiental, lo que genera es un conflicto urbano, a solucionar.

**Artículo 5.12. Condiciones Complementarias de las Edificaciones**

**Apartado 5.12.3. Portales**

**Apartado 5.12.4. Escaleras**

El Art. 5.12. Condiciones Complementarias de las Edificaciones del mismo Capítulo 5 del P.G.O.U. en el apartado 5.12.3. Portales, y en el apartado 5.12.5. Escaleras, definen las condiciones que deben cumplir los Portales, los Huecos de Entrada a éstos y las Escaleras. Incumpléndose en el edificio actual todas y cada una de las prescripciones dadas en este articulado y por supuesto las dadas en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

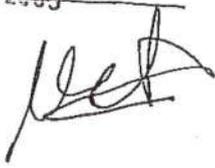
Concluyendo de todo lo anteriormente expuesto y habiendo utilizado para ello únicamente el articulado de la Ley del Suelo, el de la Normativa del Plan General y el del Catálogo del Plan General, es decir realizado de una manera objetiva y de acuerdo a lo dispuesto para la descatalogación de un bien en el propio Plan General, creemos que queda suficientemente justificada la no existencia de ningún valor arquitectónico, urbanístico o ambiental que tipológicamente sustente la Catalogación del edificio situado en la calle Lacedón nº 7 - 9, recogido en la ficha nº 51 del Catálogo de Elementos Históricos - Artísticos y Paisajísticos del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, por lo cual solicitamos su descatalogación y por lo tanto su exclusión de dicho catálogo.

Cuestión ésta, que sometemos a la aprobación inicial por el Pleno Municipal para que así, pueda seguir el correspondiente trámite reglado en la propia Normativa del Plan General, como una Modificación Puntual de 1 Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana.

Máxime, teniendo en cuenta que el edificio, independientemente de su catalogación o descatalogación, se encuentra dentro del Área de Interés Ambiental, definido en el Art. 7.5. del P.G.O.U., Áreas de Especial Interés, que comprende todo el primitivo núcleo de población y su ensanche, lo cual significa que cualquier actuación edificatoria lleva implícita la presentación a consulta previa ante el Ayuntamiento de un Estudio de Viabilidad, que permita juzgar la idoneidad de la actuación prevista en sustitución del Edificio existente.

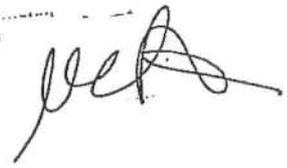
AYUNTAMIENTO DE VILLAVIEJA  
Aprobado PROVISIONALMENTE  
PLENO del Ayuntamiento

aprobado por el Pleno del Ayuntamiento  
en sesión de 29 MAY 2009  
El Secretario,



26 NOV 2010

El Secretario Técnico  
P.D. El Técnico Jurídico





DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid. 15-2-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



## ANEXO II

Planos Edificio:

Estado Actual

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
15-2-13  
Madrid.  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 6 de Noviembre de 2012)



*[Handwritten signature]*

Comunidad de Funcionarios  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T.

19 NOV. 2012

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO  
del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012

