

OBRA MAYOR
Expediente N° 017215/2004-0100MY

INFORME TECNICO DE: Armando de la Cruz Serna, Arquitecto Municipal

INTERESADO: MANUEL BLANCO GONZALEZ

ASUNTO: CONSOLIDACIÓN y REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN " FINCA FUENTE DE LA MORA " EMPLAZADA EN CARRETERA MADRI-LEGANÉS.

DIRECCIÓN: CR M 421 CARABANCHEL LEGANES
28914 LEGANES MADRID

OBJETO DEL EXPEDIENTE:

El expediente tiene por objeto la 1ª Fase de la Consolidación y Rehabilitación de la Edificación Existente en la Finca Fuente de la Mora, situada en la carretera M-421, de Leganés a Madrid, Km. 9,200, parcela 8c del Polígono 3 del Catastro Parcelario de Leganés.

La citada finca tiene un conjunto de edificios destinados a Capilla, del siglo XVI y vivienda noble, viviendas de servicios, graneros, establos y bodegas, del siglo XVIII, de propiedad privada; ha estado ocupada hasta hace 20 años y actualmente se encuentra en estado de abandono, habiéndose hundido algunos de sus edificios y en grave estado de deterioro el resto.

El proyecto prevé la restauración integral de la capilla y la rehabilitación de los edificios actualmente en pie.

ANÁLISIS DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE:

Proyecto Básico firmado por Arquitecto, con visado colegial que consta de:

- 2 Ejemplares del Proyecto Técnico, firmados por técnico competente, Art. 154,1 °.a, de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la C.A.M., con visado colegial: sí
- Memoria: sí
- Resumen de Presupuesto: sí
- Planos de Proyecto Básico: sí
- Declaración del técnico conformidad con la ordenación urbanística aplicable, Art. 154, 1º.b, de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la C.A.M.: sí
- Declaración de haber colocado el cartel anunciando la solicitud de licencia y -las características de las obras, Art. 154, 1º.d, de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la C.A.M.: sí
- Dirección Facultativa de Arquitecto: sí
- Dirección Facultativa de Aparejador: sí
- Certificado de Viabilidad Geométrica, Art. 7.2, de la Ley 2/1999, de 17 de Marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la C.A.M.: sí (página 13 Memoria) Estudio Geotécnico, Art. 4.2, de la Ley 2/1999, de 17 de Marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la C.A.M. : sí

OBRA MAYOR

Expediente N° 017215/2004-0100MY

- .Estudio de Seguridad y Salud: sí

ANÁLISIS URBANÍSTICO y TÉCNICO DEL PROYECTO:

Examinado el expediente de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General vigente y Ordenanzas del Sector se comprueba lo siguiente:

Urbanísticamente, se trata de unas edificaciones de un gran valor arquitectónico, principalmente la capilla, que justifican su rehabilitación y conservación, y, si es preciso, su consolidación, pese a no estar incluidas en el catálogo de edificios protegidos del Plan General vigente, situadas en Suelo no Urbanizable de Protección.

Se ha remitido el expediente ala Comunidad de Madrid para su informe de Calificación Urbanística, de acuerdo con lo que establece la ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en su Artículo 29, Régimen de las actuaciones en Suelo no Urbanizable de Protección, punto 3, apartado f, que dice lo siguiente:

3. Previa Calificación Urbanística... el planeamiento urbanístico podrá prever en el Suelo no Urbanizable de Protección las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables par el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

La Comunidad de Madrid ha emitido informe con fecha 22 de Diciembre de 2004, y registro de entrada en el Ayuntamiento de fecha 7 de Febrero de 2005, en el que dictamina lo siguiente:

1º.- La actuación propuesta no se contempla en los artículos 26y 29 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid al no estar las edificaciones incluidas en el catálogo de edificios protegidos del Plan General vigente, ni destinadas a un uso concreto, por tratarse solo de una consolidación y rehabilitación.

2º.- El edificio se considera como fuera de ordenación por lo que deberá someterse a las determinaciones del Artículo 60 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y Artículo 18 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Leganés.

3º.-la competencia para otorgar la licencia es del Ayuntamiento.

De acuerdo con estas premisas podemos distinguir dos partes muy diferenciadas en los edificios reseñados en los planos del proyecto:

- a).- Zonas en mal estado, entre las cuales se encuentran: