

## TÍTULO 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

### CAPÍTULO 4.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

#### **Artículo 4.1.1 Generalidades (N-1)**

Las determinaciones urbanísticas sobre el patrimonio - Normas, Planos y Catálogos- responderán a las prescripciones impuestas por la legislación autonómica y estatal en la materia.

Los ámbitos protegidos del PGOUM en los que se consideran cumplidas las exigencias de protección previstas en la legislación vigente y la competencia para autorizar su desarrollo y en los que la ejecución de actuaciones recae sobre el Ayuntamiento, así como el establecimiento de los supuestos en los que será preceptivo informe favorable por parte del órgano competente de la Comunidad de Madrid, serán los determinados por la Comunidad de Madrid conforme a la legislación aplicable.

#### **Artículo 4.1.2 Clasificación del patrimonio y alcance de la protección (N-1)**

A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica según la siguiente división:

1. Espacios naturales.
2. Edificación.
3. Elementos arquitectónicos especiales.
4. Parques históricos, jardines de interés y arbolado singular.
5. Espacios viarios.
6. Cementerios históricos.

Las disposiciones contenidas en este Título con respecto a estos bienes tienen prevalencia, en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.

#### **Artículo 4.1.3 Instrumentos de protección del patrimonio (N-1)**

Cada uno de los elementos descritos anteriormente muestra características propias, lo que obliga a protegerlos mediante instrumentos independientes entre sí. Estos son:

1. La normativa de carácter general, adaptada a la particularidad de cada elemento.
2. Los catálogos, que analizan individualmente cada elemento a proteger y regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

Estos catálogos quedan contenidos en los siguientes documentos:

- a) El Catálogo de Elementos Protegidos, donde se recogen con expresión literal la totalidad de estos elementos.
- b) Los catálogos gráficos de:
  - i) Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.
  - ii) General de Edificios Protegidos.

- iii) Elementos Singulares.
  - iv) Protecciones Especiales.
3. Las áreas de especial protección, que agrupan zonas urbanas de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio, estudiadas mediante planeamiento específico, a nivel de Plan Especial, que desarrollan normativa propia y, en su caso, catálogos específicos. Se incluyen dentro del Plano de Ordenación como Áreas de Planeamiento Específico diferenciadas.

Estas áreas de especial protección son:

- a) El Centro Histórico, que comprende el Casco Antiguo y los primeros ensanches.
  - b) Las Colonias Históricas, como primeros ejemplos de construcción de viviendas unifamiliares agrupadas conforme a un ordenamiento específico.
  - c) Los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, que rodeaban el primitivo municipio de Madrid y fueron anexionados en la época del primer gran desarrollo urbano.
4. Los Planes Especiales Temáticos de Cementerios, que regulan la norma de protección para los diversos elementos de interés que contienen.
5. Las Áreas de Rehabilitación que delimitan ámbitos cuyas características de deterioro y condiciones demográficas, de calidad de la edificación y de habitabilidad hacen especialmente necesaria una acción de carácter global fomentada desde la Administración, a través de los instrumentos específicos que se prevean al respecto, con el fin de evitar su degradación y constituirse en foco de la actividad regeneradora de la rehabilitación del Casco Antiguo.
6. Los Planes Especiales de conservación y mejora que puedan redactarse, cuyo objetivo sea la protección de un elemento o conjunto de elementos protegidos, completando y desarrollando las determinaciones del Plan General para cada caso concreto.
7. Los Planes Especiales Temáticos que deben redactarse para instrumentalizar protecciones específicas y referidas a:
- a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros.
  - b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos.
  - c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos.
  - d) PET 17. Espacios Urbanos.
  - e) PET 18. Callejones y Pasajes.
  - f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano.
  - g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio.
  - h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas.
  - i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares.

- j) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II.
  - k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II.
  - l) PET 25. Estudio de medidas urbanísticas para favorecer usos de apoyos a la tercera edad dentro del Centro Histórico.
8. La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CPPHAN), cuyo objetivo será el seguimiento del desarrollo y ejecución de los Planes Especiales y demás instrumentos de protección del Plan General.

**Artículo 4.1.4 Sobre la Comisión (CPPHAN) (N-2)**

1. Esta Comisión tiene por objeto asesorar al Ayuntamiento en materia de protección del patrimonio histórico, y en particular sobre los bienes que se regulan en el presente Capítulo.
2. Su composición y normas de funcionamiento serán determinadas de forma reglamentaria y deberán incluirse en la misma, representantes de las Administraciones y entidades de carácter público o privado relacionadas con la protección del patrimonio histórico, artístico y natural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura madrileña.
3. Las competencias de la CPPHAN se regulan en el Capítulo 4.11 del presente Título, e incluyen en cualquier caso proponer interpretaciones sobre el contenido de la normativa que se desarrolla en el presente Título y, en general, la que afecte al susodicho patrimonio. También tendrá capacidad para pronunciarse sobre soluciones y alternativas que en materia de planeamiento, edificación y usos puedan plantearse en orden a la consecución del fin que se pretende, esto es, la protección del patrimonio histórico, artístico y natural.

## **CAPÍTULO 4.2. LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES**

### **Sección Primera. Clasificación**

#### **Artículo 4.2.1 Descripción y ámbito (N-1)**

Los espacios naturales especialmente protegidos por este Plan se dividen en:

1. Espacios de alto valor ecológico y paisajístico.
2. Áreas de protección geológica.
3. Áreas de protección arqueológica y paleontológica.

Sus límites quedan descritos en el Catálogo de elementos protegidos y reflejados en el Plano de Catálogo de espacios naturales y conjuntos de interés.

### **Sección Segunda. Espacios de alto valor ecológico y paisajístico**

#### **Artículo 4.2.2 Descripción y ámbito (N-1)**

Los espacios de alto valor ecológico y paisajístico son los siguientes:

1. El Monte de El Pardo.
2. El Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM).
3. El Parque Regional de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (PRMJ).

#### **Artículo 4.2.3 Normativa de aplicación (N-1)**

El suelo protegido en esta sección se regula según los siguientes artículos de las presentes Normas Urbanísticas.

1. El Monte de El Pardo según el art. 3.4.13.
2. El PRCAM mediante el art. 3.4.14.
3. El PRMJ mediante este mismo art. 3.4.14.
4. Las ZEPAS se adaptarán a la normativa europea de aplicación.

#### **Artículo 4.2.4 Zonificación (N-1)**

En el Plano de Catálogo citado en el art. 4.2.1 quedan reflejadas las distintas zonas conforme al nivel de protección considerado.

### **Sección Tercera. Áreas de protección geológica**

#### **Artículo 4.2.5 Descripción y ámbito (N-1)**

Las áreas de protección geológica se denominan en función de su localización geográfica y son las siguientes:

1. Cerro Almodóvar.
2. Cerro Fraternidad.
3. Vallecas (Cantera Cañada).

4. Fuente del Berro.
5. Fuente del Rey.
6. Estación de Pitis.
7. Mercamadrid.
8. Carretera de Valencia (Colonia Hogar del Taxista).
9. Ribera del Manzanares.
10. Cerro de la Herradura.

#### ***Artículo 4.2.6 Usos y transformaciones permitidas (N-1)***

Las áreas así descritas en el Plan, deben ser destinadas preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección o suelo urbano para parques y jardines.

La utilización y desarrollo de estas zonas se realizará de acuerdo con las previsiones de este Plan General, teniendo en cuenta los valores por los cuales fueron consideradas como de especial protección. Para ello, antes de cualquier actuación será preceptivo el informe previo positivo del Instituto Geológico y Minero de España o institución de carácter análogo.

En cualquier caso, no se permitirá la transformación en tanto no se haya realizado un estudio exhaustivo del área que permita conocer a fondo sus características geomorfológicas llegándose, si es necesario, a la creación de un parque geológico para preservar sus zonas más significativas.

#### ***Artículo 4.2.7 Normas de aplicación (N-2)***

Para cada área geológica en concreto se desarrollarán las Normas que permitan su mejor preservación y conocimiento, mediante los planes especiales oportunos que se redactarán en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación definitiva del presente Plan.

### ***Sección Cuarta. Áreas de protección arqueológica y paleontológica***

#### ***Artículo 4.2.8 Descripción y ámbito (N-1)***

Las áreas de protección arqueológica y paleontológica, más abreviadamente de protección arqueológica, son las siguientes:

1. Terrazas del Manzanares.
2. Cantera del Trapero.
3. Área del Centro Histórico.

En estas áreas se respetará la regulación contenida en la legislación aplicable en la materia, estableciéndose al efecto las siguientes áreas y normas de aplicación. Dentro de ellas será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico, que necesiten valoración previa con metodología arqueológica y, en particular, en aquellas obras de rehabilitación de inmuebles presuntamente adosados a los restos de cercos o murallas.

#### **Artículo 4.2.9 Calificación en grados (N-2)**

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su debido descubrimiento, lo previsto en estos criterios para la situación, delimitación y calificación de las áreas de interés no debe considerarse inmutable.

La división en áreas de interés se hace según los siguientes criterios:

1. Área A: Es la que regula las zonas donde está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante y que, por lo general, se encuentran escasamente alteradas.
2. Área B: Constituida por las zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, pero que requieren la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno. Éste área coincide con aquellas zonas en las que aun habiendo sido alteradas por urbanizaciones, infraestructuras y otras remociones de terreno, conserva espacios en los que pueden aparecer intactos yacimientos arqueológicos.
3. Área C: En la que se incluyen zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es probable, aunque puedan encontrarse dañados y no se tenga plena certeza de su ubicación. Este área coincide aproximadamente con zonas que han sufrido importantes alteraciones debidas a su urbanización y a la ejecución de obras de infraestructura.

#### **Artículo 4.2.10 Normas para el área A (N-2)**

1. Previa a la solicitud de licencia de obras o presentación de declaración responsable, será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un técnico competente. La excavación debe contar, con carácter previo a su realización, con el permiso emitido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, quien determinará las condiciones en que ha de realizarse.
2. Efectuada la excavación, este organismo otorgará la preceptiva autorización, previo dictamen redactado por el técnico director de los trabajos, valorando los resultados. A partir de ese momento se podrá solicitar licencia de obras o presentar la declaración responsable presentando la autorización junto con el resto de los documentos que sean necesarios para su tramitación. La falta de autorización determinará la denegación de la licencia o la ineficacia de la declaración responsable.

El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o control de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo.

3. Si la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ" es causa de no poder materializarse en todo o en parte el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela, la pérdida del mismo se compensará conforme a ley, pudiendo llegarse a la expropiación de los terrenos en los términos previstos en la legislación aplicable en la materia.

**Artículo 4.2.11 Normas para el área B (N-2)**

1. Previamente a la solicitud de licencia de obras o presentación de declaración responsable que afecten al subsuelo dentro de esta área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso del órgano de la Comunidad de Madrid competente en la materia.
2. Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el artículo 4.2.10. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto.

**Artículo 4.2.12 Normas para el área C (N-2)**

1. Previa a la solicitud de licencia de obras o presentación de declaración responsable que afecten al subsuelo será obligatoria la realización de catas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso del órgano de la Comunidad de Madrid competente en la materia.
2. Realizadas las catas, el técnico director emitirá un dictamen sobre el resultado de éstas. El referido dictamen será evaluado por la CPPHAN, que resolverá sobre la continuación de los trabajos, elevando la categoría del yacimiento al nivel B, o la finalización de los mismos, pudiendo en este último caso procederse al otorgamiento de la licencia.
3. En el caso de que en el dictamen técnico se informe de la existencia de restos de interés, los terrenos en cuestión pasarán a calificarse en el grado B y se obrará conforme a sus determinaciones.

**Artículo 4.2.13 Zonificación (N-2)**

Las zonas que se regulan por los grados descritos en el art. 4.2.9 quedan reflejadas para las Áreas de Protección Arqueológica de las Terrazas del Manzanares y Cantera del Trapero en el Plano de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés (EC) las correspondientes al Área del Centro Histórico se señalan en el Plano de Ámbitos Especiales de Protección. Todas ellas quedan reflejadas en los Planos de Áreas Especiales, incluidos dentro del Catálogo de Protecciones Especiales.

**Artículo 4.2.14 Normas especiales de conservación**

A propuesta del órgano de la Comunidad de Madrid competente en la materia, se podrá denegar licencia para la construcción de sótanos en las fincas que se encuentren adosadas a los restos de las murallas islámica y cristiana, e intramuros de ellas, siempre que aparezcan restos que puedan ser considerados de singular relevancia histórica, artística, arqueológica o científica. Estas fincas serán de especial protección y, en su caso, quedarán eximidas de la obligatoriedad de cumplir con la dotación obligatoria de garaje-aparcamiento.

## **CAPÍTULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

### **Sección Primera. Consideraciones generales**

#### **Artículo 4.3.1 Clasificación (N-2)**

A los efectos de regular la protección de la edificación de forma coherente con su naturaleza y entorno, ésta se ordena según los siguientes niveles:

1. Edificación agrupada en cascos urbanos:
  - a) Centro Histórico.
  - b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.
2. Edificación agrupada en conjuntos homogéneos:
  - a) Colonias Históricas.
  - b) Bloques en altura.
3. Edificación dispersa.

#### **Artículo 4.3.2 Instrumentos de protección (N-2)**

Para la protección de estos edificios, se prevén los siguientes instrumentos:

1. Los Catálogos de Edificios Protegidos, que se constituyen como el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.
2. Las Áreas de Planeamiento Específico de:
  - a) Centro Histórico.
  - b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.
  - c) Colonias Históricas
3. La normativa general contenida en este documento y la de carácter particular contenida en las susodichas áreas.

### **Sección Segunda. El Catálogo General de Edificios Protegidos**

#### **Artículo 4.3.3 Contenido (N-2)**

Este catálogo incluye los edificios catalogados dentro de los ámbitos definidos en las Áreas de Planeamiento Específico del Centro Histórico, los Cascos Históricos y la Edificación Dispersa. Se compone de:

1. Listado de Edificios Catalogados, con expresión de su dirección postal, nivel y grado de protección y número de catálogo. Este listado está incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos.
2. Planos de Catálogo, donde consta la situación, nivel y grado de protección y número de catálogo de cada uno de los edificios en ellos comprendidos.
3. Planos de Análisis de la Edificación, donde se refleja la protección específica para las diferentes zonas de los edificios y de sus elementos catalogados.



4. Fichas de Catálogo, donde se especifican las particularidades que la catalogación impone en aquellos casos en que se considera necesario aclarar o matizar la aplicación de la normativa, o se limita el régimen de obras generalmente autorizado para el nivel de protección.

Como documentación complementaria quedan grafiadas en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos edificios considerados Monumento Histórico Artístico o incluidos en un conjunto de la misma naturaleza, así como sus entornos.

#### **Artículo 4.3.4 Niveles de protección (N-1)**

Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.

En los dos primeros niveles los edificios quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel solo asigna la protección a determinados elementos arquitectónicos o ambientales.

1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados:
  - a) Singular: En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.
  - b) Integral: Con el que se protegen los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.
2. Edificios con nivel 2 de protección: Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hace que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1. Se distinguen dos grados:
  - a) Estructural: Con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.
  - b) Volumétrico: Cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.
3. Edificios con nivel 3 de protección: En este caso, la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores o elementos del mismo. Se dividen en dos grados:
  - a) Parcial: Que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.
  - b) Ambiental: Cuando se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, o como posible ejemplo ilustrativo aislado

del carácter que históricamente cualificaba el entorno en el que se ubica, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.

### ***Sección Tercera. Normas de protección del Catálogo General de Edificios Protegidos***

#### ***Artículo 4.3.5 Normas y circunstancias urbanísticas (N-1)***

1. La catalogación de un edificio con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente Capítulo. El nivel y grado que se le asigne es preferente sobre otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.
2. Todos los edificios catalogados en el grado singular se regulan por la Norma Zonal 1 en su grado 5º, independientemente de cuál sea la de aplicación en el área en que se ubique.
3. La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

#### ***Artículo 4.3.6 Extensión de la catalogación a la parcela (N-1)***

1. A efectos de regulación de actuaciones de parcelación, la existencia de edificios catalogados en una parcela implica extender su grado de catalogación a la totalidad de la superficie de ésta.
2. Cuando existan en la parcela varios edificios con distinto grado de catalogación, se aplicarán a la parcela las condiciones relativas a parcelaciones y obras de ampliación que correspondan al grado de mayor protección.
3. Se admite la agrupación de parcelas en todos los niveles y grados de protección, mediante la tramitación de un plan especial de protección.
4. Se admite la segregación mediante la tramitación de un plan especial de protección, en aquellas parcelas que se encuentren en los grados de protección volumétrica, parcial o ambiental, o sin edificio catalogado incluidas en ámbitos de Colonias Históricas. No se admitirá la segregación en las parcelas catalogadas en el nivel 1 o en el nivel 2 grado estructural, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.
5. Las condiciones establecidas en los apartados 3 y 4 de este artículo serán también de aplicación para cualquier edificio catalogado situado en cualquier normativa de planeamiento.
6. Cuando, existiendo o no edificios catalogados en ella, la parcela se encuentre incluida en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés, las actuaciones de modificación de parcelación se registrarán por las determinaciones del Capítulo 4.6 de estas NNUU. Cualquier alteración de la parcelación de jardines con protección con niveles 1 y 2 requerirá de la tramitación de un plan especial de protección que garantice la preservación de los valores del jardín y solo se admitirán las segregaciones cuando se trate de recuperar la parcelación histórica.

**Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición (N-1)**

1. La declaración de situación legal de ruina urbanística de un edificio catalogado se dará en los supuestos y términos establecidos en la legislación vigente, con las siguientes especialidades:
  - a) Los inmuebles catalogados con niveles 1 y 2, ya que están protegidos en su conjunto, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición y el propietario deberá adoptar las medidas urgentes para mantener, y en su caso recuperar, la estabilidad y la seguridad del edificio, todo ello en los términos establecidos en la legislación de la Comunidad de Madrid.
  - b) En el caso de inmuebles catalogados en nivel 3, ya que la protección no se extiende a la totalidad del edificio sino a determinados valores, el propietario podrá optar por la rehabilitación o la demolición, debiendo en este caso señalarse en la licencia la obligación de mantener en la nueva edificación los elementos que motivaron la protección, salvo que se demuestre imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado.
2. Cuando un edificio catalogado con cualquier nivel de protección amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Ayuntamiento estará habilitado para tomar todas las medidas que sean precisas, en los términos establecidos en la legislación de la Comunidad de Madrid.

La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

Los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de la adopción de estas medidas serán repercutidos al propietario, hasta el límite del deber legal de conservación.

3. Cuando la demolición de un edificio catalogado en nivel 3 grado ambiental declarado en ruina se ejecute subsidiariamente por el Ayuntamiento, la actuación se podrá realizar de forma independiente, sin vincularse al procedimiento de sustitución que afectaría a este grado de protección, pudiendo solicitarse a posteriori la correspondiente licencia de nueva planta, cumpliendo los requisitos que, en su caso, pudieran haberse establecido en la autorización de demolición respecto al mantenimiento de determinados elementos en la nueva edificación y sus criterios compositivos.
4. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a edificio considerado Bien de Interés Cultural o Patrimonial, o que, sin serlo, forme parte de un Conjunto Histórico, se estará a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

**Artículo 4.3.8 Condiciones especiales de los usos (N-1)**

1. Con las particularidades definidas en los siguientes apartados, serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso, su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento

- protegido. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.
2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.
  3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, la ficha de Catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
  4. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso, clase y categoría de uso -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1. Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.
  5. La intensificación de usos que se define en el artículo 8.1.6 deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 8.1.9 y además solo podrá realizarse con las siguientes condiciones:
    - a) En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto.
    - b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m<sup>2</sup> útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el artículo 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras.
    - c) En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m<sup>2</sup>, admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a la legislación autonómica vigente en la materia.
    - d) Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la Norma Zonal correspondiente, siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local en los Catálogos de Edificios y Establecimientos.

6. Para la implantación en edificio exclusivo del uso terciario hospedaje en edificios protegidos con nivel 1 ó 2, será precisa la tramitación previa de un plan especial de protección, donde deberá quedar debidamente acreditada la restauración de todos los elementos protegidos, el mantenimiento de las características constructivas y formales del inmueble, y la compatibilidad del nuevo uso propuesto con la conservación de los valores derivados de su tipología original, siendo preceptivo para ello el informe favorable de la CPPHAN.

#### **Sección Cuarta. Condiciones especiales del régimen de obras**

##### **Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general (N-2)**

El régimen de intervenciones en los bienes inmuebles declarados o incoados de Interés Cultural y Patrimonial (BIC y BIP) y en sus entornos, deberá cumplir las prescripciones establecidas en la legislación autonómica y las que se determinen en sus correspondientes expedientes de declaración o incoación.

En cualquier caso, y a fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, las obras que afecten a los edificios sujetos a protección urbanística contenidos en este Catálogo estarán sujetas a las siguientes precisiones:

1. Obras de conservación o mantenimiento.

No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.

Cuando se precise reparación o sustitución de materiales dañados deberán utilizarse preferentemente los mismos materiales existentes en origen o, cuando esté justificado por cuestiones técnicas, sustituirlos por otros compatibles con éstos, y de iguales características, cualidades, textura, color, forma y aspecto.

2. Obras de reforma.

Para toda obra de reforma de un edificio catalogado, deberá existir un estudio sobre el estado previo y patología del edificio que justifique plenamente el alcance de las obras y la compatibilidad de las técnicas y materiales a emplear con los valores del edificio, así como la no afectación a elementos o espacios especialmente protegidos dentro de éste en los que no se permitan obras de este alcance.

- a) Obras de consolidación:

Las técnicas y materiales empleados serán los originales o compatibles con ellos, pudiendo emplearse sistemas constructivos y materiales contemporáneos o actuales en elementos ocultos, pero cuya función estructural sea similar a la original y que no alteren el funcionamiento de la estructura original existente.

- b) Obras de restitución tipológica o restauración:

Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.

Los materiales a emplear serán los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.

No obstante, la restitución de elementos desaparecidos deberá documentarse, evitando falsedades históricas, incluso pudiendo incorporar excepcionalmente materiales contemporáneos, que deberá aprobar la CPPHAN.

Cuando la restitución morfológica conlleve alguna intervención puntual sobre elementos estructurales, se cumplirán las condiciones de las obras de consolidación.

c) Obras de rehabilitación:

Toda obra de rehabilitación de carácter general conllevará las obras precisas de restauración o restitución morfológica de las características compositivas originales de todas las fachadas señaladas de restauración obligatoria del edificio, salvo las de los locales de planta baja si son de otro titular y no están afectados por las obras.

Se deberán conservar todos los elementos interiores protegidos, quedando en su caso condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

Los materiales deberán cumplir las mismas condiciones que se establecen para las obras de consolidación y restauración o restitución tipológica, salvo que las obras impliquen nuevas compartimentaciones y elementos añadidos, en cuyo caso se evitarán los falsos históricos y se podrán emplear materiales contemporáneos de calidad, acorde con la de los elementos preexistentes que deban mantenerse. Las fichas de catálogo podrán imponer limitaciones y condiciones a este respecto.

d) Obras Exteriores:

Salvo para actuaciones exteriores de conservación y de restauración o restitución morfológica, solo se permitirán obras exteriores que alteren la configuración cuando así lo permita el régimen de obras en función del grado de catalogación del edificio y con las condiciones que pueda imponer su ficha de catálogo.

3. Obras de ampliación.

Con carácter general, las ampliaciones permitidas y que puedan autorizarse respetarán la integridad del edificio original y de sus elementos arquitectónicos.

Su materialización en cuanto a composición, sistemas constructivos y materiales deberá evitar falsos históricos, diferenciándose del original, para lo cual se podrá realizar con criterios contemporáneos, y con una calidad en los materiales y neutralidad en su composición que no menoscabe al original objeto de ampliación.

4. Obras de reconfiguración.

Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.

No se introducirán soluciones constructivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.

5. Obras de reconstrucción.

La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa, sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos que por una u otra razón hayan desaparecido.

La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del elemento a reconstruir, evitando falsos históricos.

Cuando en algún edificio con protección en los grados volumétrico o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen.

Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

#### **Artículo 4.3.10 Condiciones particulares (N-2)**

1. El régimen de obras aplicable a un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2. Las intervenciones permitidas se referirán a la totalidad de la edificación en función de su nivel y grado de protección, pudiendo los planos de análisis de la edificación y/o la ficha de catálogo de cada edificio establecer límites de intervención o condiciones más restrictivas para aquellas de sus áreas o elementos que precisen protegerse de manera más específica. Dichas condiciones prevalecerán sobre las generales descritas en estas Normas.
3. Recuperación de características morfológicas: En todos los edificios catalogados serán admisibles aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Asimismo, será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio que exceda la conservación.
4. Eliminación de impactos negativos: la ejecución de obras de carácter general que excedan la consolidación y la conservación sobre edificios catalogados en niveles 1 y 2 quedará condicionada a la supresión de impactos negativos existentes en el edificio que consten en su ficha de catálogo o que así sean considerados por la CPPHAN, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.



**Artículo 4.3.11 Régimen particularizado de obras para las áreas y elementos protegidos. Definición de límites de intervención.**

1. Para mejor comprensión del régimen de obras permitido para los edificios catalogados, y atendiendo a las definiciones de los tipos de obras de los artículos 1.4.7. al 1.4.10 bis de estas Normas, se establecen los siguientes límites de intervención, que se aplicarán de forma general al edificio según su grado de catalogación, y de forma particularizada más restrictiva para los elementos o áreas acotados en los planos de análisis o fichas de catálogo, cuando así lo precisen:
  - a) Límite de intervención I:
    - Conservación
    - Reforma I: ConsolidaciónRestauración o restitución tipológica.
  - b) Límite de intervención II:
    - Reforma II: Acondicionamiento.
  - c) Límite de intervención III:
    - Reforma III a): Reestructuración Puntual.
    - Reforma III b): Reestructuración Parcial.
    - Reforma III c): Reestructuración General.
2. La admisibilidad de un límite de intervención conlleva la de los precedentes, con las salvedades que puedan establecerse para cada grado.
3. Las intervenciones de ampliación, recuperación tipológica y reconstrucción serán independientes de los límites graduales de intervención definidos y se regularán en el régimen de obras establecido según cada nivel y grado de protección, pudiendo también figurar condiciones específicas al respecto en cada ficha de catálogo de forma individualizada.
4. En tanto no se realice la actualización y mejora de la documentación gráfica del catálogo de edificios, la leyenda que describe el régimen particularizado en los Planos de Análisis tendrá la siguiente equivalencia con estos límites:
  - a) Para los elementos comunes considerados de restauración obligatoria (fachadas, patios, escaleras y zaguanes) se establece el límite de intervención I, pudiéndose permitir actuaciones de acondicionamiento y reestructuración puntual que tengan por objeto el cumplimiento de normativa de seguridad en caso de incendios, seguridad y accesibilidad y, mejoras de condiciones de aislamiento de la envolvente que la CPPHAN considere compatibles con sus valores. Para el resto de las zonas del edificio así señaladas, se aplicará el régimen general según el grado de catalogación del edificio.
  - b) En las áreas y elementos protegidos se establece el límite de intervención de Reforma III b): Reestructuración Parcial.



- c) En las áreas y elementos de protección auxiliar se establece el límite de intervención de Reforma III c), pudiendo llegar a demolerse, siempre que esta demolición no afecte a las zonas protegidas ni a su autonomía estructural.
5. En el caso de que en el Plano de Análisis exista indeterminación o discordancia documental en la definición del régimen de obras pormenorizado, la CPPHAN podrá, justificadamente, clarificar los términos para adecuar y completar dicho plano, sin alterar en ningún caso las condiciones generales del régimen de obras según el grado de catalogación.

#### **Artículo 4.3.12 Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 1 de protección.**

Sin perjuicio de que existan elementos del edificio para los que el plano de análisis o la ficha de catálogo imponga condiciones más restrictivas, que deberán ser respetadas en todo caso, el límite general de intervención y sus condiciones para los edificios con nivel 1 de catalogación serán:

##### 1. Edificios con nivel 1 grado singular:

Se establece con carácter general el límite de intervención III a): Reestructuración Puntual, con las siguientes limitaciones:

- a) Las obras de acondicionamiento solo podrán afectar a un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida del edificio.
  - b) Las obras de reestructuración puntual se limitarán a la adecuación a la normativa de accesibilidad y seguridad en caso de incendios, mediante instalación de ascensores y otros elementos mecánicos, así como disposición de rampas, apertura de pasos y vías de evacuación.
2. Edificios con nivel 1 grado integral: Se establece con carácter general el límite de intervención III a): Reestructuración puntual.
  3. En ambos grados, excepcionalmente y mediante plan especial, se podrán autorizar obras que excedan estos límites hasta el límite de intervención III b) de Reestructuración Parcial, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14 bis, pero sin afectar a los elementos especialmente protegidos a los que el plano de análisis o la ficha de catálogo del edificio asigne límite de intervención I, que deberán mantenerse.
  4. En ambos grados del nivel 1 se podrán autorizar obras de ampliación, salvo que la ficha de catálogo del edificio no lo permita, mediante plan especial y con las siguientes condiciones y limitaciones:
    - a) El plan especial deberá acreditar la compatibilidad de las obras de ampliación con la conservación de las características que determinan la protección del edificio y la de los elementos con límite de intervención más restrictivo al general señalados en su plano de análisis o ficha de catálogo.
    - b) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales:

- i) Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no superará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).
  - ii) Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no superará la existente incrementada en un diez por ciento (10%), ni la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.
- c) En edificios sobre parcelas calificadas como dotacionales, la superficie edificada resultante de la actuación podrá alcanzar el mayor de estos dos valores:
- i) La superficie edificada existente, incrementada en un diez por ciento (10%), y hasta un veinte por ciento (20%) en caso de parcela dotacional pública.
  - ii) La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

En el caso de parcelas calificadas como dotacionales fuera del APE 00.01, la superficie de parcela ocupada por jardines catalogados quedará excluida a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

Los aumentos de superficie edificada admisibles deberán destinarse a uso dotacional.

- d) La CPPHAN podrá limitar los porcentajes de ampliación fijados en los apartados b) y c), cuando considere, justificadamente, que no son compatibles con la preservación de los valores del edificio que determinaron su catalogación.
- e) En ningún caso se permitirán ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo las zonas edificadas para edificios con protección en grado singular.
- f) La concesión de licencia para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja en zonas edificadas para edificios con protección en grado integral requerirá que se presente garantía en cualquiera de las formas reguladas en la normativa municipal de aplicación, por el doble del valor de reposición del edificio completo en el que se actúe.
- g) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la de existente aquí se establecen.

#### **Artículo 4.3.13 Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 2 de protección**

Sin perjuicio de que existan elementos del edificio para los que el plano de análisis o la ficha de catálogo imponga condiciones más restrictivas, que deberán ser respetadas, el límite general de intervención y sus condiciones para los edificios con nivel 2 de catalogación serán:

1. Edificios con protección nivel 2 en grado estructural:

Se establece con carácter general el Límite de Intervención III b) Reestructuración Parcial.

Excepcionalmente, y mediante plan especial, se podrán autorizar obras que excedan este límite hasta el de intervención III c) de Reestructuración General, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14 bis, pero sin afectar a los elementos especialmente

protegidos a los que el plano de análisis o la ficha de catálogo del edificio asigne límites de intervención I, que deberán mantenerse.

2. Edificios con protección nivel 2 en grado volumétrico:

Se establece con carácter general el límite de intervención III c) Reestructuración general, pudiendo llegar al vaciado interior.