El Secretario General  
P.D. El Funcionario

**SITUACION EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)**

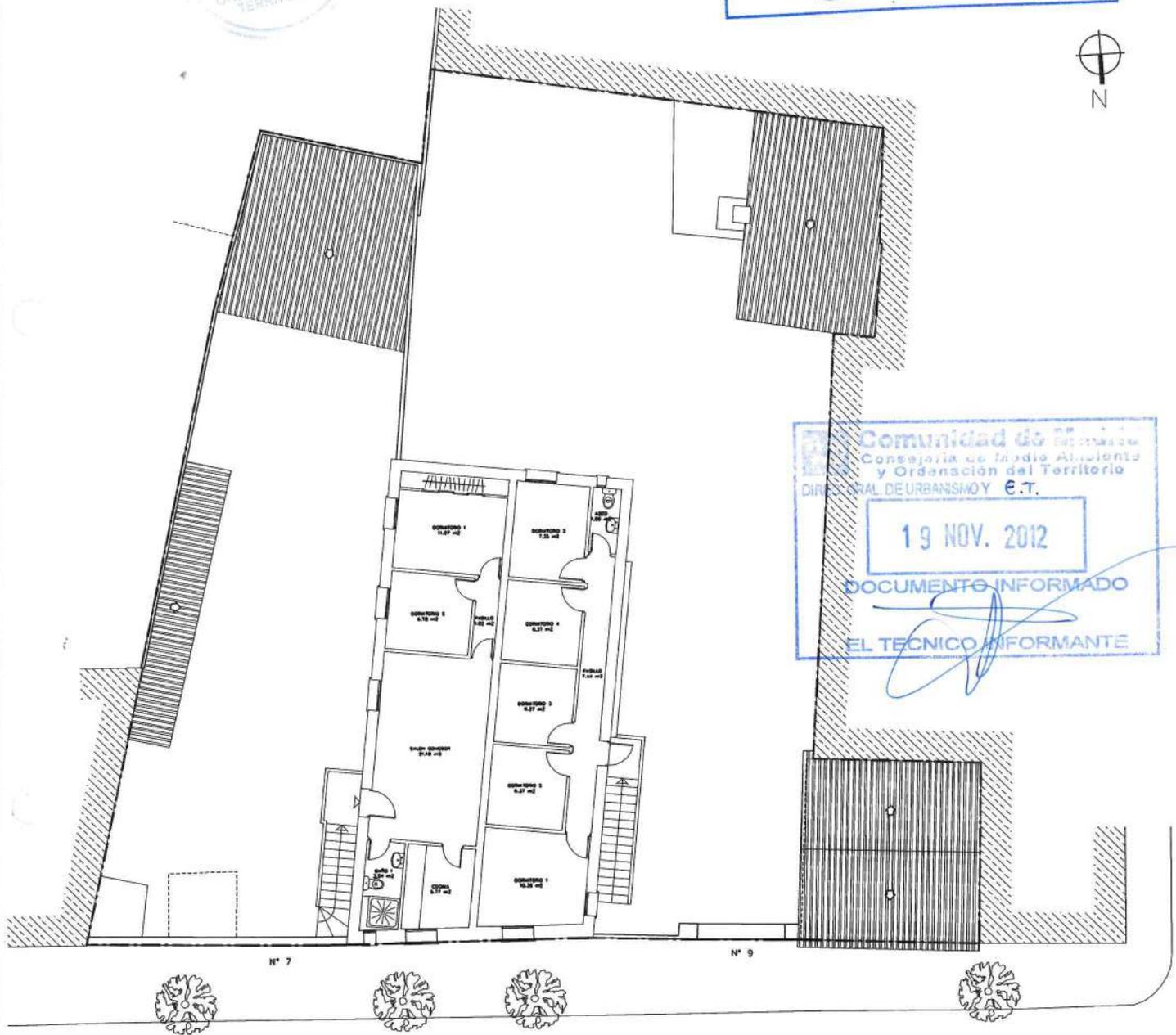


DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14-2-17 15-2-13 Madrid. LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



*[Handwritten signature]*

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENIO del Ayuntamiento en sesión de:  
**27 SEP 2012**  
El Secretario General P.D. El Funcionario



Comunidad de Vecinos  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y E.T.  
**19 NOV. 2012**  
DOCUMENTO INFORMADO  
*[Handwritten signature]*  
EL TÉCNICO INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REPIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
15-2-13  
Madrid.  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



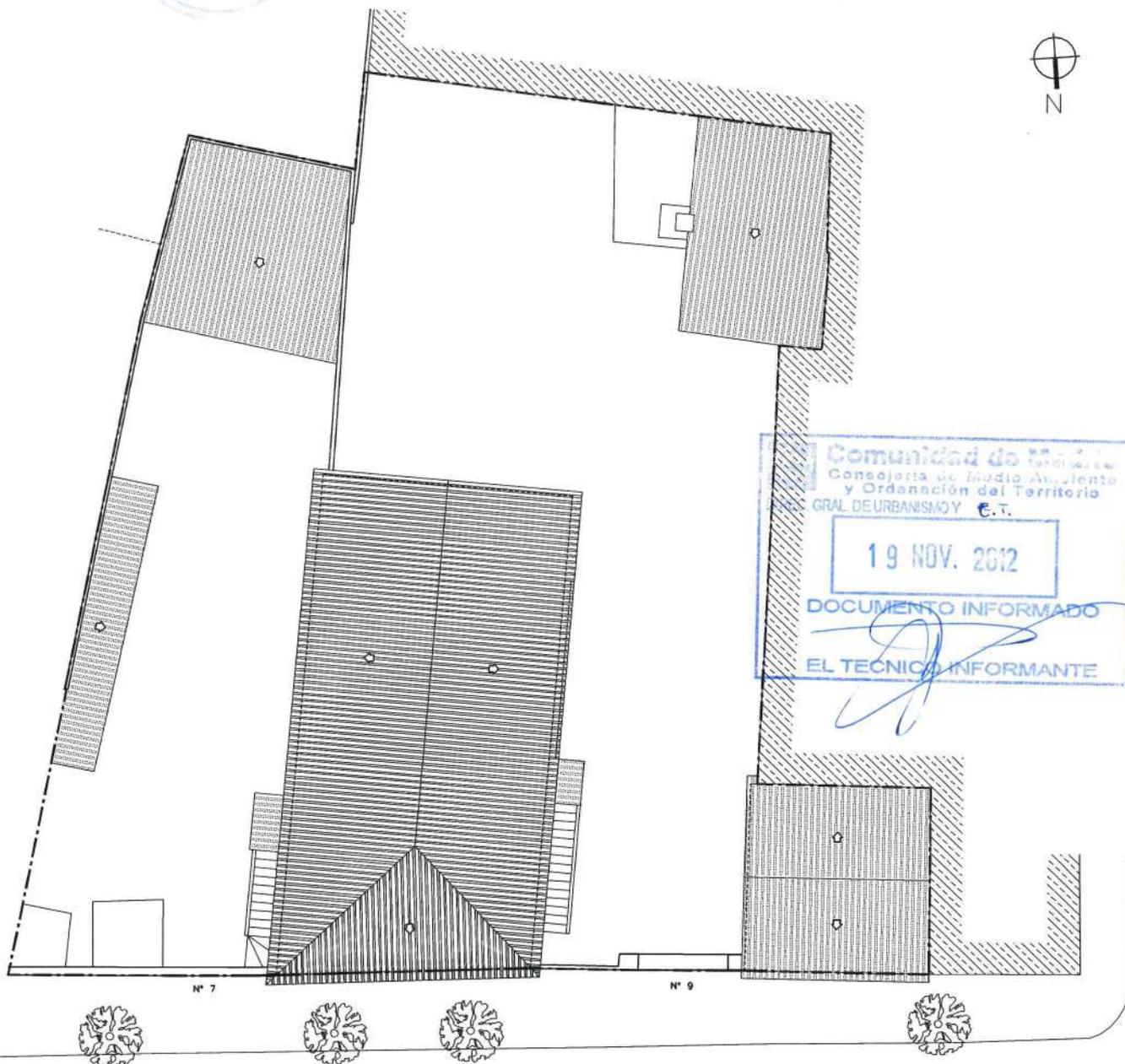
*[Handwritten signature]*

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO  
del Ayuntamiento en sesión de:

27 SEP 2012



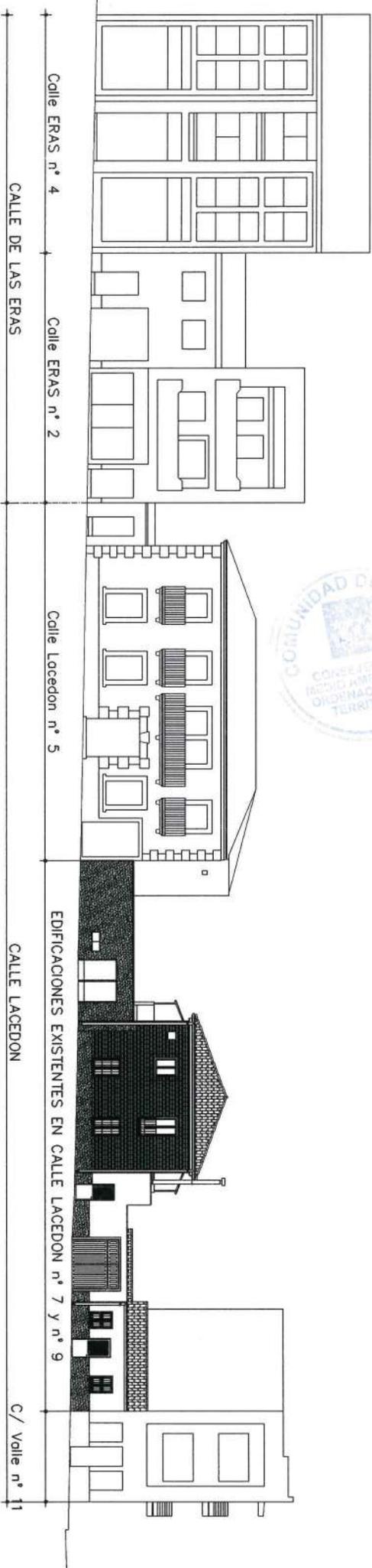
El Secretario General  
P.D. El Funcionario



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
GRAL. DE URBANISMO Y E.T.  
19 NOV. 2012  
DOCUMENTO INFORMADO  
*[Handwritten signature]*  
EL TÉCNICO INFORMANTE

ESTAD **ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN: AL **ADO URBANISTICO DESARROLLA **2 DE LA CALLE LACEDON Y LA CAL **ERAS********

Escala 1/300



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO  
del Ayuntamiento en sesión de:

**27 SEP 2012**

El Secretario General  
P.D. El Funcionario

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-12  
Madrid, 15-2-12

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T.

**19 NOV. 2012**

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Francisco José'.



## ANEXO III

Fotografías Edificio

# FOTOS DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-12  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.E. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

*[Firma manuscrita]*



FOTOGRAFÍA nº 1: Edificio en calle Lacedón nº 7 y nº 9.



FOTOGRAFÍA nº 2: Detalle de ventana en planta baja: rotura de la fábrica de ladrillo que une los huecos de las dos plantas. Jambas y dintel del hueco enfoscados.

# FOTOS DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



**FOTOGRAFÍA nº 3:**  
Detalle de hueco de ventana derecha en planta baja.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-18  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

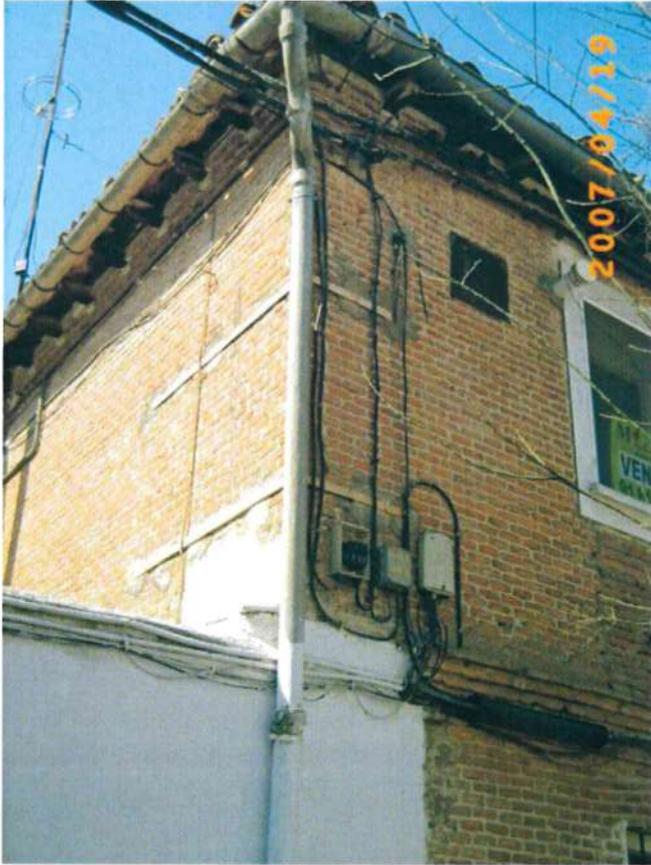


**FOTOGRAFÍA nº 4:**  
Detalle de fachada en planta baja: paño de fábrica de ladrillo demolido por golpe de camión, rehecho con un ladrillo distinto al original.



# FOTOS DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



## FOTOGRAFÍA nº 5:

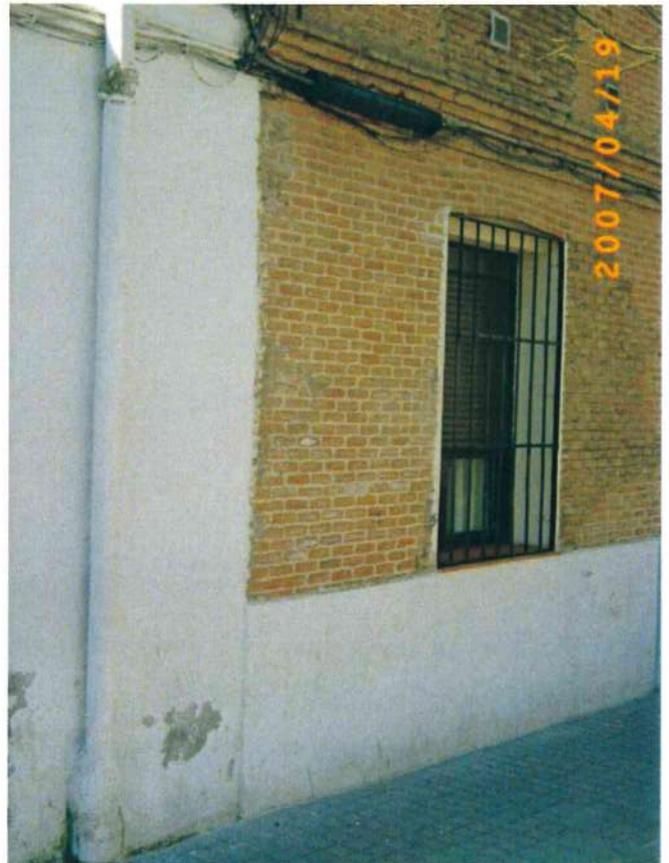
Lateral izquierdo de fachada: fachada desplomada, necesita grapas para mantenerla unida al resto del edificio. Existen un gran número de cajas y cables grapados a la fachada.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



## FOTOGRAFÍA nº 6:

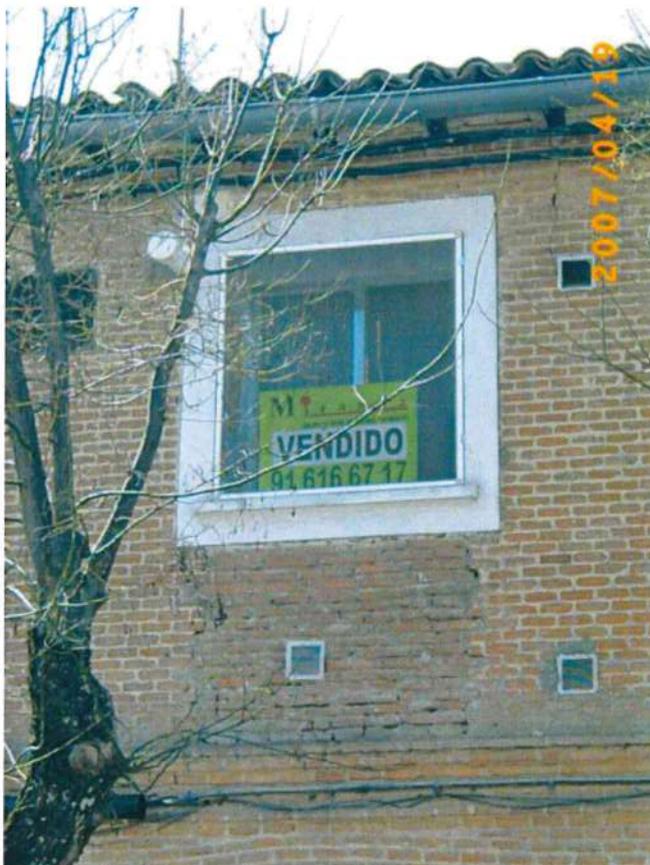
Zócalo enfoscado y pintado. Lateral izquierdo enfoscado y pintado hasta planta primera.



**FOTOS DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**  
 Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



**FOTOGRAFÍA nº 7:** Lateral izquierdo del edificio de ladrillo visto.



Comunidad de Madrid  
 Consejo de Medio Ambiente  
 y Ordenación del Territorio  
 DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T.

19 NOV. 2012

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
 ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
 DE FECHA 14-2-13  
 Madrid, 15-2-13  
 LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
 (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

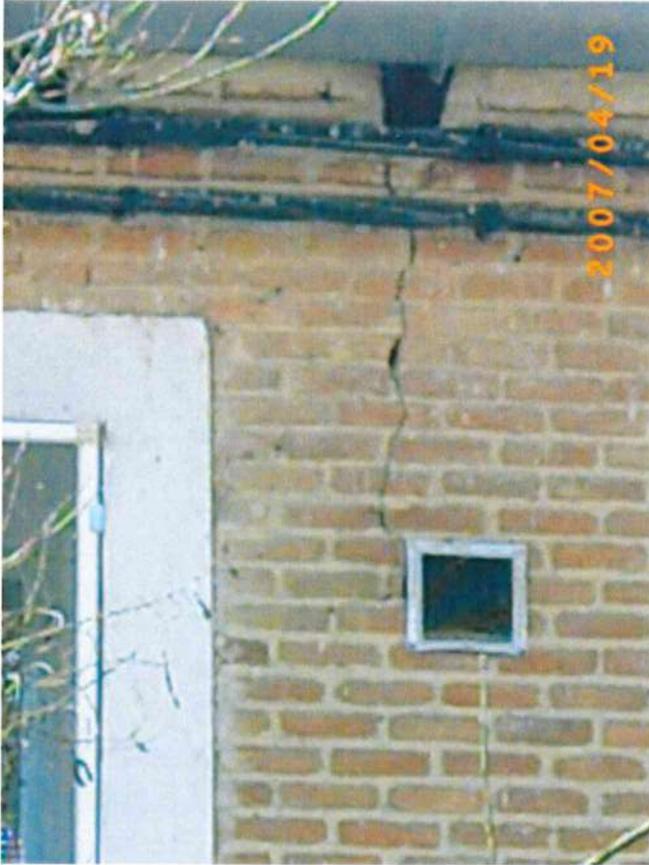


*[Handwritten signature]*

**FOTOGRAFÍA nº 8:**  
 Huevo de ventana en planta primera con recercado en mortero. No es original, originalmente era un balcón. La parte inferior está cerrada con un ladrillo distinto al original. Hay rejillas de ventilación de 20x20 cm. distribuidas anárquicamente por la fachada.

# FOTOS DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



**FOTOGRAFÍA nº 9:**

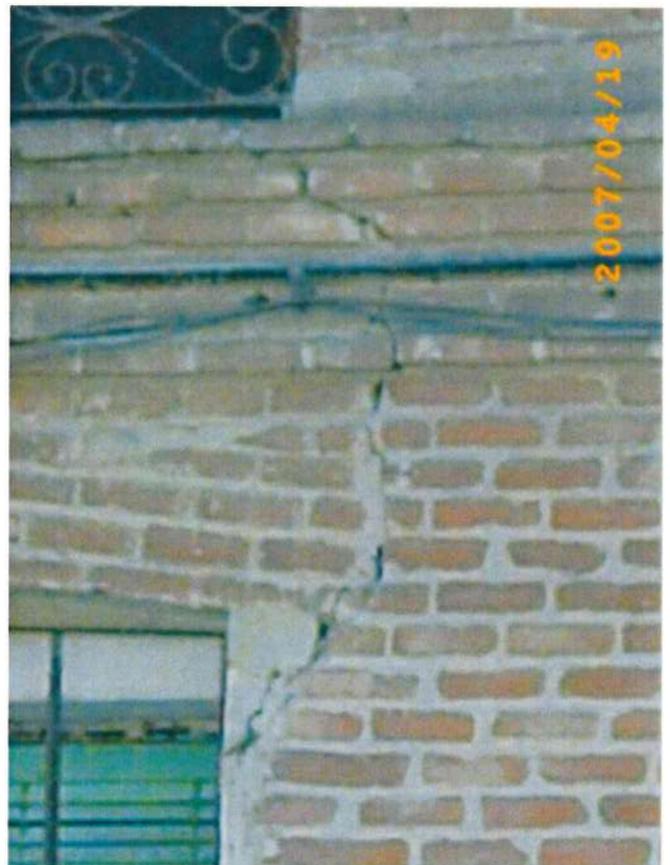
Grieta vertical próxima al hueco izquierdo de planta primera.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



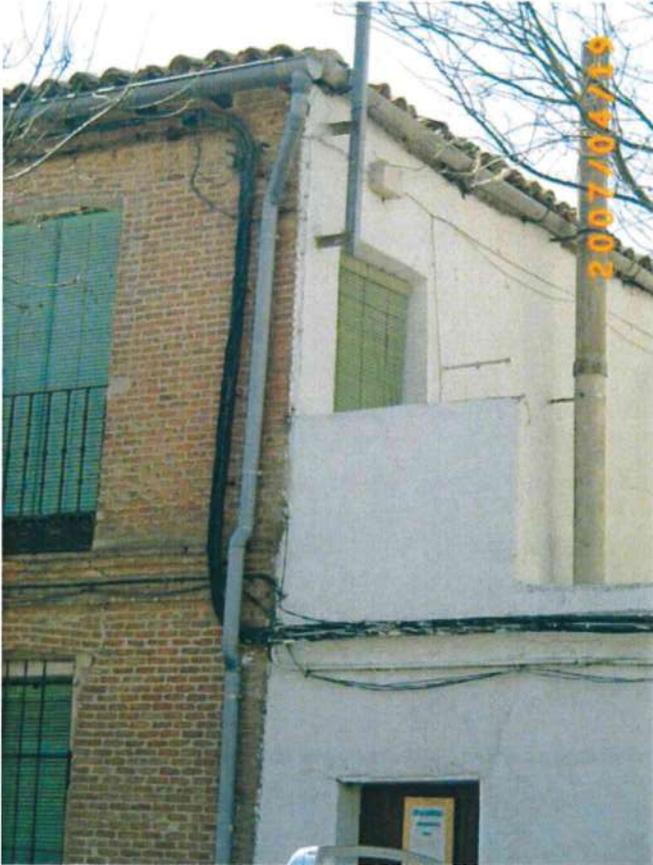
**FOTOGRAFÍA nº 10:**

Idéntica grieta que en fotografía nº 2, que cruza la fachada en todo su espesor.



# FOTOS DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



## FOTOGRAFÍA nº 11:

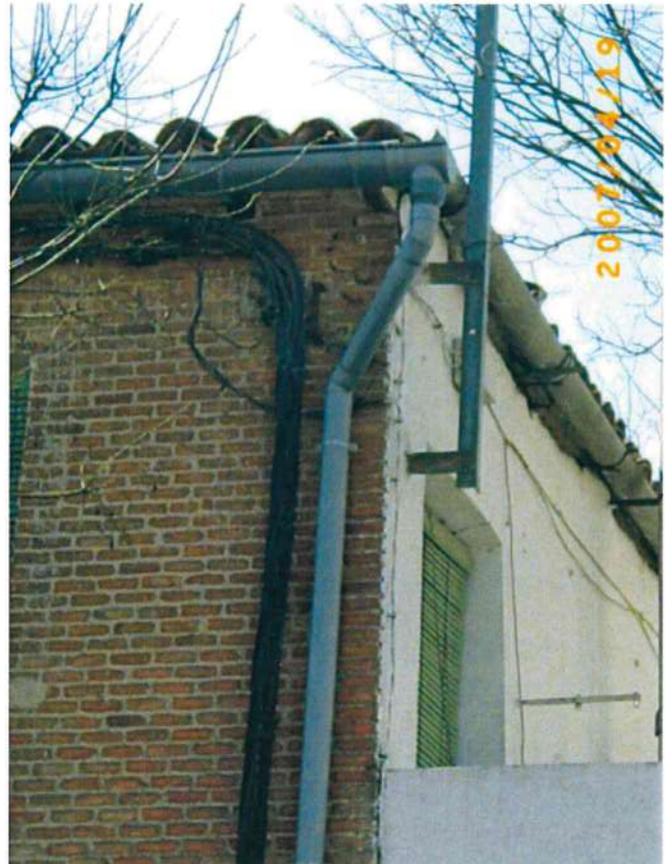
Fachada lateral derecho: se ha enfoscado el ladrillo visto original. Balcón en planta primera.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



## FOTOGRAFÍA nº 12:

Planta primera, lado derecho de la fachada: grieta profunda. Separación entre fachada a calle y fachada a patio. Gran cantidad de cables y otros elementos grapados a fachada.



**FOTOS DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**  
Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



FOTOGRAFÍA nº 13



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



FOTOGRAFÍA nº 14

# FOTOS DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO

Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



EDIFICIO CALLE DE LAS ERAS Nº 14



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

EDIFICACIONES CALLE DE LAS ERAS Nº 14, Nº 10 y Nº 8

# FOTOS DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO

Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



EDIFICIO CALLE DE LAS ERAS Nº 8



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

EDIFICIO CALLE DE LAS ERAS Nº 4

# FOTOS DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO

Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 18-2-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

*[Handwritten signature]*



EDIFICIO CALLE DE LAS ERAS Nº 4



EDIFICIO EN CALLE DE LAS ERAS Nº 2

# FOTOS DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO

Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



EDIFICIO DE CALLE LACEDON Nº 5



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid 15-2-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



MEDIANERÍA DE EDIFICIO EN  
LA CALLE LACEDON Nº 5

**FOTOS DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO**  
Calle de LACEDON nº 7 y nº 9. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



2007/04/19



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14-2-13 Madrid, 15-2-13 LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

*[Handwritten signature]*

EDIFICIO DE CALLE VALLE Nº 11

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE y Ordenación del Territorio  
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T.  
19 NOV. 2012  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-12  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



## ANEXO IV

Informe Final edificio  
propuesto

# Imagen final del edificio de la calle Lacedón 7 y 9. Villaviciosa de Odón. Madrid.



## 1. memoria de materiales y acabados en fachada y cubierta.

- **Cerramiento de fachada:** Ladrillo cerámico tosco de ½ pie de espesor aparejado con mortero de cemento, enfoscado interiormente, y acabado exteriormente en revoco tradicional o enfoscado de mortero a la cal.
- **Recercado de ventanas:** Chapado de granito gris.
- **Albardillas y vierteaguas:** Granito gris (e=3 cm).
- **Zócalo locales p. baja:** Chapado de granito gris con juntas horizontales.
- **Carpintería exterior:** Aluminio lacado en color marrón oscuro (RAL 8019 o similar).  
Persianas de color similar a carpintería.
- **Cerrajería de balcones:** Hierro forjado pintada en color marrón oscuro.
- **Bandejas de balcones:** Bandeja en hormigón pintado en color gris.
- **Aleros de cubierta:** Canecillos y elementos de decoración en alero, en madera barnizada color teka. Formación alero en hormigón gris de canto max. 15 cm.
- **Cubierta:** Teja cerámica mixta en color rojo envejecido



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-12  
Madrid, 15-2-12  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

## 2. Otras consideraciones genéricas

Las medianerías que queden vistas se realizarán con acabo exterior similar al de las fachadas.

Para evitar impactos visuales no deseados, todas las viviendas disponen de pre-instalación de aire acondicionado, reservando en la azotea del edificio un espacio, con acceso desde las zonas comunes del inmueble, para ubicar las unidades exteriores de compresores-condensadores de aire acondicionado tanto de viviendas como de locales.

El edificio contará con contribución solar para agua caliente sanitaria, mediante paneles solares térmicos ubicados en la azotea transitable de la planta cubierta, con acceso para mantenimiento desde las zonas comunes del edificio, y con la protección de vistas necesaria respecto de la calle.



**Imagen final del edificio de la calle Lacedón 7 y 9. Villaviciosa de Odón. Madrid.**

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T.  
19 NOV. 2012  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INFORMAN



**Imagen final de la edificación vista desde la calle Lacedón con la calle del Valle (Orientación Oeste).**

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



**Imagen final del edificio de la calle Lacedón 7 y 9. Villaviciosa de Odón. Madrid.**

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T.

19 NOV. 2012

DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE



**Imagen final de la edificación vista desde la calle Lacedón (orientación Este)**

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
15-2-13  
Madrid.  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



**Imagen final del edificio de la calle Lacedón 7 y 9. Villaviciosa de Odón. Madrid.**



Imagen final de la edificación vista desde la calle Lacedón (orientación Este)

**1. memoria de materiales y acabados en fachada y cubierta.**

- **Cerramiento de fachada:** Ladrillo cerámico tosco de 1/2 pie de espesor aparejado con mortero de cemento, enfoscado interiormente, y acabado exteriormente en revoco tradicional o enfoscado de mortero a la cal.
- **Recercado de ventanas:** Chapado de granito gris.
- **Albardillas y vierteaguas:** Granito gris (e=3 cm).
- **Zócalo locales p. baja:** Chapado de granito gris con juntas horizontales.
- **Carpintería exterior:** Aluminio lacado en color marrón oscuro (RAL 8019 o similar) Persianas de color similar a carpintería.
- **Cerrajería de balcones:** Hierro forjado pintada en color marrón oscuro.
- **Bandejas de balcones:** Bandeja en hormigón pintado en color gris.
- **Aleros de cubierta:** Canecillos y elementos de decoración en alero, en madera barnizada color teka. Formación alero en hormigón gris de canto max. 15 cm.
- **Cubierta:** Teja cerámica mixta en color rojo envejecido



Imagen final de la edificación vista desde la calle Lacedón con la calle del Valle (Orientación Oeste).

