

GALAPAGAR

Plan General de Ordenación Urbana

Documento de Avance

CATÁLOGO DE BIENES

ÍNDICE

1 ANTECEDENTES 3
1.1 Antecedentes del planeamiento general 3
1.2 Antecedentes de Planeamiento modificado en Suelo Urbano 3
2 DETERMINACIONES GENERALES 4
2.1 Análisis y criterios para el inventario de bienes 4
2.1.1 Bienes de Patrimonio Histórico 4
2.1.2 Bienes con protección Urbanística Municipal 5
2.2 Objeto, contenido y alcance 6
2.3 Marco Legal 6
3 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO 8
3.1 Régimen específico de los Bienes de Patrimonio Histórico 8
3.1.1 Régimen específico de los Bienes de interés patrimonial (BIP) 8
3.1.2 Régimen específico de protección de los Bienes de Interés Cultural 8
3.1.3 Régimen específico de los Bienes Yacimiento Arqueológico 8
3.2 Protección individualizada de elementos 9
3.2.1 Grado 1. Protección Integral I 9
3.2.2 Grado 2 Protección Estructural E. 9
3.2.3 Grado 3. Protección Ambiental. A1, A2, A3 10
3.2.4 Protección individualizada de parcelas 11
3.2.5 Protección de zonas urbanas 12
3.3 Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados 12
3.3.1 Obras de restauración 12
3.3.2 Obras de demolición 15
3.4 Normas de protección 16
3.4.1 Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles 16
3.4.2 Deberes de los propietarios de los inmuebles 16
3.4.3 Contribución de los inquilinos al deber de conservación 17
3.4.4 Conservación específica del patrimonio catalogado 17
3.5 Modificaciones del catálogo 18
3.5.1 Ampliación del catálogo 18
3.5.2 Exclusión de un bien inmueble catalogado 19
3.5.3 Modificación de las condiciones de protección 19
3.5.4 Tramitación de licencias de elementos catalogados 19
4 ANEXOS 20
4.1 Fichas catálogo 20

4.2 Planimetría 21

1 ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes del planeamiento general

Galapagar tiene uno de los planeamientos más antiguos de la Comunidad de Madrid: las Normas Complementarias y Subsidiarias, aprobadas por Orden Ministerial de fecha 13 de julio de 1976 y redactadas por iniciativa de COPLACO (BOE de 2 de octubre de 1976.) El Ayuntamiento de Galapagar ha venido planteando a lo largo de un dilatado período de tiempo, la Revisión de sus Normas Subsidiarias (NN.SS 1976 y 1989). Vicisitudes de diversa índole han impedido hasta la fecha culminar el proceso de elaboración y tramitación de un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado, por otra parte, a las cambiantes determinaciones de la legislación urbanística del suelo.

En el año 1.999 se inició la redacción de un documento de NN.SS. cuyo Avance fue expuesto al público.

Con la entrada en vigor de la Ley 9/2.001 del suelo, se volvieron a iniciar los trabajos, esta vez como Plan General. En los años sucesivos se fue tramitando, hasta que fue Aprobado Inicialmente en el año 2.005, recibiendo los informes sectoriales correspondientes durante los años 2.005 y 2.006 y elaborándose un documento refundido para aprobación provisional. Dicho documento incluía un Catálogo de Bienes y espacios Protegidos que ha servido de punto de partida para la redacción de éste. Es de mencionar que Galapagar no disponía hasta el momento de Catálogo.

En el año 2018 el Arquitecto urbanista Fernando Ruiz Pérez elaboro la redacción de dos catálogos de elementos protegidos; un catálogo para Suelo No Urbanizable y un segundo para el Suelo Urbano. Estos catálogos no se llegaron a aprobar definitivamente, sin embargo, se han tomado como referencia para la elaboración del presente catálogo incluido en el Plan general de Ordenación Urbana de Galapagar.

1.2 Antecedentes de Planeamiento modificado en Suelo Urbano

Las dificultades para redactar un Plan General -que se ha venido intentando culminar en los últimos años-, aconsejaron abordar de manera anticipada la problemática de la interpretación de las normas subsidiarias en el suelo urbano del municipio con el fin de resolver los numerosos problemas que de su aplicación se derivan. La antigüedad de las Normas Subsidiarias, hace que casi cuarenta años después, su aplicación sea casi imposible, dado que el desarrollo legal habido desde entonces y los cambios en la naturaleza socioeconómica y urbanística del municipio las han dejado obsoletas.

En segundo lugar, cabe reseñar que las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de 1.976, son un texto genérico elaborado por Coplaco para todos los municipios de la Comunidad de Madrid, en la época en que dichas normas eran elaboradas por el Ministerio de Vivienda y que a día de hoy resultan casi inoperativas. Dichas normas carecen de un documento de Catálogo.

Se hace pues imprescindible disponer de un desarrollo normativo relativo a estos aspectos de suelo urbano.

En el marco de la **Modificación de las NN.SS relativas al Suelo Urbano** se encuentra el punto de partida para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. De hecho, el informe emitido respecto del documento de la **Modificación de las NN.SS relativas al Suelo Urbano:** Avance, por el Área de Patrimonio de la Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación en fecha 31 de Julio de 2.013 señalaba:

> Debe redactarse en el momento de tramitación de ésta modificación puntual, el Catálogo de Bienes y Proteger, y que de acuerdo con el artículo 16 de la Ley de Patrimonio histórico 3/2013 de la Comunidad de Madrid, y se deben incluir en el catálogo los dos niveles de protección: BIC (Bien de Interés Cultural) y BIP (Bien de Interés Patrimonial). Hasta ese momento estará vigente un Régimen Transitorio en el que la competencia de Patrimonio Histórico se extiende a

> una serie de elementos singulares construidos antes de 1936. El Catálogo de Galapagar deberá mencionar la vigencia de este Régimen transitorio.

Asimismo, en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico con fecha 26 de Mayo de 2.014 en el marco del informe de impacto territorial se planteaba:

> En todo caso, el Plan Modificado deberá recoger en las siguientes fases de tramitación el referido Patrimonio Histórico en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del planeamiento general de Galapagar conforme a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en todo caso, atendiendo a los artículos 16.1, 16.2 y Disposición Primera.
>
> 1.- Cualquier actuación derivada de la misma que se pretenda realizar en los Bienes de Interés Cultural, en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, en bienes incoados como Bienes de Interés Cultural, en Bienes de Interés Patrimonial (en los que se incluyen los bienes de la Disposición transitoria Primera) y en los inmuebles objeto de inscripción específica en l Catálogo General de Patrimonio Histórico deberá contar con la previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
>
> 2.- Cualquier actuación que se derive del planeamiento, prevista por la presente Modificación Puntual, que suponga una alteración de los yacimientos arqueológicos documentados (referidos en el punto 1.3 del presente informe), requerirá la correspondiente actuación arqueológica con los trámites, procedimientos, y diligencias, exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, antes de la autorización de las obras, usos y/o actividades, a que den ocasión tal realización del plan modificado.

Por otro lado la D.T. 1ª de la Ley de Patrimonio histórico 3/2013 de la Comunidad de Madrid, da un plazo de un año a los ayuntamientos para elaborarlos: se recoge a continuación esta Disposición Transitoria que será de aplicación hasta la Aprobación definitiva del Catálogo.

Vigencia de la Disposición Transitoria Primera de *la Ley de Patrimonio histórico 3*/2013 de la Comunidad de Madrid.

Los Ayuntamientos deberán completar o formar sus catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos establecidos en el artículo 16 en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la Ley de Patrimonio histórico 3/2013 de la Comunidad de Madrid. Hasta que se produzca la aprobación de dichos catálogos, quedarán sujetos al régimen de protección previsto para los Bienes de Interés Patrimonial los siguientes bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico radicados en su término municipal:

a) Palacios, casas señoriales, torreones y jardines construidos antes de 1.900.

b) Inmuebles singulares construidos antes de 1.936 que pertenezcan a alguna de las siguientes tipologías: iglesias, ermitas, cementerios, conventos, molinos, norias, silos, fraguas, lavaderos, bodegas, teatros, cinematógrafos, mercados, plazas de toros, fuentes, estaciones de ferrocarril, puentes, canales y "viajes" de agua.

c) Fortificaciones de la Guerra Civil española.

2 DETERMINACIONES GENERALES

2.1 Análisis y criterios para el inventario de bienes

2.1.1 Bienes de Patrimonio Histórico

El Patrimonio Histórico en suelo urbano recogido en el Catálogo, es el contenido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico:

Bienes de Interés Cultural

- CM/0061/024 Iglesia Parroquial de la Asunción

- Entorno de Protección del BIC Iglesia Parroquial de la Asunción.

- Entorno de Protección del BIC Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial constituido por el ámbito delimitado de la cerca histórica de Felipe II.

Bienes de Interés Patrimonial

Tres sometidos al régimen de protección que establece la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid para los Bienes de Interés Patrimonial, en virtud de la Disposición Transitoria de la Ley, que son los siguientes:

- CM/0000/094 Puente del Herreño sobre el río Guadarrama

- CM/0061/001 Puente del Molino de la Navata Sobre el río Guadarrama

- CM/0061/030 Molino de la Navata

Yacimientos Arqueológicos documentados.

Tres yacimientos arqueológicos documentados que son los siguientes:

- CM/0061/023 Casco Histórico de Galapagar

- CM/0000/028 Calzada de la Fuenfría-Camino Real

- CM/0000/097 Camino Real Madrid-San Lorenzo de El Escorial

En consecuencia, a los efectos de inventariado de Espacios y Bienes Protegidos se ha tenido en cuenta el Patrimonio Histórico referido anteriormente.

2.1.2 Bienes con protección Urbanística Municipal

Se expresan a continuación los criterios generales seguidos para la inclusión de Bienes Inmuebles con protección urbanística municipal en el Catálogo.

Arquitectura popular y tradicional

Si bien persisten en Galapagar algunos ejemplos de arquitectura primitiva u origina, de lo que fue la arquitectura rural-ganadera, Estos se han convertido en la mayoría de los casos en ruinas descontextualizadas. Nos referimos fundamentalmente al casco antiguo (o polígono 1 en la denominación atribuida por las NN.SS del 76) donde se han quedado como ejemplos aislados entre las medianeras de las edificaciones levantadas al amparo del desarrollismo de los últimos 20 años. El crecimiento urbano en el marco de una ausencia de planificación del casco, desarrollado sobre el tejido rural en mini solares y súper manzanas con tipologías en muchos casos de bloque abierto y configuración imposibles, ha producido como resultado un casco antiguo de Galapagar lamentable con una estética urbana en la que los ejemplos conservados ya carecen de encaje.

Es por esta razón por la que el Catálogo, se centra, casi únicamente en la protección de la zona urbana del B.I.C. Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción. Aun así se incluyen con grado de protección ambiental, algunas casas de piedra fuera del entorno del BIC.

Si se ha incluido también en el catálogo un ejemplo bien conservado de lo que los estudios denominan Casón Urbano, como es el caso del situado en la Plaza del Caño c/v a la C/ Ramona.

Arquitectura moderna y contemporánea

Es una tendencia creciente reconocer en los catálogos edificios interesantes de arquitectura moderna. En Galapagar existen ejemplos interesantes, tanto de edificios públicos (El Centro Cultural de la Pocilla) como viviendas de autor, fundamentalmente de los años 80.

Sin pretender ser exhaustivo, se recogen ejemplos interesantes de vivienda unifamiliar, en algunos casos de arquitectos tan consolidados como Ignacio y Manuel de las Casas, Javier Seguí, Andrea Perea.

Colonia de la Navata

La Colonia de la Navata se desarrolla en el entorno de la confluencia del apeadero del ferrocarril Galapagar-La Navata, construido a finales del siglo XIX y el río Guadarrama, creciendo con posterioridad hacia el casco urbano en los alrededores de la carretera que los une.

Desde el primer tercio del siglo XX se va instalando la burguesía madrileña que constituye aquí su residencia de vacaciones, sobre una parcelación inicialmente ajustada al trazado de las vías pecuarias (Colada del Charco de la Hoya y de la Cuesta de las Minas) y al trazado de los viales rústicos.

En general se trata de construcciones en estructura de pabellón, con una o dos plantas sobre muro de mampostería granítica y con cubiertas inclinadas de teja curva o de pizarra, con aleros volados se canecillos de madera.

Originalmente, el interés como colonia que iba adquiriendo provenía de la conservación de las parcelaciones primitivas, el mantenimiento de los vallados y reparaciones de mampostería granítica y el respeto de la vegetación existente. Esta forma de crecimiento se ve truncada en la década de los setenta y ochenta, con reparcelaciones que dividen las unidades originales con la consiguiente pérdida de los valores mencionados en el párrafo anterior.

Al aumentarse la densidad y los índices de edificabilidad, emergen nuevos tipos arquitectónicos como los bloques de adosados, que suponen la pérdida de identidad de la Colonia.

No obstante, de las construcciones originales se han conservado numerosos ejemplos que se recogen en el catálogo.

2.2 Objeto, contenido y alcance

El objeto de este documento, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos es identificar e inventariar nominalmente y establecer las determinaciones de planeamiento para la protección y la conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en la Ley 3/2.013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 9/2.011, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.(L.S.C.M.)

En coherencia con el alcance de la modificación puntual de las NN.SS. en la que se enmarca, en el catálogo sólo se recogen los elementos situados en suelo urbano, edificación y algunos elementos muy significativos de obra civil situados en el perímetro de este, como es el caso de algunos puentes. No obstante, es intención del Ayuntamiento completar el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con los elementos situados fuera de la delimitación del Suelo Urbano, incluyendo muchos ejemplos de villas y de ingeniería civil bien conocidos.

Entiéndase pues este documento como referido únicamente a la clase de suelo urbano.

2.3 Marco Legal

El marco legal en el que se encuadra la redacción del catálogo se explica a continuación.

Respecto de la Ley 9/2.001 del suelo de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo L.S.C.M.) se hace referencia al Catálogo en varios apartados:

Artículo 43. Documentación.

(…) Catálogo de bienes y espacios protegidos. El Catálogo identificará los terrenos; los edificios, las construcciones y los conjuntos de unos y otras; los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporarái, por remisión, el régimen de protección a que están sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación.

Artículo 55. Catálogos de bienes y espacios protegidos

1.Sin perjuicio de los que deben formar parte de los Planes de Ordenación regulados en este Título, podrán formarse y aprobarse Catálogos de bienes y espacios protegidos, con el mismo contenido, si bien únicamente para complementar, precisar, actualizar o mejorar aquéllos.

2.El contenido de los Catálogos de bienes y espacios protegidos de los diversos Planes de Ordenación Urbanística y, los aprobados con carácter complementario o de actualización o mejora de éstos, integra un registro administrativo radicado en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

3.La organización y el funcionamiento del registro administrativo a que se refiere el número anterior, que se regularán reglamentariamente, deberán asegurar que proporcione información suficiente sobre la situación, características físicas y jurídicas y régimen de protección a que estén sujetos los bienes y los espacios.

Artículo 60. Procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle y los Catálogos.

El procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle y los Catálogos de bienes y espacios protegidos elaborados con carácter independiente se sustanciará en la forma dispuesta en el artículo anterior, con las siguientes particularidades:

a) La información pública tendrá una duración de veinte días para los Estudios de Detalle y de treinta días para los Catálogos.

b) Serán preceptivos los siguientes informes: El informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico-artístico, cuando se trate de Catálogos que afecten a bienes de su competencia, que será vinculante en los términos de la legislación reguladora de esta materia; el de la Consejería competente en materia de Catálogos de protección del patrimonio urbano y arquitectónico, cuando se trate de Catálogos de bienes no incluidos en el patrimonio histórico-artístico, que será vinculante, y el de la Consejería competente en materia de medio ambiente cuando se trate de Catálogos de espacios naturales protegidos.

c) La aprobación provisional de los Catálogos corresponderá al Pleno del Ayuntamiento, debiendo remitirse el expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para su aprobación definitiva.

Artículo 61. Órganos competentes para la aprobación definitiva

(…) 3. La Comisión de Urbanismo de Madrid será el Órgano competente para la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos de planeamiento urbanísticos:

c) Los Catálogos de bienes y espacios protegidos y sus modificaciones.

Artículo 63. Plazos máximos para las aprobaciones de los Planes y sentido del silencio administrativo.

4. Las aprobaciones de los Planes Parciales, Especiales y los Catálogos de bienes y espacios protegidos de iniciativa pública cuya aprobación definitiva corresponda a la Comunidad de Madrid, ésta deberá producirse en el plazo máximo de tres meses, desde el ingreso del expediente completo en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

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, o incluidas en el cuerpo de su Normativa, 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 Catálogo, 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.

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Cualquier actuación que afecte a la conservación de Bienes Inmuebles de Protección Específica, y en todo caso que incumba la conservación de los inmuebles objeto de inscripción en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Cultural, deberá contar con la previa autorización por parte del Órgano competente de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

3.1 Régimen específico de los Bienes de Patrimonio Histórico

3.1.1 Régimen específico de los Bienes de interés patrimonial (BIP)

Serán Bienes de Interés Patrimonial los bienes que, formando parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, sin tener valor excepcional, posean una especial significación histórica o artística y en tal sentido sean declarados.

En el caso de Galapagar los Bienes de Interés patrimonial con carácter transitorio hasta que se apruebe definitivamente y se publique oficialmente el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos son:

- CM/0000/094 Puente del Herreño sobre el río Guadarrama
- CM/0061/001 Puente del Molino de la Navata Sobre el río Guadarrama
- CM/0061/030 Molino de la Navata

Todos ellos se recogen en las fichas correspondientes.

Los bienes inmuebles de Interés Patrimonial no tendrán categorías.

3.1.2 Régimen específico de protección de los Bienes de Interés Cultural

En el caso de Galapagar los Bienes de Interés cultural son:

- CM/0061/024 Iglesia Parroquial de la Asunción
- Entorno de Protección del BIC Iglesia Parroquial de la Asunción
- Entorno de Protección del BIC Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial constituido por el ámbito delimitado de la cerca histórica de Felipe II.

Todos ellos se recogen en las fichas correspondientes.

3.1.3 Régimen específico de los Bienes Yacimiento Arqueológico

Serán yacimiento arqueológico y paleontológico documentados aquellos, cuya existencia está© debidamente documentada por la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico Respecto del régimen de protección se estará a tenor de los establecido por la Ley 3/2.013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. L.P.H.C.M.

Los Yacimientos Arqueológicos documentados son los siguientes:

- CM/0061/023 Casco Histórico de Galapagar
- CM/0000/028 Calzada de la Fuenfría-Camino Real
- CM/0000/097 Camino Real Madrid-San Lorenzo de El Escoria

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos arqueológicos documentados, se ajustarán a la Ley 3/2.013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. (artículos 28,29,30,31,32,38,36,40,41,42,43,44,45)

3.2 Protección individualizada de elementos

3.2.1 Grado 1. Protección Integral I

a) Bienes a los que se aplica.

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

b) Determinaciones.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio o elemento, catalogado, 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. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

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 tendidos 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 del 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 del uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del órgano competente en la materia de la Comunidad de Madrid.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en 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 implicarái la necesidad de informe favorable del órgano competente arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

3.2.2 Grado 2 Protección Estructural E.

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 tipológica 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 conservación 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 órgano competente en la materia 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.

3.2.3 Grado 3. Protección Ambiental. A1, A2, A3

a) Bienes a los que se aplica.

En edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún 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 efectúen 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 en especial manteniendo las fachadas de piedra existentes en los casos que así fuese el estado original, aún siendo posible la alteración puntual de alguno de los huecos, por razón del uso de edificio, y siempre que no se altere de forma manifiesta la composición general de la fachada de que se trate.

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.

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

La ordenanza de zona en que se 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 sin embargo a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

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

Se considerarán excepcionales para las de grado A1 de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del órgano competente en la materia de la Comunidad de Madrid, previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier protección ambiental, 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 sustancialmente a su composición, colores o texturas.

n 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.

3.2.4 Protección individualizada de parcelas

Protección global

a) Bienes a los que 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 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 permite solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación de las mismas excepcionalidades.

Protección parcial

a) Bienes a los que aplica.

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

b) Determinaciones.

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación en la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos siguientes a que dicha protección debe aplicarse:

P1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.

P2: Organización en planta.

P3: Volumen, cuantía y organización.

P4: Cerramientos en su totalidad.

P5: Partes señaladas en aquellos.

P6: Elementos auxiliares.

P7: Amueblamiento.

P8: Arbolado.

P9: Otra vegetación.

P10: Otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección 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.

Las medidas de protección del arbolado urbano recogidas en la Ley 8/2.005 de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid y fomento del arbolado público y privado de Galapagar (BOCM Num. 63 de 14 de Marzo de 2.012), se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de tronco a nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano del municipio de Galapagar. Excepcionalmente, si este arbolado se viera afectado por obras o existieran razones de seguridad para personas o bienes debidamente motivadas, podrá autorizarse la reposición del ejemplar afectado.

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. (Se exceptúa la apertura de huecos para el paso de vehículos y acceso de peatones que se agruparán en un solo punto por parcela manteniendo la integridad del resto.

P5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.

P6: Elementos auxiliares.

P7: Amueblamiento.

P8: Arbolado de medio y gran porte (según definición recogida anteriormente).

P9: Otra vegetación.

P10: Otras componentes a definir en cada caso.

3.2.5 Protección de zonas urbanas

Se protege como área de interés ambiental el entorno delimitado de la Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora, que amplía el delimitado en la declaración de BIC y que dispone de condiciones específicas en las Ordenanzas Municipales. Asimismo, se protegen el entorno de la cerca histórica de Felipe II, y el Camino Real, delimitados en fichas y planos de este Catálogo. Su protección específica consta en el régimen correspondiente recogido en las fichas individualizadas de dichos elementos.

3.3 Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados

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

3.3.1 Obras de restauración

3.3.1.1 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.

3.3.1.2 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, 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 situación.

3.3.1.3 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, cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del 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 contendrái, 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 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 establecidos con éstos.

3.3.1.4 Obras de acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o de 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 significativas no quedan afectados por dichos cambios.

3.3.1.5 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 estructurantes 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 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 el 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.

3.3.1.6 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 libres 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.

a 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.

3.3.2 Obras de demolición

3.3.2.1 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 supuestos siguientes:

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.

Para otras demoliciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 9/2001, de 17 de julio, y Ley 3/2.013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones de demolición parcial se regirán 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.

Compromisos de reedificación.

Toda demolición deberá ir precedida de un compromiso de edificación o convenio previamente acordado a la concesión de licencia de obras.

3.3.2.2 Sobre bienes incluidos en protección de las 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.

3.3.2.3 Compromisos de edificación

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, 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, completando 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 un año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantía similar a la que el Artículo 108.1 b) de la Ley de 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores.

3.4 Normas de protección

3.4.1 Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

3.4.1.1 Legislación vigente

La Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su Artículo 181.1 con carácter general: "Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 168.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

El Artículo 170 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, establece que:

"1. Los Ayuntamientos deberán dictar Órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas. En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones. Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en esta materia."

Asimismo, el artículo 168 apartados 2 y 3, establecen que "el deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquel, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio." Por tanto, "cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso".

El límite del deber de conservación mencionado en el Artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, viene determinado por el Artículo 171 de la misma Ley, que dice:

"Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción."

3.4.2 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 Artículo 170 de la Ley 9/2001, de 17 de julio pueda ordenar el Ayuntamiento, que no excedan del 50 % del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

3.4.3 Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Lo establecido en el 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 vigente relativa a arrendamientos.

3.4.4 Conservación específica del patrimonio catalogado

3.4.4.1 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 mismo.

En base a la existencia de estos valores se les declara 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 (Artículos 183.2 de la Ley del Suelo y 171 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o de la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a aplicar el artículo 170.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del artículo 11.2 a) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por el Decreto de 26 de Abril de 1.957, 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 Artículo 168.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Real Decreto 224/1989, de 3 de Marzo, y demás normativa vigente relativa a esta materia.

3.4.4.2 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 de la legislación vigente, 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 Artículo 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 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 168.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquéllos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

3.4.4.3 4.2.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa

El incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes 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 Artículo 170.2 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en consonancia con el Artículo 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.

3.4.4.4 Estado ruinoso de los bienes catalogados

No cabe la declaración de ruina para un bien catalogado, según se desprende del contenido del Capítulo IV, Título IV, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los inmuebles catalogados que presenten un estado físico degradado no podrán ser objeto de demolición ni de sustitución, salvo que se encuentren contempladas en un Proyecto de Obras de Rehabilitación del Bien y cuenten con un informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

El deber de rehabilitación, al que está sujeto un bien catalogado, según la legislación vigente, comprende la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste. Dichas obras de rehabilitación se definirán en un Proyecto de Rehabilitación que deberá ser aprobado por el Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes y personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (Artículo172 de la Ley 9/2001, de 17 de julio) tales como desalojo, vallado de áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de sus moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la redacción de un Proyecto de Rehabilitación por los Propietarios o por el Ayuntamiento en su caso, que deberá contar con Informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

3.4.4.5 Infracciones

En aplicación del Artículo 204 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio 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 el Artículo 205 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

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

El Artículo 206.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo 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 Artículos 224 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo 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.

El Artículo 224 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.

3.5 Modificaciones del catálogo

El Catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo, siguiendo los trámites correspondientes a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana y cumpliendo las siguientes condiciones:

3.5.1 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, espacios 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.

3.5.2 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 de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el Capítulo Cuarto (Normas de Protección) de este Documento.

3.5.3 Modificación de las condiciones de protección

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

3.5.4 Tramitación de licencias de elementos catalogados

Se sintetiza a continuación el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas en los bienes incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Cuando se trate de un Inmueble sujeto al Régimen de Protección Especifica: BIC (Bien de Interés Cultural), BIP (Bien de Interés Patrimonial) o Yacimiento Arqueológico documentado).(Art. 16,17,18, 19, 20 y 28-32 de la Ley de Patrimonio Histórico 3/2013 de la Comunidad de Madrid):

1. - Cualquier actuación que se pretenda realizar en los Bienes de Interés Cultural, en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, en bienes incoados como Bienes de Interés Cultural, en Bienes de Interés Patrimonial (en los que se incluyen los bienes de la Disposición transitoria Primera) y en los inmuebles objeto de inscripción específica en el Catálogo General de Patrimonio Histórico deberá contar con la previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2.- Cualquier actuación que suponga una alteración de los Yacimientos Arqueológicos documentados requerirá la correspondiente actuación arqueológica con los trámites, procedimientos, y diligencias, exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, antes de la autorización de las obras, usos y/o actividades.

Previa a cualquier actuación (actos sometidos a licencia urbanística) se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos exigibles y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico conforme a los trámites siguientes:

1. Podrán solicitar hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Cultural (D.G.P.C.)
2. Emisión en su caso por la ORGANO COMPETENTE EN PATRIMONIO HISTÓRICO de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica.
3. Presentación en ORGANO COMPETENTE EN PATRIMONIO HISTÓRICO de proyecto de actuación arqueológica según hoja informativa.
4. Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la ORGANO COMPETENTE EN PATRIMONIO HISTÓRICO
5. Realización de trabajos arqueológicos.
6. Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.

7. Emisión de informe del ORGANO COMPETENTE EN PATRIMONIO HISTÓRICO conforme a dicha Memoria Arqueológica, con resolución sobre viabilidad de la susodicha actuación

Cuando se trate de otro elemento del catálogo que no sea un BIC , un BIP, o un Yacimiento Arqueológico documentado:

Para cualquier actuación que se pretenda en los Bienes con Protección urbanística Municipal incluidos en el catálogo, el procedimiento serái, según el tipo y grado de protección:

Para los elementos de Grado 1º: Protección Integral I: Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio del uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del órgano competente en la materia de la Comunidad de Madrid, con anterioridad a la concesión de la licencia.

Se permiten las actuaciones en las condiciones que sean compatibles con el art. 12 de la Ley 3/2.013. Además, se permitirán los usos si no son contrarios a la conservación del bien, según los valores protegidos.

Para los elementos de Grado 2º: Protección Estructural E: Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados 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 daráni lugar al trámite de informe favorable del órgano competente en la materia de la Comunidad de Madrid, con anterioridad a la concesión de la licencia. Para el resto de obras permitidas con este grado de protección, la tramitación de la licencia se hará según procedimiento municipal.

Se permiten las actuaciones en las condiciones que sean compatibles con el Art. 12 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Además, se permitirán los usos si no son contrarios a la conservación del bien (según los valores protegidos).

Para los elementos de Grado 3º: Protección Ambiental A: Se considerarán excepcionales para las de grado A1 de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que darán lugar al trámite de informe favorable del órgano competente en la materia de la Comunidad de Madrid, previo a la concesión de licencia. Para el resto de obras permitidas con este grado de protección, la tramitación de la licencia se hará según procedimiento municipal.

Conocido el procedimiento de tramitación (y obtenido el informe favorable del órgano competente en la materia de la Comunidad de Madrid, cuando fuera preciso de acuerdo a lo mencionado en los párrafos anteriores) se procederá a los efectos de documentación:

Análisis de las obras permitidas, de acuerdo a las determinaciones establecidas para cada grado: apartado 2, de este documento.

Determinación del tipo de obra entre las permitidas de acuerdo a la clasificación establecida en el apartado 3 de este documento. La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrái, además de la documentación requerida para las obras del régimen general la especifica relacionada en la definición de cada una de ellas: ver 3.1 a 3.5.

Se permiten las actuaciones en las condiciones que sean compatibles con el Art. 12 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Además, se permitirán los usos si no son contrarios a la conservación del bien (según los valores protegidos).

4 ANEXOS

4.1 Fichas catálogo

Suelo Urbano

Suelo Urbanizable y No Urbanizable

4.2 Planimetría

O-7- Elementos Protegidos1:20.000

O-7- Elementos Protegidos 1:10.000