3. Para ambos grados del nivel 2 se podrán autorizar obras de ampliación, salvo que no lo permita la ficha de catálogo, mediante tramitación y aprobación previa de plan especial y con las siguientes condiciones y limitaciones:

a) El plan especial deberá acreditar la compatibilidad de las obras de ampliación con la conservación de las características que determinan la protección del edificio y la de los elementos con límites de intervención más restrictivos señalados en su plano de análisis o ficha de catálogo.

b) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales:

i) Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).

ii) Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%), ni la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

c) En edificios sobre parcelas calificadas como dotacionales la superficie edificada resultante de la actuación podrá alcanzar el mayor de estos dos valores:

i) La superficie edificada existente, incrementada en un diez por ciento (10%) y hasta un veinte por ciento (20%) en caso de parcela dotacional pública.

ii) La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

En el caso de parcelas calificadas como dotacionales fuera del APE 00.01 la superficie de parcela ocupada por jardines catalogados quedará excluida a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

Los aumentos de superficie edificada admisibles deberán destinarse a uso dotacional.

d) La CPPHAN podrá limitar los porcentajes fijados en los apartados b) y c) cuando considere, justificadamente, que no son compatibles con la preservación de los valores del edificio que determinaron su catalogación.

e) La concesión de licencia para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo zonas edificadas para edificios con protección en nivel 2, en ambos grados, que puedan autorizarse mediante el correspondiente plan especial, requerirá que se presente garantía en cualquiera de las formas reguladas en la normativa municipal de aplicación, por el doble del valor de reposición del edificio completo en el que se actúe.

- f) No será necesario plan especial para las ampliaciones en los edificios incluidos en las Colonias Históricas catalogados en nivel 2 que sean necesarias para su adaptación al modelo tipológico impuesto por las condiciones de modificación controlada que establezca la documentación del correspondiente APE.
  - g) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la existente que aquí se establecen.
4. Para ambos grados de nivel 2 la CPPHAN podrá permitir la remodelación conjunta de la planta baja de fachadas protegidas que contemplen alteración de huecos, respetando los criterios de composición del conjunto del edificio, salvo que su ficha de condiciones específicas no lo permita expresamente.

#### **Artículo 4.3.14 Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 3 de protección**

Sin perjuicio de que existan elementos del edificio para los que el plano de análisis o la ficha de catálogo imponga condiciones más restrictivas, que deberán ser respetadas, los límites generales de intervención y sus condiciones para los edificios con nivel 3 de protección serán:

1. Edificios con protección nivel 3 en grado parcial:

Se establece con carácter general el límite de intervención III c): Reestructuración general, incluso vaciado interior.

2. Edificios con protección nivel 3 en grado ambiental:

Se establece con carácter general el límite de intervención III c): Reestructuración general, incluso vaciado interior, pudiendo además plantearse la sustitución de la fachada, y por tanto la del edificio, que será admitida cuando se demuestre que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno y mejora las condiciones tanto hacia el exterior como hacia el interior de la existente, y así lo determine la CPPHAN.

Si se determinara la sustitución total, la nueva edificación resultante mantendrá la catalogación ambiental del edificio precedente, sin necesidad de tramitación de expediente de catalogación.

3. Para ambos grados se autorizan las obras de ampliación con carácter general, salvo que lo prohíba expresamente la ficha de catálogo del edificio, y con las siguientes condiciones:

- a) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales y mediante licencia directa:

- i) Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).
- ii) Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no superará la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

- b) En el caso de parcelas calificadas como dotacionales, dicha ampliación tendrá los límites y condiciones que se establecen para estas actuaciones en el Título 7 de estas Normas.
  - c) La concesión de licencia o la eficacia de declaración responsable para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo zonas edificadas para edificios con protección en nivel 3 requerirá que se presente garantía en cualquiera de las formas reguladas en la normativa municipal de aplicación, por el doble del valor de los elementos de restauración obligatoria determinados en el plano de Análisis de la Edificación o con límite de intervención I en la ficha de catálogo, y que deban mantenerse.
  - d) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la existente que aquí se establecen.
4. Para ambos grados de nivel 3 la CPPHAN podrá permitir la remodelación conjunta de la planta baja de fachadas protegidas que contemplen alteración de huecos, respetando los criterios de composición del conjunto del edificio, salvo que su ficha de condiciones específicas no lo permita expresamente.

#### ***Artículo 4.3.14 bis Ampliación del Régimen de obras en edificios con niveles 1 y 2 de protección***

Excepcionalmente, y mediante un plan especial, se podrán autorizar obras de reforma que excedan los límites de intervención permitidos de forma general según el grado de catalogación de edificio, salvo los límites establecidos para las posibles ampliaciones, si están justificadas en la necesidad de actuaciones de interés singular para la revitalización de algún ámbito o por la necesidad de subsanar daños derivados de patologías ocultas detectadas tras un análisis debidamente documentado.

Se podrán autorizar en los siguientes supuestos:

##### 1. Actuaciones de interés singular:

Son aquellas que se justifiquen necesarias para la revitalización o regeneración de determinadas áreas del centro histórico en los siguientes casos:

##### a) Actuaciones por manzana:

Intervenciones que afecten a una manzana completa y que mejoren las condiciones de habitabilidad, seguridad y accesibilidad del conjunto mediante la ampliación o apertura de nuevos patios, nuevos núcleos de comunicación o ascensores, regularización de cubiertas y/o de su volumetría general.

##### b) Actuaciones de eliminación de infravivienda:

Intervenciones de eliminación de infravivienda, reguladas por el capítulo 4.12.

##### c) Actuaciones de implantación de usos en intervenciones singulares, que se justifiquen por su relevancia en la regeneración y revitalización del ámbito urbano en el que se ubican.

## 2. Subsanación de deficiencias ocultas:

Intervenciones en edificios en los que el estado de deterioro, por patologías ocultas detectadas tras un estudio exhaustivo previo, precise de obras que exceden el límite de intervención permitido según el nivel de catalogación asignado o sus condiciones específicas. Cuando los daños detectados y las condiciones de reparación de algún elemento especialmente protegido no sean viables técnicamente de otro modo, se podrá autorizar la demolición parcial y se podrá imponer su reconstrucción.

3. La ampliación del régimen de obras autorizable por estos dos supuestos tendrá las siguientes limitaciones, y no podrá afectar a los elementos especialmente protegidos en los que se fije el régimen de obras con límite de intervención I, que deberán mantenerse, salvo que éstos presenten deficiencias ocultas documentadas que no lo permitan:
  - Para el nivel 1 de protección: Podrá autorizarse el régimen de obras como máximo hasta límite de intervención III b): Reestructuración Parcial.
  - Para el nivel 2 de protección: Podrá autorizarse el régimen de obras hasta como máximo el límite de intervención III c): Reestructuración General.
4. Si la ampliación del régimen de obras que se pretende excede estos límites, deberá tramitarse modificación de la catalogación del edificio, con los criterios establecidos en el artículo 4.10.2 de estas Normas.

### ***Sección Quinta. Las Áreas de Planeamiento Específico para Protección de Cascos***

#### ***Artículo 4.3.15 Definición (N-1)***

Las áreas de Planeamiento Específico para Protección de Cascos son las que estudian de forma pormenorizada los núcleos iniciales de asentamiento urbano, con el fin de proteger y conservar sus valores histórico-artísticos más significativos, mantener su población, revitalizar sus usos tradicionales y posibilitar los nuevos que contribuyan a estos fines.

Esta Sección se ocupa esencialmente de la forma en que estas áreas protegen a los edificios de interés, considerados tanto por sus valores individuales como por ser elementos que contribuyen al equilibrio de un orden superior: la armonía del ambiente urbano y la unidad conceptual mantenida a lo largo del tiempo.

#### ***Artículo 4.3.16 Clasificación (N-1)***

Conforme a la zona de la ciudad que estudien, las APE se clasifican en:

1. El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APECH).
2. Las Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

Estas áreas, que han sido estudiadas a nivel de Plan Especial, disponen de los siguientes instrumentos para el desarrollo de sus fines:

## CENTRO HISTÓRICO

### **Artículo 4.3.17 Ámbito y límites (N-1)**

El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico, APE.00.01, tiene el ámbito descrito en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites están grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

### **Artículo 4.3.18 Instrumentos de planeamiento (N-2)**

El APECH contiene los siguientes planos que aclaran y complementan a los de carácter general, referidos especialmente a la protección de la edificación:

1. El Plano de Condiciones de Edificabilidad, en el que se señalan los fondos y el coeficiente ponderado de edificabilidad para el caso de nueva edificación o reestructuración general de la misma, en aquellas parcelas reguladas por la Norma Zonal 1.

También se señalan aquellas parcelas que, por sus características especiales, no les son de aplicación las condiciones de carácter general y, en consecuencia, estas se definen particularmente mediante una ficha pormenorizada.

2. El Plano de Usos y Actividades, donde se reflejan los usos compatibles con los cualificados, así como los dotacionales públicos y privados. Este plano de usos tiene preferencia sobre lo regulado en la Norma Zonal 3 de aplicación en algunas áreas del APECH.

También se señalan las Áreas de Actividad Cultural Preferente, que son aquellas zonas de la ciudad donde, por tradición, fácil acceso y agrupación de usos, pueden adoptarse medidas para fomento de la actividad de salas de cine. El uso de teatro queda vinculado a todas las salas existentes dentro del ámbito del APECH, con las salvedades de aquellas no representativas o cuyo uso se haya perdido hace tiempo.

Se señalan igualmente las parcelas que tienen vinculado su uso y actividad a las existentes, por aplicación de las condiciones de protección de la edificación según el artículo 4.3.8 o por el mantenimiento de las salas de teatro antes descritas. Para las correspondientes a este último supuesto se ha redactado la ficha específica señalada en el punto anterior donde se regulan sus condiciones urbanísticas.

3. Los Planos de Análisis de la Edificación donde, además de los elementos catalogados, se señalan los jardines o espacios libres protegidos, el fondo máximo edificable o, en su caso, las zonas para la ubicación preferente de patios, que pueden adquirir el carácter de patio mínimo para rehabilitación en los casos que más adelante se expresan.
4. El Plano de Protecciones Especiales donde, entre otros elementos, quedan señalados los bienes de interés cultural y sus entornos, así como el área denominada "Cerca y Arrabal de Felipe II".

### **Artículo 4.3.19 Catálogo (N-2)**

Los edificios protegidos dentro del ámbito del APECH, se encuentran referenciados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndoles de aplicación la normativa relacionada con el mismo.



**Artículo 4.3.20 Normativa (N-2)**

1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:
  - a) La normativa de carácter general.
  - b) Las condiciones particulares del suelo urbano, de acuerdo con la zona que queda señalada en el Plano de Ordenación.
2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:
  - a) Los patios que puedan abrirse con motivo de las obras de reestructuración, así como los que sean necesarios para la nueva edificación cuando no se fija fondo máximo, se deberán disponer preferentemente en las zonas señaladas para creación del espacio libre interior de manzana en los Planos de Análisis de la Edificación, con las salvedades que se establezcan al respecto en la norma zonal.
  - b) Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado sustituyendo su fachada, y este se encontrará fuera o retranqueado de la alineación natural, el nuevo edificio resultante de la actuación deberá ceñirse a dicha alineación, cediéndose, en su caso, al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública.

A estos efectos, se considera que la alineación natural es la que evita saltos y redientes en la alineación de la vía pública, bien por seguir la línea que une los vértices de los edificios colindantes adyacentes con el que nos ocupa, bien por continuar un trazado homogéneo con el resto de las fincas de un mismo tramo.

Para el caso de actuaciones de ampliación en los edificios en estas circunstancias, la CPPHAN valorará la conveniencia de exigir la adaptación a la alineación natural en base a criterios compositivos o de protección del espacio público. En ningún caso la apropiación a que pueda dar lugar el cumplimiento de esta condición significará incremento en la edificabilidad de la parcela, siendo esta la definida en el Plano de Condiciones de la Edificación.
  - c) La aplicación de las condiciones contenidas en el apartado anterior no puede suponer merma para la edificabilidad reconocida por la normativa. En el caso de que el proyecto no pudiera acomodarse a ellas sin que se produjera dicha merma, esta deberá expropiarse o detraerse del aprovechamiento que por Ley le corresponde al Ayuntamiento.
3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5°. En estos casos se podrán autorizar las ampliaciones que se establecen para estos usos en el Título 7, con las particularidades que se recogen para los edificios catalogados según su nivel de protección en los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14, pudiendo alcanzar, en todo caso, en edificios catalogados en nivel 3 o sin catalogar el veinte por ciento (20%) de la superficie edificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

En su caso se deberán tener en cuenta las limitaciones que deriven de la protección del jardín.



Las ampliaciones futuras no podrán superar las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual que aquí se establecen.

En los inmuebles que se ubiquen en “Entorno de Monumento”, la Comisión Local de Patrimonio Histórico analizará en cada caso concreto, si la volumetría propuesta para la ampliación pudiera afectar negativamente desde el punto de vista estético, al monumento en cuestión, emitiendo en función de ello el correspondiente dictamen.

4. La edificabilidad de las parcelas vacantes calificadas con uso dotacional se determinará en función de las necesidades de la dotación y teniendo en cuenta la de las parcelas situadas en la manzana donde se ubique.

Cuando la edificación propuesta se ajuste estrictamente a las condiciones establecidas por la norma zonal predominante de la manzana, bastará con la solicitud de licencia de obras; en caso contrario, dichas condiciones se determinarán mediante plan especial.

5. Los cambios de usos para las salas de cine se regularán con las siguientes condiciones:
  - a) Las salas no incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales se regularán por las condiciones generales de las presentes Normas, pudiendo destinarse a cualquiera de los usos complementarios o alternativas previstas conforme el nivel asignado en el plano de Usos y Actividades.
  - b) Las salas incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales podrán solicitar el cambio a cualquiera de los previstos en el apartado anterior, mediante la tramitación de un Plan Especial que deberá acreditar el respeto con la decoración y demás elementos catalogados, los materiales y técnicas constructivas, así como el mantenimiento de la volumetría y continuidad de los espacios interiores significativos. El Plan Especial podrá plantear usos conjuntos o alternativos, debiendo la CPPHAN dictaminar sobre la adecuación y compatibilidad de las propuestas con el respeto y mantenimiento de los valores protegidos, autorizándose únicamente aquellas que se juzguen idóneas con las características del bien catalogado y los elementos que motivaron su inclusión en los catálogos de protección.

En el caso de locales con elementos e instalaciones que permitan la actividad de teatro, las obras no supondrán su desaparición, posibilitándose de esta manera la posible recuperación de esta actividad.

- c) Además de lo enunciado en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
  - i) La modificación del uso supondrá la anulación de las condiciones de la ficha específica que no se ajusten a las generales de planeamiento.
  - ii) No se autorizarán los cambios de usos en los casos en que se hayan realizado obras para materializar las compensaciones de la ficha urbanística, salvo que se contemple la desaparición de las mismas o, en su caso, la monetarización de las compensaciones obtenidas.
  - iii) Para locales o edificios catalogados, siempre que se quisiera implantar una actividad no contemplada en el Plan Especial aprobado, será necesario

solicitarla mediante la tramitación de una modificación de dicho Plan, salvo que se pretenda recuperar el uso original.

- d) Para las salas de cine o teatro en las que no se contemplen compensaciones para el fomento de la actividad, se podrá solicitar la redacción de una ficha específica donde se contemplen las mismas particularidades que las previstas con carácter general.
6. Cuando se realicen obras de rehabilitación en un edificio, será prioritario la eliminación de las viviendas interiores, mediante el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones para que adquieran el carácter de vivienda exterior, en lo que respecta a condiciones higiénicas:
    - a) Para actuaciones en parcelas donde exista señalada área de ubicación preferente de patios (patio azul) en el plano de análisis:
      - i) Sin intensificación de uso, la vivienda se considerará exterior si está abierto, como mínimo, el área preferente de patio señalado en su parcela.
      - ii) Con intensificación de uso, las viviendas resultantes serán exteriores cuando esté abierto dicho patio y además el de las fincas a las que den frente paramentos en los que se abran huecos o, en su defecto, que la distancia de la fachada del edificio respecto al paramento enfrentado sea superior a  $1/3$  de la altura del muro más alto de ellos, con un mínimo de tres (3) metros.
    - b) Para actuaciones en parcelas donde no existe señalada área de ubicación preferente de patios (patio azul) en el Plano de Análisis, se cumplirá alguna de las siguientes condiciones:
      - i) Las fijadas en el artículo 7.3.3.
      - ii) Cuando el edificio dé fachada a patio de manzana, ésta deberá estar a una distancia al menos de dos (2) metros respecto al lindero posterior de su parcela, con independencia de su situación respecto al máximo fondo edificable. Cumplido esto, además, la distancia a la edificación existente frente a la que se abran huecos debe ser al menos  $1/3$  de la altura de coronación de ésta.
  7. Cuando las obras sean de reestructuración general o nueva edificación, en cualquier situación, se cumplirán las mismas condiciones higiénicas definidas en el apartado 6.b) anterior.
  8. Si no se cumpliesen las condiciones de los apartados 6 y 7, no se permitirá la intensificación del uso de vivienda.
  9. En el caso de viviendas interiores ya existentes, las condiciones higiénicas descritas en los apartados anteriores no serán exigibles cuando, a juicio de la CPPHAN, esté justificada su imposibilidad de cumplimiento, siempre que las actuaciones no supongan intensificación o cambio de uso, así como tampoco en aquellas que se limiten a obras de acondicionamiento y/o de reestructuración puntual para implantación de ascensores.

10. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán menoscabo de las condiciones higiénicas originales.

### CASCOS HISTÓRICOS PERIFÉRICOS

#### **Artículo 4.3.21 Ámbito y límites (N-2)**

Estos cascos son los primeros núcleos de asentamiento de aquellos municipios anexionados a Madrid que aún conservan cierto carácter que le es propio y una trama urbana basada en gran parte en la original. Son los siguientes:

1	Fuencarral	APE 08.07
2	El Pardo	APE 08.08
3	Aravaca	APE 09.11
4	Carabanchel Bajo	APE 11.07
5	Carabanchel Alto	APE 11.08
6	Hortaleza	APE 16.05
7	Villaverde	APE 17.12
8	Villa de Vallecas	APE 18.02
9	Vicálvaro	APE 19.06
10	Canillejas	APE 20.07

Su ámbito se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés, así como en los Planos de Ordenación.

El Casco Histórico de Barajas, al haber sido objeto de un estudio aprobado en el Pleno de 28 de julio de 1992, esto es, durante la redacción de este Plan General, queda recogido como API 21.10, cuyos límites figuran en el Plano de Ordenación.

#### **Artículo 4.3.22 Instrumentos de planeamiento (N-2)**

Además de la documentación urbanística de carácter general, descrita en el art. 1.1.3, cada uno de estos cascos se regulan por un Área de Planeamiento Específico, donde figuran los siguientes planos:

- P01 Situación y delimitación.
- P02 Delimitación y ámbitos de ordenación.
- P03 Calificación.
- P04 Alineaciones y condiciones de la edificación.
- P05 Gestión.
- P06 Catálogo de elementos protegidos.
- P07 Catálogo: Análisis de la edificación.

### **Artículo 4.3.23 Catálogo (N-2)**

Los edificios protegidos dentro de los ámbitos de estos cascos, figuran en el Catálogo de Elementos Protegidos y están grafiados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndoles de aplicación las determinaciones descritas para el nivel que les corresponda. Además, cada APE contiene un plano de detalle de dicho catálogo para el ámbito correspondiente.

### **Artículo 4.3.24 Normativa (N-2)**

Los Cascos Históricos periféricos se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.
2. La Norma Zonal 6, cuyas especificaciones les son de aplicación a todos ellos.
3. La normativa específica de cada Área de Planeamiento Específico.

## **Sección Sexta. La protección de los conjuntos homogéneos**

### **Artículo 4.3.25 Definición (N-2)**

Se denominan Conjuntos Homogéneos todas las agrupaciones de edificios concebidos desde un proyecto unitario, por lo general construidos simultáneamente y que trascienden al hecho meramente arquitectónico al englobar otros elementos urbanos, como pueden ser red viaria específica, zona ajardinada, mobiliario urbano común y otros análogos, cuyos valores históricos, compositivos y urbanísticos han aconsejado su inclusión como área protegida.

### **Artículo 4.3.26 Clasificación (N-2)**

Conforme a su carácter, los conjuntos homogéneos se clasifican en:

1. Colonias históricas.
2. Conjuntos de edificios en altura.

Para su protección, se prevén los siguientes instrumentos:

## **COLONIAS HISTÓRICAS**

### **Artículo 4.3.27 Ámbito y límites (N-2)**

Las Colonias de hotelitos protegidas para este Plan son las siguientes:

1	Colonia Retiro	APE 03.03
2	Colonia Los Carteros	APE 04.01
3	Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe	APE 04.02
4	Colonia Iturbe III-Madrid Moderno	APE 04.03
5	Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal	APE 05.09
6	Colonia Socialista	APE 05.10
7	Colonia Unión Eléctrica Madrileña	APE 05.11
8	Colonia Jardín de la Rosa	APE 05.12

9	Colonia Primo de Rivera	APE 05.13
10	Colonia Fomento de la Propiedad	APE 05.14
11	Colonia Cruz del Rayo	APE 05.15
12	Colonia Prosperidad	APE 05.16
13	Colonia de la Prensa y Bellas Artes	APE 05.17
14	Colonia Iturbe IV. El Viso	APE 05.18
15	Colonia El Viso	APE 05.19
16	Colonia Parque Residencia	APE 05.20
17	Colonia Los Pinares	APE 05.21
18	Colonia Albéniz	APE 05.22
19	Colonia Los Cármenes	APE 05.23
20	Colonia Los Rosales	APE 05.24
21	Colonia Las Magnolias	APE 05.25
22	Colonia Jardín Norte y Cooperativa Benéfica	APE 06.02
23	Colonia Bellas Vistas	APE 06.03
24	Colonia Parque Metropolitano	APE 07.01
25	Colonia Mingorrubio	APE 08.06
26	Colonia Manzanares	APE 09.10
27	Colonia Militar Cuatro Vientos	APE 10.08
28	Colonia Ciudad Jardín Castañeda	APE 10.09
29	Colonia Lucero	APE 10.10
30	Colonia de la Prensa	APE 11.09
31	Colonia Tercio y Perol	APE 11.10
32	Colonia San Fermín	APE 12.04
33	Colonia Bomberos	APE 12.05
34	Colonia El Hogar Ferroviario	APE 14.01
35	Colonia San Vicente	APE 15.02
36	Colonia Santo Angel	APE 15.03
37	Colonia Sambara	APE 15.04
38	Colonia El Bosque	APE 16.04
39	Colonia Nuestra Señora de la Paz	APE 17.11

40	Colonia Valderribas	APE 19.05
41	Colonia Benéfica Belén	APE 20.05
42	Colonia Las Margaritas	APE 20.06
43	Colonia Militar Arroyo Merques	APR 10.03
44	Colonia Militar Campamento	APR 10.04
45	Colonia Ciudad Pegaso	APR 20.06

Sus límites están descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos y grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

#### **Artículo 4.3.28 Instrumentos de planeamiento (N-2)**

Cada una de estas colonias se regula por su propio Área de Planeamiento Específico, donde además de los documentos de información, constan los siguientes Planos de Ordenación:

P01	Delimitación, alineaciones y parcelación.
P02	Protección de la edificación.
P03	Tipología y modelos.
P04	Ámbitos de regulación.
P05	Calificación y usos.
P06	Viario y espacios libres.
P07	Gestión.
P08	Protección y conservación del arbolado.
C-01, C-02, ...	Catálogo de edificación. Modelos.

#### **Artículo 4.3.29 Catálogos (N-2)**

1. Cada colonia posee su propio Catálogo de Edificios Protegidos. Su listado figura en el Catálogo de Elementos Protegidos, agrupado por colonias. Los Planos de Catálogo figuran en el APE correspondiente, con la signatura C-01 y siguientes, que incluyen modelos tipológicos originales, en los casos en que ha sido posible identificarlos.
2. Como excepción a las disposiciones del Catálogo General, se prohíbe la modificación de la envolvente de ningún edificio, sea cual sea su nivel de catalogación, con las salvedades que la normativa particular de cada colonia o la Ficha de Catálogo contempla.

#### **Artículo 4.3.30 Normativa (N-2)**

Las Colonias Históricas se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.
2. La Norma Zonal 2, descrita en el Capítulo 8.2 de estas Normas, cuyas especificaciones se aplican a todas ellas con carácter general.
3. La normativa de cada área de planeamiento específico.

4. En el caso de edificios catalogados, las que anteriormente se señalan para cada nivel de protección.

## **BLOQUES EN ALTURA**

### ***Artículo 4.3.31 Ámbito y límites (N-2)***

Los conjuntos de bloques en altura protegidos por este área se describen en el Catálogo de Elementos de Protegidos y quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés.

### ***Artículo 4.3.32 Instrumentos de planeamiento (N-2)***

Los que correspondan a los ámbitos en los que se ubique cada conjunto.

### ***Artículo 4.3.33 Catálogo (N-2)***

No se realiza un catálogo independiente de estos conjuntos. Los edificios incluidos en ellos tienen el nivel de protección que se les asigna en el catálogo correspondiente.

### ***Artículo 4.3.34 Normativa (N-1)***

Estos conjuntos no tienen normativa propia, por lo que, además de las normas de carácter general y las que puedan corresponder a cada edificio en función de su nivel de catalogación, se rigen por la norma zonal en cuyo ámbito se encuentren, salvo los edificios catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rigen por lo dispuesto en la Norma Zonal 1ª grado 5º. No obstante lo dicho, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:

1. Las obras exteriores quedan condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto. Igual condición regirá para las obras que supongan la modificación de las envolventes.
2. No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios, sino que éstas deben hacerse con arreglo a un proyecto de carácter general, que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de esta protección y que, en cualquier caso, debe guardar las proporciones del conjunto y mantener su armonía.

El Plan Especial es el instrumento urbanístico adecuado para el caso de que se pretenda la remodelación de un conjunto y en él deben especificarse las medidas de protección que hayan de aplicarse.

## ***Sección Séptima. La protección de la edificación dispersa***

### ***Artículo 4.3.35 Definición (N-2)***

Se considera edificación dispersa protegida la que tiene valores histórico-artísticos relevantes y no se encuentra incluida dentro de alguno de los conjuntos descritos anteriormente.

### ***Artículo 4.3.36 Ámbito y límites (N-2)***

La propia dispersión de estos edificios hace que no puedan definirse límites más precisos que los del propio término municipal. Su listado está recogido en el Catálogo de Elementos Protegidos y su ubicación grafiada en los Planos del Catálogo General de Edificios Protegidos.

**Artículo 4.3.37 Instrumentos de planeamiento (N-2)**

Son los correspondientes al ámbito en que se ubique cada finca.

**Artículo 4.3.38 Catálogo (N-2)**

El Catálogo General de Edificios Protegidos recoge los inmuebles que están catalogados y el nivel que les corresponde.

**Artículo 4.3.39 Normativa (N-1)**

Son de aplicación:

1. La normativa de carácter general.
2. La norma zonal que corresponda al ámbito en que se ubique el edificio, salvo en el caso de los catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rige por lo dispuesto en la Norma Zonal 1ª, grado 5º.
3. La normativa específica para el nivel de catalogación que les corresponda.



## **CAPÍTULO 4.4. CATÁLOGO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES**

### ***Sección Primera. Consideraciones generales***

#### ***Artículo 4.4.1 Contenido del Catálogo (N-2)***

El Catálogo de Establecimientos Comerciales se constituye como complemento específico para la protección de organizaciones arquitectónicas diferenciadas dentro de los edificios protegidos, normalmente destinadas a locales comerciales, de ocio, o análogos, dándoles su propio carácter y ayudando a su singularización dentro de la trama urbana.

#### ***Artículo 4.4.2 Ámbito y contenido del Catálogo (N-2)***

El Catálogo se compone de:

1. Listado de establecimientos catalogados, con expresión de su dirección postal, número de catálogo y nivel de catalogación. Este listado está incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.
2. Planos de Catálogo, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada uno de los establecimientos protegidos. Están contenidos en los Planos del Catálogo de Elementos Singulares.
3. Fichas de catálogo, donde además de reflejar los datos del Plano de Catalogación, se identifica al establecimiento por su denominación y se incluye el listado de los elementos protegidos. Eventualmente puede incorporar planos y fotografías del local en cuestión.

#### ***Artículo 4.4.3 Niveles de protección (N-1)***

Los establecimientos catalogados, atendiendo a las cualidades a proteger, se dividen en tres niveles de protección.

1. Nivel 1: Para aquellos establecimientos de gran valor en los que se pretende la conservación integral de su organización arquitectónica en sus características espaciales, volumétricas y decorativas, tanto en acabados como materiales, a no ser que hayan sido transformadas sus características originales en cuyo caso deberán recuperarse.
2. Nivel 2: Reservado para aquellos establecimientos de valor, en los que se protegen los elementos y características que los singularizan, en orden más a su concepción o diseño que a sus materiales y acabados.
3. Nivel 3: Para aquellos establecimientos que tienen un valor ambiental y de interés para el entendimiento de la historia de la ciudad y de sus características ornamentales y tipológicas, en orden a su tratamiento externo.

#### ***Artículo 4.4.4 Alcance de la catalogación (N-1)***

1. La catalogación de un establecimiento, en cualquier nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo en materia de usos y obras en los edificios o locales. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente Capítulo.
2. La declaración en ruina de un edificio no afectará a los establecimientos, contenidos en él, cuando se encuentren catalogados con el nivel 1 de protección.

3. En caso de demolición de un edificio que incluya estos establecimientos, las áreas y elementos específicamente protegidos deberán ser preservados y reintegrados al nuevo edificio, al menos con las mismas dimensiones y trazado que tenían originalmente.
4. No será autorizable el cambio de uso o actividad en un local catalogado si las obras necesarias para adaptarlo a la nueva función suponen la destrucción o alteración grave de los elementos protegidos.

#### **Artículo 4.4.5 Tipos de obras (N-1)**

1. Conservación: Cuando se pretende mantener un elemento en las adecuadas condiciones de uso y estado.
2. Restauración: La que tiene por objeto devolver un elemento a su estado primitivo.
3. Recuperación tipológica: Cuando se trata de completar el trazado original de alguna arquitectura que se haya perdido en parte.
4. Acondicionamiento: Si se pretende la transformación de elementos, que siempre debe quedar condicionada al mantenimiento de las características básicas de los que se encuentran protegidos, y al mantenimiento de la coherencia general con el resto del establecimiento.
5. Sustitución: Cuando se contempla el cambio de algún elemento por otro.
6. Demolición: Cuando se pretende la desaparición de elementos añadidos que desentonan o distorsionan profundamente los valores fundamentales de una finca o local y suponen un impacto negativo en la composición general de un establecimiento.

#### **Sección Segunda. Normas de protección**

##### **Artículo 4.4.6 Obras admitidas en establecimientos con nivel 1 de protección (N-1)**

1. En los establecimientos así catalogados son admisibles las obras de conservación, restauración, recuperación tipológica, acondicionamiento y demolición sujetas a las siguientes condiciones:
  - a) Tanto las obras de conservación como las de restauración deben emplear materiales y técnicas acordes con las del elemento en que se actúe.
  - b) La recuperación tipológica debe limitarse a las partes alteradas y emplearán materiales y técnicas constructivas coherentes con los elementos preexistentes.
  - c) Las obras de acondicionamiento quedarán limitadas a no alterar las características del elemento catalogado y permitir siempre el entendimiento arquitectónico del bien protegido.

