



- 2.- Para otras demoliciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 10/1998 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

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

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina física inminente, y exista peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida del correspondiente procedimiento y resolución, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la autorización de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará por el Alcalde en cualquiera de los siguientes supuestos:(Art. 171 Ley 9/2001)

Cuando el costo de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

Cuando acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los Informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de los que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación con aprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de los inmuebles incluidos dentro del Conjunto Histórico se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Consejería de Cultura y Deportes –o quien la sustituya- de la Comunidad de Madrid, que estudiará la viabilidad de dicho expediente a través de la Comisión de Patrimonio Histórico de Valdemoro.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento sancionador (de conformidad con lo establecido en la Ley 10/1998, Art. 60 y ss y Art. 201 y ss de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid)

Toda demolición deberá ir precedida de un compromiso de edificación o convenio previamente acordado a la concesión de licencia de obras.

Artículo 5.5. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:



Tipos	Grados de Protección	OBRAS					
		Restauración			Acond.	Reestrc.	Ampliac.
		Mant	Consol.	Recup			
Elementos	Integral Estructural Ambiental	*	*	*	+	=	=
		*	*	*	*	+	=
		*	*	*	*	* +	-
Parcelas	Global Parcial	*	*	*	+	=	=
		*	*	*	-	-	-

- * Permitidas con carácter general
- = Prohibidas con carácter general.
- + Permitidas excepcionalmente (se requiere Informe DGA).
- Permitidas parcialmente cuando solamente afecta a partes del elemento o parcela no afectada por el grado de protección correspondiente.

Grado 1º. Protección Integral.

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

En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las descritas en el epígrafe anterior las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera.

Grado 2º. Protección estructural.

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

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento.

Grado 3º. Protección ambiental.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

Se admiten también las obras de ampliación que cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- Adaptar las condiciones de fondo máximo y altura de la zona de ordenación en la que se encuentran enumerados.
- 2.- El posible aumento de altura o de ocupación no es visible desde la vía pública.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido.