

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
Código 7B Y DE RECTIFICACIÓN DEL LIMITE DEL SUELO URBANO EN EL MÁRGEN DEL RÍO
GUADARRAMA.**

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA
El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta
Corporación. **INICIALMENTE**

El día **27 DIC. 2017**



Antonio Moya Jiménez
Secretario General

INDICE

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA
El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta
Corporación.

INICIALMENTE

El día 27 DIC. 2017



Antonio Moya Jiménez
Secretario General

1. INTRODUCCIÓN
- 1.1 EL VIGENTE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA
- 1.2 LA FLEXIBILIZACIÓN A TRAVÉS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 1.2.1 La modificación del planeamiento en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN
- 2.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2 JUSTIFICACIÓN
- 2.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE
3. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 3.1 TRÁMITES URBANÍSTICOS
- 3.2 TRÁMITES AMBIENTALES
- 3.3 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INTEGRADO
- 3.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
4. INFORMES TRANSVERSALES QUE PUDIERAN AFECTAR A LA PRESENTE MODIFICACIÓN
- 4.1 IMPACTO DE GÉNERO
- 4.2 IMPACTO DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
- 4.3 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE LA IDENTIDAD SEXUAL
- 4.4 INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
5. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- 5.1 TEXTO VIGENTE
- 5.2 TEXTO EN EL QUE SE INDICA LA MODIFICACIÓN
- 5.3 TEXTO MODIFICADO

El día 27 DIC. 2017



Antonio Moya Jiménez
Secretario General

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- EL VIGENTE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA

Villanueva de la Cañada dispone para la ordenación integral de su territorio de un Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, en sesión celebrada el 20 de noviembre de 1998 (BOCM de 2 de febrero de 1999). (En adelante PGOU o Plan General).

1.2.- LA FLEXIBILIZACIÓN A TRAVÉS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

1.2.1.- La Modificación del planeamiento en la LSCM 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid

La LSCM 9/01 dedica la Sección 4ª del Capítulo V del Título II titulada "Modificación y revisión de los Planes" a la regulación y normalización de las posibles modificaciones o revisiones de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, en donde se establece:

"SECCIÓN 4ª MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES"

Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. *Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f).*

También se exceptúan de esta regla las modificaciones promovidas por la Comunidad de Madrid que tengan por objeto modificar los usos asignados por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento general a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal cedidos a la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta Ley, sin perjuicio de las medidas compensatorias que, en su caso, se adopten, de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente, y cuya cuantía y destino se establecerá por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

2. *Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la*

Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso en los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.

Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.
2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN

2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente Proyecto propone la modificación de la ordenanza 7-B Denominación: Espacios Libres Privados, para la determinación de una superficie mínima a efectos de su parcelación.

Asimismo, se pretende corregir el error advertido en el trazado del límite del Suelo Urbano en su colindancia con el ámbito de la RED NATURA 2000 en el margen derecho del Dominio Público Hidráulico del Río Guadarrama grafiado en los planos a escala 1/10000 y 1/1000 por cuanto aquel se adentra en el término municipal de Majadahonda.

2.2.- JUSTIFICACIÓN

En el casco urbano y en algunos de los núcleos de población, como es el caso de las Urbanizaciones «Villafranca del Castillo» (1967) y «Mocha Chica» (1978), los respectivos planeamientos urbanísticos asignaron a determinadas parcelas el uso de Espacio Libre Privado.

Conforme a las determinaciones del vigente Plan General, la superficie de dichos terrenos se deberá mantener inalterada en la misma cabida preexistente al momento de su entrada en vigor.

Las parcelas con la calificación indicada lo fueron con independencia de los estándares que la legislación urbanística prevé para esta clase de dotaciones. Tales estándares fueron satisfechos mediante la demanialización del suelo necesario para dar cumplimiento a las reservas legales en materia de redes públicas, por lo que no forman parte de las mismas.

Al no cumplir una función pública el suelo afectado por la presente modificación, sus propietarios con total libertad han sido quienes han decidido su adscripción a un uso privativo o comunitario. Este último, es más frecuente en parcelas localizadas en el casco urbano, mientras que en las urbanizaciones de «Villafranca del Castillo» y «Mocha Chica» el ejercicio del derecho de propiedad, en su gran mayoría, se ha manifestado en una fragmentación de los espacios libres privados en torno a cuotas de dominio que habilitan a sus titulares al uso privativo de la superficie colindante con las parcelas residenciales.



Antonio Muñoz Jiménez
Sección de Participaciones Indivisas

La actual legislación estatal en materia de régimen del suelo equipara la asignación de participaciones indivisas con derecho de utilización exclusiva de una concreta porción del suelo con los actos materiales de parcelación o segregación; imponiendo, en ambos casos, que tanto las parcelas resultantes como las participaciones indivisas cumplan las condiciones urbanísticas que los instrumentos de planeamiento pudieran imponer para tales actos de división material.

La vigente normativa urbanística municipal, respecto de las zonas privadas de espacios libres, no contempla la posibilidad de parcelar para la creación de unidades de menor superficie, debiendo ser mantenida la parcelación resultante del planeamiento bajo cuya vigencia fueron calificados los respectivos terrenos. La afección de dicha circunstancia, puesta en relación con el vigente régimen legal, se concreta en:

- La limitación de las facultades dominicales, al verse imposibilitada la constitución de nuevas cuotas de propiedad con aprovechamiento privativo.
- La imposibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad las cuotas preexistentes al vigente régimen legal pendientes de regularización registral, en cuanto las mismas han de ser coincidentes con la superficie mínima definida por el planeamiento.

La consecución de un régimen de propiedad homogéneo respecto de los propietarios del suelo calificado como espacio libre privado, así como la posibilidad de regularizar registralmente las situaciones jurídicas previas nacidas con anterioridad al vigente régimen legal, demandan la remoción del obstáculo impositivo que emana de la propia normativa urbanística municipal, como lo es la prohibición de acometer actos de parcelación en el suelo calificado al que nos venimos refiriendo.

Para justificar su necesidad, hemos de partir de la premisa de la propiedad del suelo como un derecho de naturaleza estatutaria, delimitado por la voluntad del planificador al decidir sobre la clasificación y calificación urbanísticas de los terrenos.

Hemos de tener presente que la teleología de dicha actividad planificadora no es limitar el ejercicio civil del derecho de propiedad sino delimitar el haz de las facultades y cargas dominicales de naturaleza urbanística o, lo que es lo mismo, el destino urbanístico objetivo del suelo, mediante la concreción de lo que en el mismo se puede o no se puede hacer desde el punto de vista de su aprovechamiento con finalidad urbanística.

Dicha naturaleza estatutaria, además, ha de ser puesta en relación con su función social, como elemento teleológico fundamental para concretar cuál deba ser el contenido normal del derecho de propiedad -en su dimensión urbanística- y, por ende, los derechos y deberes que lo conforman, atribuibles al propietario.

El legislador constitucional, como es lógico, no define lo que debe entenderse por función social y, únicamente, señala que ésta servirá para delimitar el contenido del derecho de propiedad de acuerdo con las leyes. La función social tiene un carácter histórico, variable, es la cristalización -en relación a la propiedad- de una serie de valores económicos, sociales y culturales. Es, en definitiva, un «prius» al que las leyes se han de atener, no así un «posterius» inducido por las mismas. Por tanto, debe rechazarse cualquier entendimiento tautológico conforme al cual el contenido de la función social de la propiedad es determinado por las leyes.



El Tribunal Constitucional se enfrentó con la cuestión del contenido esencial en la Sentencia de 8 de abril de 1981 (RTC 1981, 11). La aproximación se realizaba desde un punto de vista dogmático y de jurisprudencia de intereses que no actuaban de forma aislada sino con carácter complementario. El primero hace referencia a lo que se suele llamar naturaleza jurídica o modo de concebir o configurar cada derecho; el tipo abstracto del derecho preexiste conceptualmente al momento legislativo y en este sentido se puede hablar de una reconocibilidad de este tipo abstracto en la regulación concreta. Constituyen el contenido esencial de un derecho *«aquellas facultades o posibilidades de actuación necesarias para que el derecho sea reconocible como pertinente al tipo descrito y sin las cuales deja de pertenecer a ese tipo y queda desnaturalizado»*. El segundo, trata de buscar los intereses jurídicamente protegidos, pudiéndose hablar de una esencialidad del contenido del derecho para hacer referencia a aquella parte del contenido que es absolutamente necesaria para que los intereses jurídicamente protegibles que dan vida al derecho resulten real, concreta y efectivamente protegidos. De este modo se desconoce el contenido esencial cuando el derecho queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección.

No cabe hablar de un único contenido esencial de la propiedad: el art. 33.1 de la Constitución Española se refiere al reconocimiento a los particulares de un ámbito genérico de apropiación, disfrute y transmisión de los bienes económicos, mientras que el art. 33.2 se mueve en el plano de la delimitación de concretos estatutos de la propiedad, según la trascendencia económico-social del bien y sólo con referencia a esa delimitación tiene sentido hablar del contenido esencial a respetar. Con lo que se llega a la conclusión de que la virtualidad del concepto «contenido esencial» es ajena a la propiedad como objeto de reconocimiento. Así, la Ley, teniendo en cuenta la función social, es la que delimitará (no limitará) el contenido de la propiedad privada (art. 33.2 de la Constitución Española), respetando a la par su «contenido esencial» de acuerdo con el art. 53.1 de la norma básica. La función social de la propiedad no puede llegar hasta el extremo de condicionarla en tal forma que lo que resulte tras la delimitación tenga muy poco que ver con lo que en la conciencia social se entiende como propiedad.

Pues bien, poniendo en relación la doctrina que antecede y el supuesto que nos ocupa es fácilmente contrastable que la modificación que se plantea se mueve en el plano de los derechos reconocidos a los particulares en el apartado primero del artículo 33 CE, sin afectar ni el estatuto jurídico-urbanístico del suelo ni a su función social (apartado segundo del mismo precepto), más aún al afectar a terrenos carentes de aprovechamiento urbanístico. En definitiva, aquella tan solo pretende dotar a las determinaciones normativas del planeamiento urbanístico de la mayor asepsia posible en relación con el contenido civil del derecho de propiedad, limitando su contenido a su mera dimensión urbanística.

El nuevo régimen normativo que se propone persigue el doble objetivo de su adaptación a la realidad normativa que deriva del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como servir de complemento reglamentario de la misma en aras a la equiparación de todos los propietarios en el ejercicio de sus facultades dominicales, lo que redundará en la propia seguridad jurídica al posibilitar la publicidad registral de situaciones jurídicas ya consolidadas que, de mantenerse la actual regulación, no tendrán acceso al Registro.

Así mismo y con el fin de aclarar si esta modificación afectaría a la edificabilidad ya establecida, tenemos que en la ordenanza de aplicación a esta parcela se permite lo siguiente:

1. "CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN
 - A. Superficie máxima edificable (m²): 50 m²



- B. Altura máxima (plantas/metros): 1/libre con altura máxima a cumbre de 4,00 m.
- 2. CONDICIONES DE USO
 - A. Usos principales:
Deportivo, Espacios libres y **Garaje-aparcamiento.**

Para poder determinar si existiría un aumento de la edificabilidad, tenemos que basarnos en el Plan General, artículo 5.2.1 que en el apartado "Edificabilidad" indica:

"Los garajes exentos o adosados en planta NO COMPUTAN a efectos de superficie construida, pero sí computan a efectos de ocupación".

Por tanto, no se produce modificación en relación a una mayor edificabilidad.

En relación a la rectificación del área de Suelo Urbano en su colindancia con el ámbito de la Red Natura 2000, Río Guadarrama, en la urbanización Villafranca del Castillo, se ha comprobado el error material al superponer los planos publicados de la Confederación Hidráulica del Río Guadarrama del Ministerio de Fomento con los planos del vigente Plan General.

Se ha observado que el actual límite de Suelo Urbano en la urbanización de Villafranca del Castillo, se encuentra desplazado hacia el término Municipal de Majadahonda, por lo que se pretende corregir el error. Para ello se modifican los planos a escala 1/10000 y 1/1000 hasta el límite del Dominio Público Hidráulico del citado río.

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN

Se modifica la letra B «Parcelación» del Epígrafe 2 «CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN» del artículo 9.4.10 del Plan General de Ordenación Urbana DENOMINACIÓN «Espacios Libres Privados». Código 7B, al que se da la siguiente redacción:

B. Parcelación: Cuando en la parcela resultante exista o se proyecte alguno de los usos permitidos, la superficie mínima de aquella será la que permita el cumplimiento de las condiciones de ordenación y volumen contenidos en la presente ordenanza. En caso contrario no será requisito necesario una superficie mínima para poder efectuar la segregación.

Se introduce el apartado "6.- CONDICIONES AMBIENTALES", conforme a las medidas correctoras impuestas en el Estudio Ambiental Estratégico anexo.

3.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1.- TRÁMITES URBANÍSTICOS. -

El procedimiento para su aprobación es el recogido en el artículo 57 de la LSCM 9/01:

«El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El

El día

27 DIC. 2017



INICIALMENTE
Antonio Moya Jiménez
Secretario General

acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.

b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afcción de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.

d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

f) Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación».

En virtud del artículo 56.2 de la LSCM 9/01:

...«En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo».

La superficie del Término Municipal es de 3.492 ha y la afectada por la presente modificación es de 13,01 ha, lo que constituye el 0,37% del total del Término, como así se demuestra en la siguiente tabla:

CASCO URBANO	VILLAFRANCA DEL CASTILLO	MOCHA CHICA
0,103 ha	10,125 ha	2,788 ha

El día: 27 DIC. 2017



INICIALMENTE

Antonio Moya Jiménez
Secretario General

3.2.- TRÁMITES AMBIENTALES

En virtud de lo dispuesto por la Ley 4/2014 de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas, cabe clasificar la presente modificación entre las denominadas menores. Conforme a la misma, el actual proyecto deberá someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La documentación que sea sometida a aprobación inicial tendrá la consideración de borrador del plan y deberá cumplir los requisitos y trámites de dicho borrador.

La Consejería con competencias en materia de medio ambiente teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas resolverá mediante la emisión de informe ambiental estratégico que la presente modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

La tramitación del procedimiento ambiental seguirá los trámites establecidos en los artículos 29, a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

3.3.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INTEGRADO.

- Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada.
- Sometimiento a información pública que incluye el anexo ambiental, durante 30 días (Boletín Oficial del la Comunidad de Madrid, Tablón de Edictos del Ayuntamiento (físico y virtual), Página web del Ayuntamiento y un diario de mayor circulación en la Comunidad Autónoma).
- Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada
- Solicitud de Informes preceptivos.
- Informe de alegaciones en su caso, Informe Ambiental Estratégico y publicación del mismo en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
- Aprobación Provisional por el Pleno del Ayuntamiento.
- Aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid y publicación del texto de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

3.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Al objeto de dar cumplimiento a lo contenido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación