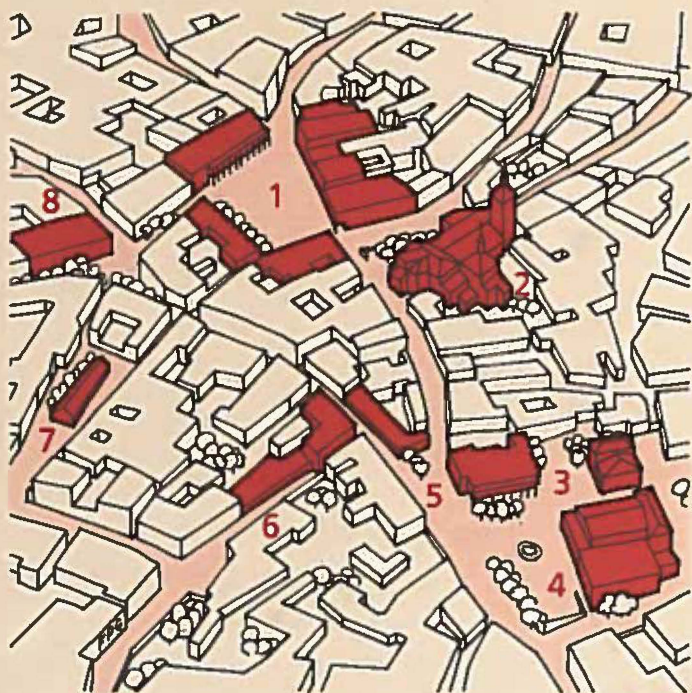


CATALOGOS DE PLANEAMIENTO

INSTRUCCIONES PARA SU REDACCION



CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA

CATALOGOS DE PLANEAMIENTO.

Instrucciones para su redacción

CATALOGOS DE PLANEAMIENTO

INSTRUCCIONES PARA SU REDACCION



Comunidad de Madrid

**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA**

CATALOGOS DE PLANEAMIENTO: *Instrucciones para su redacción*, ha sido elaborado por la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid.

Con la dirección de Rodolfo García-Pablos y Amparo Berliches, la redacción de la citada publicación se debe a Francisco Jarava Melgarejo y Felipe Prieto Granda; participando asimismo en su elaboración Santiago Camacho, Fernando Alvarez-Cienfuegos, Teresa Larrauri, Laureana López-Acevedo, arquitectos todos ellos del Servicio de Patrimonio Arquitectónico de la Dirección General de Arquitectura.

La mecanografía ha corrido a cargo de Pilar Díaz-Merry y Maribel Pérez Calvo.



SEGUNDA EDICIÓN

© Comunidad de Madrid
Dirección General de Arquitectura
ISBN: 84-451-0167-6
Depósito legal: M-579-1990
Diseño gráfico: EFECE
Impreso en Lerkoprint

INDICE

PRESENTACION.....	9
INTRODUCCION	11
PARTE I. CATALOGO - TIPO.....	15
1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE	17
2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION, CLASIFICACION DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES	21
2.1. Protección individualizada de elementos.....	28
2.1.1. Grado 1.º. Protección integral.....	28
2.1.2. Grado 2.º. Protección estructural	31
2.1.3. Grado 3.º. Protección ambiental.....	33
2.2. Protección individualizada de parcelas	36
2.2.1. Grado 1.º. Protección global.....	36
2.2.2. Grado 2.º. Protección parcial	38
2.3. Protección de zonas urbanas.....	40

2.3.1.	Zonas a las que se aplica	40
2.3.2.	Ordenanzas específicas	42
2.4.	Protección de visualizaciones	46
2.5.	Protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos	48
2.6.	Protección del medio no urbano	49
3.	DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS	51
3.1.	Obras de restauración	53
3.1.1.	Obras de mantenimiento	53
3.1.2.	Obras de consolidación	54
3.1.3.	Obras de recuperación	55
3.2.	Obras de acondicionamiento	56
3.3.	Obras de reestructuración	57
3.4.	Obras de ampliación	58
3.5.	Obras de demolición	59
3.5.1.	Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos y conjuntos o de parcelas	59
3.5.2.	Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas	60
3.5.3.	Compromisos de reedificación	60
3.6.	Cuadro orientativo de tipos y grados de protección individualizada y obras permitidas en cada uno de ellos	62
4.	NORMAS DE PROTECCION	63
4.1.	Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles	65
4.1.1.	Legislación vigente	65
4.1.2.	Deberes de los propietarios de los inmuebles	66
4.1.3.	Colaboración municipal y autonómica	67
4.1.4.	Contribución de los inquilinos al deber de conservación	68
4.2.	Conservación específica del patrimonio catalogado	68
4.2.1.	Efectos de la catalogación	68
4.2.2.	Deberes de conservación de los bienes catalogados	70
4.2.3.	Conservación subsidiaria y expropiación forzosa	70
4.2.4.	Estado ruinoso de los bienes catalogados	71
4.3.	Infracciones	74
5.	MODIFICACIONES DEL CATALOGO	77
5.1.	Ampliación del Catálogo	79

5.2.	Exclusión de un bien inmueble catalogado.....	80
5.3.	Modificaciones de las condiciones de protección.....	81
PARTE II. DOCUMENTOS QUE DEBE CONTENER UN CATALOGO. TRAMITACION.....		83
1.	DOCUMENTOS QUE DEBE CONTENER UN CATALOGO.....	85
1.1.	Normativa de Catálogo	87
1.2.	Planos Generales	88
1.3.	Listado General	88
1.4.	Fichas individualizadas	89
2.	TRAMITACION.....	91
2.1.	Oportunidad de la redacción.....	94
2.2.	Contenido	94
2.3.	Competencias	95
2.3.1.	Planeamiento de redacción municipal.....	95
2.3.2.	Planeamiento redactado de oficio por subrogación de la Consejería de Política Territorial en las competencias municipales.....	96
PARTE III. ANEXO. TEXTOS LEGALES.....		97

PRESENTACION

El patrimonio arquitectónico y cultural de la Comunidad de Madrid requiere para su permanencia, la acción protectora de la Administración mediante la regulación de las intervenciones humanas sobre los bienes inmuebles que lo constituyen, así como el apoyo institucional para su mantenimiento.

La defensa de este patrimonio viene conferida por la legislación española sobre régimen de suelo y ordenación urbana al planeamiento urbanístico de ámbito municipal y al planeamiento especial, y paralelamente, por las legislaciones sobre patrimonio histórico-artístico y sobre parajes naturales a un régimen de declaraciones individualizadas y delimitaciones de ámbitos y entornos.

El mandato constitucional de igualdad ante la ley lleva la necesidad de unificar los criterios de

protección para la totalidad del territorio de la Comunidad de Madrid y de coordinar las actuaciones de las diversas Consejerías en sus respectivas competencias en materia de protección potencialmente objeto de planeamiento. Esta doble necesidad ha hecho aconsejable formular las presentes instrucciones que, tras su aplicación a la redacción de los distintos documentos de planeamiento municipal y especial permitirá alcanzar ese doble objetivo.

El documento que ahora se publica tiene por objeto dar entrada en el planeamiento, mediante los Catálogos, a las acciones protectoras provenientes de los tres campos de competencias existentes: Agricultura (parajes naturales), Cultura (monumentos, entorno y yacimientos arqueológicos) y Política Territorial (patrimonio arquitectónico y urbanístico) a la vez que permite la aplicación de unas mismas medidas de protección y ayuda a todos aquellos bienes existentes de un mismo grado de valor, con independencia de su localización en uno u otro municipio del territorio madrileño.

La primera edición de esta publicación, pronto se reveló como un instrumento de gran utilidad para la redacción de Catálogos de Planeamiento. Agotada a los pocos meses de su aparición, la presente edición corrige las erratas tipográficas y algunos errores que habían aparecido en la anterior. Asimismo, con objeto de hacer más fácil su comprensión, diferencia tipográficamente los textos normativos (impresos en una segunda tinta), de aquellos que se refieren a tipos de protección no generalizable (impresos sobre una trama de color) y del texto general.

Finalmente, para facilitar su consulta, se ha utilizado un papel de color en el Anexo de Textos legales.

EL CONSEJERO DE POLÍTICA TERRITORIAL,
Eduardo Mangada Samáin

INTRODUCCION

La gran diversidad de tipos de bienes inmuebles que la legislación vigente considera pueden ser objeto de protección en el planeamiento urbanístico, ha llevado a redactar esta Instrucción para la Redacción de Catálogos de Planeamiento partiendo de los distintos bienes catalogables y sus niveles de protección necesarios.

Los objetivos que han llevado a redactar esta instrucción responden a dos intenciones:

- Unificar y homogeneizar criterios de protección, facilitando su aplicación a Ayuntamientos, organismos y equipos redactores.
- Equiparar derechos y deberes de los propietarios del patrimonio arquitectónico de valor en los distintos municipios.

Para su elaboración se ha procedido a recopilar, ordenar y agrupar la legislación vigente de aplicación en materia de catalogación, así como a analizar los criterios y normas de catalogación recogidos en diferentes planes y documentos redactados por equipos técnicos, tanto de las Direcciones Generales de Arquitectura y Urbanismo, como de otros equipos externos.

La instrucción se estructura en tres partes:

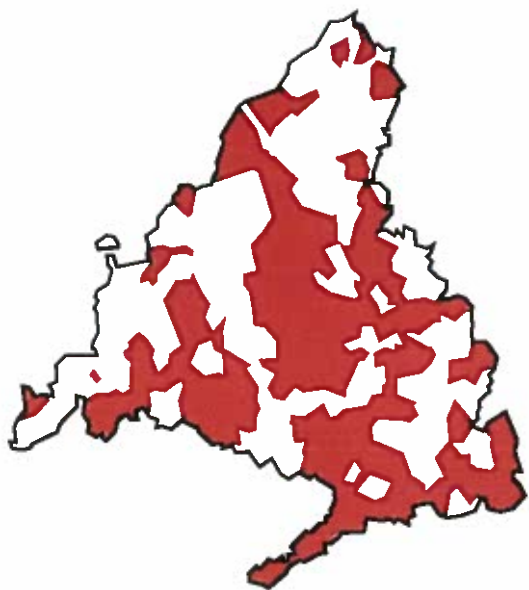
- CATALOGO TIPO: donde se agrupan los distintos bienes catalogables en seis campos de protección: edificaciones individualizadas, parcelas, zonas urbanas, visualizaciones, yacimientos arqueológicos y medio rural.
- DOCUMENTACION: donde se indica la que debe contener un catálogo, así como su tramitación.
- TEXTOS LEGALES DE REFERENCIA: donde se recopilan los diferentes textos que, como anejo, serán de gran utilidad para su consulta.

En la redacción del CATALOGO-TIPO se incluyen textos de dos categorías:

- Por un lado los que se refieren a la *totalidad del patrimonio protegible*, o a tipos de bienes inmuebles *individualizados* cuyos grados de protección pueden y deben definirse con una misma formulación para todo el territorio madrileño. Estos textos, en su doble vertiente de *normativos* o *complementarios*, deberán incluirse en los Catálogos que se redacten con arreglo a esta Instrucción con la misma formulación que aquí figura, siempre, claro está, que el municipio correspondiente contenga bienes protegibles del tipo a que hacen referencia.
- Por otra parte, se incluyen textos que se refieren a *tipos de protección no generalizables*, que deben ser definidos para cada término municipal o para cada caso concreto (como en los relativos a protección de visualizaciones).

o finalmente aquellos que si bien podrían ser tipificables, pertenecen a las áreas de competencia de otras Consejerías (como Cultura o Agricultura, en los casos de protección de yacimientos arqueológicos, monumentos, entornos y parajes naturales). **Estos textos, impresos sobre un fondo tramado,** si bien no han de incluirse con esa formulación en los Catálogos correspondientes, sí deben ser considerados con carácter de directrices, siempre que existan bienes de los tipos a que hacen referencia.

En la actualidad, y por lo que se refiere a la Comunidad de Madrid se encuentran vigentes cerca de 70 documentos urbanísticos (planes o normas) con catálogo de protección redactado, estando en revisión muchos de ellos, por lo que se



Municipios con Documentos urbanísticos vigentes que incluye Catálogo de Protección Estado a 31-12-1989.

hace especialmente útil cara a la homogeneización de los próximos documentos, la publicación de esta Instrucción, que fue aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión de 31 de octubre de 1989.

La publicación de esta Instrucción se ha redactado con ejemplos e ilustraciones significativas en cada situación, para una mayor comprensión y aplicación, con la intención de que se configure como un buen instrumento para las Corporaciones Municipales y equipos técnicos que acometan la redacción de Catálogos de Planeamiento.

Rodolfo García-Pablos Ripoll
DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA

I. Catálogo tipo

1. *Objeto,
contenido
y alcance*

1. Objeto, contenido y alcance

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los artículos 12.1.d y 25 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (en adelante Ley del Suelo), en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y en los artículos 18, 19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo en relación con el 87 del Reglamento citado.

El objetivo de protección y conservación que

se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que «con carácter complementario de las establecidas en el Plan General o Normas Subsidiarias de este Municipio o incluidas en el cuerpo de Normativa del P.G. o NN. SS.» son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

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

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

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

*2. Tipos y grados
de protección,
clasificación
de los bienes
catalogados y
determinaciones*

2. Tipos y grados de protección, clasificación de los bienes catalogados y determinaciones

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

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

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

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

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

La protección de VISUALIZACIONES afecta a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación u otras podrían entorpecer o degradar la recepción o emisión de vistas de interés. ((El origen o destino de estas vistas pueden hallarse tanto dentro como fuera del término municipal objeto de este documento)). Toma la forma de delimitaciones y redacción de normativas relativas a volumen y estética de las actuaciones de edificación, así como limitaciones para otras posibles actuaciones (urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas, etc.) que pudieran modificar de forma inconveniente el medio que se debe controlar para la protección de las citadas visualizaciones.

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

La protección del MEDIO NO URBANO afecta a las zonas del término municipal cuyas delimitaciones

acompañan a este Catálogo y toma la forma de **NORMATIVAS ESPECIFICAS** que regulan las actividades y usos a desarrollar en cada una de ellas.

((Para evitar en lo posible la aparición de determinaciones urbanísticas contradictorias o superpuestas sobre un mismo bien inmueble y para facilitar su consulta por los particulares y su aplicación por los Ayuntamientos se recomienda que el contenido normativo de estos seis tipos de protección, o al menos el de los cuatro últimos, así como el contenido de los capítulos 3, 4 y 5 de este documento, se incorpore al cuerpo normativo del documento de planeamiento al que este Catálogo acompaña, siempre que las circunstancias de redacción simultánea de ambos documentos, revisión o modificación lo permitan. En este supuesto el Catálogo recogerá solamente la identificación de los bienes afectados (denominación, situación y demás datos a consignar en listados, fichas y planos), la justificación de su catalogación y una referencia al capítulo, ordenanza o artículo del cuerpo de normativa del Plan General, Normas Subsidiarias o Plan Especial que afecta a cada uno de ellos)).

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



2.1. Protección individualizada de elementos.



2.2. Protección individualizada de parcelas.



2.3. Protección de zonas urbanas.



2.4. Protección de visualizaciones.



2.5. Protección de yacimientos arqueológicos.



2.6. Protección del medio no urbano.

2.1. Protección individualizada de elementos



2.1.1. Grado 1.º. Protección integral. I



a) Bienes a los que se aplica

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cul-

tural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

b) Determinaciones

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

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

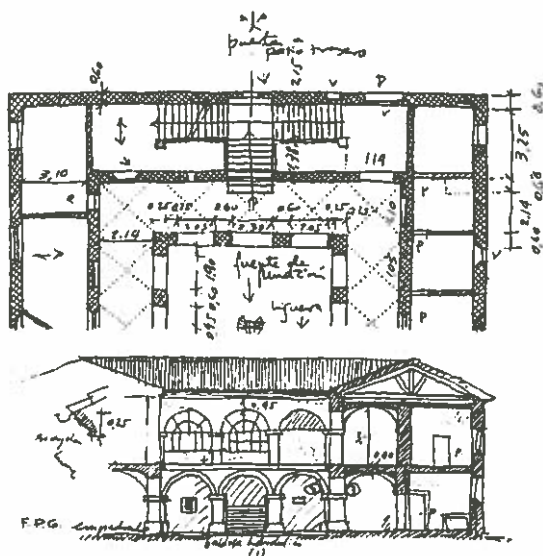
Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendido aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación,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

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

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

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

2.1.2. Grado 2.º. Protección Estructural. E.



a) Bienes a los que se aplica

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

b) Determinaciones

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

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

para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de la licencia.

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

2.1.3. Grado 3.º. Protección ambiental. A1, A2, A3 ó A4



a) Bienes a los que se aplica

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los

usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

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

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

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

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

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

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

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

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

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3.º.

2.2. Protección individualizada de parcelas



2.2.1. Grado 1.º Protección Global.G



a) Bienes a los que se aplica

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos

a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

b) Determinaciones

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

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

2.2.2. Grado 2.º Protección Parcial. P1 a P10

a) Bienes a los que se aplica

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

b) Determinaciones

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

- P 1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.
- P 2: Organización en plata.
- P 3: Volúmenes, cuantía y organización.
- P 4: Cerramientos en su totalidad.
- P 5: Partes señaladas de aquellos.
- P 6: Elementos auxiliares.
- P 7: Amueblamiento.
- P 8: Arbolado.
- P 9: Otra vegetación.
- P 10: Otras partes señaladas.))

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

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

- Las actuaciones de segregación si la protec-

ción afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.

- Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
- Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo tercero de este documento, con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado 2.1.1.b correspondiente a Determinaciones para Protección Integral de elementos:

- P 4: Cerramientos de parcela en su totalidad.
- P 5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.
- P 6: Elementos auxiliares.
- P 7: Amueblamiento.
- P 8: Arbolado.
- P 9: Otra vegetación.
- P 10: Otros componentes a definir en cada caso.

2.3. Protección de zonas urbanas



2.3.1. Zonas a las que se aplica



((Los epígrafes 2.3.1.1, 2.3.1.2,... 2.3.1.n recogerán la enumeración, descripción y justificación de

las zonas delimitadas en el casco antiguo o en otras áreas del casco urbano para las que se redactan ordenanzas específicas, debido a la permanencia del trazado y la parcelación tradicional o a la homogeneidad de las tipologías de la edificación tradicional o de alguna época determinada y su escaso grado de alteración, o bien por constituir soluciones urbanas de interés o conformar entornos de edificios de valor monumental, o gozar de calidad destacada por sus valores ambientales, visuales, u otros. Artículo 73.a) de la Ley del Suelo y artículo 98.2.a) del Reglamento de Planeamiento.))

2.3.2. Ordenanzas específicas

2.3.2.1.

2.3.2.2.

2.3.2.n.

((Se incluirán aquí tantas ordenanzas como zonas de protección específica existan, con sus condiciones de uso, volumen, estéticas y de tramitación, o se citarán los epígrafes de la normativa del Plan General o Normas Subsidiarias que les sean de aplicación, si se han formulado integrada en ellas.))

((Con carácter general se sugiere como metodología a seguir para la redacción de las diferentes ordenanzas específicas por zonas —así como para el resto de las determinaciones que afectan a los cascos antiguos o a cualquier otra zona urbana merecedora de este tipo de protección— un primer paso de identificación de los invariantes cuya presencia produce los valores que se quieren mantener, y un segundo paso de formulación de un diseño urbano y una normativa que, permitiendo la revitalización de las zonas, si ese es el objetivo, o manteniendo los niveles de actividades y usos dentro de límites compatibles con los valores ambientales que se defienden, garanticen la permanencia de esos invariantes o su reproducción si ésta se considera viable y conveniente.))

((Se incidirá, por tanto, y en función de los distintos valores cuya existencia se deba mantener o fomentar, en:

- El respeto del trazado viario, evitando, salvo casos excepcionales plenamente justificados, recurrir a soluciones de modificación de alineaciones del casco antiguo.
- El mantenimiento de las tipologías parcelarias tradicionales compatibles con los modos de vida actuales, estableciendo en la ordenanza límites

precisos a las agregaciones y segregaciones, de forma que se impida la aparición de tipologías parcelarias —y por ello también edificatorias— discordantes con las tradicionales o con aquéllas cuya homogeneidad se quiere mantener.

- El respeto de las tipologías complejas y espontáneas de ocupación de suelo, acometiendo el problema de la reordenación del interior de las manzanas con criterios de la máxima flexibilidad, concediendo el mayor peso a las iniciativas y necesidades de los propietarios de las parcelas, huyendo de las soluciones de reordenación del tipo de patios de manzana dictadas desde el planeamiento mediante la fijación de alineaciones interiores, herramienta propia de una técnica urbanística de ordenación de ensanches y condicionando la remodelación unitaria del interior de cada manzana a la redacción de un estudio de detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.
- La asignación de superficies y volúmenes edificables equivalentes a los existentes, en las zonas en que se considere conveniente evitar la renovación generalizada de la edificación.
- El mantenimiento de los invariantes definitorios de las tipologías edificatorias tradicionales o de las que dan el carácter y la homogeneidad a la zona urbana correspondiente, y en especial de aquéllas que conforman la escena urbana, tales como *alturas*, *volúmenes*, tipologías de huecos en las distintas plantas, tipologías de cuerpos salientes, entrantes y volados (aleros, balcones, etc.), materiales, *colores* y texturas de las distintas partes que componen las fachadas, medianerías y cubiertas, etc.
- Las limitaciones precisas al diseño y colocación de elementos superpuestos con fines publicitarios y comerciales y la prohibición de los tendidos aéreos agresivos para los ambientes urbanos que se protegen.

- Las medidas de protección y puesta en valor del arbolado urbano, relativas a identificación y enumeración de las especies convenientes e inconvenientes en relación con los usos y costumbres tradicionales o de la zona o época correspondiente y las relativas a cuidados que precisan, prohibición de actuaciones inconvenientes para las distintas especies, etc.
- Las medidas de protección y puesta en valor de los elementos de tratamiento de los espacios públicos tradicionales o de aquéllos cuya calidad ambiental se quiere mantener, tales como pavimentos, ajardinamientos, amueblamiento, alumbrado, etc., con estudio de los tipos existentes o en vías de desaparición y elaboración del catálogo de tipos de soluciones a emplear en las actuaciones de mantenimiento.
- Las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitación (p. ej., alzados de manzana completa, comisiones de expertos, etc.) que garanticen la adecuación de las intervenciones a los ambientes que se ubican.

A continuación se añadirá el epígrafe siguiente»:

2.3.2.(n + 1) Aplicación de las ordenanzas específicas con el carácter de atenuación de impactos

Las actuaciones anteriores a la entrada en vigor de este Catálogo que entren en clara contradicción con las condiciones de uso, volumen o estéticas de las ordenanzas específicas antes señaladas causando impactos negativos de importancia en las áreas por ellas protegidas podrán ser objeto, en aplicación de las mismas y en concordancia con el artículo 60 de la Ley del Suelo, de actuaciones que tengan por objeto atenuar o eliminar los impactos que produzcan, que podrán ir

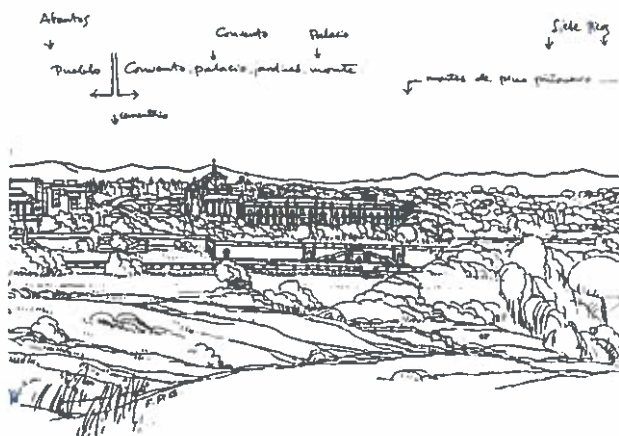
desde la reforma menor (revocos, pinturas, sustitución de carpinterías, supresión de elementos menores, etc.) hasta la demolición total o parcial.

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

2.4. Protección de visualizaciones



«Se incluirán aquí las descripciones de las zonas afectadas por este tipo de protección, así como la normativa de aplicación relativa a limitaciones a las actuaciones de urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas u otras, o las condiciones de volumen o estéticas de las actuaciones de edi-

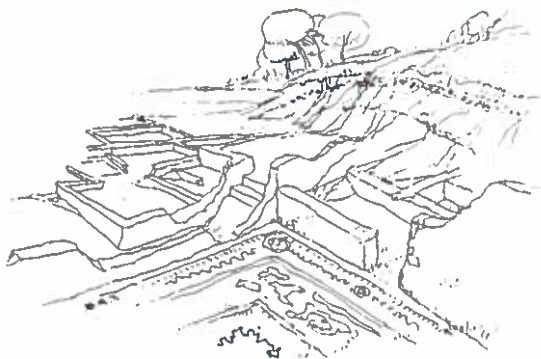


ficación en su caso. La justificación de estas condiciones implicará necesariamente la identificación de los hitos o áreas emisores y receptores de las vistas que se protegen, que pueden hallarse tanto dentro como fuera del término municipal que contiene las áreas a controlar y para el que se redacta el catálogo correspondiente.»

2.5. Protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos



«Los bienes catalogables de este tipo requieren para su protección de la delimitación de las áreas afectadas que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros. El procedimiento a seguir para su determinación y la de la normativa de aplicación a esas áreas se especifica en el epígrafe siguiente, por ser común a ambos tipos de bienes.»



2.6. Protección del medio no urbano



«Los trabajos de identificación, delimitación y definición de las Normas de protección de los bienes catalogables de estos dos últimos tipos corresponden fundamentalmente, en aplicación del artículo 87.3 del Reglamento de Planeamiento, a las Consejerías de Cultural y Agricultura respectivamente. Esta Consejería de Política Territorial po-



drá proponer la protección de aquellos enclaves en que se presuponga la existencia de valores de estos tipos, proposición que tendrá el carácter de anotación preventiva con arreglo a lo establecido en el citado artículo. La redacción de las normativas y delimitaciones definitivas correspondientes por parte de las Consejerías competentes en la materia y su inclusión en los cuerpos de Normativa de los Planes Generales, Normas Subsidiarias o Catálogos correspondientes cubrirá el trámite de formación de planeamiento especial o modificación de planeamiento existente reseñado al final del repetido artículo. Ver asimismo el artículo 36.a) del Reglamento de Planeamiento.»

**3. Definición
de los distintos
tipos de obras
sobre bienes
catalogados**

3. Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados

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

3.1. Obras de restauración

3.1.1. *Obras de mantenimiento*

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

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

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

3.1.2. Obras de consolidación

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

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

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará su

ficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.1.3. *Obras de recuperación*

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

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

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

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

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.2. Obras de acondicionamiento

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

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de es-

estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

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

3.3. Obras de reestructuración

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

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

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

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.

- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.4. Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

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

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

3.5. Obras de demolición

3.5.1. *Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o de parcelas*

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

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irre recuperable.

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

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

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

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

3.5.2. *Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas*

Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general, por lo que se verán afectados por la catalogación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe.

3.5.3. *Compromisos de reedificación*

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

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

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

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

3.6. Cuadro orientativo de tipos y grados de protección individualizada y obras permitidas en cada uno de ellos

TIPOS DE PROTECCION	GRADOS DE PROTECCION	OBRAS						
		Restauración			Acondicionamiento	Reestructuración	Ampliación	Demolición
		Mantenimiento	Consolidación	Recuperación				
Elementos	INTEGRAL							
	ESTRUCTURAL							
	AMBIENTAL							
Parcelas	GLOBAL							
	PARCIAL							



Permitidas con carácter general



Prohibidas con carácter general



Permitidas excepcionalmente (Informe D.G.A.)



Permitidas parcialmente, cuando solamente afectan a las partes del elemento o parcela no afectada por el grado de protección correspondiente

4. *Normas de protección*

4. Normas de protección

4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

4.1.1. Legislación vigente

La Ley del Suelo establece en su artículo 181.1 con carácter general: «Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.»

El artículo 182 de la misma Ley añade:

«1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por

motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.»

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

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

El límite del deber de conservación mencionado en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo viene determinado por el artículo 183.2 de la misma Ley, que dice:

«Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.»

4.1.2. Deberes de los propietarios de los inmuebles

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

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones

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

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

c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50 % del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

4.1.3. Colaboración municipal y autonómica

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados b) y c) anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en

el artículo 183.2b) de la misma Ley y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

4.1.4. *Contribución de los inquilinos al deber de conservación*

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

4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado

4.2.1. *Efectos de la catalogación*

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

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (arts. 183.2 de la Ley del Suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a aplicar el artículo 66 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por incum-

plimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación de los artículos 64.1 de la Ley del Suelo y 11.2.a) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del artículo 182.3 de la Ley del Suelo, del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, y demás normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación de este catálogo en grado de avance facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo. (Artículos. 117, 118 y 119 del Reglamento de Planeamiento, en consonancia con el artículo 16 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.)

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

4.2.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados

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

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

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el artículo 4.1.3 y en el tercer párrafo del 4.2.1 de este documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de los artículos 182.2 y 182.3 de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

4.2.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa

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

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes ca-

atalogados del artículo 66 de la Ley del Suelo, en consonancia con el artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquéllos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

4.2.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados

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

- a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50 % del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50 % y el total de las obras necesarias (arts. 182.2 y 183.2.a) de la Ley del Suelo).
- b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50 % del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50 % y el total del coste presupuestado (arts. 182.2 y 183.2.b) de la Ley del Suelo).

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) y

cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50 %.

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

El apartado c) del artículo 183.2 de la Ley del Suelo, «Circunstancias Urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble», no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por sí sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mis-

mo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

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

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

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

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (art. 183.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

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

4.3. Infracciones

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

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuesto, en el artículo 228 de la Ley del Suelo, en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el 41 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

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

- El artículo 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 43.c) de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.
- Los artículos 30 y 86 del mismo Reglamento y los artículos 22 y 72 de la Ley de la Comunidad de Madrid antes citada para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las deter-

minaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.

- Los artículos 87 y 88 del repetido reglamento y los artículos 73 y 74 de la misma Ley para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

5. *Modificaciones del catálogo*

5. Modificaciones del catálogo

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

5.1. Ampliación del Catálogo

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe

el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicarse y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

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

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

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

5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

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

catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el capítulo 4 *Normas de protección*, de este documento.

5.3. Modificación de las condiciones de protección

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

***II. Documentos
que debe
contener
un catálogo.
Tramitación***

1. *Documentos
que debe
contener
un catálogo*

1. Documentos que debe contener un catálogo

La formación del Catálogo de Bienes Protegidos de un municipio cualquiera dará lugar a la confección de los documentos siguientes:

1.1. Normativa de Catálogo

La normativa ya redactada contenida en el Catálogo-Tipo que conforma la Parte I de este documento y la que se redacte con arreglo a las indicaciones en él incluidas con carácter de directriz, como repetidamente se ha indicado, podrán integrarse en el cuerpo de normativa del Plan General o Normas Subsidiarias del municipio correspondiente, o formar un cuerpo de Normativa de Catálogo separado y complementario de aquél.

En el primer caso no será precisa la formulación de normativa alguna en el documento de Catálogo, bastando con las indicaciones que remitan a las ordenanzas o capítulos de la normativa de las Normas o del Plan que son de aplicación al conjunto de bienes catalogados y a los de cada tipo y grado de protección.

En el segundo caso, el cuerpo de normativa de catálogo vendrá integrado por las determinaciones ya redactadas y las que se redacten en desarrollo de las apuntadas con carácter de directriz que, siendo de aplicación al municipio correspondiente, vienen contenidas en el Catálogo Tipo de la Parte I.

1.2. Planos generales

Los elementos, parcelas y yacimientos arqueológicos catalogados situados en el casco urbano y las zonas urbanas con ordenanza específica o afectadas por visualizaciones a proteger se numerarán y localizarán o delimitarán en un PLANO DE CATALOGO I de escala conveniente, comprendida entre la 1:500, y la 1:2.000, preferentemente con base parcelaria catastral.

Los elementos, parcelas y yacimientos arqueológicos catalogados situados fuera del casco urbano, así como las áreas no urbanas catalogadas o afectadas por visualizaciones a proteger, se numerarán y localizarán o delimitarán en un PLANO DE CATALOGO II, de escala asimismo conveniente para estos casos, comprendida entre la 1:5.000 y la 1:25.000.

1.3. Listado general

Se confeccionará, asimismo, un LISTADO DE CATALOGO, ordenado por tipos de protección, que comprenderá los siguientes datos de cada bien catalogado:

- Tipo y grado de protección.
- Número de catálogo.
- Denominación.
- Localización:
 - Para los bienes situados en áreas urbanas, dirección postal y si tienen protección individualizada, número de parcela catastral.
 - Para los situados en áreas no urbanas toponimia y coordenadas U.T.M.

1.4. Fichas individualizadas

Se cumplimentará una FICHA por cada uno de los bienes catalogados con protección individualizada, según el modelo que se encuentra en la Dirección General de Arquitectura de esta Consejería a disposición de los equipos redactores de planeamiento urbanístico así como de los Ayuntamientos y demás entidades que la soliciten.

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº de expediente 001																																							
1. Nombre del bien		2. Municipio																																							
3. Denominación (si procede) CATASTRAL	4. Parcela catastral	5. Aprobación de la Ley de	6. de 11 de																																						
7. Fecha de inscripción	8. Nº de inscripción	9. Nº de parcela catastral	10. Nº de parcela catastral																																						
DESCRIPCIÓN		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIDOS																																							
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">Elementos</th> <th style="width: 50%;">Parcelas</th> </tr> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td></td> </tr> </table>		Elementos	Parcelas																																				
Elementos	Parcelas																																								
FOTOGRAFIA O CARTOGRAFIA QUE MEJOR IDENTIFIQUE Y LOCALICE EL BIEN INMUEBLE CATALOGADO		PROTECCION DE ELEMENTOS																																							
		NORMATIVA DE APLICACION Y PRESCRIPCIONES ESPECIFICAS																																							
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">I</td> <td style="text-align: center;">II</td> <td style="text-align: center;">III</td> <td style="text-align: center;">IV</td> <td style="text-align: center;">V</td> <td style="text-align: center;">VI</td> <td style="text-align: center;">VII</td> <td style="text-align: center;">VIII</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="text-align: center;">C</td> <td style="text-align: center;">D</td> <td style="text-align: center;">E</td> <td style="text-align: center;">F</td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: center;">H</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A1</td> <td style="text-align: center;">B1</td> <td style="text-align: center;">C1</td> <td style="text-align: center;">D1</td> <td style="text-align: center;">E1</td> <td style="text-align: center;">F1</td> <td style="text-align: center;">G1</td> <td style="text-align: center;">H1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A2</td> <td style="text-align: center;">B2</td> <td style="text-align: center;">C2</td> <td style="text-align: center;">D2</td> <td style="text-align: center;">E2</td> <td style="text-align: center;">F2</td> <td style="text-align: center;">G2</td> <td style="text-align: center;">H2</td> </tr> </table>									I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	A	B	C	D	E	F	G	H	A1	B1	C1	D1	E1	F1	G1	H1	A2	B2	C2	D2	E2	F2	G2
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII																																		
A	B	C	D	E	F	G	H																																		
A1	B1	C1	D1	E1	F1	G1	H1																																		
A2	B2	C2	D2	E2	F2	G2	H2																																		
PROTECCION DE PARCELAS		NORMATIVA DE APLICACION Y PRESCRIPCIONES ESPECIFICAS																																							
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="text-align: center;">C</td> <td style="text-align: center;">D</td> <td style="text-align: center;">E</td> <td style="text-align: center;">F</td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: center;">H</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A1</td> <td style="text-align: center;">B1</td> <td style="text-align: center;">C1</td> <td style="text-align: center;">D1</td> <td style="text-align: center;">E1</td> <td style="text-align: center;">F1</td> <td style="text-align: center;">G1</td> <td style="text-align: center;">H1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A2</td> <td style="text-align: center;">B2</td> <td style="text-align: center;">C2</td> <td style="text-align: center;">D2</td> <td style="text-align: center;">E2</td> <td style="text-align: center;">F2</td> <td style="text-align: center;">G2</td> <td style="text-align: center;">H2</td> </tr> </table>										A	B	C	D	E	F	G	H	A1	B1	C1	D1	E1	F1	G1	H1	A2	B2	C2	D2	E2	F2	G2	H2						
A	B	C	D	E	F	G	H																																		
A1	B1	C1	D1	E1	F1	G1	H1																																		
A2	B2	C2	D2	E2	F2	G2	H2																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">DECLARACION</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">Elementos</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">Parcelas</th> </tr> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Ley de Patrimonio Histórico Español</td> <td style="font-size: x-small;">Ley de Arqueología</td> <td style="font-size: x-small;">Ley de Monumentos Históricos</td> <td style="font-size: x-small;">Ley de Bienes Culturales</td> <td style="font-size: x-small;">Ley de Bienes Culturales</td> <td style="font-size: x-small;">Ley de Bienes Culturales</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SI</td> <td style="text-align: center;">NO</td> <td style="text-align: center;">SI</td> <td style="text-align: center;">NO</td> <td style="text-align: center;">SI</td> <td style="text-align: center;">NO</td> </tr> </table>		DECLARACION		Elementos		Parcelas								Ley de Patrimonio Histórico Español	Ley de Arqueología	Ley de Monumentos Históricos	Ley de Bienes Culturales	Ley de Bienes Culturales	Ley de Bienes Culturales	SI	NO	SI	NO	SI	NO																
DECLARACION		Elementos		Parcelas																																					
Ley de Patrimonio Histórico Español	Ley de Arqueología	Ley de Monumentos Históricos	Ley de Bienes Culturales	Ley de Bienes Culturales	Ley de Bienes Culturales																																				
SI	NO	SI	NO	SI	NO																																				
OBSERVACIONES																																									

2. *Tramitación*

2. Tramitación

La tramitación necesaria para la formación del Catálogo de Bienes Protegidos de un municipio cualquiera, desde su inicio hasta su aprobación definitiva, así como las correspondientes modificaciones, ampliaciones o reducciones que pudiera sufrir con posterioridad a su aprobación, se regirán por lo establecido en la legislación correspondiente a esta materia, y especialmente por el artículo 25 de la Ley del Suelo, los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, los artículos 86 y 149 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 10 del Decreto 127/1987 de la Comunidad de Madrid.

En aplicación de esta legislación se establecen las siguientes condiciones de tramitación:

2.1. Oportunidad de la redacción

- Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, o la de conjuntos históricos, sitios históricos o zonas arqueológicas declarados bienes de interés cultural deberán ir acompañados de los Catálogos correspondientes.
- Los Catálogos pueden, asimismo, acompañar a Planes Generales o Normas Subsidiarias y deben hacerlo siempre que existan bienes catalogables en cuyo caso se tramitarán y aprobarán a la vez que aquéllos.
- Podrán también formarse Catálogos con tramitación independiente respecto de las figuras de planeamiento municipal o especial, o para municipios carentes de dichas figuras de planeamiento, en cuyo caso se tramitarán con el procedimiento establecido para Planes Parciales.

2.2. Contenido

El contenido de cada Catálogo vendrá determinado por los tipos de bienes inmuebles existentes cuyo valor precise protección.

La existencia de elementos o parcelas objeto de protección individualizada dará lugar a la formación de la documentación que los identifique y localice y a la incorporación de las determinaciones que con carácter de normativa ya redactada para estos tipos se incluyen en los epígrafes 2.1, 2.2 y en los capítulos 3, 4 y 5 del Catálogo Tipo de la Parte I.

La presencia de zonas urbanas objeto de este tipo de protección implicará además la formación de la cartografía que las delimite y la redacción de las determinaciones de planeamiento que las ordene con el objeto de protección de los valores

existentes, con arreglo a las que, redactadas con carácter de directrices, se incluyen en los epígrafes 2.3.1 y 2.3.2. del Catálogo Tipo.

La existencia de zonas del término municipal afectadas por visualizaciones objeto de protección, con independencia de que los focos, hitos o áreas de emisión y/o recepción de las mismas se hallen o no dentro del citado término, darán lugar a su delimitación cartográfica y a la redacción de la normativa correspondiente con arreglo a los criterios del epígrafe 2.4 del repetido Catálogo Tipo.

Por último, la existencia de zonas no urbanas con valores naturales objeto de protección, de Bienes de Interés Cultural o entornos de los mismos o de yacimientos arqueológicos dará lugar a sus delimitaciones y a la redacción, por las Consejerías de Agricultura y Cultura respectivamente, de las normativas de aplicación a las mismas.

2.3. Competencias

2.3.1. *Planeamiento de redacción municipal*

a) Corresponderá a la Dirección General de Arquitectura de la Consejería de Política Territorial la competencia para informar y proponer a la Comisión de Urbanismo de Madrid la aprobación, modificación, suspensión o denegación de los Catálogos que redacten los Ayuntamientos, así como de las normativas y demás determinaciones de planeamiento que, formando parte del documento de Catálogo o integradas en el cuerpo de determinaciones del Plan General o Normas Subsidiarias correspondientes, afecten a los bienes y valores mencionados en el epígrafe 2.2 de esta Parte II no declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico o a la legislación sobre espacios naturales protegidos.

b) Corresponderán a las Consejerías de Cultura y Agricultura respectivamente las competencias para informar y proponer a la Comisión de Urbanismo de Madrid la aprobación, modificación, suspensión o denegación de los apartados o capítulos de los Catálogos y normativas citados en el párrafo anterior que afecten a bienes declarados, o con expediente de declaración incoado, con arreglo a la legislación sobre patrimonio histórico o con arreglo a la legislación sobre espacios naturales protegidos.

2.3.2. *Planeamiento redactado de oficio por subrogación de la Consejería de Política Territorial en las competencias municipales*

a) Las competencias que el artículo 10 del Decreto 127/1987 adjudica a la Dirección General de Arquitectura se entenderán en este caso relativas a la redacción de los Catálogos y normativas que afecten a los bienes objeto de protección.

b) El ejercicio de las competencias de las Consejerías de Cultura y Agricultura precisará, en este supuesto, de la coordinación que les permita aportar sus criterios y normativas con plazo suficiente para su inclusión en los Documentos de Planeamiento correspondientes.

III. Anexo.

Textos legales

Con el fin de facilitar su consulta a los interesados, se acompaña una recopilación de los artículos de la legislación urbanística y otras concordantes que se citan en el texto de la Instrucción.

LEY DEL SUELO	101
REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	108
REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA.....	112
LEY DE MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANISTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID	117
LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.....	123
LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL	125
DECRETO 127/1987 DE ESTRUCTURA ORGANICA DE LA CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL.....	129
LEY DE EXPROPIACION FORZOSA.....	130
REGLAMENTO LEY DE EXPROPIACION FORZOSA....	132

LEY DEL SUELO

Art. 12. 1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Clasificación del suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos.

c) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.

d) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

e) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

2. Además de las determinaciones de carácter general, los Planes Generales deberán contener las siguientes:

2.1. En suelo urbano:

a) Delimitación de su perímetro con señalamiento, en su caso, del ámbito de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.

b) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines pú-

blicos y zonas deportivas de recreo y expansión.

d) Emplazamientos reservados para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés público y social.

e) Trazado y características de la red viaria y previsión de aparcamientos con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad o parte de este suelo.

f) Reglamentación detallada del uso por menorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

En estas determinaciones se expresarán las que conserven, modifiquen y perfeccionen la ordenación existente. Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

2.2. En suelo urbanizable programado:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

b) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos.

c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que, en su caso, prevea el Plan.

d) División del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

El contenido del Plan General incorporará a esta categoría de suelo las determinaciones del Plan General contenidas, en su caso, en los Planes Parciales que respete.

2.3. En el suelo urbanizable no programado:

a) Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

b) Establecimiento de las características técnicas y de las magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos, y las

dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan.

2.4. En el suelo no urbanizable el Plan General establecerá las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación que en cada caso sea necesario.

3. Las determinaciones a que se hace referencia en este artículo se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente:

- a) Memoria y estudios complementarios.
- b) Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Programa de actuación.
- e) Estudio económico y financiero.

Art. 18. 1. La conservación y valoración del Patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales, en cuanto objeto de planeamiento especial, abarcará, entre otros, estos aspectos:

- a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
- b) Plazas, calles y edificios de interés.
- c) Jardines de carácter histórico, artístico o botánico.
- d) Realce de construcciones significativas.
- e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
- f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

2. A los efectos expresados podrán dictarse normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, previo informe, cuando tales normas tengan carácter nacional, de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural.

Art. 19. La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio nacional en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá, entre otros, a estos aspectos:

- a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que conviniere al fomento del turismo.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia his-

tórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.

d) Perímetros edificados que forman un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

Art. 21. El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

Art. 22. La mejora del medio urbano y de los suburbios de las ciudades podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.

b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.

c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.

d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

Art. 23. 1. Los Planes Especiales de reforma interior tienen por objeto la realización en suelo urbano, por las Entidades locales competentes, de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

2. Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los que prevé el artículo 13, salvo que alguno de ellos fuere innecesario por no guardar relación con la reforma.

3. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no modificará la estructura fundamental de aquél, a cuyo efecto se acompañará además un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

Art. 25. La protección a que los Planes Especiales se refieren, cuando se trata de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos aprobados por el Ministro de la Vivienda o la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de otros órganos o particulares.

Art. 59. La clasificación del suelo, y las limitaciones de toda clase en el uso y aprovechamiento resultantes, impuestas por los Planes, Programas, Normas, Ordenanzas y Catá-

logos, para la protección del paisaje urbano y rural, se tendrá en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

Art. 60. 1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2. No podrá realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. Cuando la disconformidad con el Plan no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo sometiéndose al Plan de ordenación, y se entenderá comprendido el caso dentro del número 2 del artículo 78, Sección 3.ª, del Capítulo VIII de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o normas que lo sustituyan, sin que sea exigible el compromiso de edificar una tercera parte más de las viviendas cuando lo prohíba el citado Plan.

Art. 66. En el caso de que los propietarios de inmuebles no realizaren las obras de adaptación requeridas por Planes, Normas o Proyectos de carácter histórico o artístico, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada.

Art. 73. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Art. 181. 1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Art. 182. 1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

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

3. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 25 podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones, que la prestarán en condiciones adecuadas.

Art. 183. 1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas; y

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

5. Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

Art. 228. 1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados con multas, en la cuantía

determinada en esta Ley, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

2. En las obras amparadas en una licencia, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave, serán igualmente sancionados con multa: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de Régimen local.

3. Los Colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias, conforme a lo dispuesto en el artículo 178, denegarán dicho visado a los que contuvieran alguna de las infracciones previstas en el artículo 226.2.

4. Las multas que se impongan...

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Art. 36. En el suelo no urbanizable, el Plan General establecerá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección:

— Del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua y demás elementos naturales, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir.

— Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que han sufrido algún tipo de degradación.

— De los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situados en este tipo de suelo.

— De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

b) Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.

c) Características de edificios y construcciones que puedan levantarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley del Suelo en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se establecerán:

1.º Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:

— Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación en cuanto a superficie y forma.

— Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

2.° Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

Art. 86. 1. Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de las medidas de protección que los Planes Generales o Normas Subsidiarias establezcan, se podrán incluir en Catálogos relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora.

3. La aprobación de Catálogos complementarios de las determinaciones de Planes Especiales o, en su caso, de los Planes Generales o Normas Subsidiarias se efectuará simultáneamente con la de éstos.

Art. 87. 1. En cada Comisión Provincial de Urbanismo se llevará un registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes vigentes en la provincia. La inscripción se efectuará de oficio una vez aprobados definitivamente los distintos Planes.

2. Las Comisiones anotarán con carácter preventivo los bienes catalogables que sean objeto de protección por los Planes en tramitación, desde el momento de la aprobación inicial de éstos, y aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes.

3. Asimismo, las Comisiones Provinciales pueden anotar preventivamente, previo informe favorable de los servicios pertinentes de los Ministerios de Agricultura o de Cultura competentes por razón de la materia, aquellos bienes catalogables que, no estando declarados o protegidos, se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en los artículos 18, 19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo. Estas anotaciones se promoverán de oficio por las propias Comisiones Provinciales de Urbanismo, o a propuesta de las Corporaciones Locales o Entidades públicas o privadas interesadas, o de particulares. La anotación caducará transcurrido un año sin que se hubiese incoado el procedimiento para formación de un Plan Especial, en el que se recojan las oportunas medidas de protección, o para modificar, con ese mismo objeto, el planeamiento existente.

Art. 98. 1. Solamente podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las vías de comunicación de acuerdo con lo que, además de lo especificado en la Ley del Suelo, establezca la legislación específica aplicable.

2. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

3. Las limitaciones a que se refieren los dos números anteriores tendrán aplicación en todo caso, existan o no aprobados Planes de Ordenación o Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

Art. 117. 1. En el acuerdo de formación de los Planes, Normas, Programas o Estudios de Detalle, o con posterioridad, hasta que se haya efectuado la aprobación inicial, el órgano competente para esta aprobación y la provisional podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones, siguientes:

a) La suspensión se referirá a áreas o usos comprendidos en el territorio que se prevé que abarcará el futuro Plan.

b) Estará fundamentada en la conveniencia de estudiar el nuevo planeamiento o la reforma del que esté en vigor.

c) Su duración no podrá ser superior a un año, a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión.

2. El acuerdo de suspensión se publicará en los Boletines Oficiales de la provincia o provincias afectadas y en uno de los periódicos de mayor difusión de cada una de ellas.

Art. 118. 1. La suspensión de licencias sólo podrá referirse a las que tengan por objeto actividades de parcelación de terrenos y edificación o demolición, pero no a las obras de reforma, salvo que por la trascendencia de ésta sea equiparable a una reedificación del

edificio, no justificada en razones de urgencia o suponga un aumento de volumen edificado.

2. La suspensión podrá abarcar la totalidad o parte del territorio objeto de estudio a efectos de elaboración del planeamiento. Si con posterioridad al acuerdo de suspensión se redujese el ámbito territorial considerado, la autoridad que la hubiere acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo objeto de exclusión.

Art. 119. 1. El plazo de suspensión de licencias no podrá ser superior a un año natural, computado a partir de la publicación del acuerdo de adopción, salvo que con anterioridad a esa fecha el órgano competente hubiese acordado su ampliación.

2. Son requisitos y condiciones del acuerdo de ampliación del plazo de suspensión de licencias:

a) Que el procedimiento de aprobación del Plan haya completado el trámite de información pública.

b) Que el nuevo plazo no sea superior a un año natural.

3. El acuerdo de ampliación será objeto de la misma publicidad otorgada al primitivo acuerdo de suspensión.

Art. 120. 1. La aprobación inicial de los Planes, Normas, Programas, Estudios de Detalle o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. El acuerdo por el que el Plan inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas del territorio objeto de planeamiento que quedan afectadas por la suspensión de licencias a que este artículo se refiere.

Art. 149. Los Catálogos, cuando no se contuvieran en Planes Generales, Especiales o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, se tramitarán, aprobarán y publicarán de conformidad con las reglas establecidas al efecto para los Planes Parciales.

REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA

DE LAS ORDENES DE EJECUCION

SECCION 1.ª

Disposiciones generales

Art. 10. 1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

3. A tal fin, el Organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requirente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 11. 1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación.

2. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en el apartado 1 del artículo 10 o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene

cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

3. En caso de incumplimiento por parte de los propietarios, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior.

SECCION 2.ª

Del estado ruinoso de las construcciones

Art. 23. 1. La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.

d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

2. En los dos últimos casos del número anterior, el acuerdo determinará las obras necesarias que deba realizar el propietario.

Art. 25. La declaración de ruina comportará la inscripción de oficio de la finca afectada en el Registro de Edificación Forzosa, cuando exista.

DE LAS OBRAS QUE SE REALICEN SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE UNA U OTRA

Art. 29. 1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 1.º se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el Gobernador civil, de oficio o a instancia del Delegado provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tenga atribuidas sus competencias, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

2. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días, si aquél no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

3. En el plazo de dos meses, contados desde

la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

4. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

5. Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término a que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Gobernador civil dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

Art. 30. 1. Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción, el Ayuntamiento, o en su caso, el Alcalde o el Gobernador civil ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

2. Si se trata de edificio o construcción de valor histórico-artístico o incluidos en los Catálogos a que se refiere el artículo 25 de la Ley del Suelo, se ordenará la paralización de la actividad, y la reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación, restauración y mejora que les sean de aplicación.

3. En todo caso, los costos de reconstrucción seguirán el régimen de los de demolición señalados en el artículo anterior.

4. Cuando se paralice definitivamente la demolición de alguna de las edificaciones o construcciones a que se refiere el número 2 de este artículo, se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular.

Art. 54. 1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves.

2. Son infracciones graves las acciones u omisiones que, quebrantando el ordenamiento urbanístico, afectan a los bienes e intereses protegidos por el mismo, causándoles un daño directo y de importancia o creando un riesgo cierto e igualmente importante.

3. Tendrán el carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las Normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que en el expediente sanciona-

dor se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos.

Art. 55. 1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

1) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

2) La utilización de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

3) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimaren la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acreditare el fundamento legal de la actuación.

4) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

5) La reiteración y la reincidencia.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

1) El no haber tenido intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

2) El haber procedido el culpable a reparar o disminuir el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad:

1) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

2) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

Art. 57. 1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

2. En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados: el facultativo que hubiere informado favorablemente del proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste

fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiere hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de Régimen Local.

Art. 58. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

Art. 86. 1. Quienes derribaren o desmontaren total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido.

2. En caso de que se trate de bienes de carácter monumental, artístico, histórico o arqueológico, la determinación del valor de lo destruido se realizará por la Comisión a que se refiere el artículo 78 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 87. Se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor de la obra proyectada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes Normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

Art. 88. Serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, quienes infringieren las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. En la misma sanción incurrirán quienes vulneren otras determinaciones de las Ordenanzas de la edificación o del Proyecto de Urbanización, cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio o la salud de los usuarios.

**LEY DE MEDIDAS DE DISCIPLINA
URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD
DE MADRID**

Art. 5.º 1. Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste, en el acto de presentación del Plan Parcial, una garantía del 3 por 100 del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el estudio económico-financiero de dicho Plan. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá admitirse a trámite el Plan Parcial.

2. El importe de la garantía a que se refiere el párrafo anterior se incrementará en un 6 por 100, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá iniciar ninguna actividad en el polígono o unidad de actuación.

3. En ambos casos, el coste podrá ser revisado y modificado por los servicios técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial arriba reseñado para cada caso y el calculado como consecuencia de la revisión.

Art. 6.º 1. Las garantías exigibles a los promotores responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los mismos y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieren serles impuestas, debiendo decretarse la pérdida de las garantías en los casos de incumplimiento de dichas obligaciones, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, y, en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación.

2. Las garantías a que se refiere el artículo anterior podrán constituirse, a elección del promotor:

a) En metálico.

b) En títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o de cualquier Entidad Local en cuyo territorio se lleve a cabo la actuación urbanística particular.

c) Mediante aval, que será otorgado por un Banco Oficial o privado, inscrito en el Registro General de Bancos y Banqueros, por una Caja de Ahorros perteneciente a las Cajas Confederadas o por una entidad de seguros.

El fiador deberá renunciar a los beneficios de excusión y división.

Las comisiones, intereses y otros gastos que se produzcan con motivo de la expedición del aval serán de cuenta del promotor avalado.

d) Mediante hipoteca o cualquier otra garantía distinta de las anteriores, pero de eficacia similar a las mismas, que resulte bastante a juicio de la Administración.

3. Cuando la garantía se constituya en títulos de deuda o mediante aval, deberán depositarse, tanto unos como otro, en la Depositaria de Fondos de la correspondiente Entidad Pública, donde quedarán en custodia a disposición del Alcalde o del Organismo competente. La mencionada Depositaria expedirá el resguardo oportuno a favor del interesado.

Art. 8.º Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones de terrenos de carácter obligatorio y gratuito a favor de la Administración, así como la cesión de las obras de urbanización e instalación de dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el Plan y en el Proyecto de Urbanización.

Art. 16. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable y conforme a lo dispuesto en esta Ley, además de los actos regulados en el artículo 178 de la Ley del Suelo y artículo 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística, los siguientes:

1. Las parcelaciones rústicas.

2. Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

3. La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.

4. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.

Art. 21. 1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo a que se refiere el artículo 16 se realizasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá la suspen-

sión inmediata de dichos actos, comunicándolo de forma expresa y simultánea al Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda y al interesado.

2. Si el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, apreciare que las obras o usos del suelo constituyen infracción urbanística lo pondrá en conocimiento del Alcalde, a la mayor brevedad posible, a fin de que proceda según lo previsto en el número anterior.

3. Si el Alcalde no adoptase las medidas establecidas en el apartado primero de este artículo en el plazo de diez días siguientes a la recepción de la comunicación del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, éste adoptará de oficio dichas medidas.

4. Acordada la suspensión de las obras por la autoridad competente, el Alcalde o el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda adoptará las medidas necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad. A estos efectos, podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, cuando el interesado no lo haya hecho en el plazo de los cuatro días siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión y hubiere incumplimiento del acuerdo de suspensión de las obras. En el supuesto de que el interesado no hubiera procedido a la retirada de los materiales y maquinaria retirados quedarán a disposición del interesado, quien satisfará los gastos de transporte y custodia.

5. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

6. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiere solicitado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

7. Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de dos meses, contados desde la expiración del término a que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda

acordará y dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

Art. 22. 1. Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción, el Ayuntamiento o, en su caso, el Alcalde o el Consejero de Ordenación Territorial, Medio Ambiente y Vivienda, ordenarán, de acuerdo con el orden de prelación establecido a que se refiere el artículo 21, y si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

2. Si se tratara de un edificio o construcción de valor histórico-artístico o incluido en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se ordenará la paralización de la actividad. La reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación.

3. En todo caso, los costos de reconstrucción quedarán sujetos al régimen señalado en el artículo anterior para el supuesto de demolición.

Art. 40. 1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas graves las que constituyen incumplimiento de las normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones, ocupación permitida de la superficie de las parcelas, tipología de las edificaciones, protección ambiental y conservación de las mismas.

3. Son infracciones urbanísticas leves las citadas en el apartado anterior, siempre que en el procedimiento sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales y no produzcan beneficio económico alguno al interesado.

Art. 41. 1. En las obras o usos del suelo que se ejecutasen sin licencia será responsable el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

2. En las obras amparadas en una licencia, cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción.

3. A los efectos de responsabilidad por infracciones urbanísticas, se considerará también como promotor el propietario del suelo sobre o bajo el cual se efectúa o ha estado efectuada la infracción.

Art. 43. 1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una in-

fracción urbanística, sin perjuicio de pasar el tanto de culpa a los Tribunales:

a) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizada precisamente en el ejercicio del deber funcional del cargo u oficio.

b) La utilización de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística o mediando soborno.

c) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimasen la actuación o mediante falsificación de los documentos en que se acreditarse el fundamento legal de la actuación.

d) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

e) La reincidencia.

2. Es circunstancia que atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística la de haber procedido a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación del procedimiento sancionador.

3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden agravar o atenuar la responsabilidad:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

Art. 72. 1. Quienes derriben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido, calculando conforme a lo dispuesto en el artículo 62.1 de esta Ley.

2. En el caso de que se trate de bienes de carácter monumental, artístico, histórico o arqueológico, la determinación del valor de lo destruido se realizará por la Comisión a que se refiere el artículo 78 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 73. Se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor de la obra proyectada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico

de protección, quebranten la armonía del grupo o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

Art. 74. Serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, quienes infringieren las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. En la misma sanción incurrirán quienes vulneren otras determinaciones de las Ordenanzas de la edificación o del Proyecto de Urbanización cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción instalación o servicio o la salud de los usuarios.

Art. 76. 1. Se sancionarán con multa de 10.000 a 5.000.000 de pesetas las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial y se realicen sin la respectiva licencia, salvo lo previsto en el artículo 16.2.

2. La cuantía de la multa se establecerá en cada caso en función del grado de irreversibilidad del deterioro causado, del valor intrínseco de la especie, del número de elementos dañados y de la antigüedad de los mismos.

Art. 77. Se sancionará con multa de 50.000 a 3.000.000 de pesetas la colocación de carteles de propaganda sin licencia, que se graduará en función de la localización, tamaño o incidencia en el medio físico y en el entorno.

Art. 80. 1. Se sancionarán con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas a quienes incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalación.

2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

CAPITULO X

Obras de conservación y mejora

Art. 107. Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán de cargo del arrendador.

Art. 108. 1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en las viviendas y locales de negocio relacionados en el artículo 95 podrá exigir el arrendador del inquilino o arrendatario, en compensación parcial del importe de las obras de reparación comprendidas en el artículo 107 o de las que realice por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, el abono del 8 por 100 anual del capital invertido. Dicho porcentaje se distribuirá entre todos los inquilinos y arrendatarios, si aquéllas son comunes, o entre los afectados, si se limitan a la vivienda o local de negocio que ocupen, en proporción a las rentas que satisfagan, sin que en ningún caso pueda exceder el aumento, que no tendrá el concepto de renta y sí el asimilado a ésta, del 25 por 100 de la renta anual, el cual se hará efectivo por recibos complementarios mensuales.

2. Del mismo modo le asistirá al arrendador el derecho regulado en el número anterior sobre el importe de las contribuciones especiales establecidas por los Ayuntamientos y abonadas por el arrendador.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación de lo prevenido en los artículos 95, número 2; 96, número 6; 99, número 2, y 100, número 4.

Art. 109. 1. A los efectos prevenidos en el precedente artículo, el arrendador, una vez terminadas las obras o pagadas las contribuciones especiales, notificará a los inquilinos o arrendatarios por escrito: la naturaleza y alcance de las mismas, su importe, el del porcentaje de interés que corresponde al capital invertido o pagado y la participación con que cada uno de aquéllos deba contribuir en la cantidad representativa de dicho interés.

2. En todo lo demás, relativo a la acepta-

ción u oposición al aumento por los inquilinos o arrendatarios, se estará a lo dispuesto en las reglas segunda a quinta del artículo 101, número 2.

Art. 110. 1. Cualquiera que fuere la fecha en que haya sido habitada la finca, cuando requerido el arrendador para la ejecución de reparaciones necesarias ordenadas por autoridad competente, a fin de conservar la vivienda o local de negocio en estado de servir para su uso, dejare transcurrir treinta días sin comenjarlas, o tres meses sin terminarlas, el inquilino o arrendatario podrá ejercitarla o proseguirlas por sí.

2. El inquilino o arrendatario podrá en todo momento realizar las reparaciones urgentes encaminadas a evitar daño inminente o incomodidad grave.

3. En ambos casos el arrendador vendrá obligado a abonar su importe de una sola vez al inquilino o arrendatario que lo hubiese satisfecho, dentro de los quince días siguientes al en que fuere requerido para ello, sin perjuicio de recabar el aumento correspondiente en los términos prevenidos en el artículo 108, cuando sea de aplicación.

Art. 111. Las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por el inquilino o arrendatario o por las personas que con él convivan, serán de su cargo, pudiendo el arrendador reclamarles su importe, sin perjuicio de ejercitar, cuando los daños fueren dolosos, la acción que autoriza la causa séptima del artículo 114.

Art. 112. 1. La realización de obras de mejora autorizará al arrendador para elevar la renta cuando las efectúe de acuerdo con el respectivo inquilino o arrendatario, o de los tres quintos de éstos cuando se trate de obras de mejora comunes.

2. Los inquilinos o arrendatarios no conformes vendrán también obligados a abonar la cuantía del aumento convenido por los demás con el arrendador en proporción a las rentas que, respectivamente, satisfagan.

3. No requerirá el acuerdo reclamado en el número 1 de este artículo la instalación por parte del arrendador de aquellos aparatos contadores de los servicios o suministros que existan en la vivienda o local de negocio.

4. Salvo estipulación escrita en contrario, las obras de mejora a que se refiere este artículo quedarán en beneficio de la finca.

Art. 113. A los efectos de la distribución del aumento autorizado en los artículos 108 y 112, se reputará que el arrendador es inquilino o arrendatario de la vivienda o local que ocupe, así como de los desalquilados.

LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

Artículo primero. 1. Son objeto de la presente Ley la protección, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Histórico Español.

2. Integran el Patrimonio Histórico Español los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico o antropológico.

3. Los bienes más relevantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser inventariados o declarados de interés cultural en los términos previstos en esta Ley.

Art. 16. 1. La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

2. La suspensión a que hace referencia el apartado anterior dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

Art. 20. 1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del

Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

3. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

4. Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de esta Ley de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.

Art. 21. 1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

Art. 26. 1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes.

2. La utilización de los bienes declarados de interés cultural, así como de los bienes muebles incluidos en el Inventario General, quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

3. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes incluidos en el Inventario General no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de la obligación prevista en el apartado 1.º de este artículo, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Asimismo, podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. La Administración competente también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes. Excepcionalmente la Administración competente podrá ordenar el depósito de los bienes muebles en centros de carácter público en tanto no desaparezcan las causas que originaron dicha necesidad.

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de interés cultural por la Administración competente.

Art. 37. 1. La Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cual-

quier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural.

2. Igualmente podrá actuar de ese modo, aunque no se haya producido dicha declaración, siempre que aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace mención el artículo 1.º de esta Ley. En tal supuesto la Administración resolverá en el plazo máximo de treinta días hábiles en favor de la continuación de la obra o intervención iniciada o procederá a incoar la declaración de Bien de Interés Cultural.

3. Será causa justificativa de interés social para la expropiación por la Administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural el peligro de destrucción o deterioro, o un uso incompatible con sus valores. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos. Los Municipios podrán acordar también la expropiación de tales bienes notificando previamente este propósito a la Administración competente, que tendrá prioridad en el ejercicio de esta potestad.

**DECRETO 127/1987 DE ESTRUCTURA
ORGANICA DE LA CONSEJERIA
DE POLITICA TERRITORIAL**

Art. 10. Corresponden a la Dirección General de Arquitectura, sin perjuicio de las competencias previstas en el artículo 47 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, las siguientes:

a) La definición de elementos y conjuntos de interés arquitectónico, tanto en el medio urbano como rural.

b) La defensa y protección del patrimonio arquitectónico.

c) La formulación de planes, programas y proyectos para la efectiva protección de los elementos y conjuntos a que se refiere el apartado *a)*.

d) El tratamiento de espacios colectivos de interés singular.

e) El desarrollo, control y seguimiento de los programas de rehabilitación de viviendas, así como la formación y preparación de los estudios básicos y gestión de Areas de Rehabilitación Integrada.

f) En general, la adopción de cuantas medidas sean precisas para salvaguardar el Patrimonio Arquitectónico Urbano y Rural.

LEY DE EXPROPIACION FORZOSA

Artículo primero. 1. Es objeto de la presente Ley la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social a que se refiere el artículo 32 del *Fuero de los Españoles*, en la que se entenderá comprendida cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueran las personas o entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio.

2. Quedan fuera del ámbito de esta Ley las ventas forzosas reguladas por la legislación especial sobre abastecimientos, comercio exterior y divisas.

Art. 2. 1. La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia o el Municipio.

2. Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.

3. Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados por la ley especial necesaria a estos efectos.

Art. 9. Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado.

Art. 10. La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio. En los demás casos en que por ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública, su reconocimiento en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros, salvo que para categorías determinadas de obras, servicios o concesiones las leyes que las regulan hubieren dispuesto otra cosa.

**DE LA EXPROPIACION
POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCION
SOCIAL DE LA PROPIEDAD**

Art. 71. Existirá causa de interés social para la expropiación forzosa, además de en los casos en que haya lugar con arreglo a las leyes, cuando con esta estimación expresa se haya declarado específicamente por una Ley la oportunidad de que un bien o una clase de bienes se utilicen en el sentido positivo de una determinada función social y el propietario incumpla esta directiva.

Art. 72. Son requisitos necesarios para la aplicación del supuesto anterior:

1.º La declaración positiva de que un determinado bien o categoría de bienes deben sufrir determinadas transformaciones o ser utilizados de manera específica.

2.º Que dicha declaración sea formulada por Ley o por Decreto acordado en Consejo de Ministros.

3.º Que la Ley contenga inequívocamente la intimación de expropiación forzosa frente al incumplimiento.

4.º Que para la realización de la específica función señalada se haya fijado un plazo y a su vencimiento aquella función resultare total o sustancialmente incumplida por el propietario.

REGLAMENTO LEY EXPROPIACION FORZOSA

Art. 11. 1. Si los bienes objeto de la expropiación fueren inmuebles, la declaración de utilidad pública deberá hacerse mediante Ley aprobada en Cortes.

2. No será necesaria la promulgación de una Ley formal en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de obras y servicios comprendidos en los planes del Estado, Provincia o Municipios, aprobados con los requisitos legales, en los que se entenderá implícita aquella declaración. La realización concreta de los planes del Estado deberá ser acordada por Orden ministerial, y los de la Provincia o Municipio, por los Organismos competentes.

b) Cuando por Ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública para categorías o clases determinadas de obras, servicios o concesiones, bastará el reconocimiento de la utilidad pública en cada caso concreto, mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros, salvo que las leyes que las regulen hubieran dispuesto otra cosa.

c) Cuando en las disposiciones especiales que regulen las expropiaciones a que se refieren los artículos 85 y 97 de la Ley se establezca forma distinta en cuanto a la declaración de utilidad pública.

Art. 12. 1. El interés social como causa legitimadora de la expropiación deberá ser declarado expresa y singularmente mediante Ley en cada caso.

2. No obstante, cuando en virtud de Ley se hubiere declarado genéricamente el interés social de categorías o clases determinadas de obras, servicios o concesiones, a los fines específicos del artículo 31 del Fuero de los Españoles, aquella declaración llevará implícita la facultad expropiatoria y bastará el Decreto acordado en Consejo de Ministros para su aplicación en cada caso concreto.

3. Asimismo, se entenderá que existe causa de interés social a los efectos expropiatorios y, por tanto, no será necesario el requisito de su previa declaración formal en los supuestos previstos en los artículos 71 y 72 de la Ley.

La gran diversidad de tipos de bienes inmuebles que la legislación vigente considera pueden ser objeto de protección en el planeamiento urbanístico, ha llevado a la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid a redactar esta Instrucción para la Redacción de *CATALOGOS DE PLANEAMIENTO* partiendo de los distintos bienes catalogables y sus niveles de protección necesarios.

En la actualidad se encuentran vigentes en la Comunidad de Madrid cerca de 70 documentos urbanísticos con catálogo de protección redactado, muchos de ellos sometidos a revisión, lo que hace de gran utilidad la publicación de esta Instrucción que fue aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión de 31 de Octubre de 1989.



Comunidad de Madrid