La autorización de este tipo de obras queda condicionada a la eliminación o sustitución, según proceda, de los elementos que se consideren impropios o que constituyan un impacto negativo.

##### **Artículo 4.4.7 Obras admitidas en el nivel 2 de protección (N-1)**

Se permiten las mismas obras que en el nivel 1, incluso con materiales y técnicas constructivas diferentes a las originales, siempre que sean respetuosas con los valores que han motivado la catalogación del elemento. En cualquier caso, las propuestas de este tipo

serán objeto de un minucioso estudio por parte de la CPPHAN, que podrá rechazarlas si considera que desmerecen o no satisfacen los objetivos del mantenimiento y puesta en valor del patrimonio protegido.

#### ***Artículo 4.4.8 Obras permitidas en el nivel 3 de protección (N-2)***

Se permiten todo tipo de obras en estos establecimientos, incluso la sustitución de los elementos protegidos por otros que deberán ser acordes con los valores que propiciaron su catalogación. La CPPHAN podrá denegar la sustitución, si considera que la propuesta atenta contra los valores ambientales y de la memoria histórica del local, del edificio y del entorno urbano.

#### ***Artículo 4.4.9 Usos (N-1)***

1. Serán admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del establecimiento y para los que fue proyectado, aunque no los contemple la norma zonal, siempre que estén convenientemente documentados, bien a través de una licencia que autorizase dicho uso, bien justificando que fue construido para tal fin.
2. Serán también admisibles los usos permitidos por la norma zonal por la que se regule el establecimiento en cuestión, teniendo siempre presente lo dispuesto en el art. 4.4.4.4.

## **CAPÍTULO 4.5. CATÁLOGO DE ELEMENTOS SINGULARES**

### ***Sección Primera. Consideraciones generales***

#### ***Artículo 4.5.1 Contenido del Catálogo (N-2)***

El Catálogo de Elementos Singulares es el instrumento de protección individualizada de aquellos considerados como elementos conmemorativos o de ornato público, así como de las construcciones de valor que no tengan el carácter de edificio. El Catálogo se compone de:

1. Listado de elementos singulares catalogados, con expresión de su emplazamiento y nivel o grado de protección, contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos.
2. Planos de Catálogo, donde se refleja la situación de cada elemento con su correspondiente identificación, incluidos en el documento de Catálogo de Elementos Singulares.

Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos elementos considerados Bien de Interés Cultural o Patrimonial y sus entornos.

#### ***Artículo 4.5.2 Niveles de catalogación (N-1)***

En función de las características de cada elemento, se establecen los siguientes niveles de protección.

1. Nivel 1 de protección histórico-artística: Se integran en este nivel los elementos de carácter único, por la esencia de la obra, el personaje representado, el motivo o la significación para la historia de Madrid, por su antigüedad, por su ubicación original o por haberse configurado como un conjunto integrado en el entorno.
2. Nivel 2 de protección histórica: Se integran en este nivel aquellos elementos cuya complejidad o nivel artístico sean sólo destacables sin llegar a presentar un carácter único, o aquellas cuya significación en la historia de Madrid sea importante o mantenga su esencia en relación con el entorno, aunque su emplazamiento se haya modificado.
3. Nivel 3 de protección referencial: Se integran en este nivel aquellos elementos cuya importancia histórica no sea relevante, cuya valoración estética sea mínima o sea de autor anónimo sin fuertes connotaciones para la ciudad, pero que en cualquier caso se considere conveniente defender dada la valoración positiva de su papel en el entorno y conjunto urbano en que se integran.

#### ***Artículo 4.5.3 Fichas de Catálogo (N-2)***

Cada elemento dispone de una Ficha de Catálogo individualizada, donde se reflejan todas aquellas circunstancias relevantes, así como todos los datos que se consideran de interés.

### ***Sección Segunda. Normas de protección***

#### ***Artículo 4.5.4 Obras permitidas (N-1)***

1. Las actuaciones permitidas sobre todos los elementos catalogados serán las de conservación, mantenimiento y consolidación. Si es preciso, se acometerán las obras de restauración que el elemento demande.

2. Las obras de restauración requerirán la elaboración previa de un proyecto redactado por técnicos competentes y en el caso de tratarse de una obra con protección histórico-artística aquél deberá ser aprobado por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando.
3. No se permitirán actuaciones de reestructuración ni demolición. Cuando exista documentación original, boceto o reproducciones que permitan conocer la disposición primitiva de partes perdidas, se permitirá la reposición de estos elementos.
4. En general no se permitirá la modificación de su emplazamiento cuando:
  - a) Sea el original del elemento.
  - b) Aun sin ser el original, forme ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en la misma.
5. Las excepciones al punto anterior deberán solicitarse acompañadas de un estudio razonado y habrán de estar justificadas siempre por:
  - a) Demostrarse que la localización actual es incorrecta.
  - b) Probarse que la reinstalación en un emplazamiento anterior permitirá mejorar su visualización.
6. Se podrá asimismo permitir la sustitución o reposición de partes originales, así como el pedestal, cuando se considere oportuno, para lograr la unidad artística del conjunto monumental.

#### **Artículo 4.5.5 Casos singulares**

1. Dado que por su gran tamaño resultan de difícil representación gráfica los elementos más abajo reseñados, se deja aquí constancia de la catalogación con el nivel 1 de protección histórico-artística de:
  - a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas.
  - b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo.
  - c) Los restos del Canal Histórico del Manzanares.
  - d) Las primeras "traídas" del agua del Canal de Isabel II.
2. Los Planes Especiales Temáticos PET 23, sobre las primeras traídas del Canal y PET 22, sobre el Canal del Manzanares, definirán más pormenorizadamente la catalogación que les corresponde a los distintos elementos. También podrá redactarse un Plan Especial sobre la cerca y puerta que regule las posibles intervenciones.
3. La representación gráfica de estos elementos se refleja del siguiente modo:
  - a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas quedan parcialmente recogidas en el Catálogo de Elementos Singulares, entendiéndose que la protección abarca la totalidad de su desarrollo.
  - b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo, los restos del Canal Histórico y las construcciones de las primeras traídas del Canal de Isabel II se representan en el Catálogo de Elementos Protegidos, Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.

## **CAPÍTULO 4.6. CATÁLOGO DE PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS**

### **Sección Primera. Generalidades**

#### **Artículo 4.6.1 Ámbito y contenido del Catálogo (N-2)**

El Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés contiene los espacios urbanos ajardinados, estén o no calificados de zona verde en el Plan General, cuya conservación es necesaria por circunstancias de índole histórica, artística o ambiental. El Catálogo se compone de:

1. Listado de elementos catalogados, con expresión de sus límites en el caso de los parques, o de su dirección postal en el de los jardines, así como de su número de catálogo y nivel de catalogación. Está contenido en el Catálogo de Elementos Protegidos.
2. Plano de catalogación, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada jardín. Está incluido dentro del Catálogo de Elementos Singulares.
3. Fichas de Catálogo, donde se hace inventario de las especies arbóreas o arbustivas protegidas y puede ocasionalmente incorporar fotografías y planos de detalle.

Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos jardines considerados como Bien de Interés Cultural y sus entornos.

#### **Artículo 4.6.2 Niveles de protección (N-1)**

Se distinguen dos clases fundamentales, los Parques Históricos y los Jardines de Interés. Estos, a su vez, se clasifican en:

1. Nivel 1: Se han incluido en este nivel los espacios que, conservan un trazado jardinero representativo de una determinada época o mantienen especies vegetales y otros elementos de singular relevancia cuya pervivencia es necesaria para la correcta lectura de la historia de la ciudad.
2. Nivel 2: Se catalogan en este nivel aquellos espacios que, aunque hayan perdido en parte su caracterización jardinera formal, son identificables por el cerramiento, restos de trazado o hacen referencia a un entorno determinado o a una época concreta.
3. Nivel 3: Se incluyen en esta categoría los espacios situados en puntos de especial significación de la ciudad, aunque su trazado no sea especialmente relevante, los que sean necesarios para la conservación de la trama urbana y aquellos cuya existencia represente el mantenimiento de las condiciones ambientales o de calidad de vida de la zona en que están incluidos.
4. Nivel 4: Se catalogan en este nivel, espacios cuyas características tipológicas y espaciales constituyen o hacen referencia a ámbitos singulares de convivencia en la ciudad tradicional, o que su desaparición suponga una merma en la calidad ambiental.

#### **Artículo 4.6.3 Alcance de la catalogación (N-1)**

Los parques y jardines catalogados deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción por sus propietarios y repoblados con especies vegetales ecológica y paisajísticamente equivalentes a las existentes cuando el paso de los años los deteriore.

Las vallas, cercas y puertas se consideran partes integrantes del jardín, y por tanto protegidas como elementos del mismo. Su nivel de protección será el equivalente al de histórico-

artístico definido en el anterior Capítulo, si bien el régimen de obras podrá ser modificado mediante la tramitación de un Plan Especial, en función de su calidad y necesidades funcionales. Los restantes elementos, tales como paseos y escaleras, pavimentadas o no, estatuas, fuentes e invernaderos, construcciones auxiliares y elementos complementarios quedan también protegidos en las mismas condiciones que las contempladas para vallas y puertas en el párrafo anterior, salvo que se haya desarrollado el Catálogo de Elementos Particulares del parque o jardín, en cuyo caso tendrá preferencia su contenido sobre lo dispuesto en este artículo.

La catalogación de un jardín con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras de los espacios libres de parcela.

### ***Sección Segunda. Los parques históricos***

#### ***Artículo 4.6.4 Parques históricos (N-1)***

Los parques históricos protegidos como tal por este Plan, son los siguientes:

- 1 La Casa de Campo.
- 2 El Parque del Retiro.
- 3 El Parque del Oeste.
- 4 La Quinta de la Fuente del Berro.
- 5 El Parque del Capricho de la Alameda de Osuna.
- 6 La Quinta de los Molinos.
- 7 La Quinta de Vista Alegre.
- 8 Los Jardines del Campo del Moro.
- 9 El Jardín Botánico.

#### ***Artículo 4.6.5 Normativa de aplicación (N-1)***

1. Será de aplicación en estos parques, además de las normas de carácter general y las reguladas dentro del uso dotacional de zonas verdes y en las disposiciones municipales aplicables, las que se fijan en el Plan Especial de Protección, Usos y Gestión que debe redactarse sobre cada uno de ellos.
2. Sobre la Casa de Campo se ha elaborado ya un estudio a nivel de Plan Especial, que se incorpora al Plan General, donde consta la normativa específica que le es de aplicación.
3. En tanto no se redacten los correspondientes Planes Especiales, en los parques históricos únicamente se permitirán actuaciones de conservación en los jardines. Estas actuaciones tendrán un carácter rigurosamente restrictivo, entendiéndose como intervención no admitida cuanto exceda de las actuaciones que se manifiestan a continuación.

Aparte de las prácticas culturales cotidianas se consideran actuaciones de conservación:

- a) En lo referente a la vegetación, la sustitución puntual de elementos que por enfermedad, vejez o ausencia de mantenimiento hayan perdido sus características

ornamentales, siempre que no se varíe la especie del elemento a sustituir o sea ecológica y paisajísticamente equivalente ni por ello se altere el trazado.

- b) En cuanto a elementos complementarios, estrictamente la reparación de cerramientos, fábricas interiores, caminos y paseos, mobiliario y elementos ornamentales, conforme a sus propios diseños, características y materiales, quedando expresamente excluidas las esculturas y bienes culturales de especial relevancia histórico-artística, que estén recogidos en el Catálogo de Elementos Singulares.
4. En tanto no se haya redactado el Plan Especial de Protección, Uso y Gestión, solamente se permitirán los siguientes usos relacionados con el ocio pasivo.
- a) Usos culturales: Los usos culturales, no lucrativos, se permitirán en función de las características del espacio y previo informe favorable del departamento municipal correspondiente.
  - b) Usos deportivos: En ningún caso se permitirán usos deportivos reglados (campos de fútbol, tenis, baloncesto, etc.).
  - c) Áreas de juego de niños: El establecimiento de áreas para juego de niños se realizará de forma que no afecte al trazado, elementos ornamentales o especies vegetales del jardín y siempre fuera de los lugares con especiales connotaciones históricas, de forma que el carácter del jardín no se desvirtúe.
  - d) Instalaciones provisionales: Se permiten instalaciones provisionales, con las condiciones enunciadas en el siguiente artículo.
  - e) Carteles y publicidad: El diseño y los materiales de los carteles deberán ajustarse a las características del jardín. No se permitirán carteles o rótulos pegados, colgados o clavados en árboles o elementos arquitectónicos o escultóricos.  
  
La publicidad comercial estará absolutamente prohibida, excepto en el caso de que la firma patrocine actuaciones de rehabilitación en el jardín.
  - f) Cables y antenas: Se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes. Igualmente se prohíbe pasar cables o conducciones entre las ramas de los árboles.
  - g) Alumbrado: Los elementos de alumbrado (báculos y luminarias) deberán estar en consonancia con la época y características del jardín.
  - h) Toponimia: Deberá promoverse la toponimia histórica en los jardines, en sus caminos y paseos, subdivisiones y elementos complementarios con el oportuno reflejo en la rotulación.
  - i) Mantenimiento y conservación: Se estará a lo dispuesto en el anterior punto 3.
5. Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos arquitectónicos, escultóricos o vegetales. Para ello:
- a) Será preceptivo presentar el proyecto de la instalación, que informará el departamento municipal correspondiente.



- b) Los instaladores se comprometerán por escrito a la realización de las labores de mantenimiento, riego y limpieza en el espacio de la instalación, durante todo el tiempo que esta permanezca. Los deterioros que se produzcan se penalizarán de acuerdo con la ordenanza correspondiente.

#### **Artículo 4.6.6 Intervenciones permitidas (N-1)**

Restauración: Todo proyecto de restauración en un parque histórico contará con una Memoria de carácter histórico debidamente documentada, en la que habrá de tenerse en cuenta el contenido de la Ficha del Catálogo.

El proyecto de restauración no debe referirse a ninguna época concreta del jardín, sino que se ajustará a su imagen final consolidada, y habrán de respetarse las características de trazado, diseño, vegetación, fábricas interiores, materiales de caminos y paseos, elementos escultóricos, decorativos y mobiliario.

Los elementos desaparecidos se podrán reconstruir indicando el carácter de reproducción de los mismos.

Cuando en la restauración se precise sustitución de elementos de las formaciones tipológicas se deberán utilizar especies similares en cuanto a su formación, porte, color y desarrollo, y solo cuando esté justificado por cuestiones técnicas, sustituirlos por otros compatibles con éstos y de similares características.

Reconstrucción: Toda reconstrucción que se realice deberá basarse en documentación histórica.

Para toda obra de reconstrucción de un parque o jardín catalogado, deberá existir un estudio sobre el estado previo del parque o jardín y de los elementos que alberga, que justifique plenamente el alcance de las obras y la compatibilidad de las técnicas, materiales, y especies a emplear con los valores del parque, así como la no afectación a elementos o espacios especialmente protegidos dentro de éste en los que no se permitan obras de este alcance.

Ampliaciones: Se permitirán ampliaciones, siempre que se garantice una solución de continuidad física, visual y de diseño entre lo existente y lo añadido, a la vez que se eliminan las barreras arquitectónicas y urbanísticas existentes.

Con carácter general, las ampliaciones permitidas y que puedan autorizarse respetarán la integridad del parque o jardín original.

#### **Sección Tercera. Los jardines de interés**

##### **Artículo 4.6.7 Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés calificados como zona verde en el Plano de Ordenación (N-1)**

1. En los catalogados como nivel 1 se permiten los mismos usos e intervenciones que los admitidos para parques históricos, así como las normas de carácter general y los regulados dentro del uso dotacional de zonas verdes.
2. En los incluidos en nivel 2:

- a) Además de lo admitido para el nivel anterior, se permiten construcciones ligadas al mantenimiento del jardín, a usos culturales no lucrativos o a pequeños quioscos, con la condición de no dañar la vegetación ni alterar el trazado del jardín.
  - b) Se permiten obras bajo rasante en las zonas carentes de elementos vegetales. En el caso de que existan ejemplares arbóreos o arbustivos (incluidos en la ficha correspondiente) deberán ser respetados y tratados según lo dispuesto en el siguiente Capítulo para los árboles singulares. No se autorizarán obras que supongan modificación del trazado o alteren el nivel freático.
  - c) No se permite la construcción de áreas de deporte reglado, ni la instalación de mobiliario urbano que no se adapte a las características ambientales o tipológicas existentes.
3. En los clasificados como nivel 3:
- a) Serán válidas las especificaciones del punto anterior, con la salvedad de que se permite introducir modificaciones en el trazado debidamente justificadas, con la condición de conservar las especies vegetales de carácter singular, en las mismas condiciones que las fijadas en el Capítulo siguiente para los árboles que tengan esta clasificación.

4. En los catalogados como nivel 4:

- a) Se permiten las mismas obras que en el punto anterior, permitiéndose la realización de obras bajo rasante, que pueden incluso ocupar excepcionalmente toda la parcela.

5. Condiciones generales para las obras:

En todos los niveles, los elementos vegetales no singulares que pudieran quedar afectados por cualquier intervención en el espacio deberán trasplantarse. El sistema de trasplante y la viabilidad del mismo deberán ser valorados por el órgano competente en materia de Parques y Jardines, que supervisará la operación.

Todos los elementos del Catálogo deberán conservar su carácter de espacio ajardinado y su tratamiento posterior habrá de ser coherente con el entorno urbano al que hacen referencia.

Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, sin que se permita modificar las rasantes iniciales.

En ningún caso las obras bajo rasante podrán afectar a elementos arbustivos o masas arbóreas existentes.

Además, las obras bajo rasante estarán condicionadas a:

- a) Realizarse exclusivamente bajo zonas ya transformadas o destruidas por su asfaltado o tratamiento análogo y destinadas a aparcamientos, campos de deporte, etc.
- b) Aun respetando las anteriores condiciones, no podrán superar los siguientes porcentajes sobre la superficie total del jardín, de acuerdo al nivel de catalogación:
  - i) Nivel 1                      10%

- ii) Nivel 2 20%
- iii) Nivel 3 35%
- iv) Nivel 4 50%

Excepcionalmente, en los catalogados en nivel 4 se podrá llegar a la ocupación total, previo informe favorable de la CPPHAN, imponiéndose entonces otras medidas alternativas para permitir el adecuado desarrollo de las especies vegetales.

- c) El objetivo final de las obras será la recuperación de la superficie terriza que permita la regeneración del jardín con nuevas plantaciones.
- d) Las ocupaciones temporales necesarias para la ejecución de las obras se ubicarán preferentemente en las zonas transformadas definidas en el apartado a).

#### **Artículo 4.6.8 Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés no calificados de zona verde en el Plano de Ordenación (N-1)**

1. Se permiten los mismos usos e intervenciones que para los calificados de zona verde, con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado, si bien será necesaria la tramitación de plan especial para ejecutar obras bajo rasante en jardines de nivel 1 y para las actuaciones de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catalogados en cualquier nivel, que incluirá, cuando proceda, la delimitación justificada del ámbito del jardín protegido dentro de la parcela, y con las siguientes condiciones:

##### 1.1 Obras bajo rasante en jardines catalogados en nivel 1:

Para jardines de nivel 1 solo se permiten obras subterráneas que no excedan el diez por ciento (10%) de la superficie del jardín y siempre que se actúe en zonas que hayan sido alteradas mediante su pavimentación para uso como aparcamiento, campo de deportes y casos análogos.

##### 1.2 Obras sobre rasante en jardines con cualquier nivel de catalogación.

###### a) Dentro del ámbito del APE 00.01:

La superficie de los jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4 ubicados dentro del APE 00.01 podrá ocuparse parcialmente con obras de nueva edificación, siempre que sea imprescindible para materializar la edificabilidad concedida por el planeamiento y con las siguientes limitaciones:

- i) Para las obras de nueva planta en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del quince por ciento (15%), veinticinco por ciento (25%) y treinta y cinco por ciento (35%) por ciento del jardín delimitado, respectivamente.
- ii) Si se trata de obras de ampliación solo se podrá incrementar la ocupación de la parcela en un diez por ciento (10%) sobre la ocupación del edificio existente. En el caso de que se sobrepasen los valores contemplados en el punto i) anterior con la edificación existente, dicha ampliación además no podrá ocupar más del cinco por ciento (5%) de la superficie del jardín delimitado.

## b) Fuera del ámbito del APE 00.01:

La superficie de los jardines catalogados con en cualquier nivel ubicados fuera del APE 00.01 podrá ocuparse parcialmente con obras de nueva edificación, siempre que sea imprescindible para materializar la edificabilidad concedida por el planeamiento y con las siguientes limitaciones:

- i) Para las obras de ampliación en jardines catalogados con nivel 1 solo se podrá incrementar la ocupación del edificio existente en un diez por ciento (10%) de la parcela, siempre que no se ocupe más del cinco (5%) de la superficie del jardín.
  - ii) Para las obras de nueva planta en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del treinta y cinco por ciento (35%) del jardín, delimitado en su caso.
  - iii) Si se trata de obras de ampliación en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, dicho límite se podrá ampliar hasta el cuarenta por ciento (40 %) si la edificación existente ya ocupa más de ese del treinta y cinco por ciento (35%).
2. La CPPHAN estudiará las soluciones propuestas y dictaminará conforme al criterio de la mejor protección del jardín, el mantenimiento o recuperación de los trazados originales y la preservación del mobiliario y arbolado protegido. En función de ello podrá limitar las condiciones antes enunciadas, obligar a la materialización de la edificabilidad mediante transformación de los edificios no protegidos (en caso de haberlos) e, incluso, denegar su aprobación si se considera que causa un grave perjuicio a los valores que justificaron la inclusión del jardín como elemento catalogado. Excepcionalmente podrá autorizar mayores ocupaciones de parcela, siempre que no suponga merma de los valores y signifiquen un beneficio objetivo para el paisaje urbano y, en general, para el bien público.
  3. Cuando por la aplicación directa de los parámetros aquí contemplados no se modificasen las condiciones de las Normas Urbanísticas de aplicación de un caso concreto, la CPPHAN podrá eximirle de la tramitación del Plan Especial y, por tanto, concederse licencia de obras directamente.
  4. Otras condiciones de aplicación serán las siguientes:
    - a) Cualquier tipo de obra que afecte a espacios libres o jardines catalogados respetarán siempre los valores significativos de los mismos, así como la vegetación inventariada en la ficha correspondiente. En ningún caso se alterarán los restos del trazado o mobiliario que pueda conservarse.
    - b) Las obras que se realicen bajo espacio libre o jardín protegido, cualquiera que sea su nivel de protección, deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su ajardinamiento, con un mínimo de 80 centímetros de espesor y sin que se alteren los niveles y rasante originales. La CPPHAN podrá imponer profundidades mayores en los casos en que lo considere necesario para el mejor desarrollo de las especies vegetales.

- c) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a las de su estado actual aquí se establecen.
5. Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo establecido en este artículo, deberán someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la legislación vigente de la Comunidad de Madrid.

## **CAPÍTULO 4.7. CATÁLOGO DE ÁRBOLES SINGULARES**

### ***Sección Primera. Consideraciones generales***

#### ***Artículo 4.7.1 Contenido y alcance de la catalogación (N-1)***

El Catálogo recoge los ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considera que deben gozar de especial protección.

Se cumplirá con las exigencias que fueran aplicables por la legislación en la materia.

#### ***Artículo 4.7.2 Niveles de catalogación (N-1)***

Se establece un único nivel de catalogación, constituido por la propia inclusión en este Catálogo.

#### ***Artículo 4.7.3 Ficha de catalogación (N-2)***

Cada árbol o conjunto protegido dispone de una ficha individualizada, donde quedan reflejadas sus características más significativas.

Su situación está descrita en la propia ficha y se refleja gráficamente en el Plano de Catalogaciones Especiales.

### ***Sección Segunda. Normas de protección***

#### ***Artículo 4.7.4 Alcance de la protección (N-1)***

1. Se prohíbe la tala o trasplante (incluso con escayolamiento previo o trasplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el Catálogo, salvo en caso de muerte, riesgo de caída o estado fitosanitario muy deficiente e irreversible, siendo preceptivo informe técnico de los servicios municipales competentes en materia de arbolado y zonas verdes.
2. Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por un experto del departamento municipal correspondiente. (Los ejemplares existentes en el Real Jardín Botánico, se excluyen de esta determinación).
3. Con carácter general se prohíbe:
  - a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso en que se pretenda la multiplicación del ejemplar.
  - b) Realizar movimientos de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido, salvo que el departamento municipal correspondiente autorice menores distancias para ello, garantizándose siempre que el sistema radicular quede correctamente tratado y debidamente protegido.
  - c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, cuidando siempre la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar.

**Artículo 4.7.5 Normas para los conjuntos (N-1)**

Para el caso de conjuntos, salones, arboledas o alineaciones de interés, se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter, salvo en caso de muerte, riesgo de caída o estado fitosanitario muy deficiente e irreversible. Tampoco se permiten actuaciones sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El departamento municipal correspondiente fijará las normas que deben seguirse al respecto.

**Artículo 4.7.6 Otras normas de protección (N-2)**

Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental de los ejemplares protegidos, como atar cables a sus ramas, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco y otras actuaciones de carácter análogo.

**Artículo 4.7.7 Conservación del nivel freático (N-2)**

En todas las actuaciones será necesario justificar técnicamente que la obra proyectada no alterará el nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado.

**Artículo 4.7.8 Mejoras (N-2)**

1. Siempre que sea factible se deberán retirar los pavimentos existentes en las inmediaciones de los árboles o conjuntos catalogados, al menos en el círculo de proyección de su copa, para mejorar la aireación del suelo.
2. El Departamento de Parques y Jardines intensificará los cuidados en los ejemplares catalogados de su competencia (podas, corta de ramas secas, chupones, controles fitosanitarios, entrecavado de alcorques, eliminación de malas hierbas, etc.) y dará las precisas instrucciones a los propietarios de ejemplares catalogados, excepto al Real Jardín Botánico.

## **CAPÍTULO 4.8. CEMENTERIOS HISTÓRICOS**

### **Sección Primera. Generalidades**

#### **Artículo 4.8.1 Ámbito y límites (N-1)**

Los cementerios considerados de interés histórico-artístico y protegidos con tal carácter, son los siguientes:

1. Las sacramentales de:
  - a) San Isidro.
  - b) Santos Justo y Pastor.
  - c) Santa María.
  - d) San Lorenzo y San José.
2. La necrópolis de Nuestra Señora de la Almudena, junto con sus cementerios anexos Civil y Hebreo y el antiguo de Epidemias.

Sus ámbitos están descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos y grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de interés.

#### **Artículo 4.8.2 Instrumentos de planeamiento (N-2)**

Cada cementerio histórico dispone de un desarrollo a nivel de Plan Especial de carácter temático que consta de:

1. Planos de ordenación de tipologías de enterramientos.
2. Planos de elementos protegidos.
3. Ficha de los elementos catalogados.
4. Normativa de carácter particular.

#### **Artículo 4.8.3 Usos del suelo (N-1)**

El uso del suelo es de dotacional de servicios urbanos y éstos no podrán ser otros que los de enterramientos en sus diferentes tipologías, así como los destinados a:

1. Oficinas administrativas.
2. Capilla.
3. Depósitos y almacenes.
4. Instalaciones.
5. Viviendas de vigilantes y capellanes.
6. Viales.
7. Jardines.
8. Aparcamientos.
9. Tiendas de flores y análogas.



#### **Artículo 4.8.4 Catálogo (N-2)**

Estos planeamientos específicos contienen el Catálogo de Elementos Protegidos de cada cementerio, entendiéndose como tales las tumbas, parcelas, espacios libres, ordenados o ajardinados, edificios y otras construcciones.

#### **Artículo 4.8.5 Niveles de protección (N-1)**

Los niveles de protección para los distintos elementos son los siguientes:

##### TUMBAS

Elementos catalogados: Reservado para los que contienen los valores más relevantes y de mayor calidad y significado histórico-artístico.

Elementos inventariados: Son los que contienen estos valores sólo en alguna de las partes que lo conforman o su tipología es de cierta significación y relevancia.

A su vez, los elementos catalogados se dividen en tres grados de protección:

1. Integral, cuando se trata de elementos de excepcional valor histórico y cultural.
2. Estructural, si el valor histórico, artístico, constructivo o tipológico se singulariza, aun siendo de menos interés que en el caso anterior.
3. Ambiental, cuando son elementos incluidos en áreas homogéneas de valor, contengan constantes tipológicas de interés o tengan alguna calidad destacable.

##### PARCELAS

Tienen dos niveles de protección:

4. Global, cuando la totalidad de la parcela forma una unidad inseparable con los elementos que contiene y su modificación supone la pérdida de valores fundamentales para el conjunto. Tienen este carácter todas las parcelas sobre las que existan elementos catalogados.
5. Parcial, si las circunstancias antes descritas solo se dan en unas partes concretas de la parcela. Tienen este carácter las parcelas que contienen elementos inventariados.

##### EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES

Los niveles de protección son los equivalentes a los correspondientes en el Catálogo General de Edificios Protegidos. Dentro del concepto otras construcciones se entiende incluidos los lóbulos, patios, muros de cerramientos, sistema viario, escaleras, pórticos, puertas y, en general, todo elemento artificial realizado con las técnicas habituales constructivas.

##### ELEMENTOS NATURALES

Se entienden como tal los elementos que integran los jardines y zonas o conjuntos arbolados. Su grado de protección es integral, debiendo mantenerse con las condiciones que en el Capítulo 4.6 se determinan para los jardines de interés histórico-artístico.

#### **Artículo 4.8.6 Alcance de la catalogación (N-1)**

Los elementos catalogados deben ser conservados, sin que pueda variarse su tipología, morfología o emplazamiento.

## **Sección Segunda. Normas de protección**

### **Artículo 4.8.7 Normativa (N-1)**

Además de lo dispuesto en el presente Capítulo, les será de aplicación la normativa siguiente:

1. Las disposiciones generales de las presentes Normas Urbanísticas que le sean de aplicación.
2. La normativa particular de cada Plan Especial.

### **Artículo 4.8.8 Obras permitidas (N-1)**

Sobre los elementos protegidos se permiten las siguientes obras:

#### **ELEMENTOS CATALOGADOS**

1. Protección integral: Las de restauración, conservación, consolidación y recuperación tipológica, con la condición de no introducir materiales y calidades distintas a las originales.
2. Protección estructural: Las mencionadas en el apartado anterior más las de acondicionamiento, manteniendo siempre su configuración estructural.
3. Protección ambiental: Las antedichas más las de reestructuración, con la condición de no poder modificar su envolvente exterior ni sus elementos significativos.

#### **ELEMENTOS INVENTARIADOS**

Además de las admitidas para todos los elementos catalogados, se permiten las de demolición y sustitución de las partes que no alteren su composición morfológica.

Cuando el grado de deterioro de un elemento sea tal que impida el uso al que está destinado, se podrá permitir -con carácter excepcional- su desmantelamiento, siempre condicionado a que se proceda de forma simultánea a su reutilización en un nuevo enterramiento ubicado en el propio cementerio o en cualquier otro de los catalogados.

#### **PARCELAS**

Sobre las parcelas catalogadas con el grado de protección global, se prohíbe la modificación de su trazado geométrico. Sobre las de protección parcial sólo se permite esa modificación si no supone pérdida de los valores fundamentales del elemento catalogado.

### **Artículo 4.8.9 Protección de la traza histórica (N-1)**

En todos los cementerios catalogados debe conservarse el trazado, sistema viario y de espacios libres, ajardinamiento y arbolado existentes, báculos, bancos, rejas y otros elementos análogos, salvo que el planeamiento específico determine lo contrario para alguna zona concreta.

Tampoco podrá alterarse la ocupación en planta y altura de los patios, galerías de acceso ni, en general, de las construcciones ubicadas en las áreas catalogadas y protegidas.

## **CAPÍTULO 4.9. CATÁLOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS**

### **Artículo 4.9.1 Definiciones y contenido**

Está formado por el conjunto de vías públicas, zonas verdes y espacios libres del Centro Histórico. El Catálogo se compone de:

1. Listado de espacios, de acuerdo con su clasificación, incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.
2. Ubicación de los espacios grafiados en el Plano de Catalogaciones Especiales.

### **Artículo 4.9.2 Clasificación (N-1)**

Conforme a los aspectos visuales, edificatorios, ambientales y culturales, los espacios públicos se agrupan dentro de las siguientes categorías:

1. Espacios de primer grado: Son aquellos que, además de ofrecer unos altos niveles de calidad formal, presentan una excepcional significación desde el punto de vista emblemático, histórico o cultural.
2. Espacios de segundo grado: Esta categoría comprende los tres grupos de espacios siguientes:
  - a) Los comprendidos dentro del recinto encerrado por la antigua Cerca del Arrabal.
  - b) Los entornos de edificios monumentales o asimilados, exceptuando los pertenecientes a espacios de primer grado.
  - c) Los espacios que, sin pertenecer a los dos grupos anteriores, presentan un predominio de valores relevantes en la mayoría de las variables consideradas: calidad y homogeneidad tipológica en la edificación, configuración espacial, características visuales y ambientales y ausencia de impactos notables, a los que se puedan unir un cierto grado de animación y actividades comerciales o de otro tipo.
3. Espacios de tercer grado: Son aquellos en los que predominan los valores edificatorios de nivel medio, alternando la existencia de conflictos aislados con factores positivos espaciales, visuales o de animación urbana.
4. Espacios de cuarto grado: Son aquellos en los que predominan los valores edificatorios de nivel medio y bajo, con existencia de notables conflictos de carácter visual.
5. Espacios de quinto grado: Son aquellos que carecen de valores positivos concretos, con la excepción de su propia existencia como elemento de relleno de la trama histórica.

### **Artículo 4.9.3 Normativa de aplicación (N-1)**

Efectos de la catalogación: Con independencia de la normativa particular que se fije para los grados más elevados de protección, en todo el Casco Antiguo se aplicarán con carácter general los siguientes criterios:

1. Edificación: Se sujetará a lo establecido en los Catálogos de Elementos Protegidos, así como en las Ordenanzas de Conservación Ambiental y de la Edificación. Los solares se conservarán en las adecuadas condiciones de limpieza, y dispondrán de un cerramiento de fábrica de ladrillo revocado, con una altura mínima de 2,50 metros.

Las medianerías se conservarán con las debidas condiciones de decoro, habiendo de solicitarse la oportuna licencia para el tratamiento de materiales y colorido.

2. Instalaciones e infraestructuras: Quedan prohibidas las redes de electricidad y telefonía que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Los proyectos de obras de redes eléctricas, abastecimiento de agua y gas, saneamiento y telefonía deberán redactarse teniendo en cuenta el impacto ambiental que causan, debiendo minimizarse este impacto mediante la adopción de las oportunas medidas correctoras.

3. Circulación y aparcamiento: Los elementos y materiales empleados en la pavimentación de los espacios públicos serán los adecuados a su categoría y funciones. La separación entre las áreas peatonales y las de circulación rodada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites, mediante la diferencia de niveles, el cambio de pavimentos o la utilización de bolardos, cadenas o barandillas, parte de las cuales serán removibles para permitir el paso a los servicios de urgencia o vigilancia.

Las vías de circulación rodada intensa dispondrán de una capa de rodadura silenciosa.

Los servicios municipales elaborarán un manual, compuesto por un repertorio de soluciones constructivas formadas por elementos y materiales homologados para los diferentes tipos de espacios y usos, así como por las correspondientes técnicas de ejecución.

4. Mobiliario urbano: Los servicios municipales elaborarán un catálogo obligatorio de los elementos habituales de mobiliario urbano, tales como bancos, barandillas, papeleras, remates, soportes publicitarios, elementos de iluminación, etc., en el que se valorarán el diseño, los materiales y la escala, que tendrán que adaptarse a las características ambientales existentes. En todo caso están prohibidos los elementos de plástico y materiales análogos, así como los de acabado brillante o reflectante.

Se justificará especialmente el impacto provocado por los elementos emergentes de cierto volumen, tales como los accesos y cuerpos de ventilación de aparcamientos subterráneos, quioscos de prensa, lotería, helados y flores, paradas de autobuses, para los que se adoptará un diseño sencillo, unas dimensiones contenidas y unas características acordes con los del entorno urbano correspondiente.

La incorporación de nuevos elementos decorativos o conmemorativos (monumentos, fuentes, lápidas) debe estar condicionada al estudio del impacto provocado por su diseño, materiales y escala.

Los elementos de iluminación serán de diseño y materiales tradicionales recomendándose las farolas de fundición de pie o adosadas. Queda prohibida la utilización de luminarias de autopista, con báculo o adosadas.

5. Vegetación y arbolado: Las especies arbóreas de nueva plantación deberán estar adecuadas al hábitat, y ser preferentemente especies autóctonas o tradicionales en la ciudad. Las nuevas plantaciones se protegerán con elementos diseñados al efecto, que no causen daño al árbol, y tendrán posibilidad de ser regadas.

Los alcorques deberán tener al menos unas dimensiones de 1 m x 1 m, siendo aconsejable una profundidad de 1,50 m. El alcorque debe construirse de forma que se asegure un drenaje correcto del mismo no cubriéndose su superficie con elementos que impidan la aireación del sistema radicular.

Las zonas verdes tendrán al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie ocupada por vegetación, evitándose las superficies duras de gran extensión, a menos que estén obligadas por criterios histórico-artísticos.

6. Señalización y publicidad: La señalización viaria se limitará a lo imprescindible evitándose la proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que oculten u obstaculicen perspectivas de interés.

Solamente se admitirán soportes para información institucional, estando prohibida la instalación de publicidad en vallas, medianerías, cubiertas de edificios y aceras. Queda prohibida la instalación de banderines perpendiculares a fachadas por encima de la segunda planta de los edificios.

#### **Artículo 4.9.4 Aplicación de los tipos de intervención a los diversos grados (N-1)**

1. Espacios de tercero, cuarto y quinto grados: Se aplicarán las intervenciones relacionadas en las condiciones generales, definidas en el artículo anterior.
2. Espacios de segundo grado.

- a) Edificación.

En la edificación catalogada se extremará la exigencia del deber de conservación y ornato público. Se suprimirán los elementos obsoletos e inadecuados, tales como soportes publicitarios, instalaciones, antenas, cuerpos añadidos, etc., y se restituirán a su estado original las plantas bajas, entreplantas, aleros, huecos y otros elementos desvirtuados.

Cualquier edificio exterior al espacio, perceptible desde el mismo, cumplirá las mismas condiciones de ordenación de los edificios interiores.

En caso de sustitución o reforma se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

Las medianerías que constituyan un importante impacto ambiental, deberán ser tratadas de acuerdo con las condiciones formuladas por los servicios técnicos municipales, recomendándose los tratamientos arquitectónicos sobre los tratamientos pictóricos.

- b) Circulación y aparcamiento.

Se recomienda que, siempre que sea posible, predomine en estos espacios, o al menos coexista, la circulación peatonal sobre el tráfico rodado atenuado debiéndose crear en los entornos monumentales bandas de velocidad reducida, que fomenten la estancia y la contemplación.

Los elementos y materiales serán tradicionales, empleándose para la pavimentación la piedra, desde la losa al adoquín.

## c) Arbolado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente tanto en los espacios públicos como en los privados que resulten perceptibles desde aquellos.

Se recomienda arbolado los espacios que dispongan de aceras soleadas de más de tres metros de anchura, con la excepción de aquellos desaconsejados por criterios ambientales o histórico-artísticos.

## d) Mobiliario urbano.

Se utilizará el manual de los servicios municipales mencionado en la normativa general.

Se realizará una programación coordinada de la instalación de elementos tales como quioscos y cabinas de teléfonos, evitando su proliferación y previendo las consecuencias ambientales.

Las entradas a los aparcamientos subterráneos deberán diseñarse de forma que no produzcan impactos negativos en la escena urbana.

## e) Actividades.

Las instalaciones comerciales cumplirán las normas referentes a la recuperación de la estructura de plantas bajas en edificios catalogados. El mobiliario exterior de bares, restaurantes y establecimientos similares presentará un diseño adecuado.

## f) Señalización y publicidad.

Se prohíbe la instalación en fachadas de cualquier tipo de rótulos, con la excepción de los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios de un metro cuadrado de superficie máxima, retranqueados 0,25 m. como mínimo respecto a la alineación de la fachada.

## 3. Espacios de primer grado.

Las intervenciones sobre estos espacios de excepcional importancia se regularán mediante la redacción de Planes Especiales de Protección. Al desarrollar las previsiones del Plan General, estos Planes respetarán las Ordenanzas y los Catálogos de Elementos Protegidos. Su ámbito podrá ampliarse a los espacios que se consideren necesarios para una protección integral del espacio principal.

**Artículo 4.9.5 Tipos de intervención (N-1)**

De acuerdo con el estado de formalización, el grado de conservación y la previsión de usos de los diferentes espacios catalogados, se definen tres tipos de intervención:

1. Reforma: Consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados.
2. Restauración: Consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.

3. Conservación: Consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieren modificaciones, y cuyos materiales están adaptados ambientalmente y se encuentran en estado aceptable.

Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas.

## **CAPÍTULO 4.10. NORMAS Y PLANES ESPECIALES**

### **Sección Primera. Modificaciones en los Catálogos de Protección**

#### **Artículo 4.10.1 Revisión de los catálogos (N-2)**

El Ayuntamiento revisará todos los Catálogos de Elementos Protegidos a los cuatro años desde su aprobación definitiva.

Esta revisión se realizará de oficio, con la publicación previa de los criterios con que pretende realizarse, comparándolos con los que se han utilizado en la redacción los presentes catálogos y motivando las posibles discrepancias entre ambos. Si no existiesen nuevos criterios, los cambios de nivel o grado deberán fundamentarse para cada caso que sufra modificación.

#### **Artículo 4.10.2 Modificaciones al Catálogo de Edificios (N-1)**

Cuando existan indicios racionales de que en la catalogación de un edificio pueda haberse cometido un error material, podrá solicitarse su modificación en la forma que aquí se determina.

Para ello, la parte interesada presentará la correspondiente solicitud acompañada de cuantos documentos considere oportunos para justificar la pretensión y siempre un reportaje fotográfico completo, planos del estado actual, estudio histórico del elemento en cuestión y memoria justificativa donde se razone el nivel y grado propuesto de acuerdo a los criterios de catalogación.

Cuando se pretenda un cambio en un grado de catalogación, la actuación no tendrá el carácter de modificación del Plan General. Los cambios de nivel de catalogación se considerarán modificación del Plan General. En el caso de Actuaciones Especiales para la Eliminación de Infraviviendas reguladas en el capítulo 4.12, los cambios de nivel se tramitarán a través del procedimiento previsto para los Catálogos en la legislación urbanística.

En todo caso deberá darse audiencia previa a las partes interesadas. En el supuesto de que la finca esté incluida dentro de un conjunto histórico-artístico, sea Bien de Interés Cultural declarado conforme a la legislación vigente, se requerirá informe del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

La demolición total de edificios catalogados en cualquier grado por causa de declaración de ruina, cumpliendo las condiciones que se contemplan en el artículo 4.3.7 lleva implícita su descatalogación, sin que sea necesario ningún otro trámite.

#### **Artículo 4.10.3 Modificaciones en otros catálogos (N-1)**

De igual manera se podrá solicitar la modificación de grado o nivel de catalogación de los elementos incluidos en los catálogos de:

- Establecimientos comerciales.
- Monumentos y elementos singulares.
- Jardines de interés.
- Elementos urbanos.
- Cementerios históricos.



### Espacios públicos.

La documentación a aportar será la equivalente a la prevista para el caso de los edificios protegidos.

No tendrá carácter de modificación de Plan General el cambio de un grado de catalogación y su tramitación será la correspondiente a los Planes Especiales. La modificación en más de un grado, se tramitará como modificación de Plan General. En el caso de Actuaciones Especiales para la Eliminación de Infraviviendas reguladas en el capítulo 4.12, los cambios de nivel o su reducción en más de un grado se tramitarán conforme a lo establecido en los arts. 60 y 61 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

En todo caso se dará audiencia previa a los interesados, según lo dispuesto para los edificios.

Las modificaciones al Catálogo de Árboles Singulares solo podrán realizarse por muerte del ejemplar o circunstancias urbanísticas de carácter excepcional ante la realización de obras del máximo interés para la comunidad y una vez demostrada la inexistencia de alternativas viables.

### ***Sección Segunda. Planes Especiales***

#### ***Artículo 4.10.4 Justificación y objetivos (N-2)***

Los planes especiales que desarrollen el Plan General en materia de protección del patrimonio y que afecten a edificios o elementos catalogados, se justifican por la necesidad de dar solución a los complejos problemas que se presentan al regular con normas de carácter general la gran cantidad de casos particulares que aparecen en un campo de elementos tan variado y complejo.

Los Planes Especiales tendrán como objetivo la protección y puesta en valor del elemento, mediante la mejora en sus condiciones de habitabilidad y uso.

#### ***Artículo 4.10.5 Régimen de obras (N-1)***

Sólo se podrán introducir modificaciones en el régimen de las obras permitidas cuando se demuestre la imposibilidad de conseguir la protección y valoración del edificio o elemento, sin variar el citado régimen.

#### ***Artículo 4.10.6 Alcance y limitación de los Planes Especiales (N-1)***

1. Los supuestos que precisan de tramitación de Planes especiales para actuaciones en edificios o jardines por razón de su protección se establecen y regulan en los artículos definidos en estas Normas para cada caso.
2. Cuando una actuación urbanística comporte planeamiento especial para cada uno de sus contenidos (usos, obras y segregación o agrupación), se podrá tramitar un solo Plan Especial para todas las propuestas urbanísticas.

#### ***Artículo 4.10.7 Otras condiciones (N-1)***

1. El carácter excepcional y potestativo de estos planes hace conveniente realizar una consulta previa sobre el contenido del mismo. La contestación a la misma se entenderá siempre sin perjuicio de los derechos de terceros y condicionada al resultado del periodo de información pública.

2. Cuando un Plan Especial opere sobre un único edificio, siempre quedará condicionada la aprobación a su restauración total, eliminando impactos negativos o modificaciones introducidas al proyecto original aunque supongan disminución de la edificabilidad admitida.
3. Los que afecten a jardines catalogados deberán igualmente contemplar el estado final del jardín, planteando su restauración como obra preferente e incluyendo un plan de etapas para llevarla a efecto.

***Sección Tercera. Infracciones urbanísticas. (suprimida)***

***Artículo 4.10.8 Definición (N-2)***

(sin contenido)

***Artículo 4.10.9 Normativa de aplicación (N-1)***

(sin contenido)

***Artículo 4.10.10 Valoraciones (N-2)***

(sin contenido)

***Artículo 4.10.11 Efectos de las infracciones (N-2)***

(sin contenido)

## **CAPÍTULO 4.11. LA COMISIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL (CPPHAN)**

### **Artículo 4.11.1 Competencias de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) (N-2)**

Además de las competencias generales señaladas en los artículos 4.1.3.8 y 4.1.4, y de las que se fijen reglamentariamente, será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión con carácter previo a la aprobación o autorización de:

1. Las licencias de obras, declaraciones responsables o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos en este Título; esto es, espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas.
2. Los cambios de uso y licencias o declaraciones responsables para actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida incluida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios según se regula en el artículo 4.3.8. En particular deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos alternativos a que se hace referencia en dicho artículo o la conveniencia de mantener los que señale la ficha correspondiente.
3. Los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos dentro de las Áreas de Especial Protección, así como las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas áreas.

### **Artículo 4.11.2 Otras competencias (N-2)**

También será competente la Comisión para:

1. Aprobar las valoraciones técnicas que puedan realizarse sobre las infracciones que se cometan contra los elementos catalogados.
2. Proponer resoluciones a los expedientes de infracciones urbanísticas sobre los elementos catalogados, indicando soluciones alternativas para los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística.
3. Fijar las garantías técnicas que se consideren necesarias para autorizar las obras bajo rasante en edificios catalogados que se contemplan en estas Normas.
4. Imponer el mantenimiento de la fachada de los edificios de protección ambiental cuando considere que las soluciones presentadas no sean acordes con el ambiente urbano, o la distorsionen gravemente.
5. Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de:
  - a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección.
  - b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada.

6. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.
7. Informar los expedientes de ruina que se tramiten en fincas catalogadas, indicando los elementos catalogados que deben conservarse en caso de demolición, o las partes que puedan reproducirse y su integración en la nueva planta.
8. Proponer la interpretación de las normas urbanísticas que afecten a los ámbitos de su competencia.
9. Dispensar del cumplimiento de las limitaciones impuestas en el artículo 4.3.8 para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la densificación supone un impacto negativo para la zona.
10. Informar los Planes Especiales de Protección que se redacten para la agrupación o segregación de parcelas catalogadas, de acuerdo con el artículo 4.3.6., siempre que se demuestre que no peligran los valores que motivaron la catalogación del edificio.
11. Aprobar alternativas a las condiciones de vivienda interior contempladas en el apartado 6 del artículo 4.3.20., en las condiciones que en éste se establecen.

#### **Artículo 4.11.3 Alcance y contenido de los dictámenes (N-2)**

1. Los dictámenes de la Comisión no serán vinculantes, si bien los servicios técnicos deberán fundamentar las propuestas de resolución que se redacten en contradicción con los mismos.
2. Estos dictámenes de la Comisión podrán ser favorables, favorables con prescripciones obligatorias, de opinión suspendida en tanto no se introduzcan determinadas rectificaciones y desfavorables.

Todo dictamen que no sea favorable sin condiciones deberá estar fundamentado. En el caso de que sea desfavorable, contendrá además los criterios compositivos en los que debe fundamentarse la nueva solución.

#### **Artículo 4.11.4 Ponencia Técnica (N-2)**

Como elemento auxiliar de la CPPHAN se creará una mesa para el control y seguimiento de las actuaciones que afecten a los elementos catalogados incluidos en el presente Título. Esta mesa, que tendrá el carácter de Ponencia Técnica, asumirá las siguientes funciones además de las que se la puedan atribuir reglamentariamente.

1. El examen previo de todos los expedientes cuyo contenido se refiera a los temas contemplados en el artículo 4.11.1, así como la elaboración de los informes técnicos de los asuntos que deban ser tratados en la Comisión.
2. La coordinación entre sí de los diversos departamentos técnicos que tengan competencia en la materia (licencias, aperturas, protección civil, etc.).
3. La organización de las relaciones y sesiones conjuntas de trabajo con otros organismos, tanto municipales, como supramunicipales y demás entidades con competencia en la materia.

4. Dar cuenta a la administración competente, de las autorizaciones y licencias concedidas o en tramitación, a los efectos del cumplimiento de la legislación aplicable en la materia.

La composición, competencia y funciones de esta ponencia se desarrollarán reglamentariamente, al mismo tiempo que se definan las de la CPPHAN.

## **CAPITULO 4.12. ACTUACIONES ESPECIALES PARA LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDAS**

### **Artículo 4.12.0 Alcance**

Las actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas reguladas en el presente capítulo se desarrollarán supeditadas a las determinaciones de la legislación de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y a los valores de la declaración del Conjunto Histórico “Recinto de la Villa de Madrid”.

### **Artículo 4.12.1 Ámbito de aplicación**

Las actuaciones previstas en el presente Capítulo podrán ser de aplicación, tanto a viviendas como a edificaciones, en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APECH), APE 00.01, que cumplan las dos condiciones siguientes:

- a) Que afecten a edificaciones destinadas al uso característico residencial o que en ellas se desarrolle dicho uso mayoritariamente de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
- b) Que sean susceptibles de ser consideradas, en los términos establecidos en el presente capítulo, como infravivienda y/o edificio inadecuado al uso residencial por sus condiciones de inhabitabilidad.

### **Artículo 4.12.2 Condiciones para la declaración de infravivienda por inadecuación**

Podrá ser declarada como infravivienda, a los efectos exclusivos de la aplicación del capítulo 4.12 de estas normas, toda vivienda que resulte inadecuada al uso residencial por presentar condiciones de inhabitabilidad por razones de: accesibilidad, seguridad, superficie y altura, ventilación e iluminación, o dotación de instalaciones, en los términos siguientes:

- a) Inadecuación por condiciones de accesibilidad: Cuando la vivienda esté situada sobre rasante en planta superior a la cuarta (baja más tres), y careciendo de ascensor éste no pueda ser instalado en hueco de escalera o patio.
- b) Inadecuación por condiciones de seguridad: Cuando en la vivienda se dé alguna de las situaciones siguientes:
  - Que la vivienda esté afectada por daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la misma, y no puedan subsanarse mediante obras de consolidación.
  - Que en caso de incendio, en referencia a la normativa de aplicación, los ocupantes no puedan acceder a espacio exterior en condiciones seguras, o no se puedan establecer condiciones para limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes, o no se pueda permitir la actuación de los equipos de extinción y rescate, y no puedan subsanarse dichas situaciones mediante obras de acondicionamiento.
- c) Inadecuación por condiciones de superficie y altura libre: Cuando la vivienda tenga una superficie útil inferior a veinticinco (25) metros cuadrados, y cuando en al menos veinte (20) metros cuadrados de su superficie no cuenten con una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. No incluyéndose en el

cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

- d) Inadecuación por condiciones de ventilación e iluminación: Cuando en la vivienda se dé alguna de las situaciones siguientes, y no puedan subsanarse mediante obras de acondicionamiento:
- Tener huecos de iluminación natural con superficie inferior al nueve (9) por ciento de la superficie útil de la vivienda.
  - Tener una superficie practicable de ventilación inferior al seis (6) por ciento de la superficie útil de la vivienda.

Asimismo, se considerarán infraviviendas por inadecuación todas aquellas que se localicen en planta bajo rasante en los términos establecidos por estas normas urbanísticas.

Los espacios no cubiertos de ventilación e iluminación de la vivienda (patios), deberán cumplir simultáneamente con las dos condiciones siguientes:

- Permitir la inscripción de una circunferencia de diámetro igual o mayor a tres (3) metros.
  - Permitir la inscripción de una circunferencia con diámetro igual o mayor a un sexto ( $1/6$ ) de la distancia medida desde la planta suelo acabado (de la vivienda considerada) a la coronación del paramento de mayor altura del patio.
- e) Inadecuación por dotación de instalaciones: Cuando la vivienda carezca de alguna de las siguientes dotaciones y su implantación no pueda realizarse mediante obras de acondicionamiento.
- Instalación de electricidad.
  - Instalación de abastecimiento de agua.
  - Instalación de evacuación de agua y saneamiento.
  - Aseo ventilado con una dotación mínima de lavabo, inodoro y ducha.
  - Cocina ventilada con instalación de agua y saneamiento.

La aplicación de estas condiciones a edificaciones incluidas en el catálogo general de edificios protegidos se realizará tomando en consideración los valores históricos determinantes de su protección y, en todo caso, no será de aplicación para los edificios con nivel 1 de protección.

#### **Artículo 4.12.3 Declaración de infravivienda por inadecuación y/o edificio inadecuado**

1. Se podrá establecer la declaración de una vivienda como infravivienda, a los efectos de aplicación de capítulo 4.12 de estas normas, por inadecuación al uso residencial en aquellas situaciones en las que se cumpla cualquiera de las condiciones establecidas en el artículo 4.12.2 anterior.
2. Se podrá establecer la declaración de un edificio como inadecuado para el uso residencial, a los efectos de aplicación de capítulo 4.12 de estas normas, cuando al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil construida sobre rasante,

descontados los elementos comunes, reúna condiciones de infravivienda por inadecuación.

3. La verificación y reconocimiento de las condiciones de infravivienda o edificio inadecuado se realizará a instancia municipal y exigirá en todo caso la elaboración por los servicios municipales, de un informe acreditativo de las condiciones y estado del inmueble.
4. Una vez acreditada la existencia de las condiciones de inhabilitación el procedimiento de declaración expresa, como infravivienda o edificio inadecuado, se formalizará conjuntamente con el planeamiento urbanístico correspondiente en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial.
5. De conformidad con lo previsto por el artículo 138.1 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la formalización de la declaración de infravivienda por inadecuación o de edificio inadecuado, llevará implícita la declaración de utilidad pública necesaria para, en su caso, la incoación del procedimiento que permita la ejecución en los edificios afectados de las obras necesarias para garantizar la eliminación de las condiciones de inadecuación al uso residencial.
6. De acuerdo con el artículo 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se garantizará en los términos legalmente establecidos el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar en el desarrollo de las actuaciones necesarias.

#### **Artículo 4.12.4 Alcance de la intervención en los edificios**

1. Las actuaciones amparadas por estas normas serán todas aquellas que se consideren necesarias para eliminar en los edificios las condiciones de inhabilitación por inadecuación, supeditadas, en cualquier caso, a la preservación de los valores que motivaron la declaración de Bien de Interés Cultural "Recinto Histórico de la Villa de Madrid" en la categoría de Conjunto Histórico.
2. Las actuaciones podrán afectar indistintamente a los espacios destinados a vivienda, a los espacios de uso común del edificio, o a la totalidad del inmueble.

#### **Artículo 4.12.5 Promotores**

1. Las actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas se desarrollarán mediante iniciativa pública municipal o, en su caso, por otros promotores públicos.
2. En todo caso, la actuación podrá ejecutarse por gestión directa o indirecta. Cuando las circunstancias lo permitan, se podrán establecer acuerdos destinados a establecer compromisos, entre el promotor de la actuación y los afectados por la misma, en relación con las aportaciones económicas, los realojos transitorios, las condiciones de uso y de las rentas de las viviendas resultantes, y otros aspectos de relevancia para la actuación en el marco de la legislación vigente.

#### **Artículo 4.12.6 Desarrollo de actuaciones por la administración**

Las actuaciones especiales para la eliminación de las infraviviendas se llevarán a cabo en desarrollo de un programa que exigirá las siguientes actuaciones:



- a) Aprobación definitiva de un Plan Especial para la delimitación del ámbito de intervención y la definición de las determinaciones y condiciones pormenorizadas para la ejecución de las actuaciones, de adecuación residencial, que permitan eliminar en los edificios las condiciones de inadecuación por inhabitabilidad.
- b) Inicio, en su caso, de las actuaciones necesarias al amparo de lo previsto por el artículo 138.1 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Actuaciones para el realojo transitorio y/o permanente de los ocupantes de los edificios afectados por la intervención según lo establecido en el artículo 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- d) Ejecución de las obras para la eliminación de las causas de inadecuación residencial.

#### ***Artículo 4.12.7 Planes Especiales de Actuaciones para la Eliminación de Infravivienda (PEAEI)***

1. La intervención administrativa dará comienzo con la incoación de un expediente, de iniciativa pública, para la aprobación de un Plan Especial cuya finalidad sea la eliminación de las infraviviendas incluidas en el ámbito de actuación, y su transformación para la adecuación al uso residencial. Ya sea mediante la intervención en viviendas individuales o en edificios inadecuados.
2. El ámbito de análisis del Plan Especial se corresponderá como mínimo con una manzana.
3. El Plan Especial determinará razonadamente la forma y el alcance pormenorizado de su intervención, que podrá o no incluir a la totalidad de las infraviviendas o edificios inadecuados incluidos en el ámbito de estudio del Plan Especial.

#### ***Artículo 4.12.8 Alcance y tramitación del Plan Especial***

1. El Plan Especial tendrá por objetivo posibilitar actuaciones para la eliminación de infraviviendas en su ámbito de actuación compatibilizando la protección de los edificios y puesta en valor de los elementos protegidos con la mejora de las condiciones de habitabilidad y uso.
2. El Plan Especial contendrá las determinaciones y consideraciones pormenorizadas necesarias para su finalidad, las contempladas en los arts. 4.2 y 29 a) de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y del art. 20.4 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, así como el siguiente alcance y contenido:
  - a) Propuesta relativa a la delimitación del ámbito de intervención, con establecimiento de los datos relativos a las viviendas y edificios a los que se proponga declarar como infravivienda o edificio inadecuado. Las parcelas no afectadas por la propuesta de actuación mantendrán inalterables sus condiciones de ordenación pormenorizada.
  - b) A efectos de la aplicación de las condiciones de edificabilidad máxima total de los edificios en los que la actuación proponga obras de sustitución o reestructuración general, se considerará como edificabilidad máxima el mayor de los valores correspondiente a la edificabilidad existente o la establecida por la norma zonal de aplicación. Su materialización estará supeditada al mantenimiento de los valores de protección del patrimonio.

- c) La edificabilidad máxima establecida en el apartado anterior podrá incrementarse, salvo en edificios de nivel 1 de protección y nivel 2 grado estructural que se registrará según lo previsto en el artículo 4.10.6 de estas Normas Urbanísticas, hasta en un cinco por cien (5%) siempre que se destine exclusivamente a usos dotacionales públicos básicos y supeditada al mantenimiento de los valores de protección del patrimonio y a que su materialización no suponga un impacto negativo sobre el espacio urbano, paisajístico o ambiental y no implique alteración sustancial de la volumetría. Este porcentaje se aplicará exclusivamente sobre los edificios en los que se intervenga.
  - d) Definición justificada de las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables a viviendas y edificios sometidos a actuación para garantizar la inexistencia de infraviviendas por inhabilitabilidad y el desarrollo adecuado del uso residencial.
  - e) Establecimiento de las determinaciones pormenorizadas de planeamiento necesarias para la ejecución de las obras de adecuación de los edificios al uso residencial y eliminación de viviendas inadecuadas. En el caso de nueva edificación las determinaciones pormenorizadas garantizarán la compatibilidad tipológica con los valores histórico-artísticos del entorno.
  - f) En su caso, asignación de niveles, grados de catalogación, descatalogaciones parciales y condiciones especiales del régimen de obras de los elementos protegidos afectados por la intervención, cuando resulte necesario para la eliminación de las condiciones de infravivienda, así como los estudios históricos, tipológicos y de la estructura urbana necesarios para establecer los criterios homogéneos básicos por áreas homogéneas que garanticen la conservación y puesta en valor del Patrimonio Histórico.
  - g) Estudio socio-económico de la población afectada.
  - h) Relación de ocupantes y demás titulares de bienes y derechos en viviendas y/o edificios inadecuados.
  - i) Programación temporal de las actuaciones a seguir.
  - j) Estudio de viabilidad económica y social de las actuaciones.
  - k) Proceso específico de información y participación de la población afectada.
3. El Plan Especial se tramitará conforme a lo previsto en el art. 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incluyéndose en el trámite de información pública un proceso específico que garantice la participación real y efectiva de la población afectada. Será preceptivo el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en los términos previstos en el art. 31 de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
4. Si la intervención comporta la modificación de más de un grado de catalogación, el Plan Especial se tramitará como modificación de catálogo, de conformidad con lo previsto por los arts. 60 y 61 de la Ley 9/2001.