



PROTOCOLO DE CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, ARTISTICO Y CULTURAL

Elaborado por: Secretaría Permanente	Fecha:
--------------------------------------	--------

Aprobado por:	Fecha:
---------------	--------

Control de modificaciones		
Nº edición	Fecha	Modificaciones
Versión 6	10/03/11	

ÍNDICE.

1. ABREVIATURAS.
2. OBJETO.
3. NORMATIVA BÁSICA APLICABLE.
4. ÁMBITO DE APLICACIÓN
5. CONSIDERACIONES GENERALES
6. GUÍA DEL PROCESO
7. INTERVENCION DE LA COMISIÓN LOCAL Y DE LA CPPHAN
8. ANEXO I FICHA DE CONTROL
9. ANEXO II FICHA Y DOCUMENTACION ADICIONAL DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANISTICAS DE ACTIVIDAD

1. ABREVIATURAS.

NNUU	Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (BOCM 19/4/1997).
OGLUA	Ordenanza por la que se establece el régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, de 29 de junio de 2009 (BOAM 6/7/2009) – (BOCM 6/7/2009).
OMTLU	Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004 (BOAM 13/1/2005) - (BOCM 7/1/2005).
LSCM	Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/7/2001).
CPPHAN	Comisión para la protección del patrimonio histórico-artístico y natural de la ciudad de Madrid.
Comisión Local	Comisión local de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.
Agencia	Agencia de gestión de licencias urbanísticas de actividades.

ECLU	Entidad colaboradora en la concesión de licencias urbanísticas de actividades.
IMA	Procedimiento de Implantación o modificación de actividades.
APE	Area de Planeamiento Específico.
API / APR	Area de Planeamiento Incorporado / Area de Planeamiento Remitido.
IAG	Instrucción sobre acreditación y gestión de las entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas.
BOE	Boletín Oficial de Estado
BOCM	Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
BOAM	Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid

2. OBJETO.

El objeto del presente protocolo es definir la forma y condiciones en que se ha de llevar a cabo la intervención en edificios, conjuntos históricos y ámbitos con algún tipo de protección derivada de sus especiales características, por formar parte del patrimonio histórico, artístico o cultural de la ciudad de Madrid.

De acuerdo con las determinaciones de las vigentes OMTLU y OGLUA, las intervenciones se pueden clasificar de dos maneras: aquellas que no precisan resolución expresa de otorgamiento de licencia urbanística y se pueden realizar con la mera presentación de una "Comunicación previa o Actuación comunicada", y aquellas que precisan resolución expresa de licencia urbanística y que se tramitarán mediante el "Procedimiento Ordinario" o el procedimiento de "Implantación o modificación de actividades".

Asimismo, la referida OGLUA contempla dos sistemas diferentes de tramitación de licencias: aquellas que se realizan con el fin de implantar, modificar o cambiar una actividad, y que se tramitan con intervención de ECLU, y aquellas otras que corresponden al uso residencial o aquellas cuya titularidad corresponda a un ente público o se realicen sobre dominio público y que se tramitan sin intervención de ECLU, a las que resulta de aplicación la OMTLU.

El presente protocolo solo contempla aquellas intervenciones que precisan de licencia urbanística expresa y que se tramitan con intervención de ECLU en la concesión de licencias urbanísticas de actividades.

3. NORMATIVA BASICA APLICABLE.

La normativa básica de aplicación es la que aparece listada en el Protocolo de Urbanismo, independientemente de todas aquellas otras normas tecnológicas de obligado cumplimiento por parte de los distintos agentes de la edificación, que no son objeto de control municipal.

La referida normativa básica para las actuaciones que afecten al patrimonio histórico-artístico y natural es necesario complementarla con la normativa específica en la materia, entre la que cabe destacar la siguiente:

3.1 Legislación general.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. (BOE 29 junio 1985)
- Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (BOCM 16 julio 1998)
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad. (BOE 20 junio 2009)
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid (BOCM 31 diciembre 2005)
- Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación. (BOCM 22 junio 2000)

3.2 Normativa concreta o de desarrollo.

- Decreto 51/2003, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid. (BOCM 8 mayo de 2003)
- Decreto 52/2003, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Bienes de Interés Cultural de la Comunidad de Madrid (BOCM 8 mayo de 2003)
- Decreto 53/2003, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula la composición, organización y funcionamiento de las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. (BOCM 20 mayo de 2003)
- Orden 361/2007, de 5 de marzo, del Consejero de Cultura y Deportes, por la que se crea la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid. (BOCM 11 abril 2007)
- Normas Regulatoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid, aprobadas por Decreto del Alcalde, de 5 de marzo de 2007 (BOAM nº 5747, 15 marzo de 2007)
- Real Decreto 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural. (BOE 28 noviembre 1991)
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. (BOE 28 enero 1986)
- PGOUM, aprobado definitivamente el 17 de diciembre de 1996 (BOCM 19 abril 997)
- Plan Especial 00.308, aprobado definitivamente el 27.01.2005 (BOCM 11 abril 2005)
- MPG 00.324 de 22 de noviembre de 2007, modificación PGOUM relativa al capítulo 4.10 y artículo 4.3.13 "condiciones para las obras" de las normas urbanísticas

- MPG 00.312 de 12 noviembre 2004, modificación PGOUM relativa a la vinculación de uso de cine a diversas salas de exhibición cinematográfica.
- MPG 00.318, de 2 de febrero de 2007, Modificación PGOUM relativa a la revisión del Catálogo de establecimientos comerciales, exp. 711/2005/7629, (aprobación definitiva 2 de febrero de 2007- BOCM 21 febrero 2007).
- MPG 00.325 de 08 de mayo de 2008, modificación PGOUM sobre las condiciones para la actuación en patios de manzana.
- MPG 00.310, de 21 de abril de 2005 (BOCM 31 mayo 2005)
- MPG 00.301 de 23 de marzo de 2000. (BOCM 11 abril 2000), modificación de usos en APE del centro histórico
- MPG 00.302, aprobada definitivamente el 23.3.2000 (BOCM 11 abril 2000), La modificación usos complementarios Zona 6 "Edificaciones en Cascos Históricos de los Distritos Periféricos" y de los ámbitos de APE de los Cascos Históricos Periféricos.
- PE.09.202 - Ciudad Universitaria de 27 de julio de 2000
- MPG 00.319 de 27 de agosto de 2009, Admitir como compatibles en las Colonias Históricas los usos dotacionales privados existentes.
- MPG 00.315 de 7 de mayo de 2009, corrección de las condiciones de segregación de las parcelas no protegidas integradas en los APEs de Colonias Históricas.
- MPG 00.317 de 31 de enero de 2007, revisión de los elementos interiores de restauración obligatoria correspondientes a edificios protegidos con nivel 3, grado parcial, situados todos ellos en el ámbito del Área de Planeamiento Específico 00.01.
- MPE 00.301 de 30 de marzo de 2000, Modificación del Plan Especial para la Conservación del Uso de Cine y Teatro, Rehabilitación de Salas Históricas y Adaptación del Cine Coliseum
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestre y se crea la categoría de árboles singulares. (BOCM 9 abril de 1992)
- Orden de 10 de diciembre de 1993, por la que se actualiza el referido Catálogo de Árboles Singulares. (BOCM 16 diciembre 1993) Actualizada sucesivamente por la Orden 1638/2004, de 12 de julio (BOCM 16 julio 2004) y por la Orden 3242/2007, de 13 de diciembre (BOCM 7 mayo 2007)
- Orden 3382/2007, de 31 de diciembre, de bases reguladoras de subvenciones a Entidades Locales para el establecimiento y la adecuación de los planes de conservación de arbolado urbano y del inventario de arbolado urbano, exigido en la Ley 8/2005. (BOCM 25 enero 2008)
- Decreto 41/1995, de 27 de abril, por el que se declara Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico el "Recinto de la Villa de Madrid" (BOCM 22 mayo 1995)
- Decreto 39/2010, de 15 de julio, por el que se declara Bien de Interés Cultural en la categoría de Sitio Histórico la Casa de Campo (BOCM 17 noviembre 2010)
- Decreto 21/1999, de 4 de febrero, por el que se declara Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico La Ciudad Universitaria. (BOCM 16 marzo 1999)
- Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (solo con carácter orientativo)

4. AMBITO DE APLICACION.

El presente protocolo establece los requisitos técnicos a tener en cuenta para realizar una correcta verificación en materia urbanística de las actuaciones que se pretendan efectuar en edificios, conjuntos históricos y ámbitos con algún tipo de protección.

