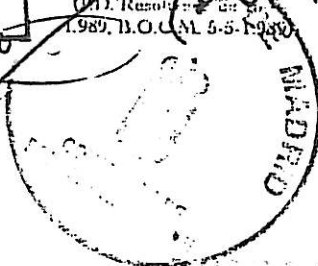


COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
Documento informado para la APROBACION DEL  
**28 ABR. 1995**  
EL TECNICO  
INFORMANTE

MADRID **-8 JUN. 1995**  
EL SECREARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
ACTUACION URBANISTICA  
Y DESARROLLO URBANISTICO  
(O.D.) Resolución de 1989, B.O.G.M. 5-5-1989



INDICE

pag.

CAPITULO 1.DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.....	1
Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características.	
Artículo 1.2. Ambito de aplicación.	
Artículo 1.3. Vigencia.	
Artículo 1.4. Efectos.	
Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión.	
Artículo 1.6. Afecciones. Normativa complementaria.	
Artículo 1.7. Contenido documental.	
Artículo 1.8. Normas de interpretación.	
CAPITULO 2.REGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	7
Artículo 2.1. Clasificación del suelo.	
Artículo 2.2. Sistemas generales y locales.	
Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provi- sional.	
Artículo 2.4. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes.	
Artículo 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.	
CAPITULO 3.DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.....	13
Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo.	
Artículo 3.2. Tipos de planes y proyectos.	
Artículo 3.3. Condiciones de actuaciones y ejecución de las Normas Subsidiarias.	
Artículo 3.4. Condiciones para actuación en la edificación. Tipos de obras.	
Artículo 3.5. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución	



CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR...133

- Artículo 9.1. Ambito de aplicación.
- Artículo 9.2. Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.
- Artículo 9.3. Obligaciones de los propietarios.
- Artículo 9.4. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada.
- Artículo 9.5. Fichas de los sectores de suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable).
- Artículo 9.6. Coeficientes de homogeneización para el suelo apto para urbanizar.

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.....143

- Artículo 10.1. Ambito de aplicación y categorías.
- Artículo 10.2. Régimen general del suelo no urbanizable.
- Artículo 10.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.
- Artículo 10.4. Parcelaciones rústicas.
- Artículo 10.5. Construcciones e instalaciones.
- Artículo 10.6. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.
- Artículo 10.7. Concepto de nucleo de población. Definición del riesgo de formación.
- Artículo 10.8. Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido.

CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZA.....173

- Artículo 11.0. Generalidades.
- Artículo 11.1. Zona 01. Casco Antiguo.
- Artículo 11.2. Zona 02. Residencial Unifamiliar.
- Artículo 11.3. Zona 03. Residencial Multifamiliar.
- Artículo 11.4. Zona 04. Mantenimiento de la Edificación.
- Artículo 11.5. Zona 05. Industria y Almacenes.
- Artículo 11.6. Zona 06. Dotaciones y Equipamientos.
- Artículo 11.7. Zona 07. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Artículo 11.8. Zona 08. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Artículo 11.9. Zona 09. Red Viaria.

DILATACION: En la medida que la  
presencia de...  
con el...

En Madrid, 11 de Julio de 1997.

