

CAPITULO 20. CONDICIONES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO
EDIFICADO Y EL PAISAJE.

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

19 0 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE
Y ALCANCE

SECCION 1. INTRODUCCION, OBJETO, CONTENIDO

5.20.1

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 arts. 12.1.d. y 25 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido (en adelante Ley del Suelo), en el art. 86.2 del Reglamento de Planeamiento, y en los arts. 18, 19 y 21 de la Ley del Suelo en relación con el 87 del Reglamento citado.

5.20.2

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 son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

5.20.3

La inclusión en el 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 les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que los arts. 59 y 182 de la Ley del Suelo y demás normativa vigente conceden a los bienes catalogados.

5.20.4

La entrada en vigor del Plan General, sus Normas Urbanísticas y Catálogo, implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública, que abre la vía a la

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

9 MAR. 1994

expropiación forzosa que, eventualmente, podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

SECCION 2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION, CLASIFICACION DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.

Epígrafe 1. Aplicaciones.

5.20.5

Se establecen cuatro tipos de protección netamente diferenciados, a saber:

- 1)- Protección individualizada de elementos.
- 2)- Protección individualizada de parcelas.
- 3)- Protección de zonas urbanas.
- 4)- Protección de visualizaciones.

5.20.6

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 Catálogo anejo a estas Normas Urbanísticas. Se estructura en tres grados de protección jerarquizados, que se denominan integral, estructural y ambiental, y que más adelante se describen.

5.20.7

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.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

12 de FEBR. 1974

EL TÉCNICO INFORMANTE

5.20.8

La protección de zonas urbanas se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones de las mismas, 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 ella.

5.20.9

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 puede hallarse tanto dentro como fuera del término municipal objeto de este Plan General. La protección toma la forma de delimitaciones y redacción de normativas conteniendo determinaciones 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.

Epígrafe 2. Protección individualizada de elementos.

5.20.10

Grado 1: Protección integral.

Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

- a)- Monumentos y agrupaciones declarados o con expediente de declaración incoado.
- b)- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- c)- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- d)- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

ENCAMINADAS A LA
ELEMENTO, ESPACIO
EL TENDIDO

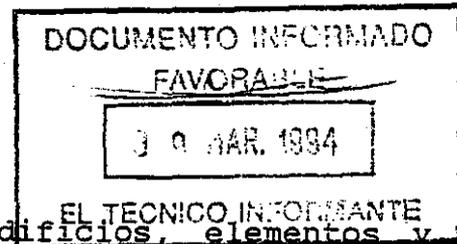
Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándose excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser 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 los efectos de la investigación de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, báculos de alumbrado, señalizaciones de tráfico, 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.

Se consideran 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.



5.20.11

Grado 2: Protección estructural.

Este grado se aplica sobre 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.

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, 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.

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

5.20.12

Grado 3. Protección ambiental.

Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

- a)- 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.

DOCUMENTO INFORMADO

~~FAVORABLE~~

MAR 1984

EL TECNICO INFORMANTE

b)- Edificios que, situados en áreas de calidad ~~media o escasa~~, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen ~~condiciones~~ constantes tipológicas interesantes.

c)- Espacios urbanos de calidad destacada.

Las obras que se realicen 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 la Sección siguiente, 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 Clave 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

DOCUMENTO INFORMADO
~~FAVORABLE~~
 7 0 MAR. 1994

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.

En relación con 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 la señalización, publicidad y alumbrado, el diseño deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3º.

Epígrafe 3. Protección individualizada de parcelas.

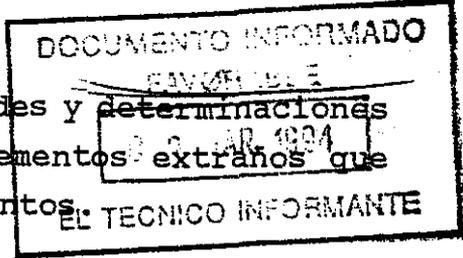
5.20.13

Grado 1. Protección Global (G).

Se aplica sobre 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.

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 aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación



y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

5.20.14

Grado 2. Protección Parcial (P1 a P10).

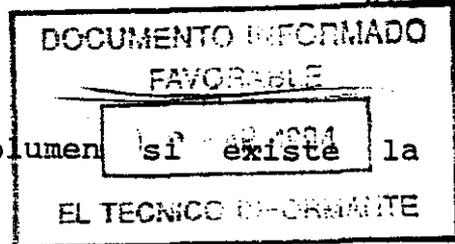
Se aplica sobre parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

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:

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

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:

- a)- Las actuaciones de segregación, si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
- b)- 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.



c)- 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 la sección siguiente, con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado correspondiente a determinaciones para protección integral de elementos:

- P4: Cerramientos de parcela en su totalidad.
- P5: Id. en partes a definir en cada caso.
- P6: Elementos auxiliares.
- P7: Amueblamiento.
- P8: Arbolado.
- P9: Otra vegetación.
- P10: Otros componentes a definir en cada caso.

Epígrafe 4. Protección de zonas urbanas.

5.20.15

Zonas de aplicación.

Con independencia de la normativa incluida en las Normas Urbanísticas referida a las normas generales de protección, se establecen unos ámbitos específicos de protección ambiental que aparecen reflejados en la documentación gráfica. El motivo principal para el establecimiento de estos ámbitos estriba en la necesidad de asegurar la calidad de los espacios urbanos más significativos del término municipal de Alcalá de Henares, y de armonizar el conjunto así obtenido con otros edificios protegidos situados en estos ámbitos.

La delimitación de los ámbitos correspondientes, para los que podrán redactarse ordenanzas específicas, se realizará según lo

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

MAR 1994

EL TECNICO RESPONSABLE

que para este fin disponga el Plan Especial de Protección del Casco Histórico. El resto de las áreas urbanas del municipio quedan sometidas a protección ambiental como consecuencia de la obligatoriedad de cumplimiento de las Condiciones Generales Estéticas y Medioambientales de la Edificación, contenidas en el Título V, Capítulo 18 de estas Normas Urbanísticas.

5.20.16

Afección.

La protección afecta tanto a la edificación sobre el espacio privado como las actividades sobre el espacio público, en lo referente al diseño y los materiales de los elementos constitutivos de dicho espacio, tales como aceras, calzadas, bordillos, etc.

Epígrafe 5. Protección de visualizaciones.

5.20.17

Zonas de aplicación.

Para permitir una permanencia, en el espacio de este municipio, de aquellos elementos característicos de su paisaje que proceden de la combinación entre un determinado lugar receptor de una visualización y aquello que se ve desde el mismo, se someten a protección visual una serie de escenas cuya permanencia se considera del máximo interés. Se trata de la visualización, desde ciertos lugares, del Casco Histórico, por tratarse del elemento más característico del municipio. Los lugares mencionados han sido marcados en el plano titulado "Patrimonio arquitectónico de especial interés" con el signo "puntos de visualización", cuyos conjuntos forman cornisas destacadas por la topografía, o lugares puntuales desde donde se observa el Casco Histórico. Otros espacios visuales protegidos han sido, asimismo, reseñados en el indicado plano.

5.20.18

Afecciones.

Dentro del sector visual cuyo centro sea el punto de

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

visualización y su arco el que viene grafado en el mencionado plano de Patrimonio Arquitectónico de Especial Interés se crean unas áreas de afección por visualización. ~~Todas las actuaciones~~

que se hayan de realizar en el interior de dichas áreas, y que estén, dada su naturaleza, sujetas a la concesión de licencia, sufrirán tramitación de la misma tipo T3. Dichas actuaciones, cuando proceda en virtud del elemento o del volumen que haya de ser construido, deberán disponer de la documentación gráfica suficiente para demostrar su adecuada inserción en el área afectada, y justificar que el dicho elemento o volumen no entorpece la visión de los elementos a ser visualizados, o no introduce discordancias en la percepción general de los mismos.

5.20.19

Alteraciones del medio físico.

Por lo que respecta al Suelo No Urbanizable, y dentro de las áreas definidas en el apartado anterior, la actividad quedará sometida a control por el mismo motivo antes expuesto. Así, todas las operaciones que impliquen extracciones, rellenos, vertidos, talas o plantaciones, construcción de cercados o, en general, cualquier modificación del medio que suponga una desvirtuación del paisaje, quedarán sometidas a la concesión de una licencia municipal tramitada a través del procedimiento T3.

SECCION 3. DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS.

5.20.20

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

5.20.21

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

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

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.

5.20.22

Obras de consolidación.

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

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

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

6 MAR. 1994

5.20.23

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:

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

5.20.24

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:

- a)- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- b)- 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.
- c)- Levantamiento cartográfico completo.
- d)- 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.
- e)- 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.

11 0 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

- f)- 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.
- g)- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

5.20.25

Obras de acondicionamiento.

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

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

5.20.23

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.

5.20.27

Obras de reestructuración.

Son las que, al objeto de adecuar el elemento catalogado o una

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

10 MAR 1984
EL TÉCNICO INFORMANTE

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.

5.20.28

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

- a)- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- b)- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- c)- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.
- d)- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.

5.20.29

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 o mediante el incremento del n° de plantas, de la altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar, en su caso, el aprovechamiento patrimonializable propio del Area de Reparto a la que pertenezca el edificio objeto de protección.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

9 9 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

5.20.30

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

- a)- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- b)- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
- c)- 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, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.
- d)- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

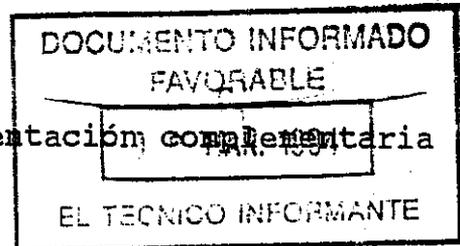
5.20.31

Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos.

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 irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán



precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

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

- a)- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruina en bienes catalogados que se regula en estas Normas Urbanísticas.
- b)- Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en el artículo siguiente.

5.20.32

Compromisos de reedificación.

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualesquiera de los tipos de protección establecidos en el Catálogo que se aneja a estas Normas Urbanísticas que no viniera seguido 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:

- a)- 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

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

10 MAR 1984

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.

b)- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y 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 arts. 5.6 y 8 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM (Ley 4/1984, de 10 de febrero) establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

SECCION 4. INFRACCIONES Y MODIFICACIONES

5.20.33

Infracciones.

En aplicación del art. 54.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y del artículo 40 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM, 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 que afectan al Catálogo anejo a estas Normas Urbanísticas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en el art. 228 de la Ley del Suelo, en los arts. 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en el 41 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM. Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes

catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística, y especialmente:

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
~~EL TECNICO INFORMANTE~~
EL TECNICO INFORMANTE

a)- El art. 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 43.c) de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM 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.

b)- Los art. 30 y 86 del mismo Reglamento y los artículos 22 y 72 de la Ley de la CAM antes citada para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.

c)- Los arts. 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.

5.20.34

Modificaciones del catálogo.

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del presente Plan General, 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 del PGOU, y cumpliendo las siguientes condiciones:

a)- 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 aplicársele, y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

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 del órgano competente de la C.A.M. 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.

b)- Exclusión de un bien inmueble catalogado.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado, la solicitud irá acompañada de un 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. Dicha solicitud, tras ser 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.

c)- 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.