Los distintos niveles y condiciones de protección están establecidos en la normativa básica aplicable, y como consecuencia de los mismos, cabe considerar los siguientes ámbitos en los que la concesión de licencias urbanísticas quedará condicionada a que se respeten sus específicas condiciones de intervención:

- Bienes inmuebles declarados de Interés Cultural por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid; estos bienes lo serán dentro de las siguientes categorías:
 - o Monumento
 - o Conjunto Histórico
 - o Jardín Histórico
 - o Zona arqueológica
 - o Zona paleontológica

- Bienes incluidos en el inventario.

- Bienes incluidos en el Título 4 de las NNUU; estos bienes lo serán dentro de las siguientes categorías:
 - o Catálogo de edificios
 - Nivel 1, grados singular e integral
 - Nivel 2, grados estructural y volumétrico
 - Nivel 3, grados parcial y ambiental
 - o Catálogo de establecimientos comerciales
 - Nivel 1, para establecimientos de gran valor
 - Nivel 2, para establecimientos de valor
 - Nivel 3, para establecimientos de valor ambiental
 - o Catálogo de monumentos públicos y elementos urbanos singulares
 - Nivel 1, de protección histórico-artística
 - Nivel 2, de protección histórica
 - Nivel 3, de protección referencial
 - o Catálogo de parques y jardines de interés
 - Catálogo de parques históricos
 - Catálogo de jardines de interés
 - o Catálogo de arbolado singular
 - o Cerca y arrabal de Felipe II
 - o Area de planeamiento específico del Centro Histórico: APE 00.01
 - o Area de planeamiento específico de los cascos históricos periféricos
 - o Area de planeamiento específico de las colonias históricas

5. CONSIDERACIONES GENERALES.

A las licencias para obras y actividades en elementos catalogados (edificios, locales, etc.) les son de aplicación las normas y procedimientos generales para la tramitación descritos en los protocolos correspondientes. Sin embargo, junto con lo antedicho habrá que tener presente las particularidades que, en el título 4 de las NNUU, se regulan para el caso de los elementos catalogados y que, por lo general, suponen la introducción de limitaciones en el régimen de usos y obras o su sometimiento a condiciones específicas, las cuales prevalecen siempre sobre las generales (artículo 4.1.2 de las NNUU).

Como principales singularidades a considerar, según de que elemento protegido se trate, debe destacarse que el Plan General regula las condiciones para la protección del patrimonio histórico-artístico mediante las disposiciones del título 4 de las NNUU, que a su vez son complementadas en lo que a él se refiere por las Normas Zonales 1, 2 y 6. Se reitera que las disposiciones sobre protección prevalecen sobre las disposiciones de carácter general.

También el procedimiento en la tramitación de los expedientes tiene diferencias significativas con respecto a las normas generales, al ser preceptivo el dictamen de una Comisión de Patrimonio, que puede ser municipal o autonómica según el bien protegido sobre el que se actúe.

Otra singularidad destacable se refiere a que la normativa sectorial también respeta la singularidad de estos bienes, pues sus disposiciones no son de obligado cumplimiento cuando se trata de actuar sobre bienes de esta naturaleza, siendo necesario buscar un equilibrio entre la estricta aplicación de la normativa y la preservación de los valores que motivan la catalogación de un elemento. La posibilidad de buscar soluciones prestacionales a problemas concretos derivados de los valores protegidos de un edificio pueden solucionar alguna de las contradicciones que se plantean entre ambas necesidades.

LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y CONJUNTOS

La protección arqueológica y paleontológica

Las Zonas de Protección Arqueológica o Paleontológica son áreas de terreno que han sido declaradas por la Comunidad de Madrid como zonas con protección al haberse probado en algunas, o estimarse en otras, la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés. Estas se regulan mediante la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

La delimitación y la calificación de estos ámbitos constan en el Catálogo de Elementos Protegidos y de forma gráfica se recogen en el Catálogo de Protecciones Especiales (planos PR). La normativa de aplicación es la que figura en el Capítulo 4.1 de las NNUU del Plan General, donde se regulan tres grados de protección, con normativas específicas para cada uno de ellos.

Esta circunstancia solo influye en el proceso de tramitación de licencias si las obras afectan al subsuelo, realizándose movimiento de tierras, excavaciones o sondeos ya que estas obras tienen que ser controladas por los Servicios Técnicos de la Comunidad de Madrid, integrados en la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Para ello es necesario solicitar en dicha Dirección General el permiso correspondiente, que debe obtenerse antes del inicio de las obras.

Así pues, para cualquier intervención en el subsuelo en una zona de Protección Arqueológica o Paleontológica, la solicitud de la autorización a la Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM ha de formar parte de la documentación completa antes de la emisión del Certificado de Conformidad y la obtención del permiso para la excavación, deberá realizarse antes del inicio de las obras.

Es de destacar que al haberse aprobado la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad con posterioridad al Plan General, carece de validez la excepción prevista en el Art. 4.2.12, apartado 2 con respecto al nivel C. Por tanto, debe solicitarse, en todos los casos, el mencionado permiso de excavación.

Los conjuntos urbanos protegidos

Determinadas áreas de la ciudad han sido planificadas mediante las técnicas propias de los planes especiales de protección, cumpliéndose con ello con el deber de proteger el patrimonio edificado con una visión de conjunto que trasciende de la simple protección individualizada edificio a edificio, siguiendo los criterios que reiteradamente se han acordado en las diversas reuniones internacionales que, promovidas por la UNESCO, se realizan periódicamente sobre esta materia. Igualmente se ha cumplido con la obligación de redactar un Plan Especial de Protección, que la Ley de Patrimonio Histórico prevé para los casos en que un conjunto edificado se declara Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, como es el caso del Centro Histórico de Madrid, así como de las Colonias de El Viso y la Cruz del Rayo.

Estas circunstancias se recogen en el Art. 4.1.1. de las NNUU, y en él también se explicitan cuales son los bienes sometidos a tutela de la Comunidad, y las que solo dependen de la autoridad del Municipio.

Las áreas de planeamiento de protección incluidas en el Plan General son las siguientes:

- Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01)
- Área de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos Periféricos.
 - APE 08.08 Fuencarral
 - APE 08.08 El Pardo
 - APE 09.11 Aravaca
 - APE 11.07 Carabanchel Bajo
 - APE 11.08 Carabanchel Alto
 - APE 16.05 Hortaleza
 - APE 17.12 Villaverde
 - APE 18.02 Villa de Vallecas
 - APE 19.06 Vicálvaro
 - APE 20.07 Canillejas

- Área de Planeamiento Específico de las Colonia Históricas de viviendas unifamiliares.
 - APE 03.03 Retiro
 - APE 04.01 Los Carteros
 - APE 04.02 Fuente del Berro y Fomento-Iturbe
 - APE 04.03 Iturbe III-Madrid Moderno
 - APE 05.09 Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal
 - APE 05.10 Socialista
 - APE 05.11 Unión Eléctrica Madrileña
 - APE 05.12 Jardín de la Rosa
 - APE 05.13 Primo de Rivera
 - APE 05.14 Fomento de la Propiedad
 - APE 05.15 Cruz del Rayo
 - APE 05.16 Prosperidad
 - APE 05.17 Prensa y Bellas Artes
 - APE 05.18 Iturbe IV-El Viso
 - APE 05.19 El Viso
 - APE 05.20 Parque Residencia
 - APE 05.21 Los Pinares
 - APE 05.22 Albeniz
 - APE 05.23 Los Cármenes
 - APE 05.24 Los Rosales
 - APE 05.25 Las Magnolias
 - APE 06.02 Jardín Norte y Cooperativa Benéfica
 - APE 06.03 Bellas Vistas
 - APE 07.01 Metropolitano
 - APE 08.06 Mingorrubio
 - APE 09.10 Manzanares
 - APE 10.08 Militar Cuatro Vientos
 - APE 10.09 Ciudad Jardín Castañeda
 - APE 10.10 Lucero
 - APE 11.09 De la Prensa
 - APE 11.10 Tercio y Terol
 - APE 12.04 San Fermín
 - APE 12.05 Bomberos
 - APE 14.01 El Hogar Ferroviario
 - APE 15.02 San Vicente
 - APE 15.03 Santo Ángel
 - APE 15.04 Sambara
 - APE 16.04 El Bosque
 - APE 17.11 Nuestra Señora de la Paz
 - APE 19.05 Valderribas
 - APE 20.05 Benéfica Belén
 - APE 20.06 Las Margaritas
 - APR 10.03 Militar Arroyo Meaques
 - APR 10.04 Militar Campamento
 - APR 20.06 Ciudad Pegaso

Los ámbitos de todos ellos se encuentran descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos y grafiados en el Plano de Ordenación. Por su magnitud, el ámbito del APE 00.01 queda también grafiado en el plano de Ámbitos Especiales de Protección, incluido dentro de la colección de planos específicos del Centro Histórico.