**2. Otras consideraciones genéricas**

Las medianerías que queden vistas se realizarán con acabo exterior similar al de las fachadas.

Para evitar impactos visuales no deseados, todas las viviendas disponen de pre-instalación de aire acondicionado, reservando en la azotea del edificio un espacio, con acceso desde las zonas comunes del inmueble, para ubicar las unidades exteriores de compresores-condensadores de aire acondicionado tanto de viviendas como de locales.

El edificio contará con contribución solar para agua caliente sanitaria, mediante paneles solares térmicos ubicados en la azotea transitable de la planta cubierta, con acceso para mantenimiento desde las zonas comunes del edificio, y con la protección de vistas necesaria respecto de la calle.

DOCUMENTACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL ACUERDO DE GOBIERNO DE FECHA 14-2-12 18-2-12 Madrid, LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ASISTENCIA JURÍDICA (P.D.F. Resc. 14-2-12)

*[Handwritten signature]*

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de: 27 SEP 2012 El Secretario General P.D. El Funcionario

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de: 25 MAY 2012 El Secretario General P.D. El Funcionario

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado INICIALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de: 30 DIC 2011 El Secretario General P.D. El Técnico Jurídico

Comunidad de Madrid, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y E.T. 19 NOV. 2012 DOCUMENTO INFORMADO EL TÉCNICO INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-6-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



# ANEXO V

Informe Favorable de la  
DGV y R de la CM



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F., Resolución de 9 de Noviembre de 2012)

EXPTE. (Refª 99/102013.9/09); AP: 76-1/10

ASUNTO: Consulta sobre la Modificación del Catálogo de Elementos Protegidos en la Calle Lacedón nº 7 de Villaviciosa de Odón.

REMITENTE: Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

ANTECEDENTE: Informe de fecha 22 de Julio de 2009; sobre Descatalogación del inmueble en la Calle Lacedón nº 7. Modificación Puntual nº 6 del Catálogo de Villaviciosa de Odón.

INFORME: El Ayuntamiento remite dos proyectos de sustitución en los ámbitos: calle Lacedón nº 7, y calle Eras nº 18 y 20 para justificar la descatalogación de los actuales edificios. Al tener cada ámbito características diferentes, se responde con un informe para cada bien catalogado

AP: 76-1/10

Calle Lacedón nº 7. Ficha del Catálogo nº 52.

Protección Ambiental grado 3, subgrado A-2

Uso: 2 solares y 4 viviendas

Se trata de un edificio de 2 plantas con el acceso desde los patios laterales.



En el grado A.2 la normativa del Catálogo permite... "*obras de ampliación sin aumento de altura que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos*". "*Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos, que se supone posee el elemento protegido*"...

La eliminación de un elemento catalogado ha de realizarse en la Revisión del Plan General. La modificación del Catálogo puede ser admitida siempre que, ajustándose a las normas de composición de la edificación de las vigentes ordenanzas municipales, se demuestre que la nueva solución que se proponga en sustitución del elemento catalogado conserve las características arquitectónicas del entorno tradicional y mejore las condiciones, tanto hacia el exterior como hacia el interior, de la existente.

En los antecedentes, el informe municipal decía sobre el edificio catalogado: "*el edificio individualmente no tiene ningún valor arquitectónico ni tipológico, encontrándose en la actualidad abandonado y muy deteriorado.*" El anteproyecto presentado en su día, descartaba la reparación, la reforma y el acondicionamiento interior y solicitaba la descatalogación para realizar la demolición y construcción de un nuevo edificio. El informe municipal lo describe, "*Se propone un nuevo edificio que se ajusta a la ordenanza urbanística vigente en cuanto a su composición exterior*",... "*mejora las condiciones del edificio al cual sustituye, tanto en su interior como en el exterior, así como su relación con el entorno.*"



En el informe de esta Área de Patrimonio de fecha 22 de julio de 2009 se ponían unas prescripciones a la anterior propuesta:

*La solución arquitectónica que puede admitirse para la modificación del Catálogo no debe exceder, en cuanto a la altura en la fachada exterior, la de la cornisa del edificio nº 5 de la calle Lacedón, ni debe tener altura de cumbrera superior a la del edificio adjunto por su lado derecho, el nº 11 de la calle Valle. Los huecos de la fachada han de tener proporción vertical y ha de predominar el macizo sobre el hueco. Se eliminará el empleo de ladrillo visto, debiendo resolver la terminación con revoco tradicional. La pendiente de la cubierta no superará la permitida en la ordenanza, no admitiéndose terrazas. El canto del forjado en el alero no superará los 12 centímetros.*

Se aporta en el presente expediente un nuevo proyecto, visado por el COAM en 16 de marzo de 2010. En él se corrigen y cumplimentan las prescripciones indicadas anteriormente, a excepción de las terrazas en la cubierta inclinada, que se justifican por la necesidad de ventilación y no producen impacto visual.

En el expediente municipal del nuevo proyecto se incluye informe favorable de fecha 9 de julio de 2010, ratificándose en la oportunidad de la descatalogación, ya justificada en su anterior informe.

CONCLUSIÓN:

Éste Área de Patrimonio en lo que es materia de competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, informa favorablemente la Consulta sobre la Modificación del Catálogo de Elementos Protegidos en la Calle Lacedón nº 7 de Villaviciosa de Odón.

Madrid, 18 de Octubre de 2010

EL ARQUITECTO

Fdo.: Eduardo Paniagua

VºBº

EL JEFE DEL ÁREA  
DE PATRIMONIO

Fdo.: Jose Mª La Calle Villalón

EL DIRECTOR GENERAL DE  
VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: Juan Van-Halen Rodríguez



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-12  
Madrid, 15-2-12  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

29/10/27-5



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO  
DE FECHA 14-2-13  
Madrid, 15-2-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



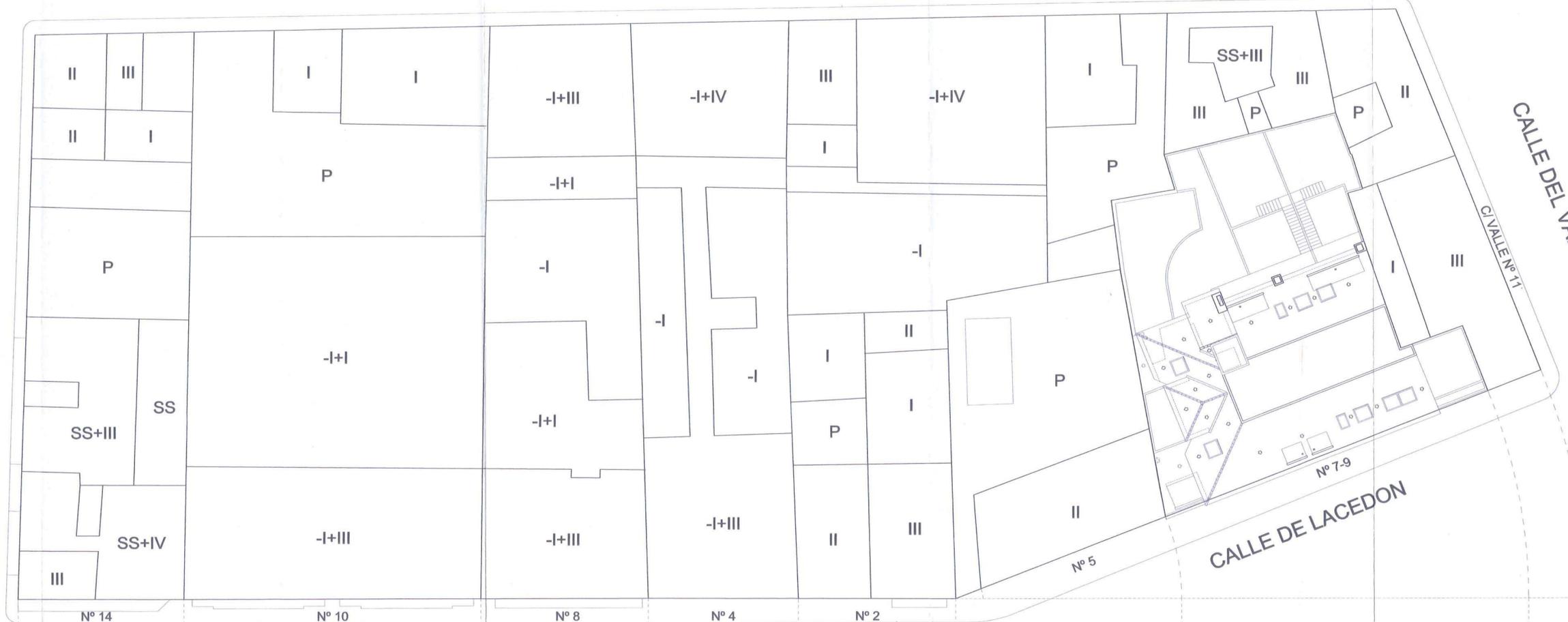
# ANEXO VI

## Plano propuesta

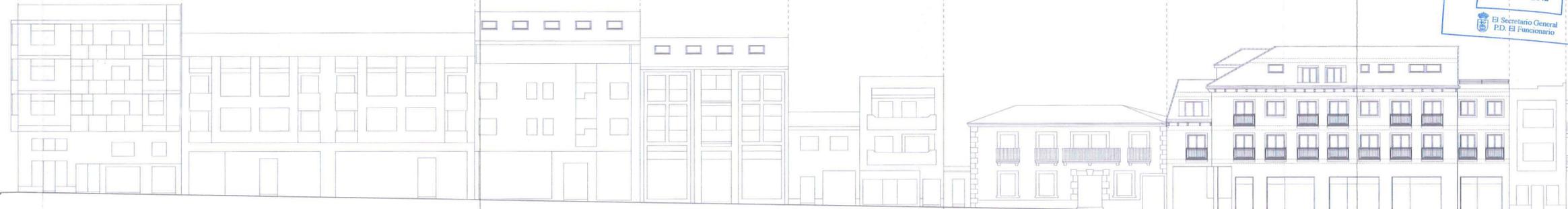
CALLE DEL CAMPO

CALLE DE CORREOS

CALLE DEL VALE  
C/VALE Nº 11



CALLE DE LAS ERAS



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID  
16 MAR 2010  
**VISADO**

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:  
27 SEP 2012  
El Secretario General P.D. El Funcionario

NO VÁLIDO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRAS

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:  
25 MAY 2012  
El Secretario General P.D. El Funcionario

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:  
30 JUN 2012  
El Secretario General P.D. El Funcionario

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN  
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de:  
13 NOV. 2012  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE

Calle ERAS nº 14    Calle ERAS nº 10    Calle ERAS nº 8    Calle ERAS nº 4    Calle ERAS nº 2    Calle Lacedon nº 5    EDIFICACION PROPUESTA DE CALLE LACEDON nº 7 y nº 9    Calle VALLE



C/ CORREOS c/v C/ ERAS    C/ ERAS Nº 14    CALLE ERAS Nº 10    CALLE ERAS Nº 8    CALLE ERAS Nº 4 y Nº 2    CALLE LACEDON Nº 5    Edificio propuesto desde C/ Lacedón    Edificio propuesto desde esq. C/ Valle    Edificio propuesto en entorno de C/ Lacedon