COMUNIDAD DE  
DIRECCION GENERAL DE  
Docum. Informes F. MENTE  
28 ABR 1995  
EL TECNICO  
INFORMANTE

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO.....	45
Artículo 4.1. Regulación de los usos.	
Artículo 4.2. Tipos de usos.	
Artículo 4.3. Estructura de usos.	
Artículo 4.4. Uso residencial.	
Artículo 4.5. Uso terciario Comercial: comercio, hostelero y centros de reunión.	
Artículo 4.6. Uso terciario oficinas.	
Artículo 4.7. Uso Dotacional.	
Artículo 4.8. Uso industrial.	
Artículo 4.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.	
Artículo 4.10. Uso de infraestructuras básicas.	
Artículo 4.11. Uso de red viaria.	
Artículo 4.12. Uso agropecuario.	
CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.....	67
Artículo 5.0. Objeto y contenido.	
Artículo 5.1. Condiciones que afectan a los ámbitos.	
Artículo 5.2. Condiciones que afectan a la parcela.	
Artículo 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones.	
Artículo 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.	
Artículo 5.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas.	
Artículo 5.6. Condiciones de forma y buena construcción.	
CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.....	87
Artículo 6.1. Ambito de aplicación.	
Artículo 6.2. Red viaria en suelo urbano o urbanizable.	
Artículo 6.3. Red viaria en suelo no urbanizable.	
Artículo 6.4. Sistema de espacios libres y zonas verdes.	
Artículo 6.5. Espacios libres de parcela de equipamiento.	
Artículo 6.6. Otras condiciones de equipamientos.	
Artículo 6.7. Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones.	
CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.....	106
Artículo 7.1. Alcance y contenido.	
Artículo 7.2. Protección del medio ambiente.	
Artículo 7.3. Protección del paisaje y de la imagen.	
Artículo 7.4. Protección del patrimonio edificado.	
CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.....	126
Artículo 8.1. Ambito de aplicación.	
Artículo 8.2. Unidades de gestión (Ejecución).	
Artículo 8.3. Condiciones para su desarrollo.	
Artículo 8.4. Obligaciones de los propietarios.	
Artículo 8.5. Unidades de ejecución (U.E.). Condiciones específicas.	
Artículo 8.6. Coeficientes de homogeneización en suelo urbano.	

“  
(

W  
f

==

18



## CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

### A.- CONDICIONES GENERALES

#### 1.- OBJETO

El objeto del presente catalogo es la protección y conservación de los bienes incluidos que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, en arreglo a lo dispuesto en los artículos 12.1 y 25 de la Ley del Suelo y en el artículo 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

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

#### 2.- CRITERIOS PARA LA SELECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

- 1.- La protección del patrimonio de interés (edificios, elementos o espacios) se basa fundamentalmente en el control de las obras de intervención.
- 2.- Los criterios para la selección de este patrimonio son:
  - a.- Calidad Historico-Artística.
  - b.- Calidad Tipológica.
  - c.- Traza de interés histórico en la lectura del desarrollo de la ciudad.
  - d.- Calidad urbana.
  - e.- Escasez o singularidad, en representación de una época o estilo.
  - f.- Hito y calidad visual.
  - g.- Elemento escasamente alterado representante de un uso que condiciona la ciudad.
  - h.- Contenedor de elementos históricos, culturales o formales de interés.
  - i.- Elemento soporte de medios o circunstancias histórico-culturales de interés.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO  
Documento de  
para la  
28 ABR 1995  
EL TECNICO  
INFORMANTE

11 JUL 2007

j.-Estado de conservación.

### 3.- CONDICIONES DE LAS OBRAS EN EL PATRIMONIO CATALOGADO.

#### 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 elemento 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 sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con 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 de cubierta, recalces de cimiento, etc.

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

COM  
DIRECC: MADRID  
DIRECC: NISMO  
Docum: MENTE  
28 ABR. 1995  
EL TECNICO  
INFORMANTE

DILIGENCIA de la  
de la  
de la

11 JUL 1995

### 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 inconvenientes.

- 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 de elemento 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 de restauración que permitan establecer comparación 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.



COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE INGENIERIA  
DOCUMENTO  
para la  
28 ABR. 1995  
EL TECNICO  
INFORMANTE

establecidos con éstos.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, 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 original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

### 3.4 Obras de acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a 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 lo 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 significativos no quedan afectados por dichos cambios.

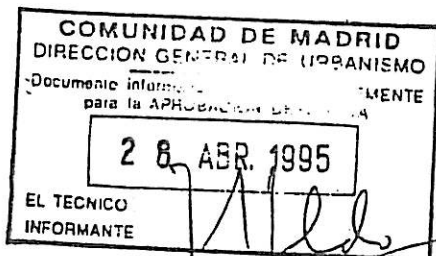
### 3.5 Obras de reestructuración.

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 estructurante alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

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.

En cualquier caso, y de forma excepcional, si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales delezna-  
bles,





de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesiten, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente. A tal efecto el departamento competente en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la propuesta, que deberá contar con un informe pericial de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y determinaciones.

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 dicho elemento.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de restructuración 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 número 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 lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA DE URBANISMO

11 JUL 2007

LA SECRETARIA



- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio 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 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, cuantan 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 licencia, a cuya solicitud 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 afectados por la catalogación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
DOCUMENTO N.º 11.111.111  
28 ABR. 1995  
EL TÉCNICO  
INFORMANTE

DILIGENTE  
FOLIO 11.111.111  
11.111.111

### 3.7.3 Compromisos de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos 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.

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, complementado definición y descripción 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 determinadas 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 un año.

### 4.- FUERA DE ORDENACIÓN EN EL PATRIMONIO CATALOGADO

a) La condición expresa de fuera de ordenación en el patrimonio catalogado, se refiere exclusivamente a partes del elemento catalogado disconforme o en contradicción con su interés que ha provocado la catalogación.

b) En los casos en que exista parte de una edificación fuera de ordenación, no se permitirán ningún tipo de obras, salvo las de consolidación y mantenimiento que no afecte al elemento disconforme, si no se procede a la eliminación de la parte inconveniente de la edificación, no sea para realizar una reconstrucción acorde con las determinaciones del catálogo, o bien para liberar la edificación de la parte inconveniente.

c) Elementos fuera de ordenación expresa:

- Partes o elementos señalados en las fichas de intervención.
- Zocalos inadecuados que se señalan en la ficha de intervención.
- Materiales y colores no permitidos en la zona de ordenanza que se incluyen.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
Documento N.º ELEMENTE  
para la Ordenanza N.º 1111  
28 ABR. 1995  
EL TECNICO  
INFORMANTE

DILIGENCIA: Este documento se la  
presenta fotocopia renovada de la  
con el original

11 JUL 1997

- Instalaciones de la compañía eléctrica y telefónicas con soporte en fachadas.
- La publicidad no contemplada en las Normas Subsidiarias. En estos casos, no podrá ser renovada la licencia correspondiente.
- Persianas enrollables en contradicción con la ordenanza de la zona en que se incluye.

##### 5.- CORRECCIONES A LA ZONA DE ORDENANZA

Todos los edificios adscritos a cualquier tipo de protección tienen como condicionamiento principal la conservación de las características que la condicionaran, que prevalezcan sobre las que de la nueva zona de ordenanza en que se incluye, prevalencia que desapareciera en caso de ruina y demolición total del edificio.

Son:

- Edificabilidad.
- Configuración de cubierta..
- Patios.
- Ventanas que deberá adaptarse a las condiciones de protección, a excepción de la eliminación de gases o humos, que quedará regulada por lo determinado en las Normas Subsidiarias.

##### 6.- DEBERES DE CONSERVACIÓN.

###### 6.1 Efectos de la catalogación.

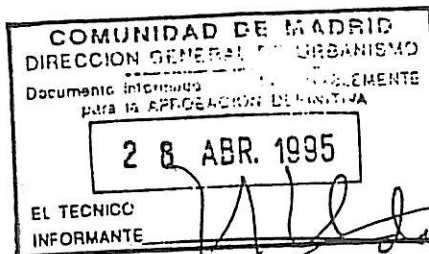
Se declara a los bienes catalogados excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (arts. 183.2 de la Ley del Suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Se declara mediante la inclusión de este Cálculo 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 artículo 182.3 de la Ley del Suelo, del Real Decreto 224/1.989, de 3 de marzo, y demás normativa vigente relativa a esta materia.

###### 6.2 Deberes de conservación de los bienes catalogados.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el artículo 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 artículos 182.2 y 182.3 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.

#### 6.3 Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 66 de la Ley del Suelo, en consonancia con el artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquéllos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

#### 6.4 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 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 (arts. 182.2 y 183.2.a) de la Ley del Suelo).
- b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (arts. 182.2 y 182.3.b) 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, clasificación por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros y 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 representa 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 presupuestan las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor



COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
Documento Informante TEMPORALMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

28 ABR. 1995

EL TECNICO  
INFORMANTE

EN LA OFICINA DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

PLAZA DE LAS CORTES, 36

28002 MADRID

11 JUL 1995

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. La valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero si 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.

La declaración de ruina no implicará la demolición en ningún caso.

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 medios 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 a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento competente en materia de protección del 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.

#### 6.5 Infracciones.

Se consideraran 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



RECEIVED - DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
11 JUL 2017

ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de la infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación.

#### 7.- AMPLIACION DEL CATALOGO.

El catálogo podrá ser modificado durante el período 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 cumplimiento de las siguientes condiciones.

No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se precisará la intervención vinculante de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura de la Comunidad Autónoma de Madrid.

#### B.- CONDICIONES ESPECIFICAS.

##### 1.- CLASIFICACION EN TIPOS DE PATRIMONIO CATALOGADO.

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

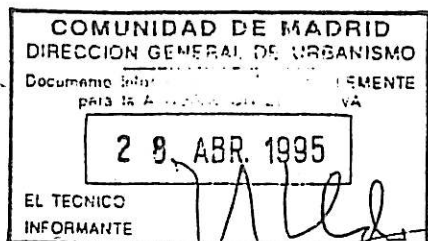
1. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.
2. PROTECCION DE ZONAS URBANAS.
3. PROTECCION DE VISTAS.

##### 1.1 Protección individualizada de elementos.

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva en el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:





#### Grado 1°. PROTECCION INTEGRAL.

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza 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.

#### Grado 2°. PROTECCION ESTRUCTURAL.

Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

#### Grado 3°. PROTECCION AMBIENTAL ESPECIFICA.

Que se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona de las áreas centrales del núcleo urbano.

### 1.2 Protección de zonas urbanas.

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el casco antiguo, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

- 1° Por una parte unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
- 2° Y por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.

### 1.3 Protección de vistas.

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística, de dos plantas con carácter general, para la totalidad de las áreas urbanas periféricas, posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales (torre de la Iglesia Parroquial, Ayuntamiento), y así mismo los fondos singulares sobre los que se recorta el perfil.

COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento informativo	PARAGRAMENTE
para la APROBACION PRELIMINAR	
28 ABR. 1995	
EL TECNICO	
INFORMANTE	

ELABORADO POR: [illegible] con la  
FECHA: [illegible]

11 JUL 2007

#### 1.4 Obras permitidas según el grado de protección individualizado.

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

##### Grado 1° PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se permitirá solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elementos o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permite con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las descritas en el epígrafe anterior las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con proyección expresa de todas las demás.

Se prohíbe también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

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

##### Grado 2° PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

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 descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado 1° las obras de acondicionamiento.

##### Grado 3° PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICA

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.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado

DIRECCIÓN DE MADRID  
 DIRECCIÓN DE PATRIMONIO  
 DOCUMENTO  
 ELEMENTO  
 28 ABR. 1995  
 EL TÉCNICO  
 INFORMANTE

anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

Asimismo se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

El mismo carácter de excepcionalidad, y por tanto sometido al mismo trámite de informe antes señalado, estarán sujetas las actuaciones 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 y texturas.

#### 1.5 Ordenanza de conservación periódica de fachada.

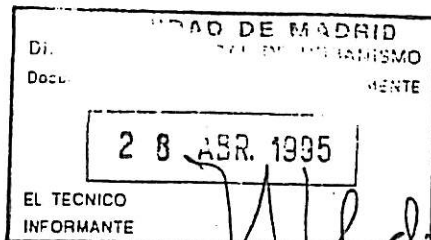
Será aplicable a toda edificación, y comprenderá la labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la  
 presente ordenanza ha sido aprobada por el  
 Pleno del Ayuntamiento de Madrid.

11 JUL 2007  
 SECRETARÍA,



#### 1.6 Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

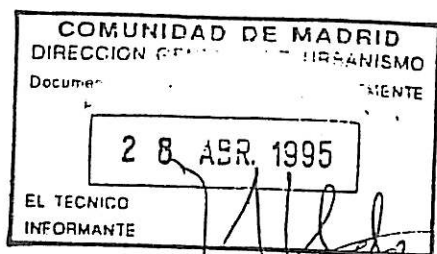
#### 2.- LISTADO DE CATALOGO.

- |  |                |
|--|----------------|
| 1) IGLESIA DE SANTA CATALINA (B.I.C)<br>Plaza de la Constitución | P. INTEGRAL    |
| 2) AYUNTAMIENTO<br>Plaza del Rey Juan Carlos I, n° 1             | P. AMBIENTAL   |
| 3) EDIFICIO PUBLICO<br>Plaza del Rey Juan Carlos I, n° 7         | P. ESTRUCTURAL |
| 4) VIVIENDA<br>Plaza del Rey Juan Carlos I, n° 14                | P. AMBIENTAL   |
| 5) VIVIENDA<br>Calle José García n° 4                            | P. AMBIENTAL   |
| 6) VIVIENDA<br>Calle José García n° 5                            | P. AMBIENTAL   |
| 7) VIVIENDA<br>Calle José García n° 7                            | P. AMBIENTAL   |
| 8) VIVIENDA<br>Calle José García n° 13                           | P. AMBIENTAL   |
| 9) MOLINO<br>Calle José Aracil n° 1                              | P. ESTRUCTURAL |

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
Documento Informante para la APROBACION DEFINITIVA  
28 ABR. 1995  
EL TECNICO  
INFORMANTE

11 JUL 2007

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 10) VIVIENDA<br>Plaza del Cerrillo nº 1   | P. AMBIENTAL               |
| 11) VIVIENDA<br>Calle José Antonio nº 14-16   | P. ESTRUCTURAL             |
| 12) VIVIENDA<br>Calle General Mola nº 16  | P. AMBIENTAL               |
| 13) FUENTE DEL CAÑO VIEJO<br>Calle del Caño viejo s/n   | P. ESTRUCTURAL             |
| 14) VIVIENDA<br>Calle de la Iglesia nº 16<br>y jardín arbolado                                  | P. AMBIENTAL<br>P. PARCELA |
| 15) VIVIENDA<br>Calle de la Iglesia nº 18-20  | P. AMBIENTAL               |
| 16) ERMITA DE NTRA. SRA. DEL SOCORRO<br>Carretera M-507   | P. ESTRUCTURAL             |
| 17) EDIFICIO ABANDONADO<br>Colonia de la Estación   | P. AMBIENTAL               |
| 18) BODEGAS<br>Colonia de la Estación   | P. AMBIENTAL               |
| 19) CASA DE LA CULTURA Y CUEVA<br>Calle de la Iglesia nº 15                                     | P. AMBIENTAL               |
| 20) VIAJE DE AGUA DE LA FUENTE DE<br>CAÑO VIEJO   | P. INTEGRAL                |
| 21) ERAS CIRCULARES   | P. INTEGRAL                |
| 22) BODEGAS ARACIL<br>Calle de la Iglesia nº 22   | P. INTEGRAL                |
| 23) PUENTE<br>Carretera a Méntrida  | P. INTEGRAL                |
| 24) BASAS DEL PUENTE Y RESTOS<br>DEL PUENTE ANTIGUO<br>Carretera a la antigua estación del FFCC | P. ESTRUCTURAL             |
| 25) POZO DE LA NORIA<br>Carretera a Villamantilla   | P. INTEGRAL                |
| 26) PUENTE<br>Carretera a Aldea del Fresno, M-507<br>Barranco del Caño                          | P. INTEGRAL                |



DILIGENCIA... que la  
P...  
CON...

11

27) PUENTE  
Carretera a Aldea del Fresno, M-507  
Barranco de Valdeciervos

P. INTEGRAL

28) TRANSFORMADOR  
C/ 21 de Octubre

P. ESTRUCTURAL

29) POZO DE LA VILLA O FUENTE GRANDE  
C/ de la Fuente Grande

P. INTEGRAL

30) FUENTE-ABREVADERO  
Barranco del Caño

P. INTEGRAL

31) RESTOS DE DEPÓSITO DE HORMIGÓN  
ARMADO

P. INTEGRAL

Cerca del Puente en la carretera de Métrida

32) RESTOS DE UNA PRENSA  
(arqueología industrial)  
Bodegas de la Estación

P. INTEGRAL

33) CRUCERO DE LA IGLESIA DE  
SANTA CATALINA

P. INTEGRAL

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO AFECTADO POR LA DECLARACIÓN COMO MONUMENTO,  
BIEN DE INTERÉS CULTURAL, DE LA IGLESIA PARROQUIAL DE SANTA CATALINA  
DEL MUNICIPIO DE VILLAMANTA.  
(Incoado el expediente P120/85, por Resolución de 5.IV.83, B.O.E.  
27.V.83).

El entorno se delimita a tenor de lo preceptuado en el artículo 11.2  
de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, definiéndose como el  
interior de la línea cerrada gruesa grafiada en plano adjunto y que  
comprende los siguientes elementos:

- Parcelas catastrales números: 04, 05, 06, 07, 08 y 09 de la manzana 60-19-8.
- La parcela 01 de la manzana 60-20-5.
- Las parcelas 01, 02, 03, 04 y 05 de la manzana 60-19-6.
- Manzanas 59-18-2 y 59-19-4 íntegras.
- Parcelas 01, 02, 04, 18, 05, 06 y 07 de la manzana 59-18-1.
- Parcelas 09, 10, 11, 12 y 20 de la manzana 59-18-8.
- Parcelas 04, 05, 06, 07 y 08 de la manzana 59-19-1.

Así como los espacios y vías públicas siguientes:

- Calle José García Núñez.



COMUNIDAD DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO  
 Documento:   
 P.   
 28 ABR. 1995  
 EL TECNICO  
 INFORMANTE

DILIGENCIA: Por el Sr. D.   
 En el Ayuntamiento de   
 a   
 11 JUL 1997

- . Plazas Cerrillo y Constitución.
- . Calle Iglesia y Travesía.
- . Calle José Juan Aracil.
- . Calle Cristóbal Colón.
- . Calle Vereda del Caño.

La razón por la que se considera este como el entorno afectado por la declaración de la Iglesia Parroquial de Santa Catalina de Villamanta como B.I.C. y no cualquier otro, se basa en las siguientes consideraciones:

1. Procurar la consolidación del parcelario histórico del municipio.
2. Proteger y favorecer al Monumento en su consideración de hito visual en el casco histórico del municipio.
3. Garantizar una aproximación visual gradualmente al mencionado Monumento.
4. Poder ejercer un control de calidades tanto en las zonas consolidadas como en aquellas de nueva construcción.

Como norma general, se consideran afectados por la delimitación del entorno los cerramientos o fachadas de las parcelas por las que discurre la línea que lo define en el plano adjunto.



MUNICIPIO DE MADRID	
DIRECCIÓN:	ORGANISMO
Docum:	ELEMENTO
Para:	ALTERNATIVA
28 ABR 1995	
EL TÉCNICO INFORMANTE	

DILIGENCIA que la  
para  
con

14

### 3.- FICHAS DE CATÁLOGO

A continuación aparecen las fichas individualizadas de cada elemento catalogo en el término municipal de Villamanta.