Estos ámbitos se regulan con los mismos instrumentos que el resto del término municipal (plano de ordenación, normativa urbanística general, etc.) y, además, con la normativa particular de su área de planeamiento específico y planos complementarios. Más concretamente:

APE 00.01

El área de Planeamiento Específico del Centro Histórico, APE 00.01, contiene suelos regulados por tres normas zonales distintas (N.Z. 1, 3 y 9), así como por la normativa particular de cada Área de Planeamiento Incorporado, Específico o Remitido.

Los ámbitos correspondientes a cada una de ellas quedan reflejados en los Planos de Ordenación y en las fichas correspondientes para las antedichas Áreas.

En cuanto a los instrumentos específicos para este Área, son de destacar:

El Plano de Condiciones de la Edificación, que contiene

- El grado de la Norma Zonal 1 por el que se regula la parcela. (Art. 8.1.2 y siguientes)
- El coeficiente z que le corresponde.
- El fondo máximo edificable.
- Las parcelas reguladas mediante una ficha específica, que debe consultarse en el documento llamado: "APE 00.01 CENTRO HISTÓRICO. Fichas de Condiciones Específicas y Condiciones Particulares de Catalogación".

Las parcelas no coloreadas se regulan según lo recogido en el Plano de Ordenación.

El Plano de Usos y Actividades, donde se especifican

- El uso pormenorizado de cada parcela, conforme al los niveles regulados en la Sección Sexta del Capítulo 8.1 de las Normas Urbanísticas.
- Las parcelas calificadas de dotacional, público o privado.
- Las reguladas por la Norma Zonal 9, grado 1º.
- Las parcelas con uso comercial en edificio exclusivo.
- Las parcelas con usos vinculados.
- Espacios libres y áreas ajardinadas.

Con respecto a los usos vinculados conviene hacer referencia a que las salas de cines están señaladas en el planeamiento como ligadas a esta actividad sin posibilidad de cambio. Sin embargo han sufrido unas modificaciones en la normativa mediante la tramitación de la modificación del Plan General MPG

00.312, aprobada definitivamente el 12.11.2004, relativa a la vinculación de uso de cine a diversas salas de exhibición cinematográfica.

Los Planos de Análisis de la Edificación, recogidos en ellos, en lo que al planeamiento respecta, el fondo máximo edificable, coincidente con el señalado en los planos CE, así como las zonas de una parcela que se consideran preferentes para la ubicación de patios en los casos de reestructuración general, sustitución de edificios existentes y construcción de nueva planta.

En cuanto a la normativa a aplicar, con carácter general queda recogida en los puntos 4.3.15 a 4.3.20 de las NNUU, además de lo dispuesto en los capítulos 8.1; 8.3; 8.9 (en lo referente al grado 1º para este último caso), así como la regulación específica que corresponda a los distintos APEs, APRs y APIs, todo ello según lo señalado en los planos de Ordenación.

Es importante resaltar las siguientes cuestiones:

- Los usos de las parcelas reguladas por la Norma Zonal 3 son los señalados en el Plano de Usos y Actividades, y se rigen conforme a las condiciones del Art. 8.1.31 en cuanto a los niveles de usos se refiere. Por tanto, no tienen validez dentro del ámbito del APE 00.01 las determinaciones de la Sección tercera del capítulo 8.3.
- La intensificación de usos, queda condicionada a la existencia de plazas de aparcamiento suficientes para atender a la nueva demanda, además de las limitaciones específicas en función del grado de catalogación.
- Los cambios en la clase de uso en edificios o locales afectados por patio de manzana se regulan conforme a lo dispuesto en la modificación de Plan General MPG 00.325, aprobada definitivamente el 08.05.2008, que afecta a los Artículos 8.1.28 y siguientes.
- La situación de fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad implica que la superficie que por cualquier causa se demuela en un edificio no pueda ser construida en otra parte del mismo, ya que eso supondría conceder licencia para una edificabilidad no amparada por el planeamiento, y por tanto contraria a sus disposiciones. No se admiten los trasvases de edificabilidad en edificios que superan la reconocida por la ficha del Plan General.

Cascos Históricos Periféricos

La normativa de aplicación será la establecida por las determinaciones del APE correspondiente, así como a la regulación que con carácter general se recogen en el Capítulo 8.6. de las Normas Urbanísticas.

Además de estas normas particulares, cada APE contiene una serie de planos específicos que complementan al de Ordenación, y que son:

- Plano P-02 “Delimitación y Ámbitos de Ordenación” donde se recogen las unidades de actuación, equivalentes a los APEs o APRs del plano de Ordenación.
- Plano P-03 de “Calificación del Suelo”.
- Plano P-04 “Alineaciones y Condiciones de la Edificación”

Además, cada APE también contiene los planos correspondientes de Catálogo de Edificios (P06) y Análisis de la Edificación (P-07), con la misma validez y contenido que los planos de carácter general para el resto de la ciudad.

Conjuntos Homogéneos

Se dividen en Colonias Históricas y Conjuntos de Edificios o Bloques de Altura.

Las Colonias Históricas están reguladas por su correspondiente Plan Especial, con su normativa particular para cada una de ellas. Además de estas normas de carácter particular, también son de aplicación las de carácter general recogidas en el Capítulo 8.2. de las Normas Urbanísticas.

Cada APE contiene sus planos específicos que en este caso sustituyen a los generales de Ordenación y determinan:

- Alineaciones: Plano P-01
- Calificación y usos: Plano P-05
- Ámbito de regulación: Plano P-04

El Catálogo de edificios está recogido en su propio plano (P-02), y la protección del arbolado se recoge en el plano P08. Además cada APE contiene una serie de “Modelos” (planos C-01, C-02, etc.) donde se recoge cual debe ser el tratamiento de los distintos edificios que integran la Colonia, y las obras admitidas para cada uno de ellos; el plano llave de estos modelos es el de Tipología y usos (P-03).

Conjuntos de edificios-bloques en altura.

Mediante este apartado se regula el tratamiento de los conjuntos edificados que se consideran dignos de protección, y que han sido recogidos como tal en el Catálogo de Edificios, indicándose en dicho Catálogo cuales son sus condiciones específicas.

LOS CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN

El Plan General recoge en el Catálogo de Elementos Protegidos todos aquellos edificios o construcciones de otro tipo, establecimientos comerciales, jardines y arbolado sometidos a condiciones de protección, quedando limitadas las obras a las que se consideran que no van a afectar negativamente a los valores que justifican y hacen merecedoras de protección el elemento en cuestión.

Cada elemento catalogado está recogido gráficamente en su Catálogo correspondiente, y se agrupan en:

- Catálogo de Edificios (Planos CA)
- Catálogo de Elementos Urbanos Singulares (Planos CB), que comprende:
 - Establecimientos comerciales
 - Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares.
 - Jardines.
- Catálogo de Protecciones Especiales (Plano CC), que comprende:
 - El límite del Conjunto Histórico, distinguiéndose entre el conjunto propiamente dicho y el entorno de protección.
 - Otros Bienes de Interés Cultural en la categoría de:
 - Monumentos y sus entornos
 - Parques Históricos
 - Conjuntos Monumentales
 - Arbolado Singular
 - Espacios Públicos
 - Otros elementos de interés como los Cementerios Históricos y su entorno de protección y trazado de la Muralla Árabe y Cristiana.

Cada uno de estos Catálogos se complementa con la normativa específica que le es de aplicación para cada elemento, en función de su nivel de catalogación y las características que pueden ser de aplicación en casos concretos.

El Catálogo de Edificios Protegidos

En este Catálogo se recogen todos aquellos edificios protegidos individualmente, así como los que forman parte de un conjunto homogéneo.

La protección de cada edificio se materializa mediante su inclusión en algún nivel y grado de protección que, a su vez, sirve para definir las obras permitidas y, en algún caso concreto otras condiciones particulares, como pueden ser las obras prohibidas o los usos obligatorios.

La normativa por la que particularmente se regulan estos elementos son los Artículos 4.3.1 a 4.3.14 y 4.3.35 a 4.3.39. Los conjuntos homogéneos de edificios se regulan por las condiciones de los bloques en altura, según los artículos 4.3.31 a 4.3.34, todos ellos referidos a las NNUU.

La catalogación se organiza en tres niveles de protección, y cada uno de ellos se divide en dos grados. De esto resulta que hay seis categorías distintas.

Los niveles de protección son 1,2 y 3, que se dividen en:

- Nivel 1, grados Singular e Integral
- Nivel 2, grados Estructural y Volumétrico
- Nivel 3, grados Parcial y Ambiental.

La definición de cada nivel se encuentra en el Art. 4.3.4 de las NNUU, siendo importante aclarar que mientras que los edificios incluidos en los niveles 1 y 2 se consideran protegidos en su conjunto, los catalogados en nivel 3 no se consideran protegidos como tal, sino que son edificios con partes o elementos protegidos.

La catalogación tiene como objetivo fundamental definir las obras posibles en función de su grado de protección. Por ello, toma singular importancia el plano de Análisis de la Edificación, ya que en él se recoge cuales son aquellos elementos cuya conservación es obligatoria y en cuales otros se puede actuar y en que medida. Así, por ejemplo, los edificios catalogados como Singulares o Integrales tienen la consideración de restauración obligatoria en toda su superficie, los Estructurales solo tienen reseñados determinados elementos de restauración obligatoria, aunque la estructura se encuentra protegida de forma global, los Volumétricos tienen protegida sus envolvente y los Parciales únicamente los elementos que se señalan en este plano.

Las obras admitidas conforme al nivel de catalogación o al grado de protección se definen en el artículo 4.3.12 de las NNUU.

Además de lo anterior, deben tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

- A) El Catálogo abarca todo el término municipal, esto es, no se circunscribe a las áreas protegidas con planeamiento especial, sino que puede haber edificios catalogados en cualquier lugar y clase de suelo.
- B) La catalogación de un edificio y el régimen de obras permitido en función de la misma es prioritaria sobre el resto del planeamiento, lo que significa, por ejemplo, que un edificio incluido en el nivel 1 o 2 de protección no puede estar en situación de fuera de ordenación.
- C) Las condiciones de protección de un edificio se extienden al resto de la parcela. Es decir, si en una parcela existe un edificio cuya protección impida las obras de ampliación, estas obras tampoco se pueden efectuar en otro lugar de la parcela, salvo lo previsto en el Capítulo 4.10.
- D) La parcelación actual en las áreas protegidas con planeamiento especial, o fuera de ellas con edificios catalogados, se consideran un bien protegido y no se permite su modificación (agregación o segregación) salvo determinadas excepciones contempladas en el Art. 4.11.2, punto 12.
- E) Una parcela puede contener varios edificios, aunque no todos tienen por qué tener el mismo nivel de protección. El régimen de las obras y los usos dependerá de la catalogación de cada edificio, la cual figura en el plano de análisis de la edificación.
- F) La catalogación no solo condiciona el régimen de obras posible en un edificio conforme a su nivel, sino también a los materiales a emplear. (Sección 4 del Capítulo 4.3).

- G) Las fachadas de los edificios catalogados en grado ambiental están sujetas a las mismas condiciones de obras que las de grado parcial, salvo que se proponga su sustitución, posible en el primer caso e imposible en el segundo.
- H) Las obras de reconstrucción de todo o parte de un edificio catalogado no son un derecho, sino que deben ser expresamente autorizadas. Por ello, si se realizan obras de demolición total o parcial de un edificio, que tengan la consideración de reestructuración general, no será posible autorizar su reconstrucción sino que deben cumplirse las condiciones de nueva edificación.
- I) Todos los edificios catalogados en el grado singular se regulan por la norma zonal 1, grado 5º, independientemente de la clase de suelo en que se ubique y la norma zonal que regule el entorno.
- J) El plano de Análisis de la edificación puede ser matizado en lo que respecta a los elementos de restauración obligatoria y su posible reconstrucción en otros lugares de la parcela, o la modificación del nivel de alguna construcción complementario o secundaria. Esto queda aclarado en el Acuerdo 69 de la Sesión décima de 23 de Octubre de 1998 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.
- K). La realización de obras de carácter general en un edificio obliga a la recuperación de la fachada original, si es que se encuentra alterada, y siempre que, se trate de un elemento de restauración obligatoria.
- L) La posibilidad de excavar sótanos en los edificios con protección integral, prohibida en un principio, queda condicionada a la previa tramitación de un Plan Especial, regulado conforme a la modificación de Plan general MPG 00.324 de 22.11.2007, relativa al capítulo 4.10 y artículo 4.3.13 "condiciones para las obras" de las normas urbanísticas.
- M) Los usos admisibles en los edificios catalogados serán los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.
- N) Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

Por último, hay que significar que un edificio puede tener condiciones particulares de catalogación, (edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, usos rotacionales,

intensificaciones de uso) mediante las que se prohíban o condicionen determinados usos u obras, o se permitan ciertas excepciones a la regla general.

Estas condiciones figuran en el documento “APE 00.01 Centro Histórico, Ficha de Condiciones Específicas y Condiciones Particulares de Catalogación”.

La documentación gráfica del Catálogo de Edificios.

Esta documentación se resume en:

- Los planos CA de catalogación de edificios, donde consta:
 - La parcela grafiada del color correspondiente al grado de catalogación del edificio. En parcelas donde existen varios edificios, el color corresponde al de mayor grado. Excepcionalmente, en parcelas de gran superficie, puede aparecer tramada exclusivamente la huella del edificio catalogado. Esto no supone la alteración de las condiciones generales de protección, edificabilidad o usos.
 - Las parcelas con la catalogación remitida, por estar incluidas en algún ámbito de planeamiento no desarrollado. Dado el tiempo transcurrido desde la confección del documento (1997), es muy posible que el planeamiento ya se haya desarrollado, y en él debe constar las condiciones finales de catalogación. En caso contrario solo pueden aprobarse las obras de conservación, consolidación y restauración, así como las previstas por la normativa para los casos de fuera de ordenación absoluta.
 - Ámbitos de las Áreas de Planeamiento Específico de protección de Colonias, quedando recogidas las condiciones de catalogación de las parcelas que lo forman en los planos específicos de cada Colonia.
 - Número de orden de la parcela en color negro o azul. Este último caso supone la existencia de condiciones especiales de catalogación.
 - Parcelas que cuentan con algún elemento recogido en otros Catálogos, señaladas mediante un punto negro
 - Los Conjuntos homogéneos y Bloques en Altura.
- Los planos de Análisis de la Edificación, donde figura la planta tipo del edificio y las partes del mismo considerada de restauración obligatoria, protegidas, de protección auxiliar o no protegidas. Dado que el plano responde a la planta tipo del edificio, cuando también el portal se encuentra protegido queda representado en el plano con la letra “P”.

El Catálogo de Establecimientos Comerciales

En este Catálogo se recogen aquellos locales comerciales que por sus características son merecedores de conservación. Es complementario del Catálogo de edificios, aunque no guarda relación con el mismo.

Esta separación está justificada por la existencia de buenos ejemplos de mobiliario, decoración pictórica, azulejería, etc. en locales comerciales, sin que necesariamente exista una relación directa con los valores del edificio al que pertenece. Esto es, puede haber edificios catalogados en un nivel alto, cuyos locales carezcan de interés, y edificios con un nivel de catalogación bajo donde haya algún establecimiento catalogado en el máximo nivel.

En cualquier caso, a la protección general que tenga el edificio habrá que sumar la que le corresponda al local y, por tanto, a las condiciones para el régimen de obras o usos previstos para el edificio habrá que sumar las que le correspondan al local.

Las obras que se autoricen en un edificio no pueden suponer la alteración o desaparición de los elementos protegidos de un establecimiento, y siempre habrá que compatibilizar estas obras con la preservación de estos elementos en ambos bienes.

Es importante aclarar que puede concederse licencia para modificar la configuración arquitectónica de un local siempre que se desmonten previamente los elementos catalogados y sean posteriormente repuestos, en el mismo lugar. Cualquier otra solución que se proponga que no se ajuste a estos parámetros habrá de ser objeto de consulta previa ante la Comisión correspondiente.

Los establecimientos se catalogan en tres niveles de protección: nivel 1, 2 y 3, siendo el nivel 1 el de mayor interés. Los elementos protegidos de un establecimiento constan en la ficha correspondiente, donde también se describe cuales son las obras autorizadas, que por lo general se limitan a la conservación o restauración de los mismos. Es importante señalar que el 2 de febrero de 2007 se aprobó definitivamente la MPG 00.318, consistente en una revisión de este Catálogo, donde se modificaron los niveles. Tras esta modificación, los locales de nivel 1 tienen protegidos elementos en la fachada y el interior, y los de niveles 2 y 3 únicamente en fachada.

La regulación urbanística de aplicación sobre estos bienes se recoge en el Capítulo 4.4. de las Normas Urbanísticas. Lo más destacable es la necesidad de conservar siempre los elementos catalogados en los niveles 1 y 2, mientras que pueden sustituirse los elementos de nivel 3.

Los establecimientos catalogados pueden cambiar su uso por cualquiera de los permitidos por la norma zonal correspondiente, si bien este cambio queda condicionado al mantenimiento íntegro de los elementos catalogados. También puede recuperarse el uso original, aunque no estuviera permitido por la normativa correspondiente.

