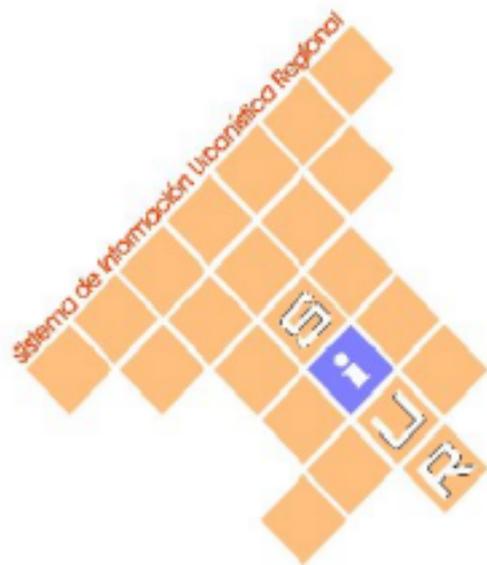


Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Patones

1993



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

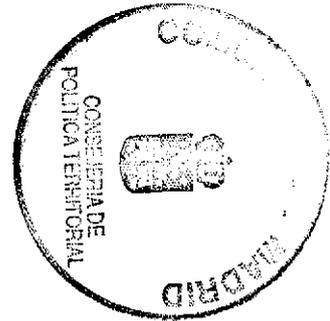
Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional



Comunidad de Madrid

Catálogo

1 9 1 0 4 9 2 1 8 2 3
1 9 7 5 9 9 3 4 3 3 1



CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1 9 1 0 4 9 2 1 3 2 4
1 9 7 5 2 2 3 4 3 3 2

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL DE MADRID 04 NOV. 1992
PUBLICACION DE LA LEY DE MADRID
Y BOLETIN OFICIAL DE MADRID
MADRID 04 DIC. 1992

INDICE

CAP.0.- INTRODUCCION

CAP.1.- OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

CAP.2.- TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION, CLASIFICACION

2.1. Protección individualizada de elementos

- 2.1.1. Grado 1º Protección integral
- 2.1.2. Grado 2º Protección estructural
- 2.1.3. Grado 3º Protección ambiental

2.2. Protección individualizada de parcelas

- 2.2.1. Grado 1º Protección global
- 2.2.2. Grado 2º Protección parcial

2.3. Protección de zonas urbanas

2.4. Protección de visualizaciones

2.5. Protección de yacimientos arqueológicos

2.6. Protección de medio no urbano

CAP.3.- DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS.

3.1. Obras de mantenimiento

3.2. Obras de consolidación

3.3. Obras de recuperación

3.4. Obras de acondicionamiento

3.5. Obras de reestructuración

3.6. Obras de ampliación

3.7. Obras de demolición

3.7.1. Sobre bienes en protección individualizada de elementos y conjuntos o de parcelas.

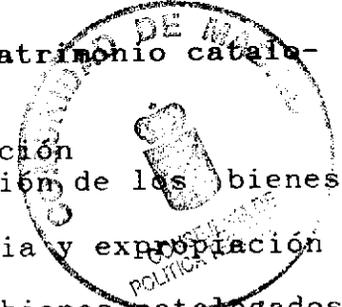
3.7.2. Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas.

3.7.3. Compromiso de reedificación



CAP.4.- NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA

- 4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.
 - 4.1.1. Legislación vigente
 - 4.1.2. Deberes de los propietarios de los inmuebles.
 - 4.1.3. Colaboración municipal y autonómica
 - 4.1.4. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.
- 4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado.
 - 4.2.1. Efectos de la catalogación
 - 4.2.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados.
 - 4.2.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.
 - 4.2.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados
- 4.3. Infracciones



CAP.5.- MODIFICACIONES DEL CATALOGO

- 5.1. Ampliación de catálogo
- 5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado
- 5.3. Modificaciones de las condiciones de protección

CAP.6.- LISTADO Y FICHAS DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN CATALOGO

PLANO

CAP. 0.- INTRODUCCION

De acuerdo al artículo 86 del Reglamento de Planeamiento de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, se redacta el presente catálogo complementario de las normas Subsidiarias de Patones.

Como síntesis de los criterios y métodos de catalogación se concluye lo siguiente:

- Los elementos y construcciones de mayor valor arquitectónico están en relación con la infraestructura del agua iniciada en la época de Carlos III. Estos elementos singulares situados en Suelo No Urbanizable se han catalogado con grado integral: Presa del Pontón de la Oliva, puentes y Canal de Cabarrús, Presa de navarejos y La Parra del XIX, etc. u otros elementos posteriores en relación al Canal de Isabel II.

- También en Suelo No Urbanizable se encuentran los restos de una iglesia medieval del siglo XV, el cementerio de Patones de Arriba catalogados con protección integral.

Igualmente se han catalogado con protección integral las eras de Patones de Arriba por su solución singular. Situadas en taludes, con muros de contención y pavimentación de lajas de pizarra, constituyen tres conjuntos de valor e interés ecocultural.

- En el grado estructural se han incluido otra serie de elementos de infraestructura del agua en relación con el Canal de Isabel II de un valor menos singular en los cuales son posibles otro tipo de actuaciones. También se ha incluido en este grado el lavadero de Patones de Arriba.

-El núcleo de Patones de Arriba (incoado como bien de interés cultural por R. de 13 de diciembre de 1979 publicada en el B.O.E, con fecha de 26 de febrero de 1980 se ha delimitado como protección de zona urbana asignándole la ordenanza de Conservación de la edificabilidad a lo ya construido con la obligación de recuperar la imagen primitiva al acometer nuevas obras en elementos discordantes, y a la ordenanza de Nueva Edificación para las nuevas construcciones, exigiéndose en todo caso la redacción de un Estudio de Detalle previo a la intervención en la Unidad de Actuación delimitada.

- En Suelo No Urbanizable se ha delimitado también una gran zona de protección arqueológica, que coincide en su

delimitación definitiva con la prevista por la Consejería de Cultura para ser declarada Bien de Interés Cultural por razón arqueológica, cuya Propuesta de Delimitación se adjunta como anexo a este documento. Dentro del ámbito de esta zona se encuentra la Cueva del Reguerillo que presenta condición de BIC por Declaración de 2 de marzo de 1944 (publicación en el BOE de 18-3-1944).

- Se catalogan con grado ambiental una serie de edificaciones de Patones de Abajo características de la tipología residencial-agraria de la zona por su interés compositivo, tectónico y tipológico aunque se encuentren dispersas entre edificaciones nuevas de otro carácter. Por esta razón de ser ejemplos aislados entre nuevas construcciones no se han delimitado manzanas enteras a las que asignar ordenanza de conservación de la edificación prefiriendo su catalogación como elementos de interés ambiental.

Para el análisis de la edificación se ha ejecutado para cada elemento de algún interés una ficha que recoge sus características, relación con el entorno, objetivación de su interés, propuestas de intervención, etc. De la síntesis de esta ficha se ha deducido el tipo de protección más idóneo que queda reflejado en las fichas de Catálogo que se adjuntan.

Las manzanas a las cuales se les ha asignado la ordenanza de Conservación de la edificación, si bien no pueden considerarse como elementos catalogados aislados quedan incluidos en la categoría de protección de zonas urbanas habiéndose rellenado para ellas una ficha genérica por tipología de edificación (en este caso homogénea) cuya síntesis descriptiva también se refleja en una ficha de catálogo acompañada de algunas fotos ejemplificadoras.

1 9 1 0 4 9 2 1 8 2 8

1 9 7 5 9 9 3 4 3 3 6

Dada la existencia en el término municipal de dos expedientes de incoación de BIC; el Conjunto Histórico de Patones de Arriba (R de 13/12/1979) y una Zona Arqueológica y un Monumento declarado la Cueva del Reguerillo (declarada el 2 de Marzo de 1944), se establece en estas Normas Subsidiarias la obligatoriedad de que cualquier actuación en estas zona, y por extensión en cualquier elemento catalogado y en la zona del Norte del Casco Tradicional de Patones de Arriba(Eras y Tinadas), deberá contar con informe previo favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de cultura, antes de la concesión de la correspondiente licencia.

Por tanto requerirán este requisito las actuaciones a realizar en las áreas clasificadas en el plano P-2 como:

- No urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ecológico, Paisajístico y Cultural (Arqueológico)
- No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ecológico y Cultural.
- No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés paisajístico y Cultural.
- Casco Urbano de Patones de Arriba
- Elementos aislados catalogados en todo el término municipal.

Todo ello en tanto no se redacten los Planes Especiales de Protección establecidos en el artículo Nº20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, Ley 16/1985 de 25 de Junio.

1 9 1 0 4 9 2 1 3 2 9
1 9 7 5 9 9 3 4 3 3 7



CAPITULO 1.- OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

CAP. 1.- OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

El objeto de este documento es la protección y conservación, de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los arts. 93 la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio (en adelante Ley del Suelo), en el art. 86 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio.

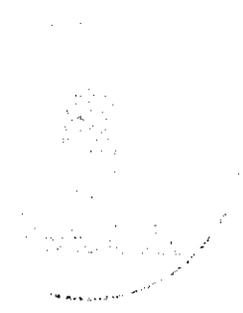
El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas en las Normas Subsidiarias de este Municipio son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados, como se detalla en el capítulo cuarto de este documento.

La aprobación definitiva del Instrumento de planeamiento del que este Catálogo forma parte implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal como se detalla y fundamenta asimismo en el capítulo cuarto de este documento.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bienes de Interés Cultural o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

1 9 1 0 4 9 2 1 0 3 1
1 9 7 5 9 9 3 4 3 3 9



CAPITULO 2.- TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION, CLASIFICACION DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.

CAP. 2.- TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION, CLASIFICACION DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.

Se establecen seis TIPOS de protección netamente diferenciados, a saber:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección individualizada de parcelas.
- Protección de zonas urbanas.
- Protección de visualizaciones.
- Protección de yacimientos arqueológicos.
- Protección del medio no urbano.

La protección de ELEMENTOS se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios o agrupaciones de éstos identificados como tales en el presente Catálogo. Se estructura en tres GRADOS de protección jerarquizados, que se denominan INTEGRAL, ESTRUCTURAL Y AMBIENTAL, y que más adelante se describen.

La protección de PARCELAS puede ser complementaria de la de elementos, afectando a las parcelas de aquellos en cuya catalogación así se señale, o puede afectar directamente a las parcelas que individualmente se cataloguen, y supone la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, que más adelante se especifican. Se aplica en dos GRADOS, que se denominan GLOBAL Y PARCIAL.

La protección de zonas urbanas se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones que para cada una de ellas se acompañan, y toma la forma de ORDENANZAS ESPECIFICAS, que se redactan para cada una de las áreas delimitadas con el objeto de proteger los valores existentes en ellas.

La protección de VISUALIZACIONES afecta a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación u otras podrían entorpecer o degradar la recepción o emisión de vistas de interés. Toma la forma de delimitaciones y redacción de normativas relativas a volumen y estética de las actuaciones de edificación, así como limitaciones para otras posibles actuaciones que pudieran modificar de forma inconveniente el medio que se debe controlar para la protección de las citadas visualizaciones.

La protección de YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS se aplica a los ámbitos delimitados con este carácter en el Catálogo e implica la imposición de determinadas normas precautorias de procedimiento en las actuaciones sobre esos ámbitos.

La protección del MEDIO NO URBANO afecta a las zonas del término municipal cuyas delimitaciones acompañan a este Catálogo y toma la forma de **NORMATIVAS ESPECIFICAS** que regulan las actividades y usos a desarrollar en cada una de ellas.

Se enumera a continuación el conjunto de características y circunstancias que motivan la inclusión de cada sujeto de protección en los tipos y grados establecidos y las determinaciones que les son de aplicación.

2.1. Protección individualizada de elementos.

2.1.1. Grado 10. Protección integral.

a) Bienes a los que se aplica.

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

b) Determinaciones

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogada dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendido aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de

tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

Se considerarán excepcionales, asimismo, los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

2.1.2. Grado 2º. Protección estructural.

a) Bienes a los que se aplica

- Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipología se singularizan dentro del casco o del municipio.

b) Determinaciones

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas en el capítulo tercero de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos

estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

2.1.3. Grado 3º. Protección ambiental.

a) Bienes a los que se aplica

- 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.

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

- Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones.

Las obras que se efectuen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Grado A1 : Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes :

* No implicar aumento de altura del bien catalogado.

* No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

1 9 1 0 4 9 2 1 8 3 6

1 9 7 5 9 9 3 4 3 4 4

* No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

* La ordenanza de la zona en que halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente

Grado A2 : Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto , además , de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reunan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

Grado A3 : Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad permanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Grado A4 : La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección 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, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la conceción de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección y se someterán por tanto al mismo trámite antes señalado las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a

tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3º.

2.2. Protección individualizada de parcelas

2.2.1. Grado 1º. Protección Global

a) Bienes a los que se aplica.

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

b) Determinaciones.

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

2.2.2. Grado 2º. Protección Parcial

a) Bienes a los que se aplica

Parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

b) Determinaciones

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección viene acompañada de la indicación de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

1 9 1 0 4 9 2 1 8 3 8
1 9 7 5 9 9 3 4 3 4 6

P1 :Configuración espacial, superficie, forma y situación.
P2 :Organización en planta
P3 :Volúmenes , cuantía y organización
P4 :Cerramientos en su totalidad
P5 :Partes señaladas de aquellos
P6 :Elementos auxiliares.
P7 :Amueblamiento
P8 :Arbolado.
P9 :Otra vegetación significativa.
P10 :Otras partes señaladas

Sobre las partes o aspectos indicados junto a la identificación y catalogación de la parcela correspondiente se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

- * Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1
- * Las que supongan aumento de ocupación en planta, o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
- * Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.
- * Las determinaciones P4 a P10 delimitan , según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo tercero de este documento, con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado 2.1.1.b correspondiente a Determinaciones para Protección Integral de elementos:

P4: Cerramientos de parcela en su totalidad
P5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.
P6: Elementos auxiliares
P7: Amueblamiento
P8: Arbolado
P9: Otra vegetación
P10: Otros componentes a definir en cada caso.

1 9 1 0 4 9 2 1 8 3 9
1 9 7 5 9 9 3 4 3 4 7

2.3. Protección de zonas urbanas.

2.3.1. Zonas a las que se aplica

Con objeto de no alterar la morfología del núcleo de Patones de Arriba, se han mantenido en él las alineaciones del catastro actual.

Todo el casco tradicional de Patones de Arriba queda incluido como zona urbana protegida, siéndole de aplicación la ordenanza de Conservación de la edificación de estas Normas Subsidiarias a lo ya construido; debiéndose adaptar las obras realizadas anteriormente, a las condiciones establecidas en esta ordenanza, cuando se pretenda ejecutar algún tipo de actuación sobre ellas.

Las obras de nueva edificación se ajustarán a la ordenanza de Nueva Edificación, siendo precisa la redacción de Estudio de Detalle para la Unidad de Actuación señalada.

2.3.2 Aplicación de las ordenanzas específicas con el carácter de atenuación de impactos.

Las actuaciones anteriores a la entrada en vigor de este Catálogo que entren en clara contradicción con las condiciones de uso, volumen o estéticas de las ordenanzas específicas antes señaladas causando impactos negativos de importancia en las áreas por ellas protegidas podrán ser objeto, en aplicación de las mismas, y en concordancia con el Art. 60 de la LEy del Suelo, de actuaciones que tengan por objeto atenuar o eliminar los impactos que produzcan, que podrán ir desde eliminar los impactos que produzcan, que podrán ir desde la reforma menor (revocos, pinturas, sustitución de carpinterías, supresión de elementos menores, etc.) hasta la demolición total o parcial.

La aplicación de las ordenanzas específicas con este carácter de atenuación de impactos podrá ser de iniciativa particular, municipal o autonómica, y se regirá por las normas establecidas para concesión de licencias y órdenes de ejecución, redacción de planeamiento especial u otros procedimientos legales vigentes.

2.4. Protección de visualizaciones

Queda incluida como tal la zona calificada como suelo no urbanizable especialmente protegido de interés paisajístico regulado por la ordenanza allí articulada.

1 9 1 0 4 9 2 1 8 4 0
1 9 7 5 9 9 3 4 3 4 8

2.5. Yacimientos

Se incluye como tal el área calificada como no urbanizable de interés arqueológico, regulada por la correspondiente normativa del Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Cultural.

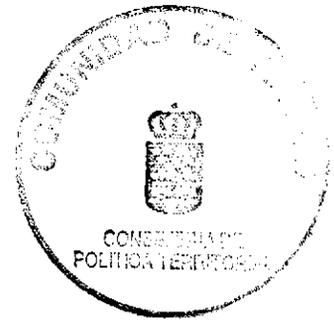
Se adjunta como anejo de este catálogo la delimitación de la Zona Arqueológica cuya incoación como BIC ha sido propuesta por la Consejería de Cultura de la CAM y cuyos límites coinciden con el área de Interés Arqueológico calificado por estas Normas Subsidiarias.

2.6. Medio no Urbano

Los espacios de valor del suelo no urbanizable se han calificado como suelo Especialmente Protegido en esa clase de suelo, habiéndose asignado distintas ordenanzas a distintas áreas según sus peculiaridades.



1 9 1 0 4 9 2 1 8 4 1
1 9 7 5 9 9 3 4 3 4 9



CAPITULO 3.- DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

CAP. 3.- DEFINICIONES DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los 7 diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el capítulo anterior.

3.1. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elementos correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos en el elemento y su entorno, y permita la conservación de las soluciones originales.

3.2. Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales,



1 9 1 0 4 9 2 1 8 4 3
1 9 7 5 9 9 3 4 3 5 1

ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.3. Obras de recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas incongruentes y reponiendo los originales.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elementos catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.



- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.

- Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparaciones entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.4. Obras de acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que los singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

3.5. Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurales alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de sus envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

1 9 1 0 4 9 2 1 8 4 5

1 9 7 5 9 9 3 4 3 5 3

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.



3.6. Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del nº de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de los existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.

- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

3.7. Obras de demolición

3.7.1. Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o de parcelas.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el capítulo cuarto de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente solicitud de licencia, a la que deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados que se regula en el capítulo 4 de este documento.

- Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en el epígrafe 3.7.3. siguiente.

3.7.2. Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas

Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general, por lo que se verán

1 9 1 0 4 9 2 1 8 4 7

1 9 7 5 9 9 3 4 3 5 5

afectados por la catologación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe.

3.7.3. Compromisos de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecido en este Catálogo que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar.

Para ello el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementando con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.

- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a 1 año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que los arts. 5. 6 y 8 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1984 de 10 de Febrero) establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

1 9 1 0 4 9 2 1 8 4 8
1 9 7 5 9 9 3 4 3 5 6



CAPITULO 4.- NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA

CAP. 4.- NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA

4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

4.1.1. Legislación vigente

La Ley del Suelo (Texto Refundido 1992) establece en su artículo 245.1 con carácter general: "Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos".

El art. 246 de la misma Ley añade:

"1.- Los Ayuntamientos y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en el Plan alguno de ordenación".

"2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general".

Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio, contienen determinaciones que desarrollan las arriba transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado en el art. 246.2 de la Ley del Suelo viene determinado por el art. 247.2 de la misma Ley, que dice:

"Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

4.1.2. Deberes de los propietarios de los inmuebles

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del art. 246 de la Ley del Suelo pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

4.1.3. Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados b) y c) anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en el art. 246.3 de la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 247.2.a) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

4.1.4. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en el punto 4.1.2 de este capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente, del art. 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado.

4.2.1. Efectos de la catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger, como se recoge en el primer párrafo del capítulo primero del este documento.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificiación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964 de 5 de Marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (Arts. 247.2 de la Ley del Suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a aplicar el art. 206 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación de los arts. 132 de la Ley del Suelo y 11.2.a del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de Abril de 1957, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del art. 246.3 de la Ley del Suelo, del Real Decreto 1.494/1987 de 4 de Diciembre y demás normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación de este catálogo en grado de avance facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias

de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo. (Arts. 117, 118 y 119 del Reglamento de Planeamiento, en consonancia con el art. 16 de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español).

La aprobación inicial determinará por sí sola las suspensiones referidas en el párrafo anterior (art. 120 del Reglamento de Planeamiento).

4.2.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en los párrafos a), b) y c) del articulado 4.1.2. de este documento.

Corresponde a la Administración en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el art. 4.1.3. y en el tercer párrafo del 4.2.1. de este documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de los arts. 246.2 y 246.3 de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

4.2.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

En aplicación de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u ordenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del art. 206 de la Ley del Suelo, en consonancia con el art. 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

4.2.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (art. 246.2 y 247.2.a) de la Ley del Suelo).

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tebleros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente, y por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo

podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

El apartado c) del art. 247.2 de la Ley del Suelo, no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por si sola implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

- Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

- . Ruina física irrecuperable
- . Coste de la reparación
- . Disponibilidad de bienes y medio municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.

* Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (Art. 247.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.



4.3. Infracciones

En aplicación del art. 54.2 de Reglamento de Disciplina Urbanística y del art. 40 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en los arts. 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el 41 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística y especialmente:

- El art. 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el art. 43 c) de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.
- Los arts. 30 y 86 del mismo Reglamento y los arts. 22 y 72 de la Ley de la Comunidad de Madrid antes citada para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.
- Los arts. 87 y 88 del repetido reglamento y los arts. 73 y 74 de la misma Ley para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

1 9 1 0 4 9 2 1 8 5 6
1 9 7 5 9 9 3 4 3 6 4



CAPITULO 5.- MODIFICACIONES DEL CATALOGO

CAP. 5.- MODIFICACIONES DEL CATALOGO

El Catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia del mismo, de las presentes Normas, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de las Normas y cumpliendo las siguientes condiciones.

5.1. Ampliación del Catálogo.

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y por último a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

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, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración

1 9 1 0 4 9 2 1 8 5 8
1 9 7 5 9 9 3 4 3 6 6

de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el capítulo "4-Normas Disciplina Urbanística" de este documento.

5.3. Modificación de las condiciones particulares.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

