



Grado 3º. Protección ambiental.

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.

B. Protección individualizada de Parcelas.

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada de los espacios libres de parcela bien por sus valores intrínsecos o bien por los elementos que contienen. Las características detalladas se encuentran descritas en el art. 2.2. del presente catálogo. Los grados de protección y cualidades que las caracterizan son:

Grado 1º. Protección global.

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.

Grado 2º. Protección global. P1 a P10

Parcelas que contienen alguno de los valores expresados para el grado anterior, con las siguientes características:

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

C. Protección de zonas urbanas.

Este tipo de protección se aplica sobre los ámbitos que se señalan al efecto en el Plano de Catálogo y en las fichas correspondientes, y tiene por objeto conservar los valores ambientales o tipológicos.

La zona de mayor importancia, por sus dimensiones y su relevancia, es la delimitación del Conjunto Histórico Artístico, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determina para estos ámbitos.

La protección articulada para el Conjunto Histórico Artístico en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

- 1º. Unificar los tratamientos desde la óptica del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
- 2º. Generar una protección ambiental continua en toda la zona, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas.

Artículo 5.4. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.

A continuación se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate. Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar.

a).- Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni 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 y 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 de materiales distintos de los originales que diera lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá 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.

b).- 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, las características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además incluyan 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 original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

c).- 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 establecidos con éstos.

d).- 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 toda 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 singularizan o lo caracterizan 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-

La 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.

e).- Obras de reestructuración

Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o un aparte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, 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 diferentes 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 la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable. La nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, 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 de terminaciones.

La documentación relativa a este tipo de obra cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos en éstos.

f).- 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 de 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 y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

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.
- 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.

g).- Obras de demolición.

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

- 1.- 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.



- 2.- Para otras demoliciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 10/1998 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

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

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina física inminente, y exista peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida del correspondiente procedimiento y resolución, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la autorización de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará por el Alcalde en cualquiera de los siguientes supuestos:(Art. 171 Ley 9/2001)

Cuando el costo de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación 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.

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 los que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación con aprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de los inmuebles incluidos dentro del Conjunto Histórico se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Consejería de Cultura y Deportes –o quien la sustituya- de la Comunidad de Madrid, que estudiará la viabilidad de dicho expediente a través de la Comisión de Patrimonio Histórico de Valdemoro.

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 sancionador (de conformidad con lo establecido en la Ley 10/1998, Art. 60 y ss y Art. 201 y ss de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid)

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

Artículo 5.5. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

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