Las parcelas con establecimientos catalogados están grafiadas en los planos del Catálogo de Elementos Singulares Protegidos (Planos CB). Puede suceder que en un edificio existan varios locales y solamente uno de ellos esté catalogado, o que en un edificio existan dos o más locales catalogados, circunstancia que no queda reflejada

en la documentación gráfica del Catálogo CB, aunque si figura en los listados del Catálogo de Elementos Protegidos. Igualmente, en la ficha pormenorizada del establecimiento constan los datos necesarios para identificar el local y, en caso de duda, puede consultarse la documentación fotográfica obrante en el Área de Urbanismo o la Junta de Distrito.

A los datos del Catálogo de Establecimientos se accede por el número de orden de la parcela, coincidente con el que tenga asignado en el Catálogo de Edificios.

Tratamiento singularizado de las plantas bajas. Restauración de fachadas

La protección de las plantas bajas originales se considera de tal importancia que la mayoría de las condiciones especiales de catalogación se refieren a la prohibición de transformar dicha planta, si bien es de destacar la posibilidad excepcional prevista en las Normas de realizar una actuación de conjunto, que habrá de ser objeto de una consulta urbanística especial informada favorablemente por la Comisión correspondiente.

Esto es así debido a que el mantenimiento o la recuperación de las plantas bajas originales en los edificios catalogados es una de las prioridades del Plan General, que las Normas Urbanísticas recogen en sus Artículos 4.3.9 apartado 1 a), 4.3.13 apartado 1, 6.10.2 y 8.1.8, de manera que esta recuperación no solo debe exigirse cuando se realicen obras que afecten a dichas plantas bajas, sino también cuando las obras en otras zonas del local tengan la suficiente amplitud para justificar la exigencia de tal requisito, como suele suceder cuando se produce un cambio en la actividad del establecimiento.

Para determinar la obligación de solicitar la recuperación de la fachada original hay que distinguir dos situaciones: que fuera realizada con licencia o que lo fuera careciendo de ella o sin ajustarse a sus condiciones. En este último caso habría que considerar estas obras como infracción urbanística que, de haber prescrito, posibilitaría el mantenimiento de la actividad existente, pero no su transformación sin restitución de las partes alteradas, dado el carácter de "restauración obligatoria" que tienen las fachadas de los edificios catalogados.

De acuerdo con lo antedicho, la casuística sobre esta materia se resume en las siguientes reglas:

- Si la modificación fue realizada sin la preceptiva licencia, o con licencia anterior a la aprobación del Plan General o sin ajustarse a una licencia concedida.
 - Siempre que se realicen obras que afecten a la fachada, con o sin cambio de uso
 - Aún cuando no se soliciten obras que afecten a la fachada, siempre que se produzca un cambio de actividad con o sin obras o, aún sin cambiar la actividad, se soliciten obras de acondicionamiento o reestructuración parcial que supongan la transformación del interior del establecimiento.

- Si la modificación de la fachada se ha realizado conforme a una licencia concedida con posterioridad a la aprobación del Plan General, no sería necesario recuperar la fachada puesto que se entiende que ya se ha realizado la recuperación.

Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares

Los elementos protegidos por este Catálogo no tienen incidencia en la tramitación de licencias urbanísticas, salvo los que puedan encontrarse colocados en las fachadas de los edificios, como pueden ser los escudos, placas conmemorativas y otros análogos.

Los elementos catalogados se regulan por el Capítulo 4.5. de las Normas y están recogidos gráficamente en el Catálogo de Elementos Singulares Protegidos (Planos CB). También existe una ficha por cada elemento en la que se identifican sus características más significativas, su ubicación, nivel de catalogación y obras permitidas.

Catálogo de Jardines

Los jardines protegidos están regulados por el Capítulo 4.6 de las Normas, y en particular con lo dispuesto a partir de su Sección Tercera. Se catalogan en cuatro niveles, y las obras permitidas se limitan a actuaciones bajo rasante, con un porcentaje máximo de ocupación que varía en función del nivel de catalogación. Las obras sobre rasante quedan condicionadas a la tramitación previa de un Plan Especial. (Capítulo 4.10 de las Normas)

Los jardines catalogados están recogidos en el Catálogo de Elementos Urbanos Singulares (CB) y cada jardín tiene una ficha en la que se reflejan las especies vegetales protegidas.

Catálogo de Arbolado Singular

En este Catálogo se regulan las condiciones de protección de los ejemplares de árboles de mayor valor de la ciudad, que se recogen en el 4.7 de las Normas. Entre estas condiciones de protección figura la distancia de respeto que debe guardar cualquier actuación en el terreno que lo circunda.

El arbolado singular está recogido en el Catálogo de Protecciones Especiales (CC) y cada uno de ellos tiene una ficha donde se recogen las características botánicas de cada ejemplar. Es de destacar que puede tratarse de ejemplares aislados, alineaciones o agrupaciones. Cualquier actuación que les afecte requiere informe del Área de Medio Ambiente.

6. GUIA DEL PROCESO.

Una vez detectado que la actuación sobre la que se solicita licencia, afecta a edificios o ámbitos con algún tipo de protección se seguirá el siguiente procedimiento:

6.1 Comprobación de la viabilidad urbanística:

6.1.1 Compatibilidad del uso

Sin perjuicio de lo dispuesto por el apartado 2.2 de la IAG, deberá comprobarse, en primer lugar, que la actuación pretendida es viable urbanísticamente, esto es, que el uso con el que se corresponde la actividad solicitada está admitido por la norma zonal o planeamiento específico de aplicación, con las especificidades que se citan en el artículo 4.3.8 de las NNUU para inmuebles incluidos en el Catálogo general de edificios protegidos, y en el artículo 4.4.9 para locales incluidos en el Catálogo de establecimientos comerciales, y que el régimen de las obras que se precisan para posibilitar la implantación o modificación de la actividad están admitidas para el nivel de protección de la finca o local, con las especificidades que se citan en la Sección Cuarta del Capítulo 4.3 del Título 4 de las NNUU.

En el caso de que el régimen de obras propuesto o la implantación del uso solicitado no sean viables urbanísticamente, por no encontrarse incluidos dentro de los admitidos con carácter general, se procederá del siguiente modo:

A) Si las obras o usos previstos no son autorizables en ningún caso, la ECLU procederá conforme a lo establecido por el apartado 2.2.3 de la IAG.

B) Si las obras o usos previstos tienen limitada su implantación con carácter general, pero son susceptibles de ser autorizados mediante la tramitación previa de un Plan Especial, la ECLU procederá conforme a lo establecido por el apartado 2.2.3 de la IAG.

C) Si las obras o usos previstos tienen limitada su implantación con carácter general, pero pudieran ser viables mediante la aceptación por la CPPHAN de la alternativa propuesta, con carácter previo a la tramitación de la licencia, podrá realizarse una consulta urbanística especial, a dicho órgano, de carácter vinculante. La ECLU comunicará al interesado y procederá conforme a lo establecido por el apartado 2.2.3 de la IAG.

No obstante, si el particular autorizara a la ECLU la presentación de la consulta, esta lo comunicará a la Agencia, con los efectos suspensivos previstos en el apartado 6.2.1.2 del presente Protocolo, hasta que se revuelva la consulta.

D) Si el régimen de obras o la implantación de uso solicitadas sí se encuentran dentro de los admitidos con carácter general, se procederá conforme al procedimiento establecido en el apartado 2 de la IAG, con las especialidades que se enuncian en el apartado siguiente.

6.2 Especialidades respecto de la verificación documental y técnica

6.2.1 Verificación documental

6.2.1.1 Verificación general

Se comprobará que la documentación aportada complementa a la exigida con carácter general y define claramente la afección a elementos protegidos y las medidas correctoras que se proponen para viabilizar la intervención. En concreto se habrán de confirmar la suficiencia documental que justifique los siguientes aspectos:

