

135-2022-00857

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997  
RELATIVA AL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.  
ARQUITECTURA POPULAR NEOMUDÉJAR.**

**MEMORIA-INFORME**

**ÍNDICE**

1. INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y ACUERDO DE 1 DE DICIEMBRE DE 2022, DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MADRID, DE SUSPENSIÓN CAUTELAR DE LICENCIAS CONFORME AL ARTÍCULO 70.4 DE LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
2. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL (MPG).
3. ÁMBITO ESPACIAL.
4. MARCO NORMATIVO.
5. DETERMINACIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES.
6. EJERCICIO DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MPG. ALTERNATIVAS.
7. VALORES ESTABLECIDOS EN EL PLAN GENERAL Y MÉTODO PARA SU PONDERACIÓN Y ATRIBUCIÓN DEL NIVEL Y GRADO DE CATALOGACIÓN.
8. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL AFECTADA POR LA MPG Y DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA.
9. DICTÁMENES E INFORMES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.
10. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
11. ESTUDIOS ECONÓMICOS.
12. ANÁLISIS DE IMPACTOS.
13. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MPG.
14. CONCLUSIÓN.

Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



## 1. INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y ACUERDO DE 1 DE DICIEMBRE DE 2022, DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MADRID, DE SUSPENSIÓN CAUTELAR DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES CONFORME AL ARTÍCULO 70.4 DE LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 17 de abril de 1997, aprobó, con condiciones, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (BOCM número 92, de 19 de abril de 1997 y corrección de errores en el BOCM número 124, de 27 de mayo de 1997).

Los Catálogos de protección forman parte del Plan General (en adelante PG97). El artículo 1.1.3 de las Normas Urbanísticas del PG97 (en adelante NNUU), recoge la documentación del plan general y su contenido, señalando en su apartado 1 j):

*“1. El Plan General se compone de los siguientes documentos:*

*[...]*

*j) Catálogos de Protección que, mediante listados, planos y fichas individuales, establecen los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico-artístico y natural.*

*[...]”*

En los 25 años de vigencia del PG97, no se había llevado a efecto una revisión de los Catálogos. Las actuaciones generales relacionadas con esta materia habían sido los trabajos iniciales de la Revisión del PG97 realizada durante la corporación 2013-2015, que sólo llegó a la fase de Avance y que se centraron principalmente en el Catálogo de Edificios, y las actividades de la Mesa de Participación para la Revisión del Catálogo de Elementos Protegidos del PG97, celebradas durante la corporación 2015-2019, que también se centró, casi de manera exclusiva, en un análisis de los valores del patrimonio edificado, apareciendo en las actas de sus sesiones una propuesta de edificios para estudiar y valorar su posible incorporación al Catálogo.

Desde el inicio de la actual corporación en junio de 2019 se ha analizado la situación en la que se encuentran los diferentes Catálogos que componen el Catálogo de Protección del PG97 y se ha decidido abordar su actualización y mejora a través de diferentes expedientes.

El primero de ellos ha sido la Modificación para la ampliación del Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana, expediente 135-2021-01942 actualmente en tramitación, cuyo objeto se circunscribe a la incorporación de edificios no catalogados por el PG97, incluidos en tres supuestos:

- Una propuesta acotada de edificios de la segunda mitad del siglo XX que quedaron fuera del Catálogo por omisión o por estar demasiado cercanos al límite de 1980 que el PG97 estableció.
- Edificios que se encuadran en las tipologías y periodos temporales a los que la disposición transitoria de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, aplica de modo cautelar el régimen de Bien de Interés Patrimonial (BIP), en tanto se procede a su análisis y protección.
- Edificios que supongan vestigios ilustrativos significativos del ambiente desfigurado de la Ciudad Lineal planificada de Arturo Soria.

### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

Este proceso de actualización y mejora del Catálogo de Edificios pretende perfeccionarlo para adecuarse a la evolución de la normativa, de valores, de conocimiento y de la sensibilidad social, por lo que ahora se plantea esta nueva MPG, cuyo objeto es la valoración y atención de edificios representativos de la arquitectura popular de estilo neomudéjar por su relevancia para la ciudad porque corresponde a ejemplos de edificios que se construyeron, fundamentalmente, en los suburbios exteriores al Ensanche de Castro (siglo XIX). Las distintas manifestaciones de este estilo de arquitectura fueron muy relevantes y un distintivo de la ciudad de Madrid, por su dimensión, por su calidad y por formar parte de la memoria colectiva de la población de los barrios que se desarrollaron en aquel periodo de tiempo, con ejemplos de calidad tanto en edificios representativos como en construcciones populares.

La desaparición de los edificios de origen popular por la evolución de la ciudad en este siglo ha propiciado estudios y generado diversas manifestaciones sobre el riesgo que representa la pérdida de referentes culturales del espacio urbano frente a la mayor presencia de estilos contemporáneos en la ciudad y sobre la necesidad de estudiar, valorar, mantener e integrar en la transformación urbana este patrimonio que, en algunos casos, se han formalizado en propuestas e iniciativas presentadas en los Plenos de los distritos donde su presencia fue mayor, y en el Pleno del Ayuntamiento de Madrid. En concreto, en abril de 2022 se presentó por registro un estudio referido a este tipo de patrimonio en el distrito de Tetuán realizado por la asociación vecinal Solidaridad de Cuatro Caminos Tetuán, en el que se solicitó tener en consideración el trabajo para la inclusión en el catálogo de un conjunto de edificios.

La Resolución de 13 de mayo de 2022 del Director General de Planeamiento, dispuso el inicio de las actuaciones pertinentes para el análisis de la petición de catalogación y de la documentación presentada por dicha asociación.

Una vez acotado el ámbito de estudio, que se extendió a los barrios de la ciudad en los que existían ejemplos que merecían su estudio como representativos de la misma época, estilo y características, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2022, adoptó el siguiente Acuerdo, que fue publicado en el BOCM de 2 de diciembre de 2022:

*“PRIMERO.- Suspender la tramitación de licencias, así como los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la publicación del presente acuerdo, con excepción de la primera ocupación y funcionamiento, a los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa al Catálogo de Edificios Protegidos, arquitectura popular neomudéjar, en los edificios que se detallan en el listado que se acompaña como anexo al presente acuerdo y en los planos que figuran en el expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.4 de Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 117.2 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.*

La suspensión se circunscribe a los siguientes tipos de actuaciones y obras:

1. Actuaciones de parcelación.
2. Obras de acondicionamiento que afecten a las zonas comunes de los edificios.
3. Obras de reestructuración.
4. Obras exteriores.
5. Obras de ampliación.
6. Obras de demolición parcial o general o sustitución.

## Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

### 7. Cambios de uso, clase o categoría del uso principal.

**SEGUNDO.** – La suspensión se producirá por plazo máximo de un año, cuyo cómputo se iniciará en el momento de la publicación del presente acuerdo, pudiendo ser ampliable otro año, siempre y cuando dentro de aquel se hubiere completado el período de información pública del planeamiento que se tramite.

**TERCERO.** – Publicar el presente acuerdo mediante la inserción de anuncio en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”, en un periódico de los de mayor difusión y en la página web del Ayuntamiento de Madrid.”

El Acuerdo fue publicado el 2 de diciembre de 2022 en el BOCM nº287 y el 14 de diciembre de 2022 en el periódico El Mundo.

## 2. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MPG.

Esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa a la ampliación del Catálogo de Edificios Protegidos. Arquitectura Popular Neomudéjar (en adelante MPG) se realiza sobre un número determinado de elementos que se proponen, tras concluir los trabajos de identificación, análisis de antecedentes, de selección y de toma de datos, búsqueda de documentación histórica, depuración, estudio y valoración.

En concreto, la MPG plantea incorporar en el Catálogo de Edificios Protegidos 255 edificios representativos de la Arquitectura Popular Neomudéjar relevantes para la ciudad y que no se encuentran catalogados, y elevar el grado de catalogación a nivel 3 grado parcial de 66 edificios de este estilo incluidos en el Catálogo con nivel 3 grado ambiental de protección, por considerar que es el grado de catalogación adecuado a sus características y valores tras su estudio pormenorizado. En total la MPG afecta a 321 edificios.

### Proceso:

La posible protección de la arquitectura neomudéjar en sus aspectos más populares, representada fundamentalmente en edificios residenciales de los ensanches periféricos de la ciudad, es una cuestión que se ha planteado en diversas ocasiones en los Plenos de los distritos donde su presencia era mayor y en el del Ayuntamiento.

En esta línea se formalizó la presentación de una iniciativa de la *Asociación Vecinal Cuatro Caminos Tetuán*, que el 4 de abril de 2022 presentó en el registro del Ayuntamiento un trabajo de documentación e investigación del patrimonio cultural y arquitectónico del distrito de Tetuán, centrado en los edificios de ladrillo visto de finales del siglo XIX y principios del siglo XX, con la solicitud de su consideración en los procesos de ampliación y actualización del Catálogo de edificios iniciado por el Ayuntamiento. En la documentación aportada se detallaban las principales características del patrimonio analizado, su estado actual, el proceso de toma de datos llevado a cabo y la justificación de su valor cultural e histórico, y se aportaban fichas individualizadas y una lista de edificios de este estilo ubicados en ese distrito. La documentación presentada identificaba un patrimonio que formaba parte de la memoria colectiva y de zonas del paisaje urbano del distrito de Tetuán.

### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



La Dirección General de Planeamiento consideró que era necesario y oportuno extender el análisis a los barrios de la ciudad con presencia relevante de este estilo, características y época. Para ello, los técnicos municipales realizaron las tareas necesarias que han derivado en una selección previa de los edificios encuadrados en esta tipología en todos estos ámbitos que deben ser también objeto de análisis. Entendiendo que el Centro Histórico se analizó de manera concreta en la configuración de los Catálogos de protección en el momento de formación del PG97, y que además cualquier actuación de demolición está sometida a control por las comisiones con competencia en la protección del patrimonio, el estudio se ha acotado al ámbito exterior al APE.00.01.

Una vez identificados los edificios, se consideró adecuado homogeneizar criterios incluyendo el análisis de los encuadrados en este estilo y ámbito que tenían asignado el grado de protección ambiental en el Catálogo del PG97 por si procedía modificar el alcance de dicha protección o detallar pormenorizadamente su régimen de obras.

En los trabajos de análisis, en primer lugar, se ha establecido una tipificación de los elementos que definen el neomudéjar popular mediante consulta de bibliografía<sup>1</sup> y otros textos<sup>2</sup> sobre esta materia:

El elemento principal que define la arquitectura neomudéjar es el ladrillo, que se utiliza como material y como sistema técnico-constructivo. Con una misma pieza prismática cerámica, que es fácil de utilizar porque se maneja con la mano, se levantan los muros, se construyen arcos y dinteles, y definen resaltos, recercados y motivos decorativos, lo que indica tres aspectos relevantes de esta arquitectura; la reducida gama de materiales utilizados, su carácter artesanal y su intensidad en mano de obra y plazo de ejecución.

La composición de las fachadas responde de manera general a parámetros tradicionales de la arquitectura residencial del siglo XIX y principios del XX: simetría, proporción vertical de huecos, ritmo regular de huecos y macizos en todas sus plantas (estos tres parámetros derivados de su forma de construir con fábrica de ladrillo), balcones con rejería de forja y presencia de zócalo en planta baja.

El origen de la composición de este estilo se basa en el módulo de ladrillo, cuyas múltiples posibilidades de disposición requiere una ejecución racional en la transmisión de cargas y a la vez proporciona al lienzo una ornamentación característica.

En los edificios representativos del neomudéjar de Madrid se utilizaba un ladrillo fino aplantillado, pero en el neomudéjar popular madrileño se utiliza un ladrillo tosco, carado de arena, moldeado a mano y cocido en hornos abiertos u hormigueros.

<sup>1</sup> Bibliografía consultada:

- Adell Argilés, J.M. (1987) *Arquitectura de ladrillos del siglo XIX: técnica y forma*. Fundación Universidad Empresa.
- Adell Argilés, J.M. (1992) *La arquitectura de ladrillos del siglo XIX: racionalidad y modernidad*. Informes de la Construcción.
- Navascués Palacio, P. (1993). *Arquitectura española, 1808-1914*.
- Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (2014) *Guía de Arquitectura de Madrid*.

<sup>2</sup> Cartas y documentos consultados:

- *Carta de Cracovia (2000)*
- *Memorándum de Viena (2005)*
- *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico. París (2011)*

Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



Las fachadas consideradas dentro de este estilo neomudéjar popular se caracterizan por la utilización de este ladrillo dispuesto a tizón, generando la ornamentación del muro con paneles de rombos, rehundidos y resaltados; las secuencias de impostas y cornisas con tratamiento diferenciado en cada hilada formando salientes de modillones o entrecalles ornamentadas; el tratamiento diferenciado de dinteles, arcos, jambas, antepechos, recercados y frontones; y las coronaciones de remate de fachada con petos ornamentados o balaustres combinados con forja.

De acuerdo con esta tipificación, se ha realizado un análisis histórico y formal de los edificios seleccionados de manera individual con el fin de identificar la presencia de los elementos y características propias de este estilo, para su posible consideración dentro del objeto acotado de esta MPG.

De las propuestas presentadas y de los estudios municipales, para poder acotar esta MPG se han descartado:

- Los edificios propuestos que ya se encuentran protegidos en el Catálogo municipal con nivel 3 Parcial o superior.
- Los edificios que han sido objeto de intervenciones y transformaciones que los hayan alejado de su configuración original o que ya no conservan elementos característicos recuperables de estilo neomudéjar.
- Los edificios que, aunque estén encuadrados en el periodo neomudéjar, no presentan suficientes elementos definitorios de este estilo para merecer su protección.

En segundo lugar, para determinar la posible inclusión de estos edificios en el Catálogo o la posible modificación de la catalogación actual, se ha llevado a cabo, para cada edificio, un análisis documental e histórico, una toma de datos sobre el terreno, una digitalización de la información y una incorporación gráfica modelizada, lo que ha permitido considerar cada edificio en su materialidad, conocer su estado de conservación, antecedentes de intervención y sus circunstancias actuales.

En tercer lugar, se ha procedido a estudiar caso a caso y concluir en la propuesta de valoración individual de cada edificio conforme a los criterios establecidos por el PG97, con un método que ha sido calibrado para evitar la disparidad de valoraciones al intervenir un equipo de diferentes técnicos, y que permite asignar el correspondiente grado de protección a cada edificio o modificar el grado ambiental ya asignado por el PG97 y, en su caso, poder establecer condiciones particulares al régimen de obras que proceda.

### Resultado de los trabajos:

Este procedimiento ha dado como resultado la propuesta que se incorpora en el documento para aprobación inicial que se resume en el siguiente cuadro:

#### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



MPG de ampliación del Catálogo de Edificios. NEOMUDÉJAR POPULAR 135/2022/00857						
DISTRITO	NUEVA CATALOGACIÓN				CATALOGADOS que pasan de grado Ambiental a Parcial	TOTAL
	Grado Ambiental	Grado Parcial	Grado Volumétrico	TOTAL		
Retiro	4	3	0	7	1	8
Salamanca	0	7	0	7	7	14
Chamartín	0	4	0	4	3	7
Tetuán	14	82	1	97	26	123
Fuencarral- El Pardo	0	1	0	1	3	4
Moncloa- Aravaca	1	0	0	1	0	1
Latina	2	22	0	24	4	28
Carabanchel	3	15	0	18	7	25
Usera	1	8	0	9	2	11
Puente Vallecas	8	58	0	66	12	78
Ciudad Lineal	2	9	0	11	0	11
Villaverde	4	0	0	4	0	4
Hortaleza	1	0	0	1	0	1
Villa Vallecas	0	3	0	3	1	4
Barajas	0	2	0	2	0	2
	40	214	1	255	66	321

La identificación de todos estos edificios, conforman el ámbito de la MPG, se encuentra en la carpeta denominada, *LISTADO DE EDIFICIOS QUE CONFORMAN EL ÁMBITO DE LA MPG*. La carpeta incorpora dos listados:

- Listado de edificios que se incorporan al Catálogo de Edificios del PG97.
- Listado de edificios incluidos en el Catálogo Edificios del PG97 cuyo grado de catalogación se modifica.

Para la valoración de los elementos se ha empleado la metodología planteada en el expediente de "modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la ampliación de Catálogo de Edificios" (expediente 135-2021-01942), que se describe en el apartado 7 de esta memoria. Esta metodología se mantiene dentro del margen de objetividad que establece la Memoria del PG97 como marco de referencia que se ha de aplicar para la incorporación de nuevos elementos en el Catálogo de Edificios del PG97, ya que se trata de una modificación del planeamiento.

El método ha sido adecuadamente calibrado por un proceso de iteración a base de valoraciones previas de ensayo con los diferentes técnicos que intervienen en el trabajo, al estar este aspecto directamente relacionado con la transparencia y la calidad de las propuestas de catalogación, puesto que la metodología pautada se inicia desde el origen del expediente y permite reconocer tanto el sistema de trabajo seguido en la MPG, como el procedimiento común utilizado en la valoración de todos los elementos y edificios estudiados.

## Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

### 3. ÁMBITO ESPACIAL.

El ámbito espacial de la MPG se circunscribe a los edificios que se propone incorporar al catálogo o modificar su grado de catalogación.

El artículo 56.2<sup>3</sup>. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) establece que “*para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles.*”

La MPG no consiste en una nueva formulación de planeamiento, ni tampoco se encuadra dentro del concepto de revisión. De acuerdo con los artículos 68 y 69.3 de la LSCM, consiste en una modificación de PG97, por lo que no está sujeta a la formulación de un avance.

### 4. MARCO NORMATIVO.

El marco normativo vigente está integrado por las normas estatales y autonómicas directamente relacionadas con la ordenación urbanística y por normas de carácter sectorial que inciden directa o indirectamente en su tramitación.

Sin perjuicio de tener todas en cuenta, se destacan las siguientes:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente el 17 de abril de 1997 (PG97), en especial la Memoria en la que se describen los valores de protección.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (en adelante LPH).
- Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).
- Ley 16/1985, 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

### 5. DETERMINACIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES.

En la **Memoria del PG97**, en el Capítulo VI *Protección de las áreas históricas*, se establecen los criterios y valores de catalogación.

Para la adjudicación de los niveles de catalogación se toma por criterio que la finalidad de la protección es la conservación del conjunto urbano, de su memoria histórica y de sus elementos significativos, distinguiendo entre valor ambiental y valor intrínseco.

<sup>3</sup> Artículo modificado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley Ómnibus).

#### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



El valor ambiental es el que obtiene un elemento por formar parte de un conjunto de orden superior, valioso en sí mismo.

El valor intrínseco es el que posee un elemento por presentar particularidades propias de tal naturaleza que le hagan merecedor de una protección individualizada. Estos factores, matizados con coeficientes correctores, son los que se utilizan para asignar las protecciones acordes a su grado de excelencia.

En el Título 4 de las **NNUU del PG97**, la protección de la Edificación se ordena según los siguientes niveles:

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

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

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

El **Catálogo General de Edificios Protegidos, documento objeto de la MPG**, incluye los edificios catalogados dentro de los ámbitos definidos en las Áreas de Planeamiento Específico del Centro Histórico, los Cascos Históricos y la Edificación Dispersa. Se compone de:

1. Listado de Edificios Catalogados.
2. Planos de Catálogo.
3. Planos de Análisis de la Edificación.
4. Fichas de Catálogo (condiciones específicas, condiciones particulares).

En el **listado de Edificios Catalogados** se relacionan los edificios con su número de catálogo, su dirección y el nivel y grado de catalogación. Se indican con un asterisco aquellos edificios catalogados que cuentan con condiciones particulares de catalogación que se especifican en la ficha correspondiente.

## Información de Firmantes del Documento



MADRID

LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATÁ - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



Los **planos de Catálogo (CA)** recogen, en hojas a escala 1/2.000, el emplazamiento, nivel y grado de protección y número de catálogo de cada edificio protegido.

Los **planos de Análisis de la Edificación** representan, en hojas a escala 1/500, 1/1.000 o 1/2.000, las manzanas urbanas en las que se ubican los edificios catalogados. En ellos se refleja la protección específica para las diferentes zonas de los edificios y de sus elementos catalogados, los jardines y espacios libres protegidos, así como el fondo máximo edificable o, en su caso, las zonas para la ubicación preferente de patios.

La **ficha de condiciones específicas** contiene apartados temáticos de justificación, objetivos fundamentales, instrumentos de planeamiento, edificabilidad, condiciones de uso, condiciones de volumen y otras condiciones.

En la **ficha de condiciones particulares de catalogación** se distinguen: Condiciones particulares en el régimen de obras y parcelación y Condiciones particulares de protección de fachada. La ficha de condiciones particulares en el régimen de obras y parcelación establece para cada una de las fincas afectadas una regulación particular para la agregación o segregación de parcelas, condiciones para la ampliación de la edificación o la remisión a un Plan Especial. La ficha de condiciones particulares de protección de fachada es un listado de edificios a los que se les aplica la prohibición de modificación de huecos en planta baja.

Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles. En los dos primeros niveles los edificios quedan protegidos en su conjunto, mientras que en el tercer nivel solo se asigna la protección a determinadas partes o elementos arquitectónicos o ambientales.

1. Nivel 1 de protección: se consideran protegidos de forma global con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Se dividen en dos grados: Singular e Integral.
2. Nivel 2 de protección: edificios cuyas características constructivas y volumétricas son de mayor interés, aunque con elementos de menor valor arquitectónico en su interior. Se distinguen dos grados: Estructural y Volumétrico.
3. Nivel 3 de protección: la protección no se extiende a la totalidad del edificio sino solo a determinados valores. Se dividen en dos grados: Parcial y Ambiental.

El Título 4 de las NNUU establece las condiciones especiales que corresponden al régimen de obras en estos edificios catalogados, en función de sus características de protección que se precisa según el tipo de obra a realizar (obras de restauración, de conservación, de consolidación, de rehabilitación, exteriores, reconfiguración y de reconstrucción). Se establece un régimen particularizado para las áreas o elementos protegidos, distinguiendo elementos de restauración obligatoria (fachadas, portales, zaguanes, escaleras, patios y elementos comunes), áreas y elementos protegidos, áreas de protección auxiliar y áreas de edificación no protegida.

## Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



## 6. EJERCICIO DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MPG. ALTERNATIVAS.

### 6.1.- Ejercicio de la potestad de Planeamiento en la MPG.

La iniciativa y la propuesta de MPG al Catálogo de Edificios Protegidos, Arquitectura popular neomudéjar, corresponde al Ayuntamiento, dado que se encuadra dentro de las competencias propias atribuidas en la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, y en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL) que establece:

*“2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:*

*a) Urbanismo: **planeamiento**, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación. [...]*”

El artículo 56 de la LSCM, establece:

*“1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras, sin perjuicio del derecho de los particulares a la formulación de propuestas de planeamiento general con las limitaciones previstas en el último párrafo del artículo 5.4 de la presente Ley.”*

La potestad de planteamiento se ejerce de conformidad con lo establecido por el TRLSRU y en la LSCM.

El artículo 1 del TRLSRU señala que su objeto es establecer las condiciones básicas que garantizan *“un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.”*

El apartado 3º del artículo 3, del citado texto legal establece los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible:

*“3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:*

*[...].*

*k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.*

*[..]*

#### Información de Firmantes del Documento



4QF4TMB8IGJ9KUL6

*La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.”*

En este caso, el ejercicio de la potestad de planeamiento se circunscribe a una modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa al Catálogo de Edificios Protegidos, Arquitectura popular neomudéjar en la que, además, hay que tener en cuenta la legislación de patrimonio histórico y los criterios y objetivos establecidos en la Memoria del PG97.

## 6.2.- Justificación conveniencia y oportunidad de la MPG.

De acuerdo con lo señalado en el apartado primero de esta Memoria, la justificación y conveniencia de esta MPG deriva de la necesidad de la actualización e incorporación de edificios de arquitectura popular neomudéjar de los barrios que conformaban la periferia madrileña a principios del siglo XX y que hoy forman parte de la ciudad consolidada.

Se pretende reconocer y valorar la participación de estas construcciones populares del extrarradio en los barrios de Madrid, tanto en su entorno urbano como en la memoria colectiva del paisaje de la ciudad y, en definitiva, se persigue su incorporación a la transformación de la ciudad consolidada como una seña de identidad madrileña.

## 6.3.- Alternativas.

Se plantean cuatro alternativas. La alternativa 0, que sería no abordar la MPG relativa a la ampliación del Catálogo de edificios protegidos, y las alternativas 1, 2 y 3, que plantean abordar esta modificación con mayor o menor amplitud en cuanto al número y los edificios que se pretende incorporar o actualizar en su catalogación.

Las tres alternativas que plantean la modificación del Catálogo tendrían como contenido común la actualización e incorporación al Catálogo de edificios pertenecientes a la arquitectura popular neomudéjar madrileña.

### Alternativa 0. Mantenimiento de la catalogación vigente.

Alternativa 0 representa la opción de no elaborar ni tramitar una MPG de ampliación del Catálogo de edificios protegidos relativa a la arquitectura popular neomudéjar; por tanto, no ampliar el número de edificios Catalogados ni actualizar la catalogación y, como resultado, mantener estático el número actual de bienes integrantes del catálogo.

La única ventaja que representa esta alternativa estriba en el mantenimiento del statu quo, sin que se precise acometer el complejo esfuerzo de realización y tramitación de una MPG relativa al Catálogo de edificios protegidos, pero sin atender a las demandas ciudadanas.

### Alternativa 1. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa al Catálogo de Edificios protegidos para la incorporación de edificios de arquitectura neomudéjar popular del distrito de Tetuán.

#### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

Abordar la ampliación del Catálogo para incluir edificios propuestos por el colectivo vecinal Grupo del Protección del Patrimonio de Tetuán relativos a la arquitectura popular neomudéjar por suponer un vestigio de una forma de construcción de principios de siglo XX en el distrito de Tetuán y que supuso la conformación de un paisaje reconocible de la ciudad característico de los barrios que surgieron más allá de los ensanches planificados de la ciudad de Madrid.

Se trata de una propuesta de mínimos en la que solamente se incluirían en el Catálogo aquellos edificios de esta tipología ubicados en el distrito de Tetuán que cuenten con valores que los hagan merecedores de protección y que actualmente no estén catalogados.

Esta alternativa supone atender la propuesta presentada por el colectivo vecinal, pero limitándose a incorporar nuevos edificios, pero no reconsiderar las catalogaciones del PG97 de edificios de este tipo ya incluidos en el mismo.

**Alternativa 2. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa al Catálogo de Edificios protegidos para la incorporación de edificios de arquitectura neomudéjar popular del distrito de Tetuán y actualización de la catalogación de aquellos incluidos en estos supuestos con catalogación ambiental.**

En esta opción se amplía el objeto de la Alternativa 1 y se analizaría para su actualización, si procede, la catalogación de edificios con protección ambiental del distrito de Tetuán, con el objeto de analizar el conjunto de estos edificios de arquitectura popular neomudéjar con una mirada de conjunto y establecer criterios uniformes en su protección.

Esta alternativa supone atender la propuesta presentada por el colectivo vecinal con una visión de conjunto para este distrito de la ciudad de Madrid. No obstante, abordar únicamente esta alternativa supondría perder una oportunidad, puesto que la arquitectura popular neomudéjar de principios del siglo XX no se limita a Tetuán, sino que surgió en todos los arrabales de Madrid.

**Alternativa 3. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa al Catálogo de Edificios protegidos para la incorporación de edificios de arquitectura neomudéjar popular en Tetuán y otros distritos y actualización de la catalogación de aquellos incluidos en estos supuestos con protección en grado ambiental.**

Esta opción amplía la alternativa dos incorporando todos los barrios de Madrid exteriores al ámbito del APE.00.01.

Se trata de la alternativa más completa y permitirá el estudio, documentación y valoración y, en su caso, inclusión de edificios emblemáticos para la ciudad y la evolución de su patrimonio histórico construido, satisfaciendo igualmente las demandas histórico-culturales y sociales.

Salvo la alternativa 0, que supondría no tramitar la MPG, el resto de las alternativas representan, con mayor o menor amplitud, la modificación del plan General relativa al Catálogo de Edificios Protegidos en relación con la arquitectura popular neomudéjar.

Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

Se opta por la alternativa 3, por ser la más completa en cuanto al alcance y atención de la evolución de los elementos con valor patrimonial en la ciudad y, por tanto, la que incluye mayor número y tipología de edificios que serán, en su caso, propuestos para su inclusión en el Catálogo.

La opción elegida es la que permitirá proponer una mejor valoración y atención de la evolución del patrimonio histórico y cultural en la ciudad. Puede considerarse una alternativa positiva en el marco del modelo actual de ciudad en Madrid, con la que se pongan en reconocimiento los valores patrimoniales e identitarios que conforman la memoria colectiva del paisaje de Madrid.

## 7. VALORES ESTABLECIDOS EN LA MEMORIA DEL PG97 Y METODOLOGÍA PARA SU PONDERACIÓN Y ATRIBUCIÓN DEL NIVEL Y GRADO DE CATALOGACIÓN.

Desde la aprobación del PG97 no son muchos los expedientes relativos a modificaciones de catalogación de edificios que se han tramitado, y en ellos la protección propuesta se ha basado en el análisis individualizado de los valores de cada edificio con los criterios acordes a las definiciones incluidas en la Memoria del Plan General. El PG97 no estableció de forma explícita una metodología de ponderación de dichos valores de manera conjunta para asignar cada grado de protección, método que podría ayudar como herramienta de apoyo para alcanzar una homogeneidad en la aplicación de los criterios y valores, razón por la que en cada uno de los expedientes se ha requerido una descripción extensa y desarrollar una interpretación concreta de dichos valores y la asignación del grado de protección de modo inaplicable para un planteamiento de dimensión a escala de la ciudad.

Por otro lado, el alcance de la definición de los valores que figuran en la memoria del PG97 ha precisado de interpretaciones diversas en los expedientes tramitados, derivados de las características particulares y específicas de los edificios analizados y de la influencia de la transformación y perfeccionamiento de los criterios de protección que se han desarrollado durante los últimos años y que se han incorporado a la legislación en la materia.

Las definiciones de los valores que estableció el PG97 se analizó en la *MPG de ampliación del Catálogo de Edificios Protegidos* tramitado con el número de expediente 135-2021-01942. En esta propuesta además se planteó una metodología para la ponderación de estos valores cuando los elementos a analizar, por su dimensión y cantidad requerían la intervención de equipos de diferentes profesionales y su campo de valoración era la ciudad. Para ello se desarrolló una herramienta de apoyo con el fin de aproximarse a criterios homogéneos entre distintos intervinientes previamente formados y lo más objetivo posible, proporcionando esta herramienta de apoyo que pudiera servir para futuras catalogaciones, con dimensión, características y problemática similar.

En este expediente se procede al estudio de la arquitectura popular neomudéjar asumiendo con ajustes las aclaraciones de los valores definidos en el citado expediente y utilizando la metodología de valoración como herramienta de apoyo, con las correspondientes matizaciones que corresponden en su aplicación, de acuerdo con las características y elementos formales definitorios de este tipo de edificios.

### Información de Firmantes del Documento



MADRID

LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

## 7.1.- ACLARACIONES A LAS DEFINICIONES DE VALORES<sup>4</sup>.

En la Memoria del PG97 se definen los valores para tener en cuenta, así como el procedimiento para determinar la protección de los elementos que se incluyeron en el Catálogo de Edificios Protegidos.

En primer lugar, el principio general de la finalidad de la protección es el establecido en la Memoria del PG97, que ordena:

*Para la adjudicación de los niveles de catalogación se toma por criterio que la finalidad de la protección es la conservación del conjunto urbano, de su memoria histórica y de sus elementos significativos.*

Con este precepto general se justifica la inclusión en el Catálogo de Edificios Protegidos de elementos representativos de la arquitectura popular neomudéjar por ser trascendente para el conjunto urbano y su memoria histórica. No se juzga únicamente su valor como elemento aislado o sus cualidades, sino que se considera que su trascendencia para el conjunto urbano es requisito necesario para su inclusión en el catálogo municipal de edificios, cuyo objeto fundamental es la protección de los valores identitarios de la ciudad.

Por otro lado, el análisis de los valores para la determinación de los grados y niveles de protección asignados en el catálogo del PG97, y los que se desarrollaron en esta materia en expedientes de Catalogación posteriores, aconseja disponer de explicaciones en las definiciones de estos valores que faciliten su identificación y utilizar un método que facilite su ponderación de la forma lo más objetiva y homogénea posible, con la finalidad de evitar dispersiones en su aplicación ya que, por su dimensión, los trabajos se realizan por distintos intervinientes en el proceso de trabajo. Se han realizado comprobaciones de calidad y verificación de la dispersión como parte del proceso, utilizando un método de iteración, así como una calibración con pruebas iniciales sobre edificios concretos, con la finalidad de aumentar su homogeneidad de resultados alcanzando la menor disparidad de estos.

Con este objeto, se analizan y aclaran las definiciones de los valores AMBIENTAL e INTRINSECO descritos en la Memoria del PG97, en los siguientes términos:

### A. EL VALOR AMBIENTAL

Este valor hace referencia a la contribución de un edificio como parte de un conjunto de mayor valor en sí mismo, y que colabora en la caracterización de un ámbito determinado, ya sea por formar parte en la generación de un espacio público con carácter homogéneo, articulador, de transición o mixto, por formar parte de un paisaje de sólidos con carácter homogéneo, como referencia en la trama urbana en la que se ubica, o por formar parte del entorno físico de algún hito urbano relevante.

Según la Memoria del PG97, el valor ambiental:

*Es el que obtiene un elemento por formar parte de un conjunto de orden superior valioso en sí mismo por alguna de las siguientes razones:*

<sup>4</sup> Los textos en color azul y letra cursiva provienen del texto literal de la Memoria o de las NNUU del PG97.

#### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

- a. *La homogeneidad de zonas ligadas al espacio público, donde el valor se obtiene de la agregación de elementos coherentes y que pueden ordenarse en:*
- *Ambientes formalmente homogéneos*
  - *Ambientes articuladores*
  - *Ambientes de transición*
  - *Ambientes mixtos con partes de los anteriores*

En este caso, se interpreta que se trata de elementos con un valor urbano, que es el que se otorga a los bienes y espacios protegidos o parte de ellos en base a su contribución para caracterizar y enriquecer el espacio público que generan, ya sea por dar como resultado una imagen homogénea o porque contribuyen a que el espacio público actúe como espacio articulador o de transición entre áreas homogéneas diferentes.

- b. *La homogeneidad de conjuntos definidos como sólidos continuos, que podrán estar incluidos total o parcialmente en el apartado anterior y, posiblemente, aislados en el espacio público.*

Se interpreta este valor como el que se otorga a aquellos elementos que forman parte de conjuntos que generan una imagen de paisaje específica, concreta y distintiva, pudiendo o no contribuir a la caracterización del espacio público.

Un ejemplo para ilustrar este valor es la edificación agrupada en conjuntos homogéneos, tanto en los casos en los que estos edificios fueron construidos a partir de un proyecto unitario y se encuentran integrados en la trama urbana histórica, como en aquellos que, como resultado de la evolución de la ciudad, han acabado dando forma a un paisaje identificado y reconocible en la memoria de la estructura urbana histórica como conjunto urbano.

Se incorpora en este apartado el concepto de valor ambiental aplicado a edificios o elementos aislados que son un vestigio ilustrativo de ambientes homogéneos que han desaparecido como conjunto o que se encuentran desfigurados.

- c. *La pertenencia al entorno físico de elementos emergentes de naturaleza superior.*

Además del carácter referencial del propio edificio en su entorno, se interpreta este valor como el que se asigna a los elementos que se encuentran en el entorno físico de hitos urbanos referenciales. Sería el caso de aquellos edificios o elementos en entornos de Bienes de Interés Cultural (BIC) o Bienes de Interés Patrimonial (BIP) o cercanos a un edificio de nivel 1, cuya transformación podría alterar la percepción de éstos o interferir en el valor o contemplación del más relevante.

## B. EL VALOR INTRÍNSECO.

Según la Memoria del PG97:

*Es el que posee un elemento por presentar particularidades propias de tal naturaleza que le hagan merecedor de una protección individualizada, bien por la presencia de una de ellas en su más alto grado, bien por la concurrencia de varias. En concreto nos referimos a las de carácter:*

### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

- a. Histórico. *Por contener la memoria histórica de la ciudad, o ser representativo de algún hecho de importancia en su desarrollo.*

Además de esta acepción, para este valor se considera necesario mencionar los subvalores de Significado Cultural y de Autor, que ya estaban implícitamente incluidos en el concepto genérico del valor Histórico, con las siguientes descripciones:

- El Valor de Significado Cultural se considera cuando el bien lleve implícita una contribución a la memoria colectiva de la ciudad en base a su uso o simbolismo y que tiene su reflejo en el bien construido. Se incluyen dentro de este significado cultural:
  - o El valor etnográfico, como la manifestación material de formas de vida tradicionales que caracterizan a los grupos de una sociedad.
  - o El valor iconográfico, por la existencia de elementos que hacen referencia a actividades identitarias de la memoria de un ámbito.
  - o El valor industrial, por identificarse en el bien valores tecnológicos, de ingeniería o arquitectónicos, testimonio de actividades productivas trascendentes para la historia social y económica de la ciudad.
- El Valor de Autor tiene, en la Memoria, el objeto de estimar la edificación construida en la que se identifican aquellos elementos que posean rasgos característicos provenientes de la forma de hacer de autores reconocidos y que con dicha obra han contribuido a la historia de la arquitectura. En el caso de la arquitectura neomudéjar popular analizada en este expediente no tiene especial significación este valor, ya que en la mayoría de los casos el autor es desconocido o no corresponde a autor dedicado a la difusión de su trabajo, y los edificios responden más a criterios compositivos o formales vinculados a una tradición de oficio popular y constructiva que a un criterio de diseño de carácter personal o de autor.

- b. Singular. *Por haber sido construido para funciones singulares, de representación o constituir una excepción valiosa dentro de la trama urbana.*

Además de esta definición, se considera adecuado aplicar el concepto de singularidad con una acepción de calificativo, como el nivel máximo que puede presentar un elemento en referencia a su valor histórico, tipológico o formal (arquitectónico), por ser excepcional en cualquiera de estos aspectos.

- c. Ejemplar. *Por constituir un paradigma arquitectónico dentro de una calidad históricamente consolidada.*

Se valora un bien por suponer un modelo o tipo representativo de calidad histórica consolidada, por ser un producto final o acabado fruto de una reflexión cultural y técnica de calidad consolidada que forma parte de la historia de la arquitectura. Se considera, por tanto, aplicable con referencia a los valores tipológico y/o formal (arquitectónico).

- d. Precursor. *Por suponer un ejemplo para la comprensión de los procesos evolutivos experimentados por la arquitectura de nuestra ciudad.*

## Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

Se incluyen en estos supuestos las actuaciones que incorporan técnicas constructivas, o elementos formales y ornamentales pioneros dentro del estilo analizado, y, en su caso, posibles tipos funcionales de carácter precursor para su época. Se considera, por tanto, aplicable con referencia a los valores tipológico y/o formal.

- e. *Tipológico. Por ser un elemento acabado de tipología histórica, integrado en forma coherente en su medio.*

Se define como el que se otorga preferentemente a los bienes y espacios que responden a una tipología histórica de orden dispositivo, formal, material y/o funcional. Se considera que es un valor básico por dotar a los bienes y espacios que lo ostentan de la capacidad para conformar la morfología o el paisaje de la ciudad. Este valor tipológico tendrá carácter estilístico cuando su materialización conlleve un conjunto de criterios formales reconocibles dentro de una corriente arquitectónica consolidada, y tendrá carácter funcional cuando el conjunto de características comunes compartidas se refiera fundamentalmente a la morfología y especialización funcional. Al estar acotado el ámbito del expediente a la arquitectura neomodéjar popular, todos los edificios presentarán, en mayor o menor grado, un valor tipológico estilístico que les encuadra dentro de este estilo. En algunos casos se presentará, además, un valor tipológico funcional por su configuración reconocible como corralas.

A este valor se le puede atribuir un alcance ejemplar en mayor o menor grado, precursor o singular, ya sea desde el punto de vista estilístico o funcional.

- f. *Formal. Por presentar soluciones de calidad, tanto internas (detalles constructivos u ornamentales, distribución de espacios) como urbanas (soluciones urbanísticas significativas).*

El valor formal es eminentemente arquitectónico y urbanístico, que incluye múltiples subvalores de implantación, volumétricos o espaciales, compositivos, estructurales, constructivos, ornamentales y de materiales, que pueden darse de forma individualizada o simultánea, y cuya mayor o menor interdependencia en el análisis del bien varía a lo largo de la historia de la arquitectura, debido a la evolución que, en los criterios conceptuales de proyecto, han tenido lugar en ella.

En este sentido se valoran positivamente, la manera en la que el edificio se implanta en el medio físico, la respuesta a las exigencias del programa, a cómo organiza sus funciones, a su espacialidad, sus soluciones estructurales y constructivas, el empleo de los materiales, irrepetibles o de gran calidad por su expresividad plástica y artística. El valor formal de cualquiera de estos aspectos de forma individual o en conjunto puede tener alcance ejemplar, en mayor o menor grado, precursor o singular.

La existencia de alguno de estos grupos de valores en un bien no siempre presupone su catalogación. Es la combinación y la presencia de varios de ellos y su ponderación la que dará como resultado la asignación de un nivel y grado de catalogación, que implicará la definición de la aplicación del régimen de obras general y particularizado adecuado para la correcta protección de los valores del bien establecido en las NNUU.

Además, el PG97 establece:

#### Información de Firmantes del Documento



MADRID

LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

Estos factores, considerados como los de mayor relevancia en el edificio, deben servir para asignar protecciones acordes a su grado de excelencia, pero además tienen que ser ponderados, al menos cuando aparezcan en un mínimo grado, con las siguientes consideraciones que actuarán como coeficientes correctores:

- a. De carácter positivo.
  - La edad del edificio, factor que hará crecer su interés en progresión geométrica, salvo que su realidad histórica, tipológica o ambiental demuestre que carece de relevancia.
  - La existencia de valores relevantes para la cultura tradicional de nuestro pueblo en sus aspectos materiales, sociales o culturales.
  - El carácter irrepetible de alguno de sus elementos significativos.
- b. De carácter negativo.
  - La incapacidad de un contenedor de acoger programas de usos actuales compatibles con los usos originales y sus valores fundamentales.
  - El impacto negativo sobre los tramos urbanos valiosos a los que pertenecen.
  - La imposibilidad de soportar un mínimo de condiciones higiénicas que no implique profundas alteraciones estructurales.

Se considera necesario incluir en este último apartado, como consideración de carácter negativo, la imposibilidad de soportar un mínimo de adecuación a las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras y a su sostenibilidad ambiental.

Todos estos factores de carácter positivo o negativo se tendrán en cuenta en la ponderación de cada uno de los valores a los que afecten y podrán determinar la necesidad de incluir en las fichas del catálogo de los edificios especificaciones concretas relativas al régimen de obras. Estas especificaciones se aplicarán de forma preferente al régimen general establecido en las NNUU para la protección de los diferentes niveles y grados de catalogación.

## 7.2.- PONDERACIÓN DE VALORES

El objetivo de la catalogación de la arquitectura de la ciudad es proteger aquellos edificios que conforman su paisaje urbano identitario, que son significativos para la historia de la ciudad y su arquitectura, y que son elementos significativos por ostentar valores tipológicos o formales que ilustran la memoria de su sociedad, época y circunstancias socioeconómicas.

De manera general se puede afirmar que la arquitectura neomudéjar popular posee valor ambiental por contribuir a caracterizar el espacio público y dotar de identidad propia el entorno en que se ubica en mayor o menor medida.

Además de otros tipos de valores que puedan detectarse tras el análisis individualizado, en términos generales los valores intrínsecos propios que comparten los ejemplos de arquitectura neomudéjar popular son: el valor histórico por contener la memoria cultural de la ciudad, el valor tipológico estilístico por suponer un modelo o tipo representativo de la arquitectura de ladrillo que conformó los barrios obreros del extrarradio de Madrid, y el valor formal caracterizado por el juego del ladrillo en la composición de sus fachadas. Estos valores genéricos se ponderarán para cada edificio estudiado siguiendo la metodología descrita.

### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



En este sentido, la asignación de nivel y grado de catalogación sirve para establecer un régimen general de obras, pero cada edificio requiere atender a sus particulares valores y será necesario un análisis pormenorizado de cada uno de ellos y una descripción de estos valores particulares, y de ello se podrán derivar condiciones o limitaciones específicas para alguna de sus áreas o elementos, aspectos que se reflejarán en su ficha de catálogo, que serán valoradas y completadas con las prescripciones que las Comisiones de Protección del Patrimonio, en el ámbito de sus competencias, establezcan para las actuaciones que se pretendan ejecutar en cada momento.

Con estas premisas relativas al alcance de la asignación de niveles y grados de protección, y atendiendo a la interpretación que se describe en el apartado de aclaración a las definiciones de los valores del PG97, se propone el siguiente cuadro resumen de puntuación y, a continuación, se definen los criterios de asignación de puntuaciones y su ponderación para determinar la asignación del correspondiente grado de protección.

TABLA DE PUNTUACION DE VALORES						
				0-1-2	P1	
1. AMBIENTAL	ESPACIO PUBLICO		Ambiente homogéneo	0	0	
			Ambiente transición			
			Ambiente articulador			
	PAISAJE SOLIDO	0				
	ENTORNO (hito o BIC/BIP)			0		
				0-1-2-3	P2	
2. INTRINSECO	a). HISTORICO		Significado cultural	0	P2a)	
			Autor	0		0
	b). TIPOLOGICO		Estilístico	0	P2b)	
			Funcional	0		0
	c). FORMAL/ ARQUITECTONICO	EXT		Implantación	0	P2c)ext
				Volumetría ext	0	
				Composición	0	
				Sist constructivo/Materiales ext	0	
			Elementos artísticos ext	0	0	
		INT		Cualidades espaciales	0	P2c)int
			Distribución planta	0		
			Sistema estructural	0		
	Sist constructivo/Materiales int		0			
		Elementos artísticos int	0	0		

Cada uno de los valores descritos que figuran en esta plantilla se puntuarán, cada uno de ellos, de forma individualizada para cada edificio, con los siguientes criterios:

- **1. VALOR AMBIENTAL:** Se puntuará con 0, 1 o 2 puntos cada uno de los tres aspectos descritos, con el siguiente criterio:

**Espacio Público:** Se puntuará con 1 punto, cuando el espacio público caracterizado por el edificio objeto de análisis tenga relevancia por su carácter identitario en el ámbito local o

## Información de Firmantes del Documento



4QF4TMB8IGJ9KUL6

distrital. Se puntuará con 2 puntos, cuando dicho espacio forme parte significativa de la identidad histórica de la ciudad, reconocible como parte de ella a nivel nacional e incluso internacional.

**Paisaje sólido:** se puntuará con 1 punto, cuando el conjunto del que forme parte el edificio objeto de análisis caracterice un determinado paisaje urbano reconocible o el elemento sea un vestigio del paisaje desaparecido o desfigurado que se pretendió en alguna actuación de planificación urbanística relevante para la ciudad. Se puntuará con 2 puntos cuando, además, dicho paisaje forme parte de la historia del urbanismo de la ciudad y se mantenga su carácter.

**Entorno elemento de orden superior:** se puntuará con 1 punto, cuando el elemento emergente de orden superior sea un hito urbano con catalogación de nivel 1 o BIP. Se puntuará con 2 puntos cuando el hito al que acompaña sea un BIC en la categoría de Monumento.

También se puntuará con este criterio el carácter de identidad y de referencia que el edificio suponga en la trama urbana.

- **2. VALOR INTRÍNSECO:** Se puntuará con 0, 1, 2 o 3 puntos con los siguientes criterios en cada caso:

#### 2 a) Valor Histórico:

**Significado cultural:** Si el significado cultural tiene relevancia local se le asignará 1 punto; se asignarán 2 puntos si dicho significado es de alcance nacional y 3 puntos cuando forme parte de la memoria cultural histórica de alcance internacional.

**Autor:** Se asignará 1 punto, cuando se trate de la obra proyectada y construida probada, que posee elementos característicos y definidos de la trayectoria de un autor con cierto reconocimiento y la obra ha sido publicada o premiada, con 2 puntos si además dicho autor y la obra forman parte de la historia de la arquitectura y reconocidos a nivel nacional, y con 3 puntos, si dicho reconocimiento tiene alcance internacional. En el caso de este expediente este valor no se puntuará

#### 2 b) Valor Tipológico:

En cada uno de los dos aspectos, estilístico y funcional, se asignarán 1, 2 o 3 puntos, con el siguiente criterio: con 1 punto si se trata de una tipología con carácter ejemplar de interés y del que se cuenta ya con más unidades representativas en la ciudad, 2 puntos si el carácter ejemplar es de gran interés y está menos representado en la ciudad, pero sin llegar a ser de calidad excepcional, o si tiene carácter precursor, y 3 puntos si es de calidad excepcional o singular por su rareza.

#### 2 c) Valor formal/arquitectónico:

Para cada uno de los aspectos formales que definen el edificio se asignarán 1, 2 o 3 puntos, con el siguiente criterio: con 1 punto si dicho aspecto tiene carácter ejemplar con interés, 2 puntos si el carácter ejemplar es de gran interés, pero sin llegar a ser

#### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

excepcional, o si tiene carácter precursor, y 3 puntos si es de calidad excepcional o singular por su rareza.

Hay que señalar que, dentro del valor formal, se enumeran en la plantilla, de forma orientativa y no exhaustiva, los principales aspectos a valorar agrupados en exteriores e interiores, pudiendo incluirse algún otro que se detecte de forma particular para el edificio objeto de análisis.

### 7.3.- ASIGNACIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN.

En función de los resultados de aplicar la ponderación de los valores descrita, se asignará el grado de protección a cada edificio, entendiendo que existe siempre un grado de subjetividad en las valoraciones, y que cada edificio debe analizarse de forma individual y, en su caso, describir en su ficha de catálogo las condiciones específicas que se consideren para garantizar su protección.

Además, para la asignación de grados de protección, se considera necesario tener en cuenta que el PG97 define un régimen de obras general admisible para cada uno de ellos, que se resume, de forma no exhaustiva, en el siguiente cuadro:

NIVELES PROTECCION	NIVEL 1		NIVEL 2		NIVEL 3	
	SINGULAR	INTEGRAL	ESTRUCTURAL	VOLUMETRICO	PARCIAL	AMBIENTAL
Restauración	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Consolidación	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Conservación	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Acondicionamiento	Puntual	SI	SI	SI	SI	SI
Reestructuración	Puntual (1)	Puntual	Parcial	General	General	General
Reconfiguración	(3)	SI(2)	SI	SI	SI	SI
Ampliación	(3)				SI	SI
Sustitución						SI

1. Restringida la reestructuración a que tengan como finalidad adaptación a normativa de protección contra incendios y accesibilidad.
2. Solo para eliminación de impactos negativos.
3. Los tipos de obras que excedan las permitidas para grado singular, y las ampliaciones para niveles 1 y 2, se podrán autorizar mediante plan especial que cumpla las condiciones establecidas en las NNUU.

De acuerdo con las definiciones de los distintos niveles y grados de catalogación, y teniendo en cuenta el alcance del régimen de obras establecido a cada uno de ellos por el PG97, se utiliza el siguiente criterio para la asignación de los niveles y grados de catalogación, buscando la mayor objetividad y homogeneidad posibles, y siempre teniendo en cuenta que dicha asignación determina su protección de forma general, no exhaustiva, y que cada edificio requiere de un análisis y criterio particularizado de actuación que se describirá, cuando proceda, en sus condiciones específicas y en las prescripciones que en cada caso establezcan las Comisiones de patrimonio para las actuaciones concretas que se propongan ejecutar en los edificios.

#### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

### 1.- Protección NIVEL 3

Según la Memoria del PG97 y el artículo 4.3.4 de las NNUU:

*En este nivel la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores.*

*Se distinguen dos grados:*

#### 1a) Grado AMBIENTAL:

Según la Memoria del PG97 y el artículo 4.3.4 de las NNUU, se incluyen en este grado:

*Edificios en los que se protegen los valores de la fachada por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.*

Se propone que el resultado de la valoración para catalogar un edificio con este grado deberá ser de la puntuación máxima propuesta (2 puntos) en alguno de los tres valores de tipo ambiental descritos (aportación al espacio público, al conjunto sólido, como referencia o como parte de entorno de BIP o BIC), o de nivel medio (1 punto) en al menos dos de estos tres.

Considerando la definición del grado ambiental del PG97 y aplicando este criterio, se propone que se cataloguen con grado Ambiental los edificios con puntuación P1 de valor ambiental con puntuación mayor o igual a 2, sin alcanzar las puntuaciones exigidas para los grados superiores en el resto de los valores, que le harían saltar a un grado de protección superior. Todo ello sin perjuicio de que exista algún elemento sobre el que, sin alcanzar la puntuación requerida para la protección parcial del edificio, se determine la necesidad de establecer alguna limitación en su régimen de actuaciones, que se especificará en la correspondiente ficha de catálogo.

#### 1b) Grado PARCIAL:

Según la Memoria del PG97 y el artículo 4.3.4 de las NNUU, se incluyen en este grado:

*Edificios en los que se protegen aquellos elementos que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.*

La asignación de este grado no protege el edificio de forma global, sino de forma específica alguno de sus elementos. En aplicación de la definición, se entiende que dicha protección puede afectar a cualquiera de los elementos de valor que se detecten en el edificio cuando estos tengan interés relevante.

Aplicando este criterio, se propone que se cataloguen con grado Parcial los edificios que, cumpliéndose o no las condiciones propuestas en el apartado anterior para la protección en grado Ambiental, tengan algún subvalor de tipo formal interior P2c) o exterior P2c) con puntuación igual o superior a 2, y/o valor histórico P2a) igual o superior a 2, sin que la puntuación llegue a alcanzar los valores requeridos para la asignación de nivel de protección superior.

#### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



En cada caso se determinará la protección de ese aspecto o aspectos parciales del edificio, con las prescripciones particulares que procedan según sus características y que se describirán en la ficha del catálogo del edificio.

## 2.- Protección NIVEL 2

Según la Memoria del PG97 y el artículo 4.3.4 de las NNUU:

*Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hace que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1.*

Se asigna así este nivel a edificios con interés fundamentalmente derivado de su volumetría o concepción global de proyecto.

*Se distinguen dos grados:*

### 2a) Grado VOLUMETRICO:

Según la Memoria del PG97 y el artículo 4.3.4 de las NNUU, se incluyen en este grado:

*Edificios cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.*

Considerando esta definición y el alcance del régimen de obras establecidas para este grado, se considera que deben protegerse con grado Volumétrico los edificios en los que confluyan valores ambientales e históricos derivados de su aportación relevante al paisaje y trama urbana y que además ostenten valores formales exteriores con alcance suficiente para que se mantenga su configuración y materialidad física exterior.

Aplicando este criterio, se propone que se cataloguen con grado Volumétrico los edificios que, cumpliendo con valor ambiental P1 con puntuación mayor o igual a 2, y con un valor histórico P2a) con puntuación mayor o igual a 2, tengan además valor formal P2c) exterior con puntuación mayor o igual a 5, incluyendo un valor ejemplar de alto interés en su volumetría.

Siempre sin perjuicio de que existan elementos interiores de interés que, sin llegar a obtener la puntuación necesaria para que la catalogación se eleve a un grado superior Estructural o de Nivel 1, puedan determinarse condiciones específicas para su régimen de obras y así se especifique en la ficha de catálogo correspondiente.

### 2b) Grado ESTRUCTURAL:

Según la Memoria del PG97 y el artículo 4.3.4 de las NNUU, se incluyen en este grado:

*Edificios con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.*

#### Información de Firmantes del Documento



MADRID

LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

Considerando esta definición y el alcance general de las obras permitidas para este grado, se considera que deben protegerse con grado Estructural los edificios con los valores históricos y formales definidos para el grado Volumétrico y que, además, presenten unos valores básicos en cuanto a su morfología general que define alguna tipología reconocida y valores formales interiores que precisen de una limitación de actuaciones para preservar su carácter global, tanto exterior como interior, pero permitiendo alguna modificación concreta.

Aplicando este criterio, se propone que se cataloguen con este grado los edificios que, además de la puntuación precedente de valores históricos y formales exigida para el grado Volumétrico, tengan, añadido, un valor formal P2c) interior con puntuación mayor o igual a 5 y valor tipológico P2b) con puntuación mayor o igual a 2, que determine la necesidad de mantenimiento de su morfología general.

Siempre sin perjuicio de que existan elementos interiores de interés que, sin llegar a obtener la puntuación necesaria para que la catalogación se eleve a un grado superior de Nivel 1, puedan determinarse condiciones específicas para su régimen de obras y así se especifique en la ficha de catálogo correspondiente.

### 3.- Protección NIVEL 1

Según la Memoria del PG97 y el art 4.3.4, los edificios protegidos con este Nivel:

*Se consideran los edificios protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Teniendo en cuenta los valores intrínsecos, de posición y forma, se diferencian dos grados:*

#### 3a) Grado INTEGRAL:

Según la Memoria del PG97, se aplica este grado:

*Para los edificios de gran calidad, generalmente de viviendas entre medianerías, en los que pueden distinguirse partes de menor valor y por tanto permiten un régimen de obras más amplio que el grado singular.*

Y según el artículo 4.3.4 de las NNUU, se incluyen en este grado:

*Edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.*

Considerando esta definición y el régimen de obras general establecido para este grado, se considera que deben protegerse con grado Integral los edificios con valor histórico similar a los protegidos con grado estructural, pero en los que el alcance de sus valores tipológico y formal/arquitectónico hace que se precise una limitación global más estricta de las actuaciones que impidan afecciones a su morfología y a sus elementos arquitectónicos de forma general.

Aplicando este criterio, se propone que se cataloguen con este grado los edificios en los que el valor histórico P2a) tengan cada uno de ellos una puntuación mayor o igual a 2, que sus valores básicos formales P2c) interior y P2c) exterior, alcancen cada uno de ellos

#### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



puntuación igual o superior a 8 y que además el edificio presente un valor tipológico P2 b) con puntuación igual o superior a 3.

### 3b) Grado SINGULAR:

Según la Memoria del PG97, se define este grado de protección:

*Reservado para la edificación de carácter monumental, gran calidad arquitectónica, o relevante en la historia de la arquitectura española o madrileña. También se incluyen en este grado los que constituyen un hito dentro de la trama urbana, con fuerte influencia en su entorno, aunque sus valores intrínsecos no sean en sí mismos excesivamente destacables. Como criterio general se ha adoptado el incluir en este nivel los edificios declarados Bien de Interés Cultural.*

Según artículo 4.3.4 de las NNUU, se incluyen en este grado:

*Edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.*

Considerando estas definiciones y el régimen de obras general establecido para este grado, se considera que deben protegerse con grado Singular los edificios que, además de lo establecido para el grado Integral, tengan un valor histórico añadido que los singulariza de modo excepcional en la memoria colectiva de la ciudad o de la historia de la arquitectura, y su valor formal interior y exterior requiera de mayores restricciones en las actuaciones permitidas.

Aplicando este criterio, se propone que se cataloguen con este grado los edificios que, además de cumplir las puntuaciones establecidas para el grado Integral, alcancen un valor histórico P2a) con puntuación igual o superior a 3, y cuya puntuación en valor formal interior y exterior superen una puntuación de 10 o que, sin entrar en valoraciones, haya sido ya declarado BIC en la categoría de Monumento.

Hay que señalar que, con el fin de comprobar su adecuación a los principios del PG97, esta propuesta de criterios para puntuación de valores y su ponderación para asignación de grado de protección se ha comprobado con una muestra de edificios catalogados con distintos grados por el PG97 y se han obtenido resultados coherentes.

Con el fin de facilitar su comprensión y aplicación, se resume la metodología en los siguientes **CUADROS**:

#### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

**Cuadro 1: CRITERIO DE PUNTUACIÓN DE VALORES**
**VALOR AMBIENTAL P1.**

TIPO AMBIENTAL GENERADOR	RELEVANCIA	PUNTOS
P1 a) ESPACIO PÚBLICO (Ámbitos Homogéneos, articuladores o de transición)	Local o distrital	1
	Municipal (parte significativa de la identidad histórica de la ciudad)	2
P1 b) PAISAJE SÓLIDO (Referencia de ámbito/Colonias Históricas Bloques en altura, o vestigio ambiente)	Elemento referencia /Conjunto que caracteriza un paisaje urbano reconocible o vestigio de planificación relevante	1
	Ilustra la evolución histórica de la ciudad	2
P1 c) ENTORNO DE ELEMENTO DE ORDEN SUPERIOR	Referencial/En entorno de BIP o hito Nivel 1	1
	Referencial mucho interés/ En entorno de BIC Monumento	2

**VALORES INTRÍNSECOS P2**

VALOR	SUBVALORES	RELEVANCIA	PUNTOS		
HISTÓRICO P2a)	Significado cultural (Valor iconográfico, documental o simbólico)	Local	1		
		Nacional	2		
		Internacional	3		
	Autor	Obra publicada o premiada	1		
		Hª de la Arq. Nacional	2		
		Reconocimiento internacional	3		
TIPOLOGICO P2b)	Estilístico	ALCANCE PARA CADA SUBVALOR	EJEMPLAR	1-2	
	Funcional				
FORMAL P2c)	Exterior P2c) ext.		Implantación	PRECURSOR	2
			Volumetría		
			Composición		
			Sistema constructivo/Materiales		
			Elementos artísticos/otros ext.		
	Interior P2c) int		Cualidades espaciales	SINGULAR	3
			Distribución planta		
			Sistema estructural		
		Sistema constructivo/Materiales			
		Elementos artísticos/otros interiores			

## Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

Cuadro 2: PONDERACION DE VALORES PARA ASIGNACIÓN DE GRADO DE PROTECCIÓN

NIVEL 3	PUNTUACIÓN
Grado ambiental	Valor Ambiental P1 $\geq 2$
Grado parcial	Algún subvalor Formal interior $\geq 2$ o Algún subvalor Formal exterior $\geq 2$ o Valor Histórico P2a) $\geq 2$
NIVEL 2	PUNTUACIÓN
Grado volumétrico	Valor Ambiental P1 $\geq 2$ y Valor Histórico P2a) $\geq 2$ y Valor formal exterior P2c) ext. $\geq 5$
Grado estructural	Valor Histórico P2a) $\geq 2$ y Valor Formal exterior P2c) ext. $\geq 5$ y Valor Formal interior P2c) int $\geq 5$ y Valor Tipológico P2b) $\geq 2$
NIVEL 1	PUNTUACIÓN
Grado integral	Valor Histórico P2a) $\geq 2$ y Valor Formal interior P2c) int $\geq 8$ y Valor Formal exterior P2c) ext. $\geq 8$ y Valor Tipológico P2 b) $\geq 3$
Grado singular	Valor Histórico P2a) $\geq 3$ y Valor Formal interior P2c) int) $\geq 10$ y Valor Formal exterior P2c) ext.) $\geq 10$ y Valor Tipológico P2b) $\geq 3$ En cualquier caso, para Incoado o declarado BIC Monumento.

Cuadro 3: CUADRO RESUMEN PONDERACION PARA ASIGNACIÓN DE GRADO DE PROTECCIÓN.

PROTECCIÓN	PUNTUACIÓN					
	P1	P2a	P2b	P2c) int	P2c) ext.	BIC Monumento
<b>NIVEL 3</b>						
Grado ambiental	$\geq 2$					
Grado parcial		$\geq 2$		Algún subvalor $\geq 2$	Algún subvalor $\geq 2$	
<b>NIVEL 2</b>						
Grado volumétrico	$\geq 2$	$\geq 2$			$\geq 5$	
Grado estructural		$\geq 2$	$\geq 2$	$\geq 5$	$\geq 5$	
<b>NIVEL 1</b>						
Grado integral		$\geq 2$	$\geq 3$	$\geq 8$	$\geq 8$	
Grado singular		$\geq 3$	$\geq 3$	$\geq 10$	$\geq 10$	X

*Nota: se señala, para cada uno de los grados, en negro la puntuación que debe cumplir entre varias opciones y en rojo la puntuación que es condición necesaria*

## Información de Firmantes del Documento



4QF4TMB8IGJ9KUL6

Para la asignación de grado de protección a cada edificio se completa la tabla de puntuación formulada, en la que se determina, de forma automática, el grado obtenido según el método de ponderación del apartado anterior.

Para asignar la puntuación de valores de cada edificio se lleva a cabo un análisis histórico y documental previo, y una toma de datos de campo que permita considerar cada elemento en su materialidad, estado de conservación y circunstancias actuales.

Dicho análisis deriva en la asignación de un grado de protección con el método propuesto y, además, en una toma de decisiones respecto a la pormenorización de la protección de cada uno de los elementos fundamentales que caracterizan el edificio, representada en el correspondiente plano de análisis y con las especificaciones normativas que proceden en cada caso, como complemento a las genéricas derivadas del régimen de obras a aplicar en función del grado de catalogación propuesto.

Todos estos aspectos se recogen en una Ficha Normativa individualizada para cada edificio, a la que se acompaña con la Ficha Informativa, identificativa y descriptiva del inmueble en sus aspectos más relevantes, y en una Ficha de Valoración que resume el análisis y ponderación de valores que determinan la asignación del grado de protección propuesto en cada caso.

## 8. DOCUMENTACIÓN DEL PG97 AFECTADA POR LA MPG.

### 8.1.- Documentación incluida en el PG97 que se modifica.

- **Planos de Catálogo (CA):** En los planos modificados se incorporan los nuevos edificios catalogados y se modifica la trama de los edificios en los que se ha modificado el grado de catalogación.
- **Planos de Análisis de la Edificación:** En estos planos de análisis modificados se delimita con un polígono en color rojo la parcela o parcelas que se modifican y se señalan con una trama los edificios que se catalogan, incorporando una referencia a la correspondiente ficha normativa individualizada, donde figuran los planos de análisis de planta baja y planta tipo con detalle. Los planos de análisis de edificios incluidos en manzanas para las que no existe plano de análisis por manzana en el PG97 quedan documentados en su correspondiente ficha normativa de esta MPG.
- **Planos de otras figuras de planeamiento específicas que se modifican<sup>5</sup>:** APE.05.12 “Colonia Jardín de la Rosa”, APE.08.07 “Casco Histórico de Fuencarral”, APE.11.08 “Casco Carabanchel Alto”, APE.17.12 “Casco Histórico de Villaverde”, APE.18.02 “Casco de Villa de Vallecas”.
- **Refundido del Listado del Catálogo de elementos protegidos del PG97:** incluye las modificaciones propuestas en esta MPG (tanto las nuevas incorporaciones, como los cambios de grado de edificios ya catalogados en el PG97).

<sup>5</sup> Se modifica sólo el plano para actualizar la catalogación. No se modifican las determinaciones del APE.

### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

El formato es el mismo que el del listado original en el que se especifica el número de catálogo, la dirección y el grado de catalogación. Siguiendo el mismo criterio del PG97, se marcan con asterisco (\*) aquellos edificios para los que se establece alguna condición particular de protección, que se especifica en su correspondiente Ficha Normativa individualizada.

## 8.2.- Documentación que se incorpora al PG97.

- **Fichas de edificios catalogados en esta MPG:** Para cada nuevo edificio incluido en el Catálogo y aquellos en los que se haya modificado su grado de catalogación, se presentan tres fichas, con el siguiente contenido:
  - **Ficha informativa (FI):** recoge la ubicación e información histórica básica y descriptiva del edificio objeto de análisis, sus elementos principales objeto de protección y documentación fotográfica. La ficha incorpora datos relativos a la regulación urbanística y otras afecciones de protección obtenidas en el momento de la tramitación de esta MPG y a partir de bases de datos ajenas al expediente que pueden estar sujetas a modificación, por lo que la información que figura en esta ficha no es vinculante.
  - **Ficha normativa (FN):** recoge nivel y grado de protección, plano de catálogo, régimen de obras general y particularizado para sus elementos principales, definidos en los planos de análisis de planta baja y planta tipo. Respecto a la definición de estos planos, se señala que los polígonos que definen las áreas o elementos protegidos tienen carácter indicativo, no medible.
  - **Ficha de valoración (FV):** recoge el análisis de valores que determinan el grado de protección asignado, de acuerdo con los criterios de PG97 y a las aclaraciones y ponderación de valores definidos en el apartado 7 de esta memoria.

## 9. DICTÁMENES E INFORMES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Forman parte de la MPG los siguientes dictámenes e informes en materia de protección del patrimonio.

- **Comisión de Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN):**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.11.1 de las Normas Urbanísticas del PG97 (en adelante NNUU) el expediente fue sometido a esta Comisión que, el 16 de marzo de 2023, informó favorablemente la propuesta de MPG Neomudéjar. Acta 11/2023.

### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

- **Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid (CLPH):**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1.1 de las NNUU, en relación con el Decreto 53/2003 que regula las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, fue sometido a esta Comisión, que el 17 de marzo de 2023, informó favorablemente la propuesta de MPG Neomudéjar. Acta 10/2023.

- **Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid:**

El 27 de marzo de 2023, la Directora General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, ratificó el informe formulado por la CLPH y, en consecuencia, ratificó el acuerdo como informe preceptivo en instrumento de planeamiento, de acuerdo con lo previsto por el artículo 16 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

## 10. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El procedimiento de Evaluación Ambiental de los Planes (en adelante EAE) se encuentra definido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el ámbito de la CM debe tenerse en cuenta, además, lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera. Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

El documento técnico de la MPG incorpora un Documento Ambiental Estratégico (DAE), con el fin de verificar la adecuación de la propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa al Catálogo de Edificios Protegidos. Arquitectura popular neomudéjar a la normativa ambiental de aplicación, siguiendo lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y demás legislación y normativa sectorial de aplicación, a los efectos de someter el mismo al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En línea de lo señalado en esta Memoria y de conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, el documento contiene las alternativas de planteamiento analizadas desde el punto de vista medioambiental y el análisis adecuado al objeto y alcance de la MPG.

## 11. ESTUDIOS ECONÓMICOS.

La MPG incluye el estudio económico pertinente conforme al marco legislativo vigente y de acuerdo con el alcance y objetivos de ésta, que se incorpora como documento, 09 ESTUDIOS ECONÓMICOS, de este expediente.

El documento está organizado de la forma siguiente:

1. Estudio de viabilidad/estudio económico-financiero.
2. Informe o memoria de sostenibilidad económica (ISE).
3. Memoria de viabilidad económica en términos de rentabilidad.

### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4. Otras cuestiones relacionadas con la incorporación de construcciones y edificaciones en el catálogo de edificios protegidos del PG97.

Se concluye que la viabilidad económica de la MPG relativa al Catálogo de Edificios Protegidos. Arquitectura popular neomudéjar es positiva, realista y sostenible, bajo las hipótesis consideradas en el citado documento.

## 12. ANALISIS DE IMPACTOS.

La MPG exige un análisis en las siguientes materias:

- Impacto por razón de género.
- Impacto por razón de adolescencia e infancia y familia.
- Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.

El expediente incorpora el documento, *10 ANÁLISIS DE IMPACTOS*, con la valoración de las citadas materias, cuyo impacto, con carácter general, es positivo, llegando a las siguientes conclusiones en sus diferentes apartados:

- Impacto por razón de género: concluye que la MPG afecta por igual a hombres y mujeres, no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación y respeto, de manera íntegra, el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres, por lo que, en definitiva, supone un impacto positivo e integrador en materia de género.
- Impacto por razón de infancia, adolescencia y familia: concluye que la MPG se concibe desde una posición inclusiva e integradora para todas las personas, en concreto, en materia de infancia, adolescencia y familia no es posible señalar ningún impacto particular, más allá de las ventajas ya enunciadas en el análisis de impacto de género.
- Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras: concluye que la MPG, de acuerdo con la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no contiene obstáculo que impida que el futuro desarrollo de ejecución de obras, siempre de acuerdo con el nivel otorgado, en las edificaciones propuestas a incluir en el Catálogo, resulte accesible para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida, aunque las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la preceptiva licencia.

## 13. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MPG.

La documentación que forma la propuesta de aprobación inicial cumple los requisitos establecidos en el artículo 43 de la LSCM y está organizada conforme al siguiente esquema:

### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
 SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATÁ - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
 Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
 Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
 CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



4QF4TMB8IGJ9KUL6

1. MEMORIA INFORME MPG.
2. LISTADO DE EDIFICIOS QUE CONFORMAN EL ÁMBITO DE LA MPG
  - 2.1 Listado edificios que se incorporan al Catálogo de Edificios del PG97.
  - 2.2 Listado de edificios incluidos en el Catálogo Edificios del PG97, cuyo grado de catalogación se modifica.
3. FICHAS DE EDIFICIOS CATALOGADOS NUEVOS o MODIFICADOS EN SU GRADO O ALCANCE DE PROTECCIÓN.
4. GEOMETRÍAS DE EDIFICIOS GML.
5. DOCUMENTOS DEL PG97.
  - 5.1 Planos de Catalogo de elementos protegidos. Edificios del PG97 (Planos CA).
  - 5.2 Planos de Análisis de la edificación por manzana.
  - 5.3 Otros documentos del PG97 que se modifican.
  - 5.4 Refundido del Listado de edificios catalogados del PG97 antes de la tramitación de esta MPG<sup>6</sup>
6. DOCUMENTOS MODIFICADOS.
  - 6.1 Planos del Catálogo de elementos protegidos. Edificios del PG97 modificados.
  - 6.2 Planos de Análisis de la edificación por manzana.
  - 6.3. Otros documentos del PG97 que se modifican.
  - 6.4 Refundido del Listado de edificios catalogados del PG97 con las nuevas incorporaciones y las modificaciones de grado, ordenado alfabéticamente por direcciones<sup>7</sup>.
7. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
7. ESTUDIOS ECONÓMICOS.
9. ANÁLISIS DE IMPACTOS.
- 10 DICTAMENES COMISIONES PATRIMONIO.
11. PETICIÓN DE INFORME ANTES AI.
12. RESUMEN EJECUTIVO.

<sup>6</sup> Aparecen en cursiva los elementos de la MPG 135-2021-01942 aún en tramitación en la actualidad.

<sup>7</sup> Aparecen en cursiva los elementos de la MPG 135-2021-01942 aún en tramitación en la actualidad. Los edificios que se incorporan o cuyo grado de catalogación se modifica con esta MPG 135-2022-00857 aparecen señalados en rojo.

## Información de Firmantes del Documento



MADRID

LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6



## 14. CONCLUSIÓN.

---

El documento técnico elaborado da respuesta a los objetivos planteados para la MPG relativa al Catálogo de Edificios Protegidos. Arquitectura popular neomudéjar.

Los trabajos de elaboración del instrumento de planteamiento tienen el contenido y la documentación que la LSCM exige para la tramitación de la MPG, conforme a los trámites previstos, en el artículo 57 de la LSCM.

*Firmado electrónicamente*

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE NORMATIVA I

Laura Balbona Blank

LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO DE NORMATIVA

Sara Rodríguez Fraga

LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE NORMATIVA

Jimena Robles García de la Mata

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA

Marta Castromil Martínez

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO

Javier Hernández Morales



4QF4TMB8IGJ9KUL6

### Información de Firmantes del Documento



LAURA BALBONA BLANK - JEFA DE DEPARTAMENTO  
SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE SERVICIO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 31/03/2023 10:14:27  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:18:06  
Fecha Firma: 31/03/2023 10:28:12  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:09:54  
Fecha Firma: 31/03/2023 12:18:16  
CSV : 4QF4TMB8IGJ9KUL6