- Si la actuación se realiza dentro del Área de protección arqueológica y paleontológica y las obras implican movimientos de tierra con afección al subsuelo o se trata de obras de rehabilitación de inmuebles presuntamente adosados a los restos de cercos y murallas, salvo que se trate de sustitución del saneamiento existente o realización de fosos de ascensores, se habrá de realizar una excavación previa con permiso de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, que emitirá la correspondiente autorización.
- Todo proyecto de demolición total o parcial debe ir acompañado de un reportaje fotográfico suficientemente descriptivo del edificio o zona del edificio que vaya a desaparecer, así como de un estudio detallado de las características constructivas del inmueble.
- Cuando se pretenda la excavación de sótanos, sin demoler un edificio existente, el proyecto deberá incluir un anexo a separata donde se detalle el proceso de realización de las obras, elementos a demoler y reconstruir, y medidas de seguridad a adoptar durante el proceso y sistema de garantías para asegurar la estabilidad del inmueble.
- En los proyectos de nueva planta, el proyecto debe incluir un estudio de adecuación en el entorno que comprenda, al menos un alzado esquemático del entorno ambiental (tramo de fachada de la manzana comprendida entre dos calles adyacentes) y alzado del edificio con colores y texturas, compuesto con las fincas colindantes, apoyado por fotografías.
- En los proyectos que tengan por objeto la restauración o reconstrucción de fachadas, además de los documentos descritos en el apartado anterior, se habrán de acompañar todos aquellos que aporten datos sobre el origen, evolución y estado actual de la fachada del edificio o local sobre el que se actúa, en relación con la solución propuesta, que habrán de localizarse en el archivo de la Villa, o en su defecto, justificarse en la forma que mejor convenga.
- Para el caso de rehabilitaciones de edificios con fachadas revocadas, o restauración de estas fachadas en edificios catalogados, se presentará alzado donde se aprecie el tratamiento arquitectónico que vaya a realizarse (despieces de sillares, veladuras o fingidos, partes esgrafiadas, incluso detalle de las plantillas de revocos en el caso de que sean necesarias).
- Si fuera obligatoria la reconstrucción de la fachada u otro elemento, se aportará detalle del acopio y numeración de los elementos incorporables a la reconstrucción, como sillares de piedra, cerrajería, aleros, carpintería, etc.
- En todas aquellas intervenciones en locales incluidos en el Catálogo de establecimientos comerciales en que se proponga un cambio de uso o actividad, se habrá de justificar en el correspondiente proyecto, que las obras necesarias para adaptarlo a la nueva función no suponen la destrucción o alteración grave de los elementos protegidos.

- En los casos en que la intervención afecte al ambiente urbano en que se localiza, se presentarán composiciones finales de la nueva propuesta dentro del entorno, representados con métodos infográficos.

6.2.1.2 Existencia de parámetros indeterminados en las NNUU.

Si existieran parámetros urbanísticos sustantivos indeterminados que afectan a la resolución de la licencia, y cuya determinación concreta para cada supuesto, se ha de efectuar por la Agencia, como resultado del preceptivo dictamen que ha de ser emitido por la CPPHAN, no podrá emitirse el Certificado de Conformidad por la ECLU, en tanto no se fijen por dicho órgano los correspondientes parámetros. Estos supuestos son los siguientes:

- Fijación de la altura de la edificación en ámbitos regulados por la Norma Zonal 1, grados 1º a 5º. (artículo 8.1.15 de las NNUU).
- Condiciones de intervención en los edificios catalogados que hayan de ser demolidos, total o parcialmente, por haber sido declarados en estado de ruina (artículo 4.3.7 de las NNUU).
- Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas siendo éstas elementos de restauración obligatoria, en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada; la Agencia valorará la posible exigencia de restitución de la parte en que se actúa a su estado original, así como la viabilidad y condiciones en las que se ha de llevar a cabo la reconstrucción del elemento protegido (artículo 4.3.9-7 de las NNUU).
- Cuando se aborde cualquier tipo de obra sobre un elemento de restauración obligatoria y éste no esté documentado.

En los casos antes señalados, y en los previstos por los artículos 4.3.8 y 8.1.10, apartado 2, respectivamente de las NNUU, la ECLU comunicará a la Agencia la situación detectada, remitiendo los documentos correspondientes que lo justifiquen, suspendiéndose el plazo de emisión del Certificado de Conformidad hasta tanto no se emita el correspondiente informe aclaratorio y vinculante por parte de la Agencia, que contará con el apoyo de la CPPHAN en todos aquellos supuestos en que reglamentariamente resulte competente.

Para acreditar que la comprobación se ha realizado correctamente en cuanto a las condiciones especiales que devienen del régimen de protección, se habrán de rellenar tanto las fichas que acompañan al Protocolo de Urbanismo, como las que acompañan al presente Protocolo, y que servirán, en su caso, para una mejor comprensión de la actuación por parte de la Comisión Local o de la CPPHAN..

6.2.2 Verificación técnica

Respecto de la verificación de la legalidad urbanística, la ECLU comprobará la adecuación de las mismas al régimen de protección establecido, de cuyo estudio podrán derivarse los siguientes supuestos:

A. Que con la aplicación de las normas generales sea posible constatar que la actuación es viable urbanísticamente y en consecuencia emitir el correspondiente Certificado de Conformidad; en dicho Certificado se hará constar expresamente, que el contenido del mismo puede quedar sujeto a las prescripciones o limitaciones que deba fijar la Agencia, como resultado del preceptivo informe que, en su caso, hayan de emitir bien la Comisión Local, o bien la CPPHAN.

A este respecto y a fin de facilitar los trabajos de la Comisión que proceda, en la ficha de control se harán constar los criterios y doctrina que se consideren procedentes, citándose los precedentes que avalan la solución propuesta, dentro de los que se han venido consolidando por la CPPHAN o la Comisión Local desde la aprobación del Plan General, así como los contenidos en la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental.

En todo caso, a fin de acreditar que la comprobación se ha realizado correctamente en cuanto a las condiciones especiales que devienen del régimen de protección, se habrán de rellenar tanto las fichas que acompañan al Protocolo de Urbanismo, como las que acompañan al presente Protocolo, y que servirán, en su caso, para una mejor comprensión de la actuación por parte de la Comisión Local o de la CPPHAN.

B. En los casos en los que la actuación sea contraria al ordenamiento urbanístico se procederá conforme a lo establecido en el apartado 2.3.4 de la IAG.

6.3 Especialidades según el procedimiento aplicable

6.3.1 Procedimiento Ordinario Común

Se tramitarán por el Procedimiento Ordinario Común todas aquellas actuaciones que, con carácter general se especifican en el Anexo III, apartado 1 de la OGLUA, y en el caso de edificios o ámbitos con algún tipo de protección, se adscriben además a este procedimiento, las actuaciones que se especifican en sus apartados 1.2.5. y 1.2.6., de acuerdo con la definición de las mismas que se efectúa en el artículo 1.4.8 de las NNUU.

Habida cuenta de que el artículo 1.4.8 de las NNUU tiene un carácter muy genérico, difícilmente extrapolable a intervenciones puntuales o parciales en edificios con algún tipo de protección, lo contenido en los artículos 1.2.5 y 1.2.6 anteriormente citados, cabe sistematizarse de acuerdo con el siguiente esquema:

1. Bienes de Interés Cultural, y edificios catalogados por el Plan General con nivel 1 de protección en sus grados singular e integral:

- Obras de cualquier tipo

2. Edificios catalogados con nivel 2 en su grado estructural:

- Obras de reestructuración puntual
- Obras de acondicionamiento puntual que afecten a elementos de restauración
- Obras de consolidación
- Obras de restauración
- Obras exteriores
- Obras de demolición

3. Edificios catalogados con nivel 2 en su grado volumétrico:

- Obras de restauración
- Obras exteriores
- Obras de demolición

4. Edificios catalogados con nivel 3 en su grado parcial:

- Obras de restauración que afecten a elementos protegidos
- Obras de reestructuración puntual que afecten a elementos protegidos
- Obras exteriores que afecten a elementos protegidos
- Obras de demolición
- Obras de acondicionamiento que afecten a elementos de restauración obligatoria

5. Establecimientos comerciales catalogados con nivel 1:

- Obras de reestructuración puntual
- Obras de acondicionamiento puntual
- Obras de consolidación
- Obras de restauración
- Obras exteriores
- Obras de demolición

6. Establecimientos comerciales catalogados con nivel 2 y 3:

- Obras de restauración que afecten a elementos protegidos
- Obras de reestructuración puntual que afecten a elementos protegidos
- Obras exteriores que afecten a elementos protegidos
- Obras de demolición

7. Entorno de monumentos y edificios catalogados con nivel 3 en su grado ambiental:

- Obras exteriores
- Obras de demolición

8. Áreas de Planeamiento Específico del Centro Histórico y áreas de planeamiento específico de los cascos históricos periféricos:

- Cerramientos exteriores o modificación de los existentes
- Obras exteriores

9. Conjuntos homogéneos de colonias históricas y de edificios en altura:

- Cerramientos exteriores o modificación de los existentes
- Obras exteriores

7. Catálogo de parques y jardines de interés y Catálogo de árboles singulares:

- La tala de árboles, de vegetación arbustiva o de árboles aislados

6.3.2 Procedimiento Ordinario Abreviado

Se tramitarán mediante el Procedimiento Ordinario Abreviado todas aquellas actuaciones que no alteren elementos protegidos y se ajusten a los criterios generales de actuación que devienen de la doctrina que se ha ido consolidando en los dictámenes emitidos por la CPPHAN durante los 13 años de vigencia del Plan General y que, por tanto, no precisan de nuevo informe de este órgano, siempre que la formalización de la propuesta se ajuste al modelo fijado, todo ello de acuerdo con lo regulado en el artículo 22.5 de las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid, aprobadas por Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007.

Se adjuntarán como Anexo todas aquellas actuaciones susceptibles de ser tramitadas por el procedimiento Ordinario Abreviado, una vez se haya fijado para las mismas un criterio homogéneo y general de actuación por la CPPHAN, y sean consecuentemente aprobadas y publicadas en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid y en su página Web, todo ello de acuerdo con lo prescrito en el citado artículo 22.5 de las Normas Reguladoras de la CPPHAN

Estas actuaciones cabrán se tramitadas por este procedimiento siempre que el régimen de obras preciso para su efectiva materialización sea el propio de dicho procedimiento.

7. INTERVENCION DE LA COMISIÓN LOCAL Y DE LA CPPHAN.

7.1 Informe de la Comisión Local.

Será preceptivo y determinante el informe de la Comisión Local en todos aquellos casos en que se vayan a efectuar obras propias del procedimiento ordinario común, y que afecten a bienes de interés cultural y sus entornos, conjunto histórico o zona arqueológica, incoados o declarados, e incluidos en el inventario de bienes culturales.

7.1.1 Actuaciones sometidas a informe de la Comisión Local.

Comprobada la viabilidad urbanística de la propuesta y la suficiencia documental del proyecto, la ECLU emitirá el correspondiente Certificado de Conformidad, de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2.4 de la IAG. En el Certificado de Conformidad deberá constar que la autorización definitiva de las actuaciones objeto del mismo certificado quedará sujeta a las prescripciones o medidas correctoras que, en su caso, acuerde la Comisión Local en el informe que preceptivamente ha de emitir con carácter previo a la concesión de la licencia.

Recibida por la Agencia de gestión de licencias urbanísticas de actividades la documentación completa, acompañada del certificado de conformidad emitido por la ECLU, dicho Órgano remitirá el expediente a la Comisión Local.

De acuerdo con lo prescrito en sus Normas reguladoras, la Comisión Local emitirá el correspondiente informe con el carácter de propuesta de resolución que podrá ser favorable, favorable con prescripciones o denegatorio.

A) En caso de que el informe sea favorable, la Agencia continuará con la tramitación de la licencia solicitada.

B) En caso de que el informe sea favorable, pero se incluya en el Acuerdo la condición de que se incorporen, documentadas, determinadas prescripciones técnicas en el proyecto técnico, la Agencia notificará al Promotor el contenido del Acuerdo, para que en el plazo de quince días a partir de la recepción de la notificación remita a la Secretaría de la Comisión y a la Agencia la documentación que acredite la adecuación del proyecto a las prescripciones técnicas fijadas por la Comisión Local.

En el caso de que por el carácter de las prescripciones técnicas no se precise por la Comisión la aportación de nueva documentación, la Agencia incluirá dichas prescripciones en la resolución de la licencia, comunicando dicho extremo a la ECLU.

C) En caso de que el informe fuera denegatorio, la resolución del Director General de Patrimonio Histórico habrá de ser motivada con mención expresa a los recursos a que tenga derecho el interesado. Una vez adquirida firmeza la resolución, la Agencia procederá a denegar la licencia solicitada con base en dicha resolución.

7.2 Informe de la CPPHAN

Será preceptivo y no vinculante el informe de la CPPHAN en todos aquellos casos en que se vayan a efectuar obras propias del procedimiento ordinario común que hayan de ser objeto de licencia o autorización municipal en edificios o ámbitos con algún tipo de protección, exceptuados los contemplados en el párrafo anterior.

Así mismo se exceptúan de este informe todas aquellas actuaciones que ya hayan sido informadas favorablemente por la CPPHAN bien por haber sido objeto de consulta urbanística especial, o pronunciamiento en los supuestos del apartado 6.2.1.2 del presente Protocolo, o por que hayan precisado con carácter previo a su tramitación de la redacción y aprobación de un Plan Especial de protección al amparo del artículo 50. 1 b) de la LSCM, o se trate de supuestos idénticos a los establecidos por los criterios generales de actuación hechos públicos por la propia Comisión, a los que se refiere el punto 8 de este Protocolo, si bien en su desarrollo no podrá apartarse de los mismos, y si así lo hiciere, habrá de solicitarse un nuevo pronunciamiento de la CPPHAN.

7.2.2.- Actuaciones sometidas a informe de la CPPHAN.

Comprobada la viabilidad urbanística de la propuesta y la suficiencia documental del proyecto, la ECLU emitirá el correspondiente Certificado de Conformidad, de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2.4 de la IAG. En el Certificado de Conformidad deberá constar que la autorización definitiva de las actuaciones objeto del mismo certificado quedará sujeta, en los supuestos antes citados, a las prescripciones o medidas correctoras que acuerde la CPPHAN en el informe que, en su caso, haya de emitir con carácter previo a la concesión de la licencia.

Recibida por la Agencia la documentación completa, acompañada del certificado de conformidad emitido por la ECLU, dicho Órgano remitirá el expediente a la Ponencia técnica de la CPPHAN, que emitirá el correspondiente dictamen de acuerdo con lo prescrito en sus Normas reguladoras, que podrá ser favorable, favorable con prescripciones, desfavorable o de opinión suspendida.

A) En caso de que el dictamen sea favorable, la Agencia continuará con la tramitación de la licencia solicitada.

B) En caso de que el dictamen sea favorable con prescripciones, la Agencia valorará dichas prescripciones y las incluirá, si así lo considera, como prescripciones particulares o medidas correctoras en la resolución de la licencia, comunicando dicho extremo a la ECLU, al objeto de que se tengan en cuenta en el desarrollo de las funciones de verificación y control establecidas en el Protocolo de condiciones de inicio, ejecución y recepción de obras y actividades.

C) En caso de que el dictamen fuera desfavorable, se ha de entender que el proyecto presentado incumple alguna determinación urbanística de carácter sustantivo en relación con la normativa de protección, lo cual habrá de quedar plenamente justificado y motivado en dicho informe, a cuyo efecto, dado su carácter no vinculante, la Agencia valorará los términos del dictamen y resolverá sobre la licencia solicitada, debiendo comunicar el contenido de dicha resolución a la CPPHAN.

D) En el caso de que el dictamen fuera de opinión suspendida, se entenderá que, de acuerdo con lo regulado en el artículo 21.3 de las Normas Regulatoras de la CPPHAN, se considera preciso efectuar una visita de inspección previa a la emisión del dictamen, en cuyo caso el asunto podrá quedar pospuesto y tratarse en la reunión de la CPPHAN inmediatamente subsiguiente.

8. CRITERIOS GENERALES DE LA CPPHAN

El presente Protocolo se completa con una tabla de actuaciones en edificios o ámbitos con algún tipo de protección cuya tramitación procede efectuarse mediante el procedimiento Ordinario Abreviado, por haber sido objeto de formalización tipificada por parte de la CPPHAN.

Dicha tabla quedará incorporada como Anexo una vez publicadas en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid todas aquellas actuaciones que, a pesar de que supongan la intervención sobre elementos protegidos, no afectan a los mismos o los alteran, al ajustarse a criterios homogéneos y generales de actuación que devienen de la doctrina que se ha ido consolidando en los dictámenes emitidos por la CPPHAN durante los 13 años de vigencia del Plan General, y que por tanto no precisan de nuevo informe, siempre que la formalización de la propuesta se ajuste al modelo fijado, todo ello de acuerdo con lo regulado en el Artículo 22.5 de las Normas Regulatoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid, aprobadas por Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007.

Estas actuaciones podrán ser tramitadas mediante el procedimiento Ordinario Abreviado siempre que el régimen de obras preciso para su efectiva materialización sea el propio de dicho procedimiento.

ANEXO I

FICHA DE CONTROL

EDIFICIO CATALOGADO		Obras admisibles según nivel de protección. Art.4.3.12		Respeto obras y materiales según las condiciones para las obras. 4.3.9;4.3.10;4.3.11		Respeto criterios establecidos por CPPHAN en Anexo I			Altera elementos de restauración obligatoria. Planos análisis de la Edificación			Documentación justificada convenientemente					
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	NO APLICA	SI	NO	NO APLICA	SI	NO	NO APLICA			
OBRAS PREVISTAS EN EL EDIFICIO																	
RESTAURACION	Restauración total																
	Restauración puntual																
	Restauración parcial																
	Restauración que incluye afectar estructura																
CONSERVACION																	
CONSOLIDACION	Consolidación puntual																
	Consolidación total																

OBRAS PREVISTAS EN EL EDIFICIO		SI	NO	SI	NO	NO APLICA	SI	NO	NO APLICA	SI	NO	NO APLICA
ACONDICIONAMIENTO	Acondicionamiento puntual											
	Acondicionamiento parcial											
REESTRUCTURACION	Reestructuración puntual											
	Reestructuración parcial											
	Reestructuración general											
EXTERIORES	Exteriores puntual											
	Exteriores total											
RECONFIGURACION												
DEMOLICION	Demolición parcial											
	Demolición total											
SUSTITUCION												
NUEVA PLANTA												
AMPLIACION												
RECONSTRUCCION												
RESULTADO OBRAS												

USOS PREVISTOS EN EL EDIFICIO O LOCAL	Supone merma a la protección		Necesita PE de usos		Existe intensificación de uso. Cumple condiciones art 4.3.8.		Para la implantación del uso se realizan obras admisibles según nivel protección		Afecta el cambio de uso a niveles 1 o 2 de protección y Se cumplen requisitos normativos		Documentación justificada				
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	NO APLICA				
USO CUALIFICADO															
USO COMPATIBLE															
USO AUTORIZABLE															
USO ORIGINAL															

LOCAL CATALOGADO		Obras admisibles según nivel de protección		Respeta obras y materiales según las condiciones para las obras		Respeta criterios establecidos por CPPHAN en Anexo I			Altera elementos de restauración obligatoria			Documentación justificada			
NIVEL	GRADO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	NO APLICA	SI	NO	NO APLICA	SI	NO	NO APLICA	
OBRAS PREVISTAS EN EL LOCAL															
RESTAURACION	Restauración parcial														
	Restauración que incluye afectar estructura														
CONSERVACION															
CONSOLIDACION	Consolidación puntual														
ACONDICIONAMIENTO	Acondicionamiento puntual														
	Acondicionamiento parcial														
REESTRUCTURACION	Reestructuración puntual														
	Reestructuración parcial														
EXTERIORES	Reestructuración general														
	exteriores puntual														
	exteriores total														
RECONFIGURACION															
DEMOLICION	Demolición parcial														
	Demolición total														

JARDINES CATALOGADOS	Obras admisibles según nivel de protección		Usos admitidos en jardín		Respeto % ocupación bajo rasante			Altera elementos de restauración obligatoria			Documentación justificada		
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	NO APLICA	SI	NO	NO APLICA	SI	NO	NO APLICA
NIVEL													
MOVIMIENTOS DE TIERRA O EXCAVACIONES	Incluida en alguna zona de protección arqueológica				Se cumplen requisitos de la zona de protección arqueológica				Documentación justificada				
	SI	NO	NO APLICA		SI	NO	NO APLICA		SI	NO	NO APLICA		
ACTUACIONES AFECTANDO A CATALOGO DE ARBOLADO													

Madrid,

EL TÉCNICO/A DE LA ECLU

Fdo.:

ANEXO II
FICHA Y DOCUMENTACION ADICIONAL DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANISTICAS DE ACTIVIDAD

La ficha que se acompaña refleja los datos más relevantes que se han de conocer para que por parte de la CPPHAN se pueda emitir el preceptivo dictamen en expedientes de tramitación de licencia siempre que la actuación urbanística se vaya a realizar en algún ámbito, edificio o establecimiento comercial con algún régimen de protección.

Asimismo en dicha ficha se refleja la documentación e información adicional que se debe presentar, junto con la exigida por la Ordenanza de Gestión de Licencias urbanísticas de Actividades (OGLUA), y en su caso, por la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU).

**INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN ADICIONAL, REFERENTE A EDIFICIOS Y ESTABLECIMIENTOS
COMERCIALES INCLUIDOS EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE MADRID DE 1997**

INFORMACION GENERAL

- Promotor:
 - Técnico redactor de proyecto:
 - Dirección: Número: Portal: Escalera:
 - Planta: Puerta: Distrito Municipal: Nº de manzana:
 - Año de construcción aproximado:
-

TIPO DE OBRA SOLICITADA:

- NUEVA EDIFICACIÓN (definidas en el art. 1.4.10 de las NN.UU PG'97)

Especificar: ---

- *Afecta la intervención a:*

- Todo el Edificio
- Parte del Edificio:
Especificar:

- OBRAS EN LOS EDIFICIOS (definidas en el art. 1.4.8 NN.UU. PG'97)

- Restauración
- Conservación
- Consolidación
- Rehabilitación
 - Acondicionamiento
 - Reestructuración ---
 - Exteriores
 -

- *Afecta la intervención a:*

- Todo el Edificio
- Parte del Edificio
Especificar:
- Solo el Establecimiento
Comercial:
 - Interior
 - Fachada

- *Elementos catalogados
afectados por la intervención
solicitada:*

- Fachadas
- Escaleras
- Patios
- Portales o Zaguanes
- Otras partes del edificio:
Especificar:

Reconfiguración

- OBRAS DE DEMOLICION (definidas en el art. 1.4.9 NN.UU. PG'97)

- Total
 - Parcial
-

ÁMBITO URBANO AL QUE PERTENECE EL EDIFICIO O EL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

- APE 00.01 (Centro Histórico)
 Casco Histórico: Denominación: ---
 Colonia Histórica: Denominación: ---
 Conjunto Homogéneo: Denominación: ---
 Norma Zonal: Denominación:
 Otros: Denominación:

EL ELEMENTO AFECTADO PERTENECE AL CATALOGO DE:

- Edificios
 Establecimientos Comerciales

Regimen de protección aplicable. Planeamiento vigente:

Edificación: --- / ---

Conjunto Homogéneo: ---

Establecimientos Comerciales: ---

Protección Normativa: ---

Elementos Singulares: ---

de Rango Superior: ---

Parques y Jardines: ---

Protección Arqueológica: ---

Consulta urbanística especial: ---

Plan Especial de Protección: ---

DATOS DEL EDIFICIO Y/O ESTABLECIMIENTO COMERCIAL:

- Superficie de la Parcela (m²):

- Superficie y usos en el edificio:

	ACTUAL	MODIFICADO
--	--------	------------

<input type="checkbox"/> Superficie construida sobre rasante		
<input type="checkbox"/> Superficie construida bajo rasante		
<input type="checkbox"/> N° plantas sobre rasante		
<input type="checkbox"/> N° plantas bajo rasante		
<input type="checkbox"/> Uso característico		
<input type="checkbox"/> Usos compatibles		

- Superficie del Establecimiento Comercial:

	ACTUAL	MODIFICADO
--	--------	------------

<input type="checkbox"/> Superficie construida		
<input type="checkbox"/> Uso		
<input type="checkbox"/> Actividad		

- Superficie de la actuación (m²/%):

- Dotaciones en el edificio:

	ACTUAL	MODIFICADO
--	--------	------------

Ascensor:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Si Dispone | <input type="checkbox"/> Si Dispone |
| <input type="checkbox"/> No Dispone | <input type="checkbox"/> No Dispone |

Plazas de Aparcamiento

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Si Dispone | <input type="checkbox"/> Si Dispone |
| <input type="checkbox"/> No Dispone | <input type="checkbox"/> No Dispone |

DESCRIPCION DE LA ACTUACION

PRESCRIPCIONES Y CONSIDERACIONES QUE SE HAN TENIDO EN CUENTA

OTROS DATOS DE INTERES

DOCUMENTOS APORTADOS

- Informe del órgano competente de la Comunidad de Madrid autorizando la excavación del terreno en Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica
- Plantas (S/R, B/R, Cubierta), donde se refleje el ámbito de actuación y zonas afectadas, y en su caso, la posición del Establecimiento Comercial dentro del edificio
- Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio
- Alzados del edificio sobre el alzado del tramo o tramos de frente de la manzana completa a los que tenga fachada
- Sección representativa de edificio o establecimiento comercial catalogado, y en cualquier caso, las que incluyan los elementos protegidos (fachadas, patios, escaleras, portales o zaguanes)
- Documentación histórica.
 - Planos originales del edificio
 - Actuaciones documentadas habidas
 - Características constructivas del inmueble
 - Características estructurales del inmueble
 - Otros
- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución. En los casos de demolición parcial en edificios incluidos en el Catálogo General de Elementos Protegidos o ubicados en el centro histórico esta documentación habrá de servir de justificación de que lo que se pretende demoler son cuerpos añadidos o ligados a la ejecución de obras permitidas
- Descripción fotográfica del estado actual del edificio o establecimiento comercial
- Descripción fotográfica de los elementos más significativos del inmueble y en su caso de los elementos protegidos afectados (fachadas, patios, escaleras, portales o zaguanes)
- Infografías o fotomontajes de la actuación propuesta que permita observar su correcta adecuación en el entorno
- Anexo o separata en la que se detalla el proceso de realización de las obras, elementos a demoler y reconstruir y medidas de seguridad a adoptar durante el proceso
- Otros documentos
Especificar: