
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE RASCAFRÍA. SECTOR IV: MONASTERIO. SNUPE



MARZO 2023

ÍNDICE

BLOQUE 0. RESUMEN EJECUTIVO.....	5
1. Ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente	5
2. Alcance de la alteración:	5
3. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística:	5
4. Justificación de la modificación:.....	5
BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.....	6
VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	6
1. INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR IV	6
1.1. Encuadre territorial y afecciones sectoriales.....	6
1.2. Estudio socio-económico del Sector	7
1.3. Estudio del patrimonio histórico-cultural.....	7
1.4. Infraestructuras territoriales	8
2. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DEL SECTOR.....	8
2.1. Estructura actual.....	8
2.2. Morfología y tejido	8
2.3. Análisis de la tipología de la edificación	9
2.4. Dotaciones existentes.....	9
2.5. Censo de vivienda. Evaluación de necesidades.....	9
3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE	9
3.1. Grado de desarrollo de las NNSS actuales.....	9
3.2. Cuantificación.....	10
3.3. Análisis	11
4. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES	12
4.1. Conexiones viarias.....	12
4.2. Sistema de transporte	12
VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN SECTOR IV.....	12
1. PLANEAMIENTO VIGENTE	12
2. AFECCIONES TERRITORIALES	15
BLOQUE II. - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....	19
VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN	19
1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	19
1.1. Criterios de interpretación en cuanto a ubicación y edificaciones del Sector IV	20
1.2. Criterios para la revisión de las NNSS y Modificación Puntual en el marco del fomento de la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid. Plan de reactivación de la región.	21
2. MARCO NORMATIVO.....	22

2.1. Cumplimiento del Plan de Ordenación de los Recursos naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN) (Decreto 96/2009)	23
2.2. Cumplimiento del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en el ámbito de la CM (Decreto 18/2020).....	29
2.3. Cumplimiento de la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad	32
2.4. Cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de la CM.....	32
2.5. Aplicación transitoria del Decreto 178/2002	32
3. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.....	35
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	36
5. CUANTIFICACIÓN Y CUADRO SÍNTESIS DE LAS NNSS	38
6. MODELO DE GESTIÓN.....	39
7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	39
8. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO.....	39
VOLUMEN 2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA	40
1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	40
2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	41
VOLUMEN 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....	43
1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	43
1.1. Vigencia y ámbito de aplicación	43
1.2. Identificación de la Modificación Puntual	45
1.3. Definición de los criterios para la adecuación del sector IV a los nuevos usos compatibles	46
2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	46
2.1. Clasificación del suelo	46
2.2. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo del sector IV	46
3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	48
3.1. Instrumentos de desarrollo y ejecución.....	48
3.2. Proyectos de edificación	48
4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN	50
4.1. Tipos de licencias urbanísticas.....	50
4.2. Incumplimiento e infracciones urbanísticas.....	50
4.3. Régimen fuera de ordenación.....	50
4.4. Deber de conservación.....	51
5. NORMAS GENERALES DE USO	51
5.1. Régimen general de los usos en el Sector IV	51
5.2. Regulación de los usos.....	52
5.3. Régimen específico de los usos en el Sector IV.....	53
5.4. Compatibilidad de los usos	54
5.5. Informes necesarios según art. 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.....	54
6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	55
6.1. Protección medioambiental.....	55

6.2. Protección del patrimonio edificado y de la escena urbana	55
7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....	55
7.1. Impacto por razón de género.....	55
7.2. Impacto por razón de orientación sexual.....	56
7.3. Impacto en la infancia, la adolescencia y familia.....	57
7.4. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad y supresión de barreras.....	57
VOLUMEN 4.- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	58
1. INFORMACIÓN DEL CATÁLOGO	58
2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.....	59
3. NORMAS DE PROTECCIÓN.....	60
3.1. Efectos de la catalogación:.....	60
3.2. Efectos sobre la propiedad:	61
4. TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS	61
4.1. Elemento de protección integral:	61
4.2. Elemento de protección estructural:.....	62
4.3. Elemento de protección ambiental:	63
4.4. Cuadro resumen:	67
5. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO	67
6. RELACIÓN DE LOS BIENES PROTEGIDOS	68
7. FICHAS DEL CATÁLOGO.....	68
VOLUMEN 5.- PLANOS DE ORDENACIÓN	92
BLOQUE III. - DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.....	94

BLOQUE 0. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, sintetizamos el objeto de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias (NNSS) del Planeamiento Municipal de Rascafría aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 22 de octubre de 1985 (BOCM de 15 de noviembre de 1985), objeto de esta iniciativa municipal:

- 1. Ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente:** el Sector IV: Monasterio, del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Rascafría, excepto el Monasterio de El Paular, que sigue rigiéndose por su normativa específica, en cuanto monumento nacional histórico-artístico. Véanse los planos 1.a y 2 de las NNSS vigentes.
- 2. Alcance de la alteración:**
 - a) **Epígrafes y planos que se ven afectados por la modificación:** el artículo 89 de las NNSS y la adición del plano 2.a.
 - b) **Contenido de la modificación:** En los terrenos del Sector queda prohibido expresamente cualquier tipo de nueva edificación, permitiéndose, exclusivamente, en edificios de valor arquitectónico, además del uso recreativo definido en el artículo 142, la actividad tradicional y primaria de conservación del medio natural mediante el uso forestal vinculado al corte, transformación y comercialización de la madera y sus derivados, comprendiendo las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter; así como el uso cultural, el uso deportivo, los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto y, la rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, según el régimen pormenorizado de usos y de edificación que figura en el plano nº 2.a.
- 3. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística:** ninguno.
- 4. Justificación de la modificación:**
 - Razones de interés público: ordenación obsoleta, que prohíbe cualquier edificación y uso (excepto el puramente recreativo), por lo que no permite responder a las necesidades actuales de dinamización del entorno del parque nacional ni de preservación y puesta en valor de los elementos de valor arquitectónico existentes.

- Usos permitidos: estrictamente los contemplados en el artículo 29.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Razones medioambientales: modificación viable según el estudio medioambiental que acompaña la iniciativa.

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR IV

1.1. Encuadre territorial y afecciones sectoriales

Comprende fincas sitas en el margen izquierdo de la carretera M-604 que enlaza la autovía de Burgos con los puertos de Cotos y Navacerrada, en el término municipal de Rascafría, 28740 Madrid.

All noroeste lo conforman parcelas de cultivo, con uso agrario y algunas edificaciones tipo almacén vinculadas a la actividad, en las zonas denominadas Las Arroturas, Cayadas y Tras la huerta.

Al este, lindando con la carretera M-604 se encuentran las dos fincas registrales pertenecientes a la Sociedad Anónima de Los Pinares de El Paular, con actividad industrial de primera transformación de la madera, con edificaciones de interés histórico y arquitectónico con uso de aserradero y residencial vinculado a la actividad.

Al este y sur comprende la zona denominada Prado Grande y las fincas pertenecientes al Conjunto Cartuja de Santa María de El Paular que comprende el conjunto principal de edificaciones destinadas a monasterio, iglesia, dependencias, Parador de Turismo, tapias y huertos. Como anejo principal también dentro del Sector se encuentra la Casa de la Madera (antigua serrería).

Las fincas del Sector IV están situadas en la unidad socio-territorial denominada ZAORN (Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales). Su situación comprende entre otros de menor tamaño, el sitio de Las Arroturas, el de Peña Grande y es atravesada por el arroyo de Los Apriscos, el río Sotillos y distintos caminos rurales.

Su localización es colindante a los espacios de Red Natura 2000 protegidos, LIC "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte", dentro del cual se encuentra "La Casa de la Madera"; ZEPA "Alto Lozoya", y del hábitat prioritario 6220 "Zona subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypododietea". Por último, también se encuentran en la zona de influencia socioeconómica del Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara. El curso de agua más importante es el río Lozoya, a 160m aproximadamente al sureste del Sector.

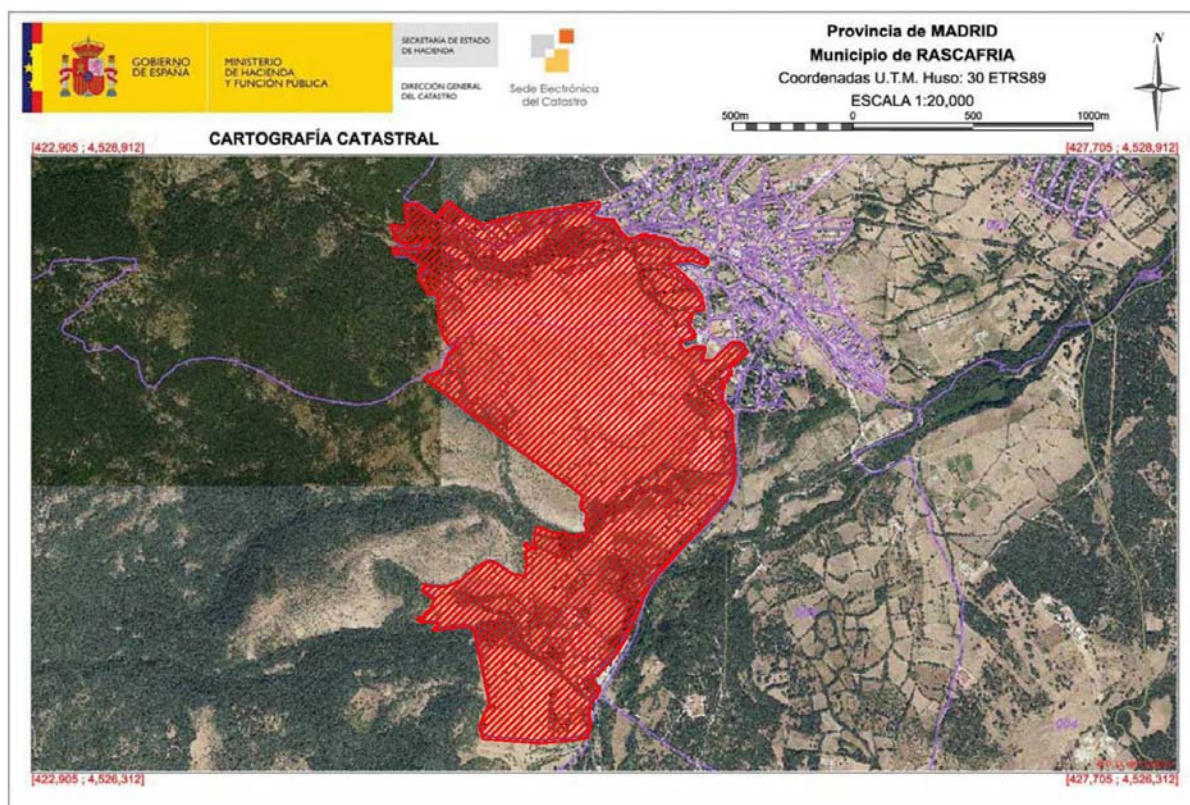


Figura 1: Georreferenciación del Sector IV en el municipio de Rascafría.

Fuente: www.sedecatastro.gob.es

1.2. Estudio socio-económico del Sector

En la actualidad, solo se están realizando puntualmente actividades agrarias fundamentalmente al norte del Sector IV; la maderera fuera de planeamiento perteneciente a la fábrica-aserradero de la Sociedad Anónima de Los Pinares de El Paular y la turística correspondiente al Conjunto Cartuja del Monasterio de El Paular y sus anejos.

1.3. Estudio del patrimonio histórico-cultural

En el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico se encuentran recogidos los terrenos del Sector que comprenden el Conjunto monumental de la Cartuja de Santa María de El Paular; catalogados con valores visuales como hito paisajístico y declarado como Bien de Interés Cultural (BIC) desde 1876 e integrado por el conjunto principal correspondiente a Monasterio, Iglesia, Dependencias, Parador, Tapias y Huertos, además del Anejo Casa de la Madera, antigua serrería, actual conjunto agropecuario.

También se encuentran en dicho Sector los terrenos de la Serrería Belga, con origen en el siglo XIX (1855-1957) comprendiendo la Casa principal y anejos catalogados como arquitectura civil industrial, en dicho Catálogo. Dentro del conjunto se encuentra un almacén-secadero con nº de ficha 120-1 del IPICAM.



Figura 2: Fotografías de algunas edificaciones con valor arquitectónico en el Sector IV

1.4. Infraestructuras territoriales

El Sector se encuentra principalmente delimitado en su orientación sureste entre los kms. 27.700 y 25.600 aproximadamente por la carretera M-604 que enlaza la autovía de Burgos con los puertos de Cotos y Navacerrada; y con caminos vecinales que articulan y enlazan las parcelas pertenecientes al Sector.

2. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DEL SECTOR

2.1. Estructura actual

La trama que configura el Sector IV es irregular, formada por parcelas de carácter agrario de dimensiones y formas variables, que van aumentando de tamaño de norte a sur del sector y que se encuentran conectadas por caminos vecinales y atravesadas por el Arroyo del Artiñuelo en su zona norte y por el Arroyo de Los Apriscos en la zona sur, discurriendo ambos transversalmente.

2.2. Morfología y tejido

No existe tejido urbano ya que las edificaciones agrarias existentes se encuentran dispersas, congregándose en su mayoría al norte del Sector IV, sin formación de entramado regular. En la zona central, en conexión con la M-604

y en parcela única, se encuentran las edificaciones e instalaciones anejas a la actividad desarrollada por la serrería de la Sociedad Belga de los Pinares de El Paular y en el borde sur del sector, también conectado por la M-604, se encuentra el complejo de la Cartuja de El Paular y la Casa de la Madera como última edificación incluida.

2.3. Análisis de la tipología de la edificación

El conjunto de edificaciones existentes es exento de distintas tipologías y usos, todas ellas vinculadas a la actividad agraria, de primera transformación de la madera y residencial afecto a dichas actividades. La mayoría de éstas e instalaciones anejas se encuentran en desuso por la escasísima actividad debido al mal estado general de conservación existente.

2.4. Dotaciones existentes

En el sector no existe la exigencia del establecimiento y prestación del servicio de abastecimiento de agua ni la de conexión a red general de saneamiento por ser suelo no urbanizable, por lo que dicho abastecimiento y evacuación se realiza a título particular por medio de depósitos y fosas sépticas respectivamente; en las parcelas con edificaciones que requieren dichas dotaciones. El suministro de energía eléctrica se realiza por medio de transformador de alta tensión en la actividad de la serrería (parc. nº 377 y 2004) y grupos autónomos en las parcelas con necesidad de suministro.

2.5. Censo de vivienda. Evaluación de necesidades

Las únicas viviendas existentes en el sector por sus características de suelo no urbanizable, son las afectas a la actividad de primera transformación de la madera existentes en la parcela nº 2004, denominadas vivienda-oficina del director, viviendas de obreros y viviendas de consejero y portero, que datan desde el siglo XIX a mediados del XX; además de la Casa de la Madera, vivienda afecta a la actividad agropecuaria, que data de mediados del siglo XX.

Por el carácter patrimonial y de valor arquitectónico que ostentan además de su ubicación en la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (Anexo V de la Ley 7/2013), en la Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (ANEXO del Decreto 96/2009) y en el Área de Influencia Socioeconómica del Parque Nacional; se hace necesaria la demanda de restaurar su habitabilidad para su puesta en valor y uso a partir de su rehabilitación y acondicionamiento, no realizando aumento de su número por las características del tipo de suelo como no urbanizable.

3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE

3.1. Grado de desarrollo de las NNSS actuales

Las normas subsidiarias ("NNSS") del Planeamiento Municipal de Rascafría vigentes fueron aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 22 de octubre de 1985 (BOCM de 15 de noviembre de 1985). La aplicación de éstas al Sector IV es la siguiente:

- **En el Título V, capítulo 1º, relativo a Delimitación y Régimen Jurídico del SNU, en su artículo 78.2** define que "se establecen medidas de protección especial en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos y culturales; así como para la defensa de la fauna, flora y equilibrio ecológico".

En el artículo nº 79 sobre división en sectores y calificación, aptdo. 1a) se distinguen en razón de sus diferentes condiciones naturales y de uso, entre otros, el Sector IV con calificación de suelo no urbanizable especialmente protegido.

-**En el Título V, capítulo 5º , relativo a Ordenación del Suelo no Urbanizable,** define el denominado Sector IV, Monasterio de El Paular (SNUPE), en los artículos nº 88 y nº 89 de la norma.

Según el art. 88, el Sector IV:

Pto. 1: comprende los terrenos del Monasterio de El Paular y su entorno, según delimitación en el plano de Ordenación escala 1:25.000 (1.a) .

Pto. 2: Se clasifica de suelo no urbanizable especialmente protegido por el valor histórico-cultural y paisajístico.

Según el art. 89 sobre Condiciones de Uso:

Pto. 1: el Monasterio de El Paular se rige por la Real Orden de finales del siglo XIX que lo declara Monumento Nacional Histórico-Artístico.

Pto. 2: en el resto de los terrenos del sector queda prohibido expresamente cualquier tipo de edificación, limitándose los usos permitidos al recreativo, según se define en el artículo 142 de las presentes normas.

- **En el Título VI, capítulo 3, relativo a condiciones generales de Uso e Higiene,** define:

Art. 142 Uso recreativo:

1. A todos los efectos de estas Normas se define el uso recreativo como el conjunto de actividades disfrute lúdico del medio físico, que no suponen una alteración de su estado natural ni ponen en peligro su equilibrio ecológico.

2. Quedan expresamente prohibidos:

a) el uso de vehículos a motor, no agrícolas, fuera de las vías de circulación rodada.

b) el abandono de residuos contaminantes fuera de las áreas específicamente acondicionadas para tal uso por el Ayuntamiento.

c) las actividades que vayan en contra del mantenimiento de la vida de la flora y la fauna.

3.2. Cuantificación

El ámbito del Sector IV coincidente con la delimitación definida en el plano de clasificación del suelo a 1:25.000 de las NNSS, denominado 1.a.; tiene las siguientes características:

Sup. Sector IV: 1,27% superficie término municipal < 10%

Sup. total Sector IV: 1.908.588m²

Clase de suelo: No Urbanizable especialmente protegido

Nº máximo de viviendas: sólo afecta a actividad.
Edificabilidad lucrativa: no tiene.
Parcela mínima: en secano= 3Has (30000m² ; en regadío= 0,75Has (7500m²)
Parcela Monasterio de El Paular y Anejos = 126.079m²
Resto parcelas catastrales: 1.736.616m²
Dominio público: viario = 29.140m² y cauces = 16.753m²
Edificaciones existentes de interés (*):
Instalaciones afectas a actividad forestal = 4.727,04m² (parc. catastral 2004)
Vivienda afecta a actividad = 3.968,86m² (parc. catastral 2004 y parc. 4 de políg.8)

(*) Se excluyen almacenes de uso agrario.

Usos actuales y tipologías e intensidades máximas: recreativo con prohibición expresa de cualquier tipo de edificación.

Observaciones vinculantes:

- paso de los arroyos del Artiñuelo y de los Apriscos;
- colindancia con el sistema general de espacios libres del parque lineal del arroyo Artiñuelo (42055 m²);
- colindancia con carretera M-604;
- ubicación en la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama;
- ubicación en la Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama;
- ubicación en Área de Influencia Socioeconómica del Parque Nacional colindante a los espacios de Red Natura 2000 protegidos, LIC "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" , dentro del cual se encuentra "La Casa de la Madera"; ZEPA "Alto Lozoya", y del hábitat prioritario 6220 "Zona subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypododietea".

Obligaciones de conservación de elementos catalogados:

Conjunto monumental de la Cartuja de Santa María de El Paular. No existe mención a resto de edificios de valor arquitectónico y patrimonial existentes en el Sector IV.

3.3. Análisis

La restricción extraordinaria a los usos en el Sector IV supone que, en la actualidad, solo se estén realizando puntualmente actividades agrarias fundamentalmente al norte del Sector; la maderera fuera de planeamiento perteneciente a la fábrica-aserradero de la Sociedad Anónima de los Pinares de El Paular y la turística correspondiente al monumento del Monasterio de El Paular.

Sin embargo, antes de aprobarse las NNSS de Rascafría vigentes ya existían en este sector edificaciones y usos no reseñados ni contemplados en el sector IV, susceptibles de ser autorizados en el suelo no urbanizable de protección por el artículo 29 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Además, la prohibición expresa de las edificaciones y la limitación de los usos al recreativo según el art. 89 de las NNSS impide:

- la actualización de este instrumento de planeamiento;
- la preservación de la herencia cultural, paisajística e histórica del municipio, al no ser permitidas la realización de obras de reforma y rehabilitación de edificaciones existentes, algunas de valor arquitectónico reseñable.
- impide cumplir con la obligación que tienen las administraciones públicas de promover el desarrollo económico sostenible en el Área de Influencia Socioeconómica de un parque nacional y, en especial, del de la Sierra de Guadarrama, al que todo el municipio de Rascafría pertenece (Anexo IV de la Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama; art. 31.4 de la Ley 30/2014, de 3 de diciembre, de Parques Nacionales).

4. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

4.1. Conexiones viarias

El sistema general de comunicaciones y servicios comprende la carretera M-604 que recorre el Valle desde los puertos de Cotos y Navacerrada, atraviesa el casco urbano y enlaza con la autovía de Burgos en el Km 69 de la misma.

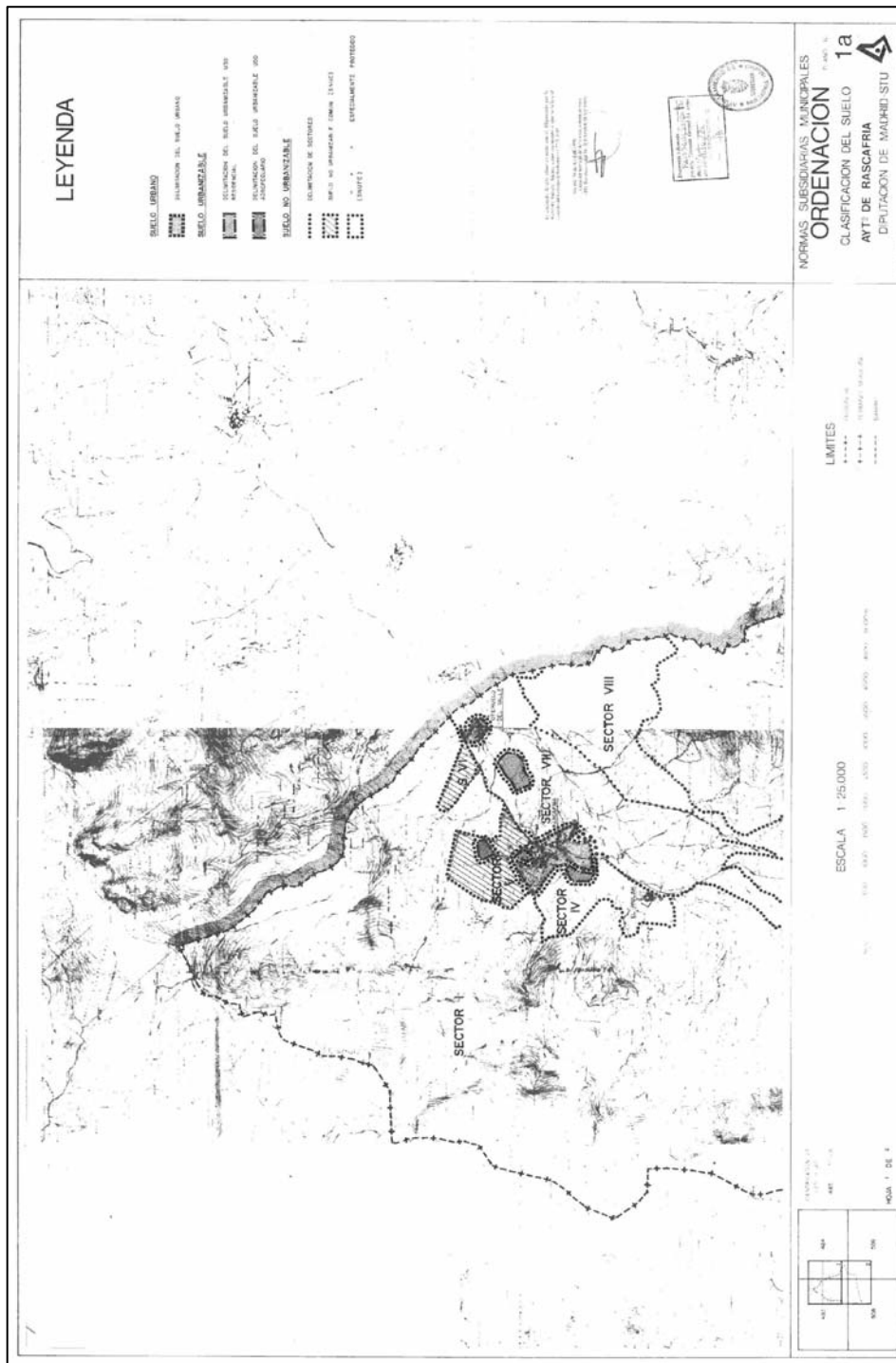
4.2. Sistema de transporte

Se dispone de dos líneas de transporte de autobús interurbano (194 Y 194A) que conectan el casco urbano de Rascafría con Madrid y Buitrago de Lozoya respectivamente además de autobús lanzadera a Cotos en periodo invernal. También cuenta con un servicio de alquiler de coches eléctricos.

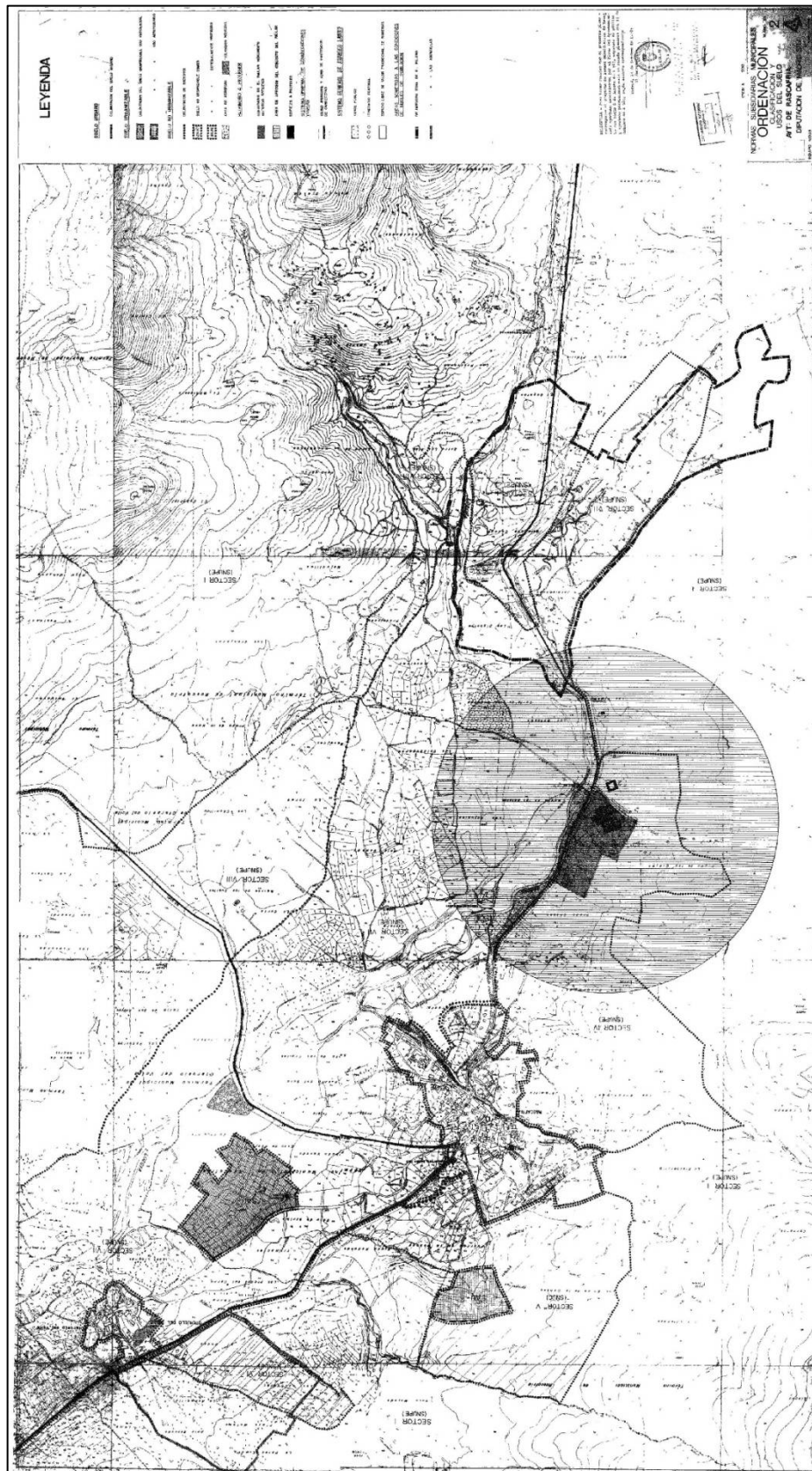
VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN SECTOR IV

1. PLANEAMIENTO VIGENTE

A continuación se adjunta la información gráfica del Sector IV existente en las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico municipal en vigor de aprobación definitiva en el BOCM de 15 de noviembre de 1985 y BOE de 10 de diciembre del mismo año.



Plano 1a. Clasificación del suelo 1: 25.000. Fuente: NNSS vigentes

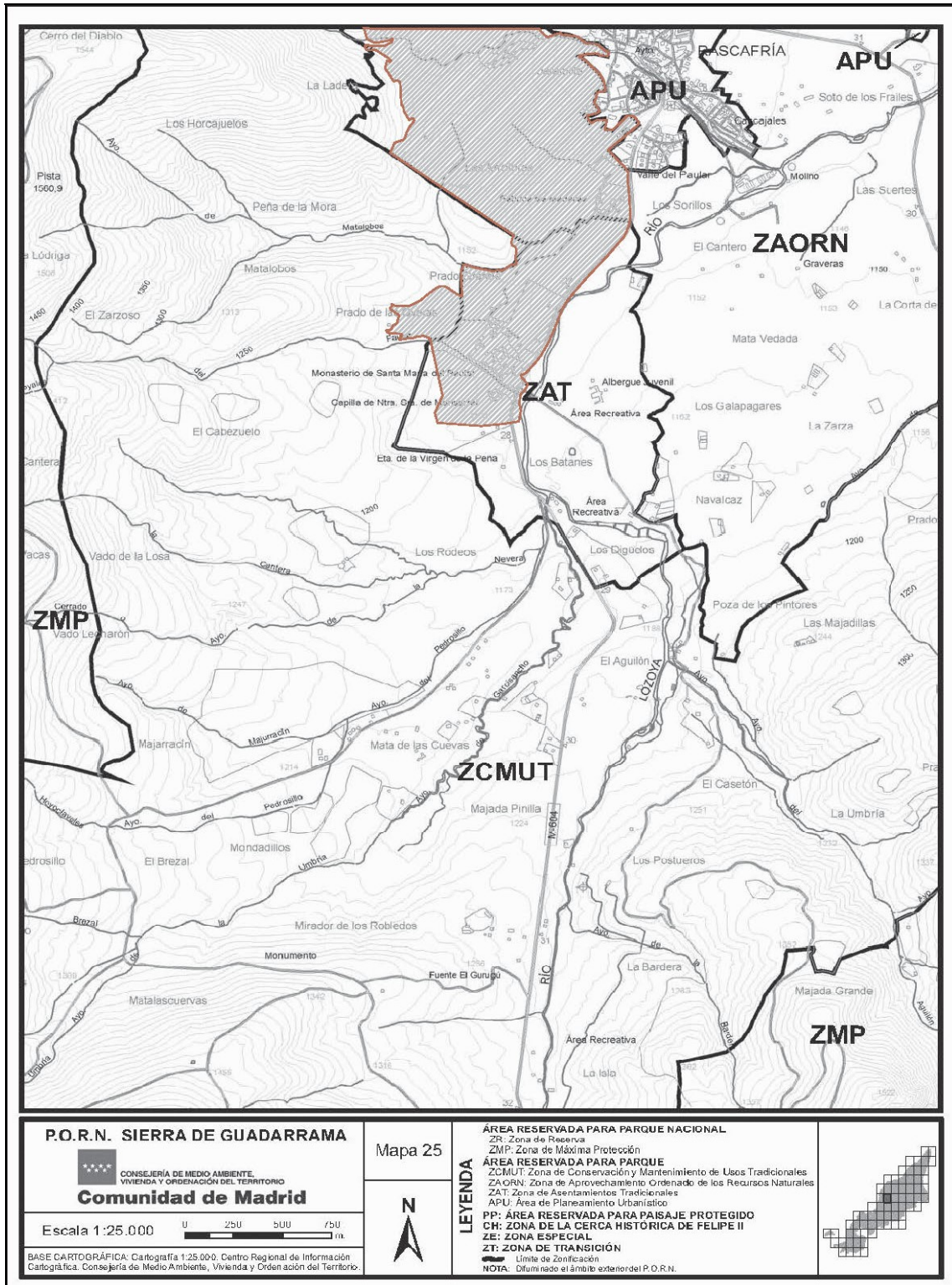


Plano 2. Clasificación y usos del suelo 1: 1.000. Fuente: NNSS vigentes.

2. AFECCIONES TERRITORIALES

A continuación, se presentan los mapas o publicaciones que por su enclave, ubicación y delimitación contienen al Sector IV y motivan la afección y protección definidas en la Modificación Puntual.

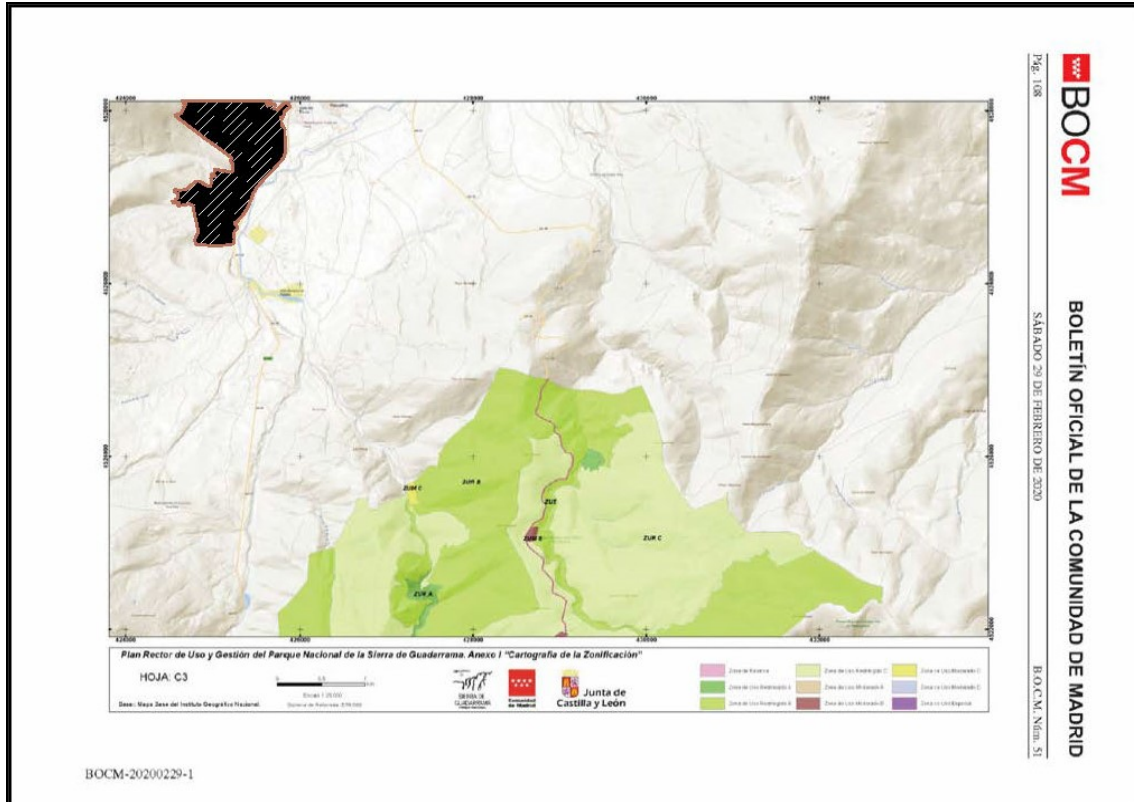
2.1. PORN de la Sierra de Guadarrama:



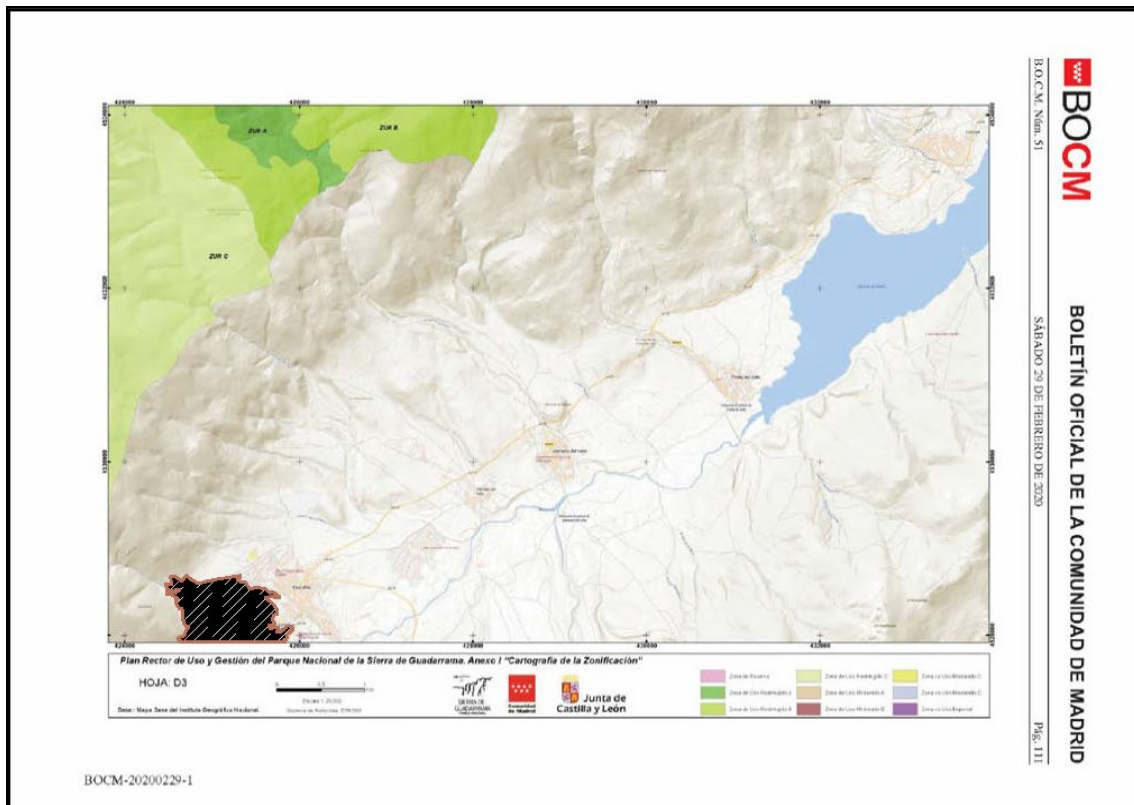
Mapa 25 del PORN Sierra de Guadarrama. Ubicación Sector IV 1: 25.000

Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la CM.

2.2. PRUG P.N. Sierra Guadarrama



Ficha C3. Anexo II Zonific. PRUG P.N. Sierra Guadarrama 1: 25.000
 Delimitación del Sector IV en la zonificación. Fuente: BOCM nº 91 de 29 febrero 2020.



Ficha D3. Anexo II Zonific. PRUG P.N. Sierra Guadarrama 1: 25.000
 Delimitación del Sector IV en la zonificación. Fuente: BOCM nº 91 de 29 febrero 2020.

2.4. Afección Red Natura 2000

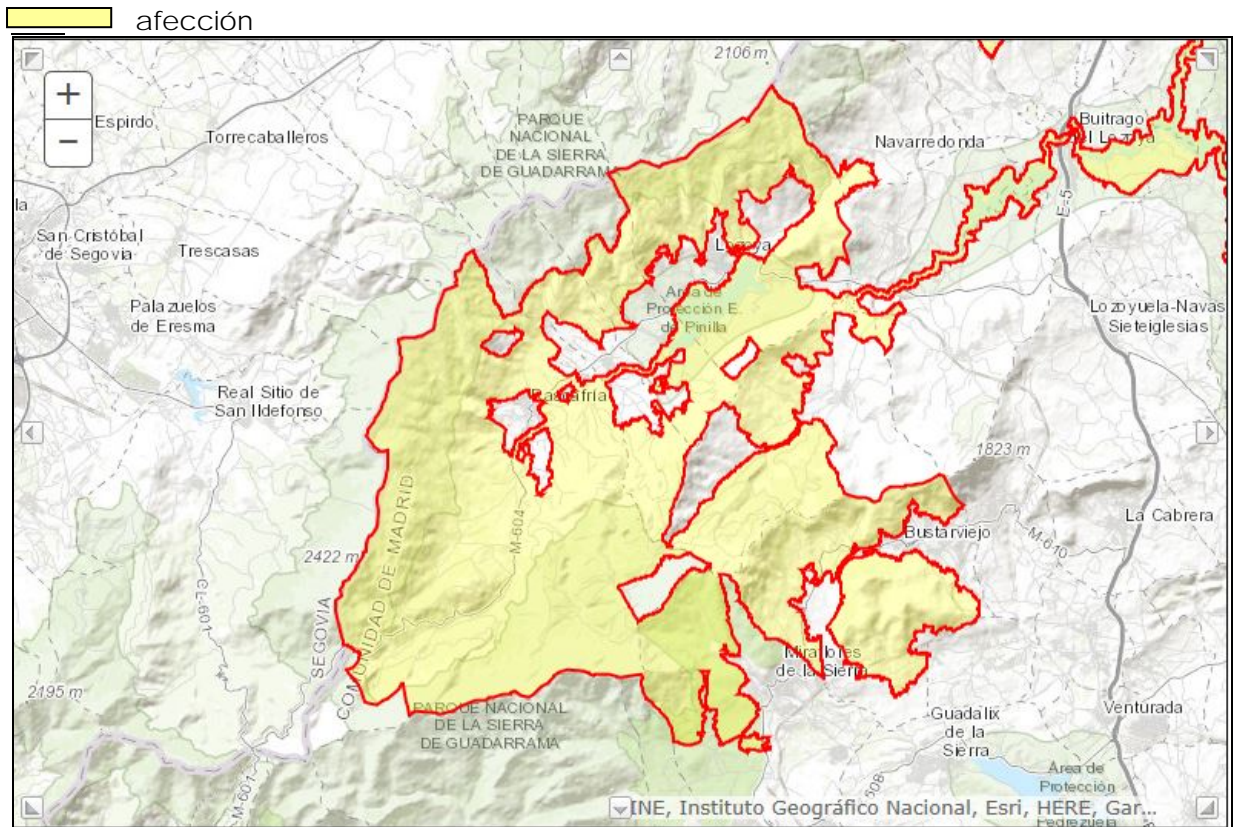


Figura 3: Ubicación Sector IV Red Natura 2000. S/E. Fuente: Instituto Geográfico Nacional

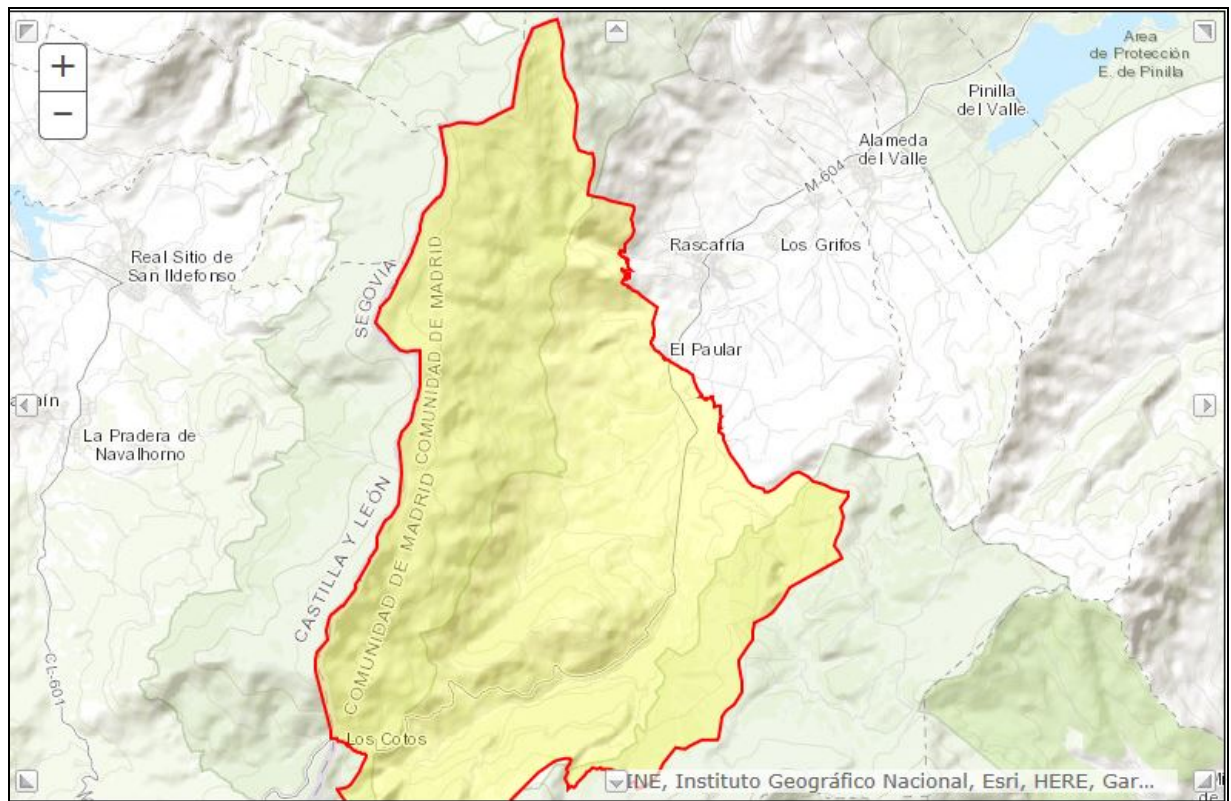


Figura 4: Ubicación Sector IV respecto Zona ZEPA. S/E. Fuente: Instituto Geográfico Nacional

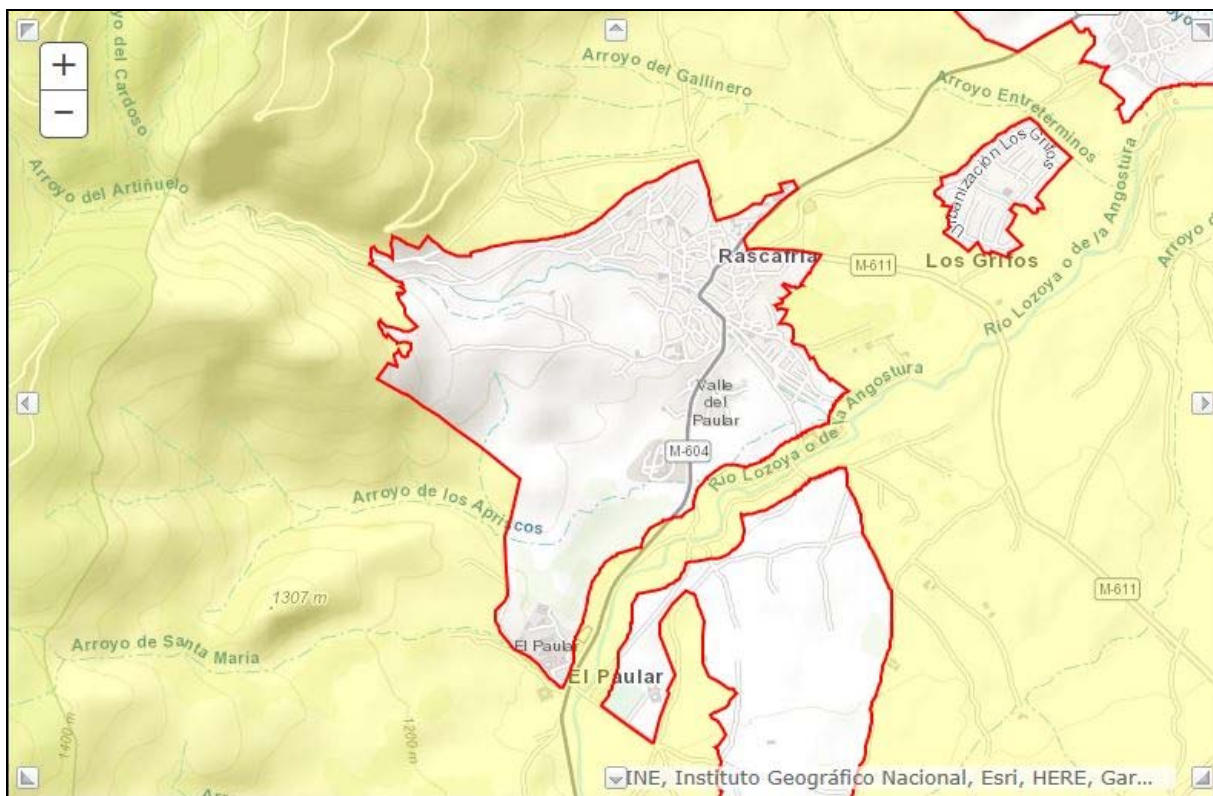


Figura 5: Ubicación Sector IV respecto Zona LIC. S/E. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

BLOQUE II. - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia de la presente modificación consiste en proporcionar a las fincas del Sector IV un régimen de usos compatibles con la clasificación del suelo como no urbanizable de protección, de forma que se incorporen a las NNSS los usos permitidos en el artículo 29 de la Ley del Suelo de Madrid para edificios existentes de valor arquitectónico y patrimonial; y de esta manera, se actualice este instrumento de planeamiento con un objetivo doble:

- (i) posibilitar el cumplimiento del mandato legal de fomento del desarrollo económico sostenible en el municipio de Rascafría, y;
- (ii) permitir la preservación de la herencia cultural, paisajística e histórica del municipio, pues esta modificación puntual de planeamiento permitiría la realización de obras de reforma y rehabilitación de edificaciones existentes, algunas de valor arquitectónico reseñable para usos compatibles con el

respeto al entorno natural en el que están ubicadas, además de tener la oportunidad de inventariar un catálogo de dicho patrimonio inexistente a día de hoy.

Estos objetivos justifican un cambio de modelo necesario en el Sector IV para su desarrollo y se encuentra amparado asimismo en las NNSS vigentes:

según el capítulo 1º, art. 2.2 de las NNSS relativo a vigencia, revisión y modificaciones de la norma: *"procederá a su revisión cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en el art. 3 de estas normas, o a la clasificación del suelo. Serán consideradas señales de alerta que determinen la revisión cualquiera y cada uno de los siguientes motivos:*

a) elección de un "modelo" territorial distinto al contenido en estas Normas basado en la protección y recuperación de los espacios de uso de las actividades agropecuarias.

b) aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

c) agotamiento de la capacidad de las Normas, o transcurrido el plazo máximo de 8 años que han servido de límite en los estudios de previsión de las mismas.

Además, la prohibición expresa en las edificaciones de interés y la limitación de los usos al recreativo según el art. 89 de las NNSS, denota dicho agotamiento de la norma, que impide cumplir con la obligación que tienen las administraciones públicas de promover un desarrollo económico sostenible.

En particular y por la realidad actual del Sector IV expuesta anteriormente, esta modificación del régimen de usos tiene por objeto contemplar, además del uso recreativo, el forestal, el cultural, el deportivo y la actividad de turismo rural en edificaciones de valor arquitectónico y patrimonial amparadas todas ellas por el art. 29 de la Ley del Suelo de Madrid; con objeto de permitir actividades compatibles con la ubicación de las fincas del Sector IV en la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (Anexo V de la Ley 7/2013), en la Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (ANEXO del Decreto 96/2009) y en el Área de Influencia Socioeconómica del Parque Nacional junto con todo el municipio de Rascafría (Decreto 178/2002 de 14 de noviembre, en régimen de aplicación transitoria). Ello sin aumento de edificabilidad, utilizando en todo caso las edificaciones existentes con el régimen normativo que se les atribuya según su protección en catálogo.

1.1. Criterios de interpretación en cuanto a ubicación y edificaciones del Sector IV

Según los apartados anteriores, en el Sector IV se ha venido desarrollando la actividad de primera transformación de la madera desde 1840 y existen edificaciones de valor arquitectónico cuyo desuso por la limitación que supone vincular la actividad en el sector a la meramente recreativa y a negar incluso las propias edificaciones existentes antes de la aprobación de las NNSS, supone un riesgo evidente para su adecuada conservación. Por tanto,

permitir exclusivamente el uso forestal existente en algunas de ellas y los usos y actividades de turismo rural, deportivo y cultural presenta un interés público evidente desde la perspectiva de posibilitar la dinamización de este ámbito de suelo no urbanizable y la preservación del patrimonio histórico.

En este sentido, la ubicación del Sector IV en las zonas reseñadas próximas al Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y a sus recursos naturales, determina la obligación y la conveniencia de fomentar **el desarrollo socioeconómico, paisajístico, cultural, de conservación y medio ambiental de la zona** superando una ordenación urbanística que ha quedado obsoleta.

En particular, la ubicación del Monasterio de El Paular dentro del Sector determina la oportunidad y conveniencia de fomentar actividades culturales, mientras que la realidad de la Sierra de Guadarrama determina igualmente que se promueva el conocimiento de este patrimonio natural, al menos permitiéndose por el planeamiento urbanístico actividades culturales y docentes, potenciando aquellas que tengan relación con los espacios protegidos.

Respecto al turismo, conviene al municipio, como área de influencia socioeconómica del parque nacional, posibilitar una oferta turística ordenada y de calidad, que permita un desarrollo sostenible de Rascafría.

Por tanto a partir de los elementos patrimoniales existentes en el Sector IV, actualmente no reconocidos en las NNSS y con un uso limitado al recreativo, con prohibición expresa de otro tipo de usos, se pretende permitir usos relacionados con el aprovechamiento de los valores culturales, históricos y de promoción y preservación de los espacios naturales circundantes con el objeto de mejorar el desarrollo socioeconómico sostenible necesario en el municipio y las iniciativas locales que generen uso cultural y turismo rural, que añadan versatilidad y nuevos polos de atracción ordenada en este ámbito territorial.

1.2. Criterios para la revisión de las NNSS y Modificación Puntual en el marco del fomento de la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid. Plan de reactivación de la región.

En los últimos años, iniciativas como el Portal del Suelo 4.0 creado por la Comunidad de Madrid en 2019 con el fin de ayudar a promotores y empresarios a invertir en la Región, ha proporcionado una herramienta informática que permite consultar la ubicación y características de las parcelas propiedad de la Comunidad de Madrid y Ayuntamientos de la Región. Esta iniciativa pone de manifiesto la necesidad de fomentar la implantación y desarrollo de actividades socioeconómicas en la Región.

Con el mismo fin y a raíz de la crisis sanitaria provocada por el virus Covid-19 la Comunidad de Madrid presentó el Plan para la Reactivación y aprobó la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid para el IMPULSO Y REACTIVACIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA. La Exposición de Motivos de esta norma: recoge textualmente lo siguiente: "la expectativa de empeoramiento del ritmo de crecimiento de la economía española, así como de la economía mundial, auguran la concurrencia a corto plazo de una recesión, hecho éste que

obliga a tomar decisiones de política económica y sectorial con el objetivo de evitar una mayor desaceleración”.

Por tanto, la Comunidad de Madrid pretende luchar contra la crisis del Covid-19 presen mediante la reactivación de la actividad económica y el empleo.

Entre las medidas económicas se encuentran la reducción de las cargas administrativas innecesarias y plazos, ampliación del uso de la Declaración Responsable en lugar de licencia urbanística y agilización de los procedimientos de gestión en los municipios en su conjunto.

Por su parte, el Ejecutivo madrileño sacará a concurso parcelas para uso industrial, oficinas, usos comerciales y hoteleros.

En general se trata de poner menos trabas administrativas en todos los organismos de la Comunidad de Madrid.

Como medida del Plan para la reactivación de la Comunidad de Madrid se prevé reducir el intervencionismo lo que significa que se va a impulsar un plan de flexibilización normativa en el área medioambiental para simplificar los trámites en relación con la Legislación de Evaluación Ambiental, siendo el objetivo último reducir plazos y cargas administrativas innecesarias con los consiguientes beneficios para los ciudadanos y la actividad económica.

Otra medida prevista en el Plan es la Promoción del turismo regional en la Comunidad de Madrid y la reactivación del Sector turístico mediante avales a autónomos y pymes turísticas.

Por último, la guerra en Ucrania ha obligado a adoptar medidas urgentes en el marco de un Plan Nacional de respuesta a sus consecuencias económicas y sociales.

Este contexto permite entender justificada la presente modificación puntual por razones de oportunidad, pues las circunstancias actuales y las iniciativas de las Administraciones estatal y autonómica demandan remover los obstáculos existentes a nivel de planeamiento al desarrollo de actividades socioeconómicas sostenibles, siempre dentro del marco de usos autorizables conforme al artículo 29 de la Ley de Suelo de Madrid.

2. MARCO NORMATIVO

A continuación, se enumera la normativa de aplicación:

- Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama. ANEXO de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (“PORN”) en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. Ámbito socio-territorial ZAORN (Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales).

- Decreto 18/2020, de 11 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. Art. 92.
- Decreto 178/2002, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara y su Área de Influencia Socioeconómica, **de aplicación transitoria**.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Título I Capítulo V: régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección. Título II, Capítulo I: Determinaciones de la Ordenación Urbanística.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Capítulo II, Art. 38.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Títulos I y II y Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Inventario general de Bienes y Derechos de la Comunidad de Madrid. Art. 15.
- Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas,
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres. Art. 15 y 21.2.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor. Art. 22
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. Disposición adicional décima.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

2.1. Cumplimiento del Plan de Ordenación de los Recursos naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN) (Decreto 96/2009)

2.1.1.- Las fincas del Sector IV se encuentran lindando con el **borde del casco urbano** consolidado de la localidad de Rascafría. Una parte está en una zona

que se denomina de **Asentamientos Tradicionales**, que queda constituida por el monasterio de El Paular y su entorno inmediato y justificada por los valores geográficos, históricos y culturales de este enclave, que complementan los muy elevados valores naturales que también posee y hacen necesaria una consideración especial para esta zona. Se adjunta el mapa nº 25 del Anexo VII del PORN (Bloque I, vol. II, pto. 2.1 sobre afecciones territoriales de este documento). Otra parte está en la **ZAORN** (Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales) y la integran los territorios que ocupan una orla exterior contigua de la Zona de Conservación y Mantenimiento de Usos Tradicionales, y que por incluir áreas con notables valores propios, requieren un régimen específico de protección que se adapte a sus peculiaridades y resulte compatible con la práctica agraria y los usos tradicionales en estos territorios (apdo. b) sección IX del bloque de Síntesis Normativa PORN). En esta última se ubica el antiguo aserradero y sus edificios conexos.

2.1.2.- En cuanto a la **protección del Medio Ambiente como factor a tener en cuenta**, gran parte de las políticas medioambientales se apoyan en la planificación de usos del suelo, los PORN que ordenan los usos del suelo en un concreto espacio natural mediante el establecimiento de prohibiciones, obligaciones o limitaciones en cuanto a las actividades a desarrollar en ellos. Otras Leyes establecen también límites y controles al desarrollo urbanístico para evitar daños ambientales (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid), someten a estudio de impacto ambiental.

En particular, el **apartado 4.5.2** del PORN obliga a realizar el correspondiente análisis ambiental de planes que puedan afectar a los valores naturales del ámbito de ordenación, en los términos de la legislación ambiental aplicable.

La sujeción de esta modificación puntual de planeamiento a análisis ambiental se ha cumplido mediante la realización del Estudio de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica (Bloque III) para su posterior tramitación definitiva.

Por lo demás, la particular situación del Sector, supone ampliar los usos en él permita potenciar actividades económicas sostenibles ligadas a la dinamización del entorno del Parque Nacional de Guadarrama, a lo cual las Administraciones están obligadas por mandato del artículo 31.4 de la Ley 30/2014, de 30 de diciembre, de Parques Nacionales y por haberse incluido el término municipal de Rascafría dentro del área de influencia socioeconómica del Parque Nacional Sierra de Guadarrama según el Anexo IV de la Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

2.1.3.- De la lectura del texto completo del PORN puede concluirse que **se debe conciliar la protección de su riqueza natural y de su paisaje histórico y cultural con la promoción del desarrollo socioeconómico de los espacios naturales protegidos, la divulgación de sus valores y el fomento del turismo rural, especialmente si los edificios a rehabilitar fueran de interés histórico, artístico, arquitectónico** (letra d) del apartado 4.4.7.6).

Pero para que esto sea posible es necesario que el planeamiento general municipal que permita precisamente conciliar esas actividades de

esparcimiento y ocio con la protección de la naturaleza, es decir, dotando de una serie de usos a los terrenos colindantes con las zonas de recursos naturales protegidos propiamente dichas.

2.1.4.- Apdo. **4.4.5 Actividad de primera transformación de la madera:** la actividad preexistente, debidamente autorizada, que se ubique en suelo no urbanizable podrá continuar su actividad y llevar a efecto aquellas obras de reforma que precisen para mantener o mejorar la competitividad de la empresa.

2.1.5.- Apdo. **4.4.6 Infraestructuras:** la construcción, mejora o reforma de las infraestructuras, deberá diseñarse de tal modo que se minimicen los impactos negativos sobre las características territoriales y paisajísticas y los valores a conservar en el ámbito de ordenación, es decir, **no se prohíbe crear infraestructuras fuera de las zonas de reserva y máxima protección; se permiten, aunque obviamente con limitaciones.** Según el apdo. 5.3.3.2 la ubicación de las infraestructuras debe ajustarse a los puntos 2 a 8 de dicho apdo. 4.4.6.

Las infraestructuras existentes en relación con el Sector IV, se estiman compatibles con la preservación de los valores naturales y paisajísticos del entorno.

2.1.6.- Apdo. **4.4.7 Urbanismo y ordenación del territorio. Usos:** establece el régimen del suelo no urbanizable protegido remitiéndose, en cuanto a los contenidos del derecho de propiedad, a la Ley 9/2001, de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid, pudiendo autorizarse construcciones que favorezcan el desarrollo rural sostenible.

Aunque se mantenga la citada clasificación con carácter general como suelo no urbanizable protegido, **el PORN es consciente de que no todos los terrenos afectados deben tener la misma afección** y por ello permite **autorizar** una serie de usos, entre los cuales figuran las construcciones e instalaciones con los **usos y actividades siguientes** (apartado 4.4.7.6):

"a) Las de carácter (...) forestal (...) comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluida la de elaboración de productos del sector primario, y podrán ser autorizadas con el accesorio de vivienda (...).

(...)

*c) Las actividades indispensables para la **conservación, el mantenimiento o la mejora de las edificaciones preexistentes consolidadas de acuerdo con la normativa urbanística vigente**, cuyo volumen o superficie ocupada no podrá verse incrementado bajo ningún concepto si se tratara de edificaciones de carácter residencial. En este tipo de edificaciones deberán tomarse las medidas ambientales necesarias adecuadas para garantizar el cumplimiento de las medidas ambientales apropiadas en materias de residuos, tratamiento de aguas residuales, etcétera.*

*d) En las Zonas cuya normativa específica faculta estos usos y de acuerdo con la regulación urbanística vigente, **las obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes consolidadas siempre que resulten compatibles con los fines de protección que se persiguen, y, en su caso, los correspondientes cambios de uso y actividad de las mismas que persigan la promoción del desarrollo***

socioeconómico de los espacios naturales protegidos, la divulgación de sus valores y el fomento del turismo rural, especialmente si los edificios a rehabilitar fueran de interés histórico, artístico, arquitectónico, cultural, educativo, deportivo, etnográfico o social".

Además, el párrafo segundo de ese apartado d) añade que fuera de la Zona de Asentamientos Tradicionales "*podrán autorizarse las construcciones que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de divulgación de los valores naturales o culturales de especial relevancia, las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades, así como los establecimientos de turismo rural, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente*" (recordemos que una parte del Sector IV no está en la Zona de Asentamientos Tradicionales).

Los nuevos usos contemplados en esta modificación son el forestal, cultural, deportivo y turismo rural vinculado este último exclusivamente a la conservación de patrimonio; se adecuan a los usos permisibles según el PORN: **proporcionan a las construcciones e instalaciones existentes unos usos que habilitarán la promoción de las actuaciones previstas en el PORN:** el desarrollo socioeconómico del espacio natural en el que se ubican mediante el turismo rural y el uso hostelero solo en las edificaciones de interés arquitectónico, así como la inclusión del uso cultural que amplíe el conocimiento del patrimonio natural e histórico del municipio de Rascafría.

En todo caso, la implantación de usos concretos de entre los compatibles en determinadas fincas del Sector IV requerirá la previa calificación urbanística a solicitud del interesado, conforme a lo dispuesto en el punto 4 del apartado 4.4.7 del PORN y en el artículo 29 de la Ley del Suelo de Madrid.

2.1.7.- Apdo. 4.4.8 Uso público y deportivo: establece que con carácter general se permiten los usos turístico-recreativos con fines educativos y contemplativos, así como aquellas prácticas deportivas que no constituyan un riesgo para la conservación de los valores naturales del ámbito de ordenación y que contribuyan a su difusión o comprensión. Todas estas actividades se desarrollarán de forma compatible con la conservación del medio natural y de los recursos naturales del ámbito de ordenación. Los planes de uso y gestión de los espacios protegidos que se establezcan regularán las condiciones para el desarrollo de estas actividades, contemplando medidas de control del acceso público.

Es decir, se permitirá controlar desde los centros recreativos el régimen general de visitas por lo que se puede colaborar con las distintas Administraciones para educar y concienciar a la población respecto del medio ambiente y también al turismo en cuanto a las zonas de máxima protección, aquellas que no pueden ser visitadas en determinadas épocas del año, las que su paisaje se encuentra protegido, etc.

Al mismo tiempo mediante la autorización de estos usos "de facto" se están controlando los asentamientos al ofrecer servicios complementarios de alojamiento y hostelería en general.

Por lo demás, en particular este apartado contempla los siguientes usos:

- Punto 7: se autoriza la práctica del senderismo de forma general en todo el ámbito de ordenación, salvo en las Zonas de Reserva, otorgándose a esta práctica el carácter de uso tradicional en el área.
- Punto 21: las actividades y recorridos ecuestres de ocio podrán desarrollarse por pistas, caminos de anchura superior a los tres metros y vías pecuarias en todo el ámbito de ordenación, así como por los caminos públicos y rutas tradicionalmente utilizados, salvo en las Zonas de Reserva.
- Punto 28: podrá autorizarse el despegue, aterrizaje o sobrevuelo de globos aerostáticos o dirigibles.

La modificación de usos del Sector IV supone incluir las actividades científicas, docentes y divulgativas como aulas de la naturaleza, granjas escuela, centro de interpretación, centros ecuestres y análogos destinados exclusivamente a uso deportivo, tipologías todas ellas que tienen encaje en las permitidas por el PORN.

En lo que respecta al tránsito con vehículos de motor, que debe ajustarse a lo establecido en los puntos 5, 22 y 23 del apartado 4.4.8 del PORN, ello se aplicará en el uso cultural y/o deportivo compatible incorporado al Sector IV.

2.1.8.- Anexo II “Directrices y Código de Buenas Prácticas Ambientales en el Ámbito de la Ordenación” (PORN). - Esta modificación permite cumplir, en concreto, el Punto A2.2 “Para el aprovechamiento de los recursos naturales y culturales”. Así:

A2.2.6 “Recursos histórico-artísticos y culturales” que además de recoger que las consejerías competentes en materia de medio ambiente pueden promover la conservación de los recursos culturales de los terrenos incluidos en el PORN, también deben establecer mecanismos de colaboración para promover el conocimiento de su patrimonio en general recogiendo expresamente que las Administraciones públicas promoverán la creación de museos y centros de interpretación que recojan los aspectos más sobresalientes de su historia cultural y al mismo tiempo se impulsarán iniciativas culturales y docentes.

A.2.3 “Para la actividad industrial y los servicios”, que obliga a fomentar la participación de la población y las empresas o cooperativas locales y, en concreto respecto a la Administración regional, a promover marcas de calidad asociadas a actividades industriales de primera transformación de materias primas obtenidas en las mismas. Para hacer esto posible, la propia actividad debe estar permitida por el planeamiento en dichos espacios.

A.2.6 “Para el uso público” se prevén una serie de compromisos por parte de las Administraciones para controlar el uso público, recreativo y deportivo tanto referido a las concentraciones de personas como a las rutas, itinerarios y lugares de interés de los espacios naturales protegidos potenciando su carácter didáctico, información, etc.

El apartado 2 de este punto A.2.6 se centra en **el turismo** recogiendo expresamente las siguientes previsiones que, por su importancia, se transcriben en este documento:

" 1. **El turismo constituye uno de los principales pilares de la economía del ámbito de ordenación** y deberá ordenarse y gestionarse de manera compatible con la conservación del medio natural, sin producir disminución de la calidad ambiental, y de acuerdo a la capacidad de acogida del territorio y en el marco de los principios y objetivos de la Carta de Turismo Sostenible. Las actividades que se desarrollen no pondrán en peligro la conservación de los valores naturales y culturales del ámbito de ordenación.

2. **Se fomentará una oferta turística de calidad**, espacialmente diversificada, integrada en los modos de vida de las comunidades locales y respetuosa con los valores ambientales, culturales y patrimoniales del ámbito de ordenación, promocionando el acondicionamiento de los núcleos e instalaciones de potencialidad turística compatibles con la conservación del medio natural y del paisaje.

3. **Se impulsarán iniciativas locales orientadas a rentabilizar la generación de rentas derivadas del desarrollo del sector turístico y recreativo ligado a los recursos naturales y culturales, impulsándose fórmulas sostenibles de turismo rural y ambiental.**

4. Las diferentes **Administraciones Públicas y organismos** competentes en materias relacionadas con el turismo en el ámbito de ordenación **establecerán vías de colaboración para el desarrollo de iniciativas de fomento de esta actividad**, pudiendo para ello poner en práctica un sistema de calidad turística en las zonas de Espacios Protegidos, marcas específicas de calidad, centrales de reserva turística o cualquier otro sistema que contribuya a poner en valor los recursos turísticos del ámbito de ordenación de forma compatible con la conservación de dichos espacios."

A2.7" Para las Actividades Educativas", que prevé expresamente las siguientes obligaciones para las administraciones públicas:

" 1. **Se fomentará el establecimiento de cauces de comunicación y de convenios de colaboración con entidades públicas y privadas de finalidades educativas**, tanto en el ámbito de la educación formal (escuelas, institutos o universidades) como no formal (asociaciones, empresas, fundaciones, etcétera), al objeto de actualizar, adecuar e incrementar la información sobre los recursos naturales, culturales y paisajísticos existentes en el ámbito del PORN, así como para dar difusión adecuada a las posibilidades de ocio y recreo compatibles con la conservación.

2. La Administración regional apoyará la puesta en marcha de programas municipales de **educación integral** que desarrollen de manera permanente actividades de educación en consonancia con los objetivos de gestión del medio natural en el ámbito del PORN.

3. **Se promoverá el conocimiento y la difusión de los valores naturales y culturales** del ámbito del PORN mediante programas específicos dirigidos a los diferentes sectores de la población local y los visitantes, prestando especial atención a la población escolar.

4. **Se promoverán programas de interpretación del paisaje** destinados a las diferentes clases de usuarios de los espacios naturales del ámbito de ordenación, cuyos contenidos estarán conveniente diversificados y adaptados a todos los niveles de demanda. Las pautas de interpretación incidirán en los sistemas ecológicos presentes y en la descripción de los usos tradicionales compatibles, ofreciendo una imagen integrada de los valores naturales, etnográficos y culturales de la zona.

5. Se promoverá la creación de centros de documentación y de sistemas de información que faciliten las consultas de los usuarios y contribuyan a la difusión de los resultados de investigación en el ámbito de ordenación. Para ello se fomentará el uso de las nuevas tecnologías”.

En conclusión, para que la reactivación de la actividad pueda contribuir a dar cumplimiento a todo lo establecido y previsto en la normativa del PORN, es imprescindible que el propio planeamiento municipal deje de prohibir expresamente las edificaciones existentes consolidadas y permita usos autorizables en este tipo de suelo, objetivos estos perseguidos mediante esta modificación puntual.

En definitiva, se trata de establecer una ordenación urbanística que permita la colaboración entre las distintas Administraciones implicadas en la consecución de los fines establecidos por la normativa y ordenación de los recursos naturales, de tal manera que se pueda concienciar a la población y ofrecer al turismo una serie de infraestructuras necesarias para esas actividades controladas de ocio y esparcimiento.

2.2. Cumplimiento del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en el ámbito de la CM (Decreto 18/2020)

Dentro del Anexo II del Decreto 18/2020 sobre cartografía de la zonificación se encuentran las fichas descriptivas con la definición de áreas de reserva, de uso restringido, moderado o especial.

Las fincas del Sector IV se encuentran en las fichas C3 y D3 del Anexo II de la norma (ver Vol.2, pto. 2.2 de este documento). No pertenecen a ningún área específica de protección, por lo que los usos no están limitados por las previsiones relativas a la ordenación de las áreas anteriormente referidas.

El artículo 92 del Decreto 18/2020 obliga a solicitar informe de la “Administración gestora” en caso de proyectos que desarrollen modelos de usos turísticos y sus infraestructuras asociadas (letra n) del apartado 1), por lo que este tipo de usos puede implantarse, si bien ha de cumplirse el citado requisito del informe en la tramitación de la modificación.

El Anexo IX recoge la memoria económica, con la estimación económica de inversiones a realizar durante el periodo de vigencia del PRUG. En ella figuran programas y actuaciones análogos a los usos habilitados mediante esta modificación, como, por ejemplo:

- Programas de uso público y social, que incluye la sensibilización, educación e interpretación ambiental.
- Programa de relaciones con el entorno y participación ciudadana, que incluye el relativo al desarrollo socioeconómico.

Lo anterior evidencia que la finalidad de esta modificación está en línea con las actuaciones fomentadas por el PRUG.

Asimismo, en las proximidades del Sector IV se han llevado a cabo actuaciones recientes del PRUG, como es el caso de la ordenación del uso público en el Área Recreativa de Las Presillas (Resolución, de 30 de junio de 2020, del Director General de Biodiversidad y Recursos Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid).

Por lo demás, la compatibilidad de usos del Sector IV con el PRUG se constata por lo siguiente:

- a) La ubicación del Sector permite su inclusión en Turismo de Rascafría, incluyendo actividades de carácter cultural, educativo y/o deportivo en el recorrido "Desde Rascafría a El Paular" y que transcurren entre el cementerio y el Monasterio.
- b) existe también un recorrido llamado "Las Arroturas" al que puede vincularse dicho uso cultural/deportivo (zona norte del Sector IV).

De Rascafría a El Paular

Un agradable paseo por un escenario donde se combinan una naturaleza espectacular, la historia de los habitantes de este valle y un marco cultural matizado por el paso de los siglos.

Lugares de Interés

- 1 Camino a El Paular: Antiguo Cementerio**
El punto de partida del viaje pasa por el antiguo cementerio de Rascafría y la ermita de San Sebastián, muy cerca de la Oficina de Información Turística. El paseo discurre paralelo a la carretera hacia Colos, entre Ermita y Chacón, con un agradable valle sobre el Río Lozoya. En el **Requedero de la Cañada** podrá observar unos momentos antes de comenzar la camino al castaño histórico y antiguo del año 1600.
- 2 Monasterio de El Paular**
El Monasterio de El Paular ha sido bregado desde 1300 del transcurrir del tiempo en el Valle de El Paular. La antigua Cartuja, que goza de gran importancia económica, en la actualidad alberga un monasterio de monjes benedictinos. Por la fachada de este lugar, la visita a los patios, la iglesia, la antigua capilla capilana, exposiciones o el claustro, pondrá en su memoria diversos hechos históricos.
- 3 Puente de la Reina**
Es un pequeño puente de piedra, que cruza el arroyo de Santa María de El Paular, se tiene noticia de su existencia desde el año 1000. Es un punto de refugio a la misma ermita y quizá por ello sea uno de los puentes más bellos. Los pilares de gran tamaño, decorativamente respecto a la luz del puente, se abarcan una gran solidez y estabilidad con el fin de separar caminos de gran capacidad de tráfico.
- 4 Puente del Perdón**
El Puente del Perdón fue el primer puente de la zona y se situó en el camino de El Paular. El primer puente data de principios del siglo XVI, aunque el puente actual es de la primera mitad del XIX. Cuenta la leyenda que se construyó un día que cuando un malhechor había cometido un delito se le liberaba desde este puente. Desde aquel día se le permitía salir a un terreno. Si era juzgado culpable se le conducía hasta la Casa de la Herencia, donde era ejecutado. Desde el Puente del Perdón se observa una excelente vista del monasterio y hacia los Montes Carpetanos.
- 5 Finca de los Batanes**
La Finca de los Batanes es uno de los cortijos en que se dividían los propietarios de la Cartuja de Santa María de El Paular. Como sus cortijos de los alrededores, así se estructuraban los Batanes que servían al **Monje de Papel**, de cuyos sistemas de conducción de agua, canales, estanques, represas podíamos observar numerosos restos. Además, se la zona encontramos lugares preciosos como la **Puerta del Berjo** o el **Boque de Finafenda**.
- 6 Las Presillas**
En el Área Recreativa de las Presillas encontrará una serie de grandes cascadas y el Cañón de El Cierzo, un espectacular, un impresionante y un maravilloso espectáculo que podrá disfrutar en su totalidad. En cualquier caso, las cascadas aguas del Lozoya le permitirán bajar del cañón. En cualquier caso, en la zona encontrará un gran número de presillas, como las cascadas del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

Ámbito del Mapa y Leyenda

- Puntos de Interés
- Ríos
- Carreteras
- Pistas y caminos

Cruce de los principales elementos sobre cartografía. No están reflejados todos los caminos y senderos existentes. Respetar el derecho de propiedad e informar todos los puntos que aparecen señalados.

Cómo llegar
Para llegar a Rascafría existen varias alternativas:
En vehículo particular:
• Desde la A1, tomando en La Morcuera (km 83) la M-604.
• Por la M-411, desde San Agustín de Guadarrama, cruzando el Puente de la Manzanera.
• Por la M-602 hasta el Puente de Manzanera y el de Las Cortes (M-604).
• Por la M-627 desde Segovia, cruzando el Puente de Manzanera hasta La Morcuera, cruzando con la M-604.

En transporte público: se puede tomar el autobús 719 desde el intercambiador de Plaza de Castilla de Madrid, que finaliza su recorrido en Rascafría, o el 718A, lineadora que parte desde Buitrago de Lozoya y que recorre el Valle del Lozoya. Al Puerto de Las Cortes se puede llegar con el autobús 691 o en Cercanías (línea C3 desde Covadonga).

RASCAFRIÁ

Una oferta gastronómica y hostelera para todos los gustos, con actividades de ocio y turismo activo como el esquí alpino o de fondo, el senderismo, rutas ecuestres, etc.

Un entorno natural y cultural privilegiado

Un entorno natural y cultural privilegiado

www.rascafría.org
www.turismomadrid.es

Ayuntamiento de la Villa de Rascafría
Tel. 91 869 11 17
rascafría@rascafría.org

Paseos por Rascafría

Rascafría - El Paular

De Rascafría a El Paular

El lento transcurrir de los siglos ha combinado, como sólo el tiempo puede hacer, la historia y la cultura con un entorno natural irguitable.

El uso sostenido y el respeto de los vecinos con su medio natural, nos permite gozar en la actualidad de estos privilegiados entornos.

El Valle de El Paular no sería el mismo sin la presencia secular del **Monasterio de El Paular**, que en tiempos fue el verdadero motor económico de estas montañas durante siglos y cuya influencia abarcaba territorios mucho más lejanos.

Un paseo sin apenas dificultad que conecta el pueblo de Rascafría con uno de los lugares más emblemáticos de la Sierra del Guadarrama. Un camino cargado de sensaciones y de historia que, sin duda, nos hará repetir nuestro viaje.

El Paular, la cartuja restaurada

La restauración del Monasterio de El Paular

Desde hace unos años se está llevando a cabo una impresionante restauración del Monasterio que ha sabido integrar nuevos volúmenes como la tienda y los espacios para exposiciones con la belleza y la riqueza arquitectónica de El Paular.

El Monasterio puede ser visitado. Infórmese de los horarios de las visitas guiadas y las exposiciones.

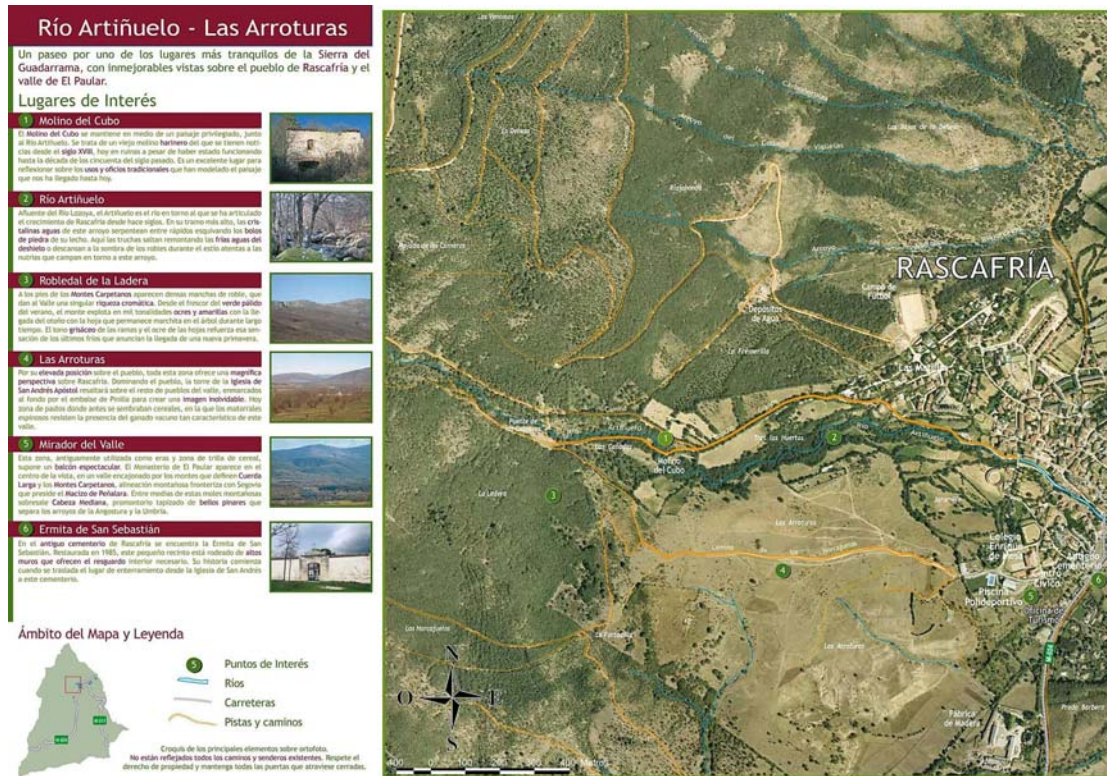
Los Carduchos del monasterio de El Paular

El claustro principal del Monasterio de El Paular acoge 52 obras del pintor **Vicente Carducho** (1576-1638); florentino afincado en Madrid, dedicadas a la historia de la orden de los Cartujos.

Las pinturas ocupan de nuevo el emplazamiento original en el que permanecieron más de dos siglos desde su creación. En 1626, Fray Juan de Baeca, prior del mo-

nasterio cartujano le encargó 56 obras de gran formato que contarán la historia de los cartujos. En el siglo XVII el Monasterio podía albergar hasta 180 monjes y era uno de los principales factores económicos de la zona; con su producción agrícola, sus tierras y su molino de papel, de donde salió el material para imprimir la primera edición del Quijote.

Además, entre las 52 obras de la serie, destacan *San Bruno despidiendo a San Hugo*, en la que se aprecia especialmente la maestría de Carducho a la hora de pintar el hábito cartujano; *La muerte de San Bruno*, donde el artista refleja la considerada forma ideal de fallecimiento para un cartujo, sobre el suelo y no sobre el lecho; o *La muerte del venerable Odón de Navarra*, en la que Carducho se autorretrata en la parte izquierda del lienzo.



Figuras 6,7 y 8: Tríptico de Turismo de Rascafría que contiene gran parte del Sector IV.
Fuente: www.rascafría.org/turismo/paseos-rutas-y-excursiones/

c) Una de sus rutas, la nº1, publicada en la web municipal, circunda y hace reseña de la existencia de unos edificios catalogados que se corresponden con los de la actividad de los antiguos aserraderos.

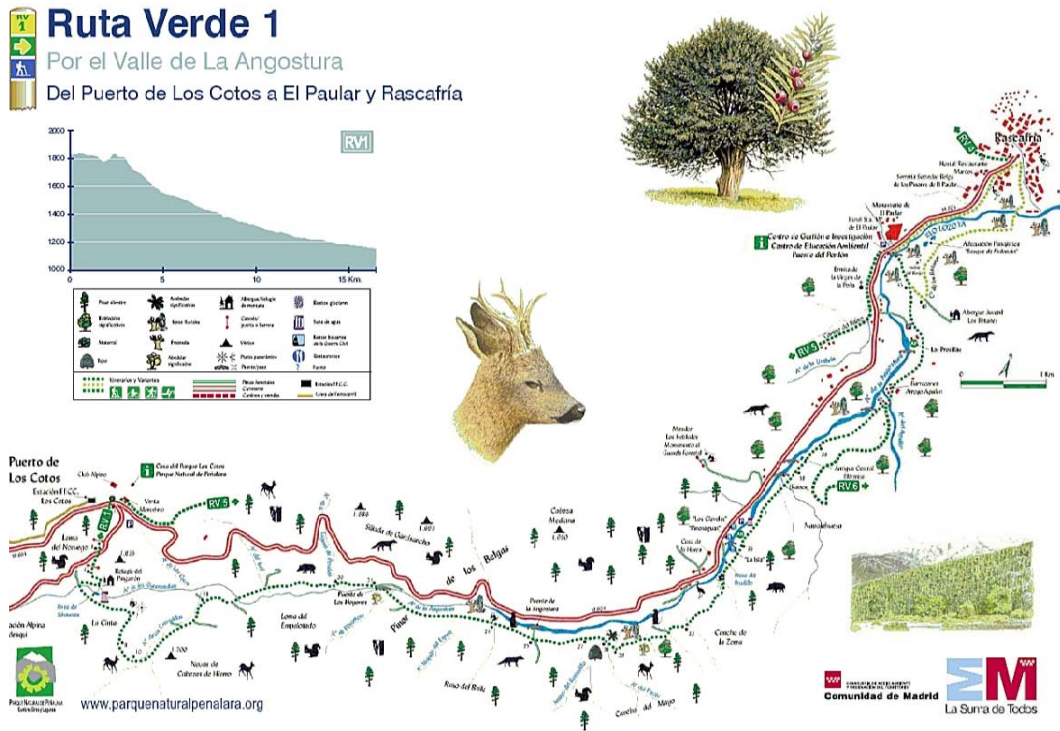


Figura 9: Detalle de ruta verde a su paso por el Sector IV.
Fuente: www.rascafría.org/turismo/paseos-rutas-y-excursiones/

2.3. Cumplimiento de la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

El artículo 38 de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad regula las zonas periféricas de protección, disponiendo que *"en las declaraciones de los espacios naturales protegidos podrán establecerse zonas periféricas de protección destinadas a evitar impactos ecológicos o paisajísticos procedentes del exterior"*.

Sin embargo, el Sector IV no se encuentra incluido en ninguno de los Hábitats catalogados en el Anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE, aunque se encuentre próximo a algunos.

2.4. Cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de la CM

La Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, regula los bienes declarados de Interés Patrimonial y de Interés Cultural, ordenando el respeto a sus valores históricos y culturales.

Algunas de las edificaciones existentes en el Sector están incluidas en el Catálogo de Patrimonio de la CM por lo que cumplirán las prescripciones de dicha norma. En concreto la serrería belga que data del siglo XIX con sus edificaciones principales y anejos (arquitectura civil industrial perteneciente al Inventario de Patrimonio Industrial de la Comunidad de Madrid (IPICAM) con el número 120-1 del municipio de Rascafría); la Casa de la Madera, perteneciente a los anejos del conjunto de la Cartuja de Santa María de El Paular y el propio Monasterio tienen valor declarado patrimonial y/o cultural.

El respecto a los citados valores requieren un esquema de usos que incentive su restauración, rehabilitación y conservación. Se pretende la puesta en valor por medio de su conservación para la generación del desarrollo del sector turístico (turismo rural y hostelero vinculado a construcciones de interés arquitectónico) y recreativo ligado a estos recursos culturales y naturales al mismo tiempo.

2.5. Aplicación transitoria del Decreto 178/2002

Según la Ley 7/2013, el propio término municipal de Rascafría está ubicado en el Área de Influencia Socioeconómica del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (Anexo IV). Ello determina la siguiente potestad para las Administraciones Públicas competentes (art. 5.3): *"promover el desarrollo socioeconómico sostenible en términos de compatibilidad con el Parque Nacional, desarrollando, de forma coordinada, cuantas acciones, planes y programas consideren convenientes a ese fin, pudiendo constituir para ello los correspondientes consorcios y suscribir convenios de colaboración entre ellos y con el resto de administraciones, instituciones, y colectivos implicados"*.

A este respecto, el artículo 31.4 de la Ley 30/2014, de 3 de diciembre, de Parques Nacionales, dispone que *"el establecimiento de un área de influencia socioeconómica lleva aparejada una atención singular de las administraciones públicas a asegurar la integración del parque nacional con la misma, así como a potenciar las actividades económicas sostenibles ligadas a la dinamización del entorno del parque nacional. A tal efecto las"*

administraciones públicas, de forma coordinada, desarrollarán aquellas actuaciones que sean precisas".

Por otro lado, el PRUG dispone que con motivo de que "el ámbito territorial del «Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara y su Área de Influencia Socioeconómica», aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid 178/2002, de 14 de noviembre, supera el del parque nacional, hasta que se desarrolle el presente decreto en lo que se refiere a la ordenación del área de influencia socioeconómica del parque natural, se establece en la disposición derogatoria que se mantendrán en vigor los artículos del Decreto 178/2002, de 14 de noviembre, relativos a esta materia" (apartado primero de la exposición de motivos). Por tanto, según la disposición derogatoria única, apartado 1.a) del PRUG, el Decreto 178/2002 queda derogado pero "hasta que, de acuerdo con la disposición final segunda, se desarrolle el presente decreto en lo que se refiere a la ordenación del área de influencia socioeconómica del parque natural, se mantendrán en vigor los artículos del Decreto 178/2002, de 14 de noviembre, relativos a esta materia".

Por tanto, resulta necesario acudir a la regulación establecida en el parcialmente derogado Decreto 178/2002, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara y su Área de Influencia Socioeconómica, para determinar la ordenación vigente que es de aplicación al Área de Influencia Socioeconómica del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (al que, como se ha indicado previamente, pertenece el municipio de Rascafría). Incluimos a continuación los preceptos del Anexo: Plan de Ordenación de los recursos naturales del Parque Natural de Peñalara y su Área de Influencia Socioeconómica ("PORN Peñalara") que entendemos que aplican a esta Área:

- **Se promocionará el acondicionamiento de los núcleos y actividades de potencialidad turística** compatibles con la conservación del medio natural (art. 33.1 del Anexo). **Se fomentará una oferta turística que no produzca disminución de la calidad ambiental** del ámbito de ordenación. No se permitirán actuaciones ni actividades que pongan en peligro la conservación de los valores naturales y culturales (art. 33.3 del Anexo).
- El Sector IV se considera en el tipo de Zona de Uso Recreativo (art. 53.1c). Estas "*serán zonas que por sus características puedan admitir un uso más intenso por parte de los visitantes. Estarán constituidas por las áreas recreativas y las zonas de estancia más tradicionales. En ellas se podrán ubicar equipamientos de bajo impacto en las zonas adecuadas. Se considerarán compatibles los usos y actividades tradicionales, así como los residenciales y otros que estén consolidados*". En consecuencia, el uso más intenso relativo a actividades compatibles está permitido una vez se cumpla en cada caso, el articulado relativo a los regímenes de protección, en concreto los artículos 67,68,70,71 y 72, sobre protección del paisaje, norma general en las zonas de SNU, integración paisajística de las infraestructuras, de las construcciones e instalaciones y vertidos y residuos respectivamente. En relación con las actividades recreativas (i) se dará prioridad a las áreas de menor fragilidad, (ii) se fomentarán actividades de

baja incidencia ambiental que no precisen infraestructuras, (iii) de forma general, no se podrán realizar si suponen alteraciones graves del entorno (art. 34.1 y 3 del Anexo).

- En los SNUP podrán realizarse **obras de rehabilitación** de las edificaciones de interés histórico o arquitectónico, con el fin de adecuarlas a la prestación de usos y actividades **distintas a las que inicialmente estaban destinadas**, siempre que sean compatibles con la conservación de los valores naturales. Todo ello con el fin de promover el desarrollo socioeconómico de los espacios naturales protegidos, el **turismo rural** y la **conservación de edificios de interés**. Esta posibilidad es previo informe de la Junta Rectora y sin perjuicio del cumplimiento de las normativas urbanísticas y sectorial que correspondan (art. 41.3 del Anexo).
- En los SNUP, como parte de las limitaciones paisajísticas, no se permitirán actuaciones que (i) *"introduzcan elementos artificiales de carácter permanente que limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren las perspectivas, exceptuando aquellos casos en los que la acción tenga interés general y siempre y cuando se asegure la adecuada corrección de los impactos generados"*, ni (ii) *"introduzcan elementos artificiales de carácter permanente que limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren las perspectivas"* (art. 68.1 y 2 del Anexo). Deberán adoptarse las medidas necesarias para corregir los impactos causados con motivo de la *"implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto paisajístico"*, minimizando su impacto negativo sobre el paisaje natural (art. 68.3 del Anexo). **La modificación de las NNSS objeto de esta iniciativa no puede dar lugar a dichas limitaciones paisajísticas** por cuanto los nuevos usos complementarios se circunscriben a los edificios e instalaciones ya existentes.
- En los **terrenos** sujetos al régimen de **SNUP** únicamente se consideran **autorizables**, sin perjuicio del régimen de usos establecido para cada Zona del ámbito de ordenación, los actos que persigan los siguientes objetivos, entre otros (art. 98.4 del Anexo):
 - Ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza forestal, entre otras (letra a).
 - Las actividades indispensables para la conservación o el mantenimiento y mejora de las edificaciones ya existentes en la zona (letra c).
 - Las obras de rehabilitación y cambios de uso y actividad contempladas en el artículo 41.3 (letra d).
 - El uso residencial bajo la forma de vivienda unifamiliar y aislada, cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación, de las reseñadas en los puntos precedentes (letra e).

Como puede apreciarse, los usos compatibles propuestos encajan en las definiciones anteriores.

- En el Área de Influencia Socioeconómica que no esté en el interior del Parque Natural las actividades ecuestres se restringirán a los caminos públicos y a las rutas autorizadas expresamente, respetando los derechos de paso legalmente establecidos (art. 112 del Anexo).

3. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

La modificación puntual de planeamiento para el Sector IV consiste en la introducción de un régimen de usos compatibles con la clasificación del suelo como no urbanizable de protección, de forma que sin modificación de la estructura general del Sector IV se incorporen a las NNSS los usos permitidos en el artículo 29 de la Ley del Suelo de Madrid en los edificios existentes de valor patrimonial y arquitectónico. Para la adaptación al nuevo modelo se aplican los criterios siguientes:

- 1.- Consolidación y mantenimiento de las edificaciones existentes.
- 2.- Eliminación de la prohibición expresa del art. 89 de las NNS relativa a cualquier tipo de edificación.
- 3.- Eliminación de la limitación del uso permitido al recreativo.
- 4.- Incorporación como usos permitidos (Art. 89 de las NNSS):
 - Forestal
 - Cultural
 - Deportivo
 - Turismo rural en edificaciones con valor arquitectónico (*)

(*) Edificaciones incluidas en Catálogo de edificaciones de interés patrimonial

Para el cumplimiento de los objetivos y criterios de clasificación de suelo de conformidad con el art. 20.1.a del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre criterios básicos de utilización del suelo:

1. la modificación puntual del Sector IV se atribuye en su ordenación territorial y urbanística un destino que preserva los terrenos de su desarrollo urbanístico, impidiendo la especulación con él.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

En cuanto a los objetivos y criterios de ordenación sobre la estructura urbana y territorial, no se modifica la ordenación actual siendo el criterio de ordenación que las fincas pertenecientes al Sector IV se mantienen sin aprovechamiento urbanístico y se realiza la construcción, mejora o reforma de la estructura

territorial existente en cuanto a infraestructuras se refiere, diseñándose de tal modo que se minimicen los impactos negativos sobre las características territoriales y paisajísticas y los valores a conservar en el ámbito de ordenación. Las infraestructuras existentes en relación con el Sector IV, se estiman compatibles con la preservación de los valores naturales y paisajísticos del entorno.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Régimen del Suelo no urbanizable de Protección en la Comunidad de Madrid se encuentra regulado en el **artículo 15** de la Ley de Suelo de Madrid que prescribe que la clasificación de un suelo como no urbanizable requiere una justificación específica por relación a los concretos criterios de clasificación. El **artículo 16** establece dos criterios para clasificar los terrenos como suelo no urbanizable de protección:

- Los que por Normas o Planes Sectoriales o Territoriales ya estén sometidos a algún régimen de protección especial.
- Terrenos que el planeamiento considere necesario preservar por los valores paisajísticos, ambientales, agrícolas, forestales o ganaderos o por sus riquezas naturales.

En el caso del Sector IV: Monasterio, de las NNSS de Rascafría, su proximidad al Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama determina que se mantengan como suelo no urbanizable de protección, así como que se permitan los usos compatibles con dicha clasificación que pueden autorizarse en este tipo de suelo conforme al artículo 29 de la Ley de Suelo de Madrid, de forma que el Sector IV pueda albergar zonas de mayor esparcimiento y ocio, conciliando estas actividades con la protección de la naturaleza.

El **artículo 28.1** de la Ley del Suelo de Madrid contempla, como derechos de la propiedad en el suelo no urbanizable de protección, específicamente los siguientes:

"a) la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones, compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Sólo comprende los trabajos las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por las ordenaciones territorial y urbanística, debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

b) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de los usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por esta Ley mediante calificación urbanística".

Asimismo, como deberes de la propiedad en este tipo de suelo, según el apartado 1 del artículo 28 figuran:

"a) Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar las intervenciones y los usos permitidos.

b) Los que voluntariamente asuma el propietario para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos".

La modificación supone contemplar unos usos del Sector IV compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo y que permitirían a las Administraciones implicadas y a sus propietarios cumplir con sus deberes respectivos en los términos del PORN anteriormente referido, en especial en lo que respecta a las rehabilitaciones necesarias y a la dinamización socioeconómica del entorno del parque nacional.

El **artículo 29** de la Ley del Suelo de Madrid contempla los usos que podrán autorizarse por los Ayuntamientos, previa calificación urbanística, siempre que estén expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o urbanístico, en el suelo no urbanizable de protección. Entre ellos figuran expresamente los siguientes (apartado 3):

"a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.

(...)

d) Desarrollo rural sostenible, vinculado a la comercialización de la madera y sus derivados;

e) Establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto;

f) Rehabilitación de edificios de valor arquitectónico".

Razones de legalidad y de interés público y social llevan a contemplar dichos usos como compatibles en el Sector IV de las NNSS de Rascafría, en atención a:

- **exclusivamente la actividad y los edificios de valor arquitectónico constatable (ver Bloque II, Vol. 4) preexistentes**, anteriores incluso a las propias NNSS, de utilización racional de recursos naturales, por la explotación, regeneración y conservación del monte.
- Su valor e impacto económico, paisajístico e histórico-cultural, influyendo en el desarrollo rural.
- Su contribución al equilibrio medioambiental de fauna y flora.

Su preservación depende de que el planeamiento reconozca las edificaciones y un régimen de usos adicional al meramente recreativo.

5. CUANTIFICACIÓN Y CUADRO SÍNTESIS DE LAS NNSS

Cuadro síntesis de NNSS 1985:

Tipo Suelo	Superficie	Techo vivienda	Población
URBANO	83Has	2200	7900 hab
URBANIZABLE	34,06Has	-	-
NO URBANIZABLE	Sectores V y VI	-	-
NO URB. E. PROTEGIDO	Sectores I a IV, VII y VIII	-	-

Sup. total, término municipal Rascafría= 150.270.000m² = 15027Has.

Las clases de suelo no modifican sus superficies.

Según los datos censales del municipio de Rascafría (INE, 2021):

- Población actual del término municipal: 1.892 habitantes.
- Reparto: 11,67hab./Km²
- Censo de vivienda: 1758 viviendas.
- Visitantes anuales: media de 7000 personas.

El techo de población permanente alcanzado en el municipio no supera los parámetros establecidos vigentes.

La modificación puntual en el Sector IV no alteran los parámetros máximos de vivienda y población establecidos. Se justifica a continuación la estimación máxima de la ocupación producida:

Edificaciones existentes de interés a conservar susceptibles de incluir población:

(*) (Cálculo aproximado de 20m²/persona, según CTE)

Se excluyen los almacenes de uso agrario al no poseer valor arquitectónico o patrimonial.

Vivienda afecta a actividad = 3.968,86m²

Con la propuesta de turismo rural:

- Vivienda director (15 habitaciones) = 45 huéspedes; 6 trabajadores
- Casa consejero: (15 habitaciones) = 45 huéspedes; 4 trabajadores
- Vivienda portero (viv. trabajadores) = 5 trabajadores
- Viv. obreros (15 habitaciones) = 45 huéspedes; 3 trabajadores
- Casa de la Madera (10 habitaciones) = 30 huéspedes; 2 trabajadores(pernoctan)

Total: 165 huéspedes y 15 trabajadores de los que pernoctan 7 de ellos.

Estacionalidad turística: de mediados de junio a mediados de septiembre.

La ocupación de los establecimientos turísticos no supera el 65% con estancia promedio de los visitantes de 2,05 días.

Instalaciones afectas a actividad forestal = 4.629,44m²

Total instalaciones para estos usos sin edif. anexas = 3242,83m²

Con la propuesta hostelera y de actividades culturales-deportivas:

- 15m²/persona aprox. = 215 personas
- Estimación trabajadores: los mismos

Estacionalidad: de mediados de junio a mediados de septiembre y actividades educativas en invierno (máximo dos eventos mensuales)

Total población máxima en Sector IV con la Modificación Puntual: 215 personas itinerantes, 165 huéspedes máximo y siete trabajadores que pernoctan; por lo que no superan los techos de población y vivienda establecidos en las NNSS vigentes.

6. MODELO DE GESTIÓN

Para la efectiva consecución del modelo territorial diseñado, además del cumplimiento del artículo 13 del capítulo IV relativos a los principios básicos de la gestión urbanística de las vigentes NNSS, el modelo de gestión del Sector IV se define a partir **del derecho de iniciativa de los particulares para la autorización de las actividades vinculadas a los usos según los tipos de construcciones, instalaciones e infraestructuras y actuación en los edificios según el régimen establecido en el Catálogo.**

El régimen de usos compatibles permite conjugar la posibilidad desde el punto de vista de la ordenación con la flexibilidad para el propietario de poder optar por aquellos usos que mejor se acomoden a cada circunstancia y que mejor les permita cumplir su deber de conservación de los elementos de valor histórico, de manera individual y sin tener que articular los modelos colectivos propios de las actuaciones de transformación urbanística.

7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

UD. DE ACTUACIÓN	Nº	SUP. TOTAL.	SUP. EDIFICACIÓN	USO ACTUAL	FICHA
P. 2004	1	42.166m ²	4.629,44m ²	FORESTAL	nº 1 a 6
P. 2004	2	42.166m ²	1.981,86m ²	VIV. AFECTA.ACT.	nº 7 a 9
P. 4 (POL.8)	3	3.039m ²	1.987,00m ²	VIV. AFECTA.ACT.	nº 10

(*) Cada unidad de actuación puede llevarse a cabo por fases o subunidades en función de las actividades autorizables a implementar.

8. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO

El **artículo 56.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid** exige la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en caso de que las modificaciones puntuales afecten a una superficie superior al 10 por ciento del Plan.

La presente modificación no alcanza este porcentaje, siendo la superficie del Sector IV el 1,27% del término municipal.

Por tanto, **según el art. 56.3** de la misma ley, no resulta obligatoria la aprobación previa de un Avance y tampoco se considera necesaria; en atención al alcance limitado de la modificación planteada, que mantiene la clasificación y edificabilidad máxima vigentes.

Al no resultar preceptiva, la Modificación Puntual del Sector IV no requiere Informe de Impacto Territorial vinculante para su aprobación.

De todas formas, la influencia en el modelo territorial es inexistente ya que no modifica, altera o influye en los terrenos protegidos aledaños, ni a suelos con el mismo u otro tipo de calificación o protección especial del término municipal. Tampoco afecta urbanísticamente a ninguna legislación, y no incluye nuevos artículos ni ordenanzas.

VOLUMEN 2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

El art. 22. 4 de la 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 dispone que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en la Hacienda Pública local afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento previsto en el Sector IV no implican actuación por parte de la administración local en cuanto que las actividades autorizables están referidas exclusivamente a edificaciones preexistentes de propiedad privada *así como el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes.*

En consecuencia, desde el punto de vista económico la presente Modificación Puntual resulta viable, en cuanto a la incidencia nula que supone para las Haciendas Públicas.

2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el Sector IV, requieren de la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación.

En la tabla adjunta se recoge el detalle del estudio económico financiero del desarrollo del Sector incluida la intervención en las edificaciones de interés patrimonial y dotaciones patrimonializables. Los importes consignados en las siguientes tablas tienen carácter orientativo, estando sometidos a disponibilidad presupuestaria por parte de los propietarios.

1. Cuantificación de coste en ejecución material de rehabilitación, acondicionamiento o reforma y adecuación de edificaciones sujetas a protección

Edificación	Sup.(m2)	€/m2	Coste €
Aserradero	954,86m2	800	763.888
Almacén-secadero	1354,25m2	800	1.083.400
Almacén-secadero	795,13m2	800	636.104
Almacén-secadero	1311,46m2	800	1.049.168
Almacén	157,86m2	800	126.288
Almacén maquinaria	55,88m2	400	22.352
Total	4.629,44m2		3.681.200
Viv. oficina director	597,64m2	900	537.876
Anexos viv. director	285,67m2	900	257.103
Viv. obreros	462,80m2	900	416.520
Anexos viv. director	81,91m2	500	40.955
Viv. portero/consejero	553,84m2	900	498.456
Casa de la Madera	1987,00m2	(*)	----
Total	3.968,86m2		1.750.910

(*) Edificación conservada.

Total rehabilitación edificación existente: 5.432.110€

2. Cuantificación de coste de ejecución material de adaptación de infraestructuras existentes

Superficies	Sup.(ml)	€/ml	Coste €
urbanización viaria	100 (**)	340	34.000
Total			494.115

(**) Alcantarillado, alumbrado, abastecimiento agua y red baja y media tensión.

Acometidas	uds.	€/ud.	Coste €
Abastecimiento	9,00	2500	22.500
Saneamiento	9,00	3000	27.000
Energía eléctrica	9,00	1500	13.5 00
Total			63.000 <i>Total</i>

Urbanización: 557.115€

3. Cuantificación de coste de conservación de recursos naturales, patrimonio cultural y paisaje

Concepto	Carácter inversión	Estimación económica€
CONSERVACIÓN		
Acciones de restauración aire, agua, suelos	extraordinaria	150.000
Conservación flora y fauna	extraordinaria	100.000
Investigación	extraordinaria	30.000
Total		280.000
USO PÚBLICO Y SOCIAL		
Mantenimiento infraestructuras	anual	40.000
Programa movilidad	extraordinaria	25.000
Actividades educ. ambiental	extraordinaria	30.000
Total		95.000
OTRAS ACTUACIONES		
Vigilancia y control	anual	50.000
Prevención	anual	25.000
Total		75.000

Total conservación recursos naturales, patrimonio y paisaje: 450.000€

Total estudio económico-financiero:	6.439.225€
--	-------------------

La conclusión final sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual es favorable, ya que la ejecución de las determinaciones de la presente Modificación Puntual no implica ninguna inversión por parte del municipio, ni tampoco una obligación de desarrollo urbanístico para los propietarios. En particular, el balance es positivo ya que:

- la propuesta no implica gastos de urbanización para el municipio.
- se prevé el aumento de la actividad económica y el incremento de población itinerante correspondiente que implicará un aumento de expectativa de riqueza sin incidencia en los presupuestos municipales.
- la implantación de los usos y las actividades autorizadas en ellos absorberían y compensarían el coste de la inversión realizada.

Por tanto, se concluye que la sostenibilidad y viabilidad económica de la Modificación Puntual es positiva, realista, sostenible y socialmente cohesionada.

VOLUMEN 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. Vigencia y ámbito de aplicación

La exposición y justificación de la Modificación Puntual formuladas que se someten a la aprobación inicial por parte de la Corporación municipal se remitirá a exposición pública y recabará los informes sectoriales preceptivos en la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

La entrada en vigor de la Modificación puntual producirá, de conformidad con su contenido, todos o algunos de los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga la Modificación.

El ámbito de aplicación será exclusivamente el Sector IV delimitado en las NNSS vigentes en el plano 1.a a 1:25.000, en el que el uso recreativo definido en el artículo 142 y de aplicación en el Sector por medio del artículo 89; se modifica incluyendo usos compatibles para el desarrollo de actividades permitidas en las edificaciones existentes de interés arquitectónico y patrimonial.

Según las NNSS vigentes, en su Título I, establece en su artículo 78, unas medidas de protección especial en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos y culturales; así como la defensa de la fauna, flora y el equilibrio ecológico; de acuerdo con la Ley del Suelo en sus artículos 11.3, 12.2.4, 80 y 86. (artículos no vigentes).

Los usos propuestos en esta modificación suponen la explotación de los valores paisajísticos, históricos y culturales por medio del acercamiento y puesta a disposición al público en general; condicionados y cumpliendo los requerimientos necesarios de equilibrio ecológico que sean solicitados.

Según las NNSS vigentes, en su Título I, establece en su artículo 80, que el suelo no urbanizable, carece de aprovechamiento urbanístico alguno, existiendo limitaciones a la edificación, uso y transformaciones sobre éste.

Las fincas pertenecientes al Sector IV se mantienen sin aprovechamiento urbanístico ni por tanto riesgo especulativo alguno. Las edificaciones existentes de interés arquitectónico y patrimonial son elementos que coadyuvan al desarrollo rural por medio de los usos compatibles previstos en esta modificación y que observarán los siguientes parámetros de ordenación:

- **No se incrementa la edificabilidad** ni aprovechamiento actuales.
- **Se mantiene la ocupación existente en las fincas** al encontrarse vinculada a la edificación existente, buena parte de la cual debe preservarse por su valor histórico.
- Se aprovechan **las tipologías edificatorias existentes** (viviendas o instalaciones auxiliares de uso residencial, o naves dedicadas a la actividad maderera o agraria), de forma que la rehabilitación o reforma tendrá el menor grado de intervención posible.
- **Los nuevos usos se articulan a partir de los viales existentes**, con afección exclusiva de infraestructuras necesarias para las edificaciones preexistentes.
- **Los nuevos usos están vinculados al tipo de edificación existente**, es decir, de tipo turístico rural o actividad cultural en las zonas de edificación de tipología de alojamiento afecto a la actividad maderera o agraria (actividades preexistentes con valor patrimonial o histórico); o en el caso de edificios de valor arquitectónico, el uso hostelero vinculado a su conservación.

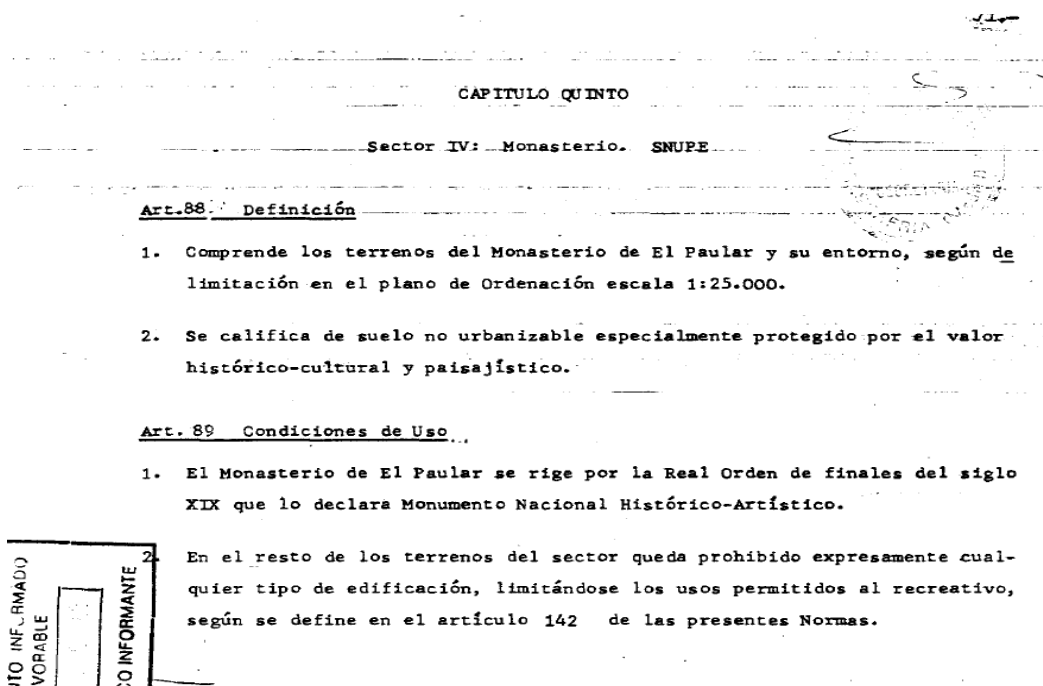
Se mantiene el cumplimiento del art. 88 sobre Ordenación del Suelo No Urbanizable para el Sector IV que no se modifica (plano de clasificación del suelo a 1:25.000 de las NNSS, denominado 1.a). Mantiene la clasificación de suelo no urbanizable especialmente protegido (SNUPE) por su valor histórico-cultural y paisajístico, constatando la especial protección por sus valores patrimoniales puestos en valor mediante catálogo.

Se modifica el artículo 89 del mismo Título V sobre la regulación de los usos con objeto de la remoción de la limitación de que es objeto la presente modificación; únicamente para incorporar unos usos compatibles que **actualizan, ponen en valor y proporcionan conocimiento sobre el municipio.**

La **ampliación de los usos compatibles propuestos da cumplimiento al art. 142 sobre condiciones generales de uso e higiene** en cuanto que **no alteran el estado natural, manteniendo el equilibrio ecológico existente** ya que las actividades a desarrollar de carácter rural, hostelero destinado a conservación de edificaciones, cultural o deportivo no producen residuos ni vertidos contaminantes, favoreciendo el mantenimiento de la flora y fauna. De todos modos, se someterán en su caso, a la redacción de la correspondiente Memoria Ambiental o Evaluación Ambiental Estratégica, según normativa vigente, para justificación desde esta perspectiva.

1.2. Identificación de la Modificación Puntual

A continuación, figura el Capítulo V que regula el Sector IV. Donde el artículo 89 de las NNSS dice:



La nueva redacción de ese artículo 89 queda así (no se modifica el artículo 88):

"Art. 89 - Condiciones de Uso

1. El Monasterio de El Paular se rige por la Real Orden de finales del siglo XIX que lo declara Monumento Nacional Histórico-Artístico.

2. En el resto de los terrenos del Sector queda prohibido expresamente cualquier tipo de nueva edificación, permitiéndose, exclusivamente, en edificios de valor arquitectónico, además del uso recreativo definido en el artículo 142, la actividad tradicional y primaria de conservación del medio natural mediante el uso forestal vinculado al corte, transformación y comercialización de la madera y sus derivados, comprendiendo las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter; así como el uso cultural, el uso deportivo, los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto y, la rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, según el régimen pormenorizado de usos y de edificación que figura en el plano nº 2.a."

1.3. Definición de los criterios para la adecuación del sector IV a los nuevos usos compatibles

El artículo 33.2 de la Ley del Suelo de Madrid solo legitima tratamientos urbanísticos diferenciados de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo en determinados casos enumerados en este precepto.

En primer lugar, la singularidad del Sector IV, consistente en su ubicación próxima al parque nacional y también al casco urbano de Rascafría, así como en sus edificaciones e instalaciones con valor histórico y cultural, justifica el régimen de usos compatibles contenido en esta modificación.

En cualquier caso, uno de los supuestos cabría plantear tratamientos diferenciados para superficies susceptibles de trato homogéneo, si las hubiera respecto de otros suelos no urbanizables de protección, consiste en que “e) Resulte oportuno para la mejor protección del medio urbano o rural”.

Precisamente los terrenos del Sector IV cuentan con elementos que requieren de una mejor protección. En particular, según lo expuesto, las edificaciones e instalaciones con un valor patrimonial e histórico.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. Clasificación del suelo

El territorio del Sector IV, en virtud de la presente Modificación Puntual, mantiene su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección (SNUPE). Se encuentra delimitado en el plano de ordenación de las NNSS de 1985 vigentes, a escala 1:25.000 denominado 1.a.

2.2. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo del sector IV

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo del Sector IV se regirá por los artículos 23 y 24 de las NNSS vigentes y por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre; por medio de los artículos 12, 13.1 y 13.2 relativos a las facultades en situación rural y al artículo 15 sobre deberes y cargas. Por ellos:

Facultades:

1. La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que la legislación expresamente autorice. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse

en el medio rural y que se correspondan con los usos compatibles autorizados por la presente modificación puntual.

2. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

Deberes y cargas:

El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones del Sector IV de interés patrimonial o arquitectónico comprende con carácter general:

a) Dedicarlos a usos compatibles definidos en esta modificación puntual y correspondientes a la ordenación urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras a partir de la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2.3. Redes generales y locales

El Sector IV posee un sistema general de comunicaciones y servicios que comprende:

- la carretera M-604 entre los kms 27.700 y 25.600 aproximadamente.
- caminos vecinales que articulan las parcelas próximas y limítrofes con el caso urbano.
- líneas de transporte de energía eléctrica.
- líneas de telefonía.
- los arroyos del Artiñuelo y de los Apriscos y sus zonas de protección.

3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Para la ejecución material de las determinaciones de la Modificación puntual en el Sector IV, se llevarán a cabo los instrumentos de planeamiento que permitan:

- 1) La implantación en cada edificio catalogado de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.
- 2) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Se realizarán exclusivamente en las superficies destinadas a los usos correspondientes, que queden vinculadas a las correspondientes obras, construcciones e instalaciones existentes y sus respectivos usos o actividades.

3.1. Instrumentos de desarrollo y ejecución

- **Plan Especial**

Cuando la actividad de desarrollo del planeamiento implique la introducción del uso de turismo rural, se requerirá de un Plan Especial en el caso de que las infraestructuras existentes tuvieran que modificarse.

- **Calificación urbanística**

Conforme al art. 29.3, 42.3 y 147 y siguientes de la LSCM, para legitimar las obras de construcción o edificación y los usos o las actividades correspondientes para una o varias parcelas, instada por el interesado, sin perjuicio de la necesidad de licencia urbanística.

3.2. Proyectos de edificación

Las obras admisibles según las condiciones que deban cumplir las edificaciones según su ficha de Catálogo para la implantación de una actividad permitida según los usos compatibles previstos serán exclusivamente las siguientes:

3.2.1. Obras en edificios

Son las obras que se efectuarán sobre la edificación sin alteración de la posición de sus fachadas y cubierta, respetando su volumetría. Pueden afectar a todo el edificio o parte del mismo, teniendo carácter general, parcial o puntual. Dentro de éstas se distinguen según la afectación del edificio en:

3.2.1.1. Obras de restauración.

Tienen por objeto la reproducción de las condiciones originales en relación con las necesidades del uso compatible a que sea destinado.

Incluye la reparación, sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones que no alteren las características morfológicas originales, así como la eliminación de elementos extraños añadidos, no originales e incluso la recuperación de ritmo original de huecos, revocos etc. Que se encuentren documentados.

3.2.1.2. Obras de conservación

Tienen por objeto exclusivamente el mantenimiento de las condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato del edificio catalogado pudiendo realizarse

reposición y limpieza de instalaciones, así como reparación de cubiertas o sustitución de acabados interiores.

3.2.1.3. Obras de consolidación

Tienen por objeto el refuerzo o sustitución de elementos dañados en edificios catalogados para asegurar su estabilidad, con posible alteración de su distribución si el caso lo requiriera.

3.2.1.4. Obras de rehabilitación

Tienen por objeto las intervenciones sobre el edificio catalogado que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y ornato y pueden modificar su distribución o alterar sus características morfológicas. Dentro de éstas, pueden realizarse:

Obras de acondicionamiento: mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte del mismo, permitiendo la redistribución de su espacio interior, modernización o introducción de nuevas instalaciones, pudiendo incluso variar el número de locales existentes; sin alteración de la envolvente del edificio, sus características morfológicas o estructura portante. Se podrá autorizar la modificación de los huecos existentes si las condiciones de habitabilidad lo requirieran.

Obras de reestructuración: permiten alterar sus condiciones morfológicas, siendo:

- a) **Reestructuración puntual:** apertura puntual de huecos en muros, sustitución parcial de forjados, adecuación a normativa contra incendios y/o accesibilidad mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras, vías de evacuación o instalación de ascensores.
- b) **Reestructuración parcial:** demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical o construcción de entreplantas si el uso compatible lo requiere.
- c) **Reestructuración general:** sólo permitidas en el caso de ruina, vaciado del edificio con mantenimiento de fachadas.

3.2.2. Obras de demolición.

Son las obras sólo permitidas en el caso de ruina total y no sea posible la reestructuración general. Será necesaria la emisión de informe técnico para su autorización.

3.2.3. Obras de nueva edificación.

Son las obras de reconstrucción de un edificio declarado en ruina sin posibilidad de reestructuración general; por otra edificación nueva de características morfológicas, de volumen, tipología, materiales y en el mismo lugar y posición. Sólo se permitirán este tipo de obras en edificios que figuren en el Catálogo.

3.2.4. Proyectos de instalación o actividad.

Son las actuaciones urbanísticas de conformidad con el art. 29 de la Ley 9/2001 del Suelo para el régimen de suelo no urbanizable de protección que se pueden realizar sin precisar calificación urbanística recogidas en la Orden 899/2021; además de las actuaciones encaminadas al desarrollo de actividades autorizadas en los usos compatibles definidos en la modificación puntual. Son los siguientes:

- movimiento de tierras para apertura de pozos de saneamiento.
- acondicionamiento de espacios libre de parcela y para paso de vehículos.

- instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre de depósitos de agua y enterrados de combustibles líquidos y gaseosos.
- instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones o antenas.

De carácter provisional:

- ocupación de terrenos para actividades culturales o deportivas al aire libre.
- implantación de casetas o construcciones desmontables para desarrollo de actividades autorizadas por los usos compatibles.

4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN

4.1. Tipos de licencias urbanísticas

Están sujetos a licencia urbanística todas las obras admisibles por las condiciones que deban cumplir las edificaciones en su ficha de Catálogo para la implantación de una actividad permitida según los usos compatibles previstos.

Requerirán además de calificación urbanística según el art. 35.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid:

- a) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- b) El régimen normativo de los usos cultural, deportivo, forestal y de turismo rural en edificaciones de valor arquitectónico e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- c) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios necesarios que complementarían las redes locales existentes. Se exceptúan las actividades incluidas en la Orden 899/2021.

4.2. Incumplimiento e infracciones urbanísticas

Serán las especificadas en el capítulo III sobre Infracciones urbanísticas de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CM.

4.3. Régimen fuera de ordenación.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación definida en el Capítulo III, art. 27 de las NNSS vigentes, las instalaciones y edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NNSS vigentes que resulten disconformes con las mismas, asumirán dicho régimen de manera absoluta resultando totalmente incompatibles con la ordenación vigente siempre y cuando hayan sido realizados sin licencia siendo ésta exigible conforme a la normativa vigente al tiempo de su ejecución; o en el resto de supuestos del art. 64.b) de la Ley del Suelo de Madrid.

Esta modificación puntual, por las características y significación patrimonial de parte del Sector IV y en base a la consecución del cambio de modelo propuesto; incluye una situación de fuera de ordenación relativa o parcialmente incompatible, en base a jurisprudencia en el ámbito de la Comunidad de Madrid (Sentencias del TSJ de Madrid de 12 de diciembre de 2016 y de 14 de junio de 2017 y otras) que vinculan dicho régimen parcial a la existencia de licencia anterior a las normas vigentes (o a la de no ser exigible dicha licencia conforme a la normativa vigente al tiempo de su ejecución) y a la implantación de nuevos usos compatibles con el planeamiento.

Por tanto, dicho régimen será de aplicación en las edificaciones e instalaciones que perteneciendo al Sector IV y que por su antigüedad constatada:

- tienen valor patrimonial y/o arquitectónico; en particular, tienen valor arquitectónico y poseen protección definida en Volumen 4, Catálogo de Bienes Protegidos; a efectos de permitir en éstos las obras necesarias para la implantación de los usos y actividades a las que se refiere el art. 29.3 de la Ley del Suelo de Madrid, objeto de esta Modificación Puntual;
- la actuación no estaba prohibida por la normativa en el momento de su construcción y no era exigible licencia conforme a la normativa vigente en aquel momento;

-.

4.4. Deber de conservación

Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección y mantener en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, se aplicará lo dispuesto en el art. 168 del capítulo IV sobre deber de conservación y rehabilitación de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CM.

5. NORMAS GENERALES DE USO

5.1. Régimen general de los usos en el Sector IV

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 29 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, **las actividades permitidas en estas fincas** serán objeto de calificación urbanística a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras en las construcciones e instalaciones existentes para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, consistan en lo siguiente:

5.1.1. Actividades permitidas:

- Las instalaciones destinadas al ejercicio de **actividades científicas, docentes y divulgativas** relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.

- Las actividades que favorezcan el **desarrollo rural sostenible**, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
- Los establecimientos de **turismo rural en edificaciones rurales con valor patrimonial (*) rehabilitadas al efecto**, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.
- La **rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero**, de edificios de valor arquitectónico (*), aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación.

(*) Edificaciones incluidas en Catálogo de edificaciones de interés patrimonial (Bloque II, vol.4, pto. 7 de la Modificación Puntual).

5.2. Regulación de los usos

La regulación de los usos forestal, deportivo, cultural y de turismo rural en edificios de interés patrimonial y arquitectónico observarán las condiciones definidas a continuación.

5.2.1. Condiciones para su autorización:

Las actividades **podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando las superficies destinadas a los usos correspondientes queden vinculadas a las correspondientes obras, construcciones e instalaciones existentes** y sus respectivos usos o actividades. Requerirán además de calificación urbanística según el art. 35.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; exceptuando las actividades incluidas en la Orden 899/2021. Además, en el caso del uso de turismo rural, se requerirá además de un Plan Especial en el caso de que las infraestructuras existentes tuvieran que modificarse.

5.2.2. Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación:

Con carácter subsidiario de las que se puedan establecer en la preceptiva calificación urbanística, las condiciones formales y de volumen serán las preexistentes con ajuste a los parámetros urbanísticos característicos del SNUP.

5.2.3. Otras condiciones de infraestructuras (abastecimiento y depuración):

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales. Se exigirá un Plan Especial en el caso de la implantación del uso de turismo rural que requiera modificación o alteración de dichas infraestructuras.

5.2.4. Condiciones estéticas y de actuación sobre edificaciones existentes:

Toda edificación o instalación existente en el Sector deberá realizar su reforma, rehabilitación o reconstrucción según proceda, con elección de sistemas constructivos, materiales, colores y texturas acordes y similares a las preexistentes con objeto de conservar su valor patrimonial y paisajístico además de evitar la incidencia sobre su entorno. De todas formas, es potestad del Ayuntamiento la aprobación de las condiciones propuestas mediante licencia urbanística, en base a las condiciones establecidas en el planeamiento municipal vigente de aplicación a este respecto.

5.2.5. Condiciones para actuaciones sobre edificaciones existentes:

Las actuaciones admisibles en las edificaciones e instalaciones existentes estarán en función de la situación en que se encuentre en relación a las determinaciones de las NNSS.

En edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, será posible cualquier actuación de las señaladas en epígrafes anteriores, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

5.3. Régimen específico de los usos en el Sector IV

Ámbito:

Se establece un único ámbito coincidente con la delimitación definida en el plano de clasificación del suelo a 1:25.000 de las NNSS, denominado 1.a. (ver Bloque I, vol. 2, pto 1 sobre planeamiento vigente). Tiene las siguientes características:

Sup. total, Sector IV = 1.908.588 m ²
--

Superficies Sector IV
Parcela Monasterio de El Paular y Anejos = 126.079 m ²
Parcelas catastrales = 1.736.616 m ²
Viario = 29.140 m ²
Cauces = 16.753 m ²

TOTAL = 1.908.588m²

Edificaciones existentes de interés (*)
Instalaciones afectas a actividad forestal = 4.727,04 m ² (parc. catastral 2004)
Vivienda afecta a actividad = 3.968,86m ² (parc. catastral 2004 y parc. 4 de políg.8)

(*) Se excluyen almacenes de uso agrario.

En el Bloque II, vol. 4 de este documento se define el catálogo de fichas de las edificaciones existentes de interés histórico o patrimonial correspondientes a dichas superficies (fichas 1 a 10) que definirán los usos permitidos en dichas construcciones.

Regulación:

La intervención se llevará a cabo de acuerdo con el Plan Rector de Uso y Gestión del PN de la Sierra de Guadarrama en el ámbito de la Comunidad de Madrid (Decreto 18/2020 de 11 de febrero).

Condiciones de parcela:

La parcela mínima de intervención será la requerida por la actividad propuesta, complementada por las determinaciones que establezca el Plan de Uso y Gestión.

Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación (ocupación de parcela, edificabilidad, altura máxima y separaciones linderos y de edificaciones entre sí) serán las preexistentes con las modificaciones establecidas por el Ayuntamiento en función del uso que eventualmente pueda ser autorizado; de acuerdo a las necesidades funcionalmente inherentes a la instalación y uso, así como de acuerdo con las condiciones que se establezcan para la aprobación en su caso, de la calificación urbanística del proyecto, y sin que ello excluya otras autorizaciones administrativas que pudieran ser precisas por la naturaleza de la actividad.

5.4. Compatibilidad de los usos**Actividades permitidas en el Ámbito:**

- a) **actividades científicas, docentes y divulgativas** como aulas de la naturaleza, granjas escuela, centros de interpretación, centros ecuestres y análogos destinados exclusivamente a uso deportivo; exclusivamente en edificaciones existentes.
- b) **turismo rural**, exclusivamente en edificaciones existentes que incluye el alojamiento vinculado a la actividad.
- c) **residencial y hosteleros** vinculados exclusivamente a la conservación de los edificios de valor histórico y arquitectónico.
- d) **actividades del sector primario relacionados con el uso forestal**, permitiéndose instalaciones desmontables tipo invernadero y análogos y actos no constructivos como eventos temporales y ferias relacionados con la actividad forestal exclusivamente en edificaciones existentes.

Actividades prohibidas en el Ámbito:

Todas las actividades y edificaciones de cualquier tipología y carácter que no se correspondan o encuadren en las actividades permitidas.

5.5. Informes necesarios según art. 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio

Según el artículo 57 de la Ley del Suelo de Madrid regulador del procedimiento de aprobación de los Planes Generales y sus modificaciones, este se desarrollará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, posterior información pública, análisis ambiental, aprobación provisional y definitiva. Se requerirán los informes sectoriales correspondientes y, en su caso, la evaluación ambiental estratégica definida según el art. 6.1 de la Ley 21/2013 y la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, según el régimen transitorio en esta materia establecido por la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

6.1. Protección medioambiental

Se incorporarán las condiciones ambientales determinadas en el Estudio Ambiental, así como las determinaciones relacionadas en los informes sectoriales.

6.2. Protección del patrimonio edificado y de la escena urbana

El objeto de la introducción de un Catálogo que recoge las edificaciones de interés es la protección y conservación de los bienes inmuebles o construcciones que por sus valores arquitectónicos, tipológicos, históricos, culturales, ambientales, paisajísticos, forestales, agrícolas u otros, situados en el Sector IV; son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los Art. 42.7.c, 43.f y 55 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y al Art. 16.1 y 16.2 sobre protección urbanística de los bienes integrantes del patrimonio histórico de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Asimismo en el Art. 2.1 de la misma Ley se hace referencia a la integración en el patrimonio histórico de los bienes ubicados en su territorio a los que se reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial. Igualmente en el Art. 2.3: *"serán Bienes de Interés Patrimonial los bienes que, formando parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, sin tener valor excepcional, posean una especial significación histórica o artística y en tal sentido sean declarados"*. Además, su contenido también se justifica en la aplicación de la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

7.1. Impacto por razón de género

La Modificación Puntual desde la perspectiva de la eliminación de las desigualdades y de la contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, cumple con el artículo 15 de la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto.

La inclusión de usos compatibles en el Sector IV y las actividades permitidas promocionarán desde el ámbito privado de las actuaciones, los siguientes objetivos:

2. no comportar papeles diferenciados entre hombres y mujeres en el desempeño de funciones, incluyendo el **mismo número o porcentaje de mujeres y hombres**.

3. no comportar diferencias relevantes en relación con el disfrute de los derechos sobre estas actividades, el acceso a los recursos o participación en ellas, con la **eliminación de roles y estereotipos de género**.
4. la posición de partida de las intervenciones no supondrá limitaciones distintas para obtener beneficios entre hombres y mujeres, **proporcionando igualdad de oportunidades**.
5. las intervenciones **no reforzarán papeles tradicionales negativos**, con relación equitativa entre ambos sexos.

Se concluye que, con el cumplimiento de estos objetivos, **no existe vinculación negativa y, en consecuencia, no puede producirse desigualdad entre hombres y mujeres en el ámbito de las actividades y usos permitidos**.

Igualmente, la Comunidad de Madrid incorporará la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

7.2. Impacto por razón de orientación sexual

Las actividades permitidas en los usos compatibles desde la perspectiva de su impacto por razón de orientación sexual, a priori se adecúan al cumplimiento de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid y la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual.

Las actividades permitidas seguirán las disposiciones establecidas por la CM, en cuanto a la no discriminación por razón de orientación sexual e identidad o expresión de género y promoción de la igualdad entre las que, de manera específica por razón del contenido de dichas actividades, se observarán las siguientes:

- el ejercicio del derecho de admisión en los establecimientos no comportará en ningún caso discriminación por razón de orientación sexual, identidad de género o expresión de género. La prohibición de discriminación alcanzará tanto a las condiciones de acceso como a la permanencia en los establecimientos, y el uso y disfrute de los servicios prestados en los mismos.
- se adoptarán las medidas precisas para garantizar que las actividades recreativas, deportivas y culturales, se disfruten en condiciones de igualdad y respeto a la realidad LGTBI, evitando cualquier acto de prejuicio.
- se garantizará de un modo real y efectivo la no discriminación por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género, así como el pleno ejercicio de los derechos de las personas LGTBI, en materia de contratación y ocupación, del personal laboral.

Se concluye que bajo la observancia de estas disposiciones **no existe vinculación negativa y, en consecuencia, no puede producir ningún impacto en los colectivos en riesgo de discriminación por razón de género**.

Igualmente, la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporarán la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad

de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

7.3. Impacto en la infancia, la adolescencia y familia

La presente Modificación y la instalación de los nuevos usos compatibles desde la perspectiva de su impacto sobre los distintos colectivos infantiles, especialmente los vulnerables y la posibilidad de situaciones de discriminación, no impacta en sus derechos y necesidades. De otro modo, la inclusión de los usos cultural y deportivo favorecen actividades específicas para estos colectivos con el objetivo de promover el conocimiento y aprendizaje sobre la riqueza natural del medio rural, su protección y divulgación de valores ecológicos.

Por tanto, tras intentar establecer una vinculación de los nuevos usos compatibles en el sector con todos y cada uno de los derechos y necesidades de la infancia, y con los distintos grupos y circunstancias de los niños, niñas y adolescentes, **se concluye que no existe vinculación negativa y, en consecuencia, la norma no puede producir ningún impacto en la infancia y adolescencia.**

Del mismo modo, la presente Modificación **carece de impacto negativo alguno en la familia**, y ha tenido en cuenta y cumple por lo tanto con la Ley 26/2015, de 28 de julio, que modificó la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de la Familias Numerosas.

7.4. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad y supresión de barreras

La presente Modificación Puntual que tiene como objeto la introducción de nuevos usos compatibles en el sector IV, no causa discriminación alguna por razón de las actividades permitidas expresadas en el documento.

Los proyectos que se ejecuten en el futuro en base a la presente Modificación deberán cumplir, como no podría ser de otra manera, la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Real Decreto Legislativo 1/2013, de derechos de las Personas con discapacidad y de su inclusión Social, tenidos en cuenta durante la elaboración de la presente modificación de planeamiento.

VOLUMEN 4.- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. INFORMACIÓN DEL CATÁLOGO

El presente Catálogo de Bienes es el resultado del análisis del patrimonio arquitectónico, paisajístico, histórico y forestal existente en el ámbito del Sector IV de suelo no urbanizable de especial protección de término municipal de Rascafría con independencia del Monumento Nacional del Monasterio del Paular y anejos, objeto de la especial protección del Sector.

Ante la necesidad de realizar un Catálogo de Bienes como parte de la documentación que conforma la Modificación Puntual, entendemos lo siguiente:

el Sector IV cuenta con un Patrimonio Histórico y arquitectónico de reconocido valor, compuesto por los elementos que más adelante se analizan y que, como tales, deben incluirse en el correspondiente Catálogo de Bienes en el que se señale su localización, características, referencia fotográfica o planimétrica y grado de protección.

2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES

2.A. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN:

Se puede establecer debido a la homogeneidad de las tipologías existentes, un solo tipo de protección, con sus grados respectivos:

Protección individualizada de elementos: Se aplica a cada uno de los elementos aislados, edificios o agrupaciones de éstos identificados como tales en el presente catálogo. Se estructura en tres grados jerarquizados:

Protección integral: Se aplica a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural y ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Protección estructural: Se aplica a aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

Protección ambiental: Se acogen a este régimen de catalogación los edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos. También son susceptibles de esta catalogación los espacios urbanos de calidad destacada o los edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

2.B. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN:

Debido a la situación de parte del Sector IV en "área de afección del Conjunto del Paular", según el plano 2.a vigente de las NNSS; los terrenos afectados y sus edificaciones según la Ley 3/3013 DE 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se encuentran en entorno de protección BIC, por lo que:

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Entorno de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Entornos de Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

3. NORMAS DE PROTECCIÓN

3.1. Efectos de la catalogación:

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid ordena proteger, como se recoge en objeto del presente documento.

La catalogación implica la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios previstos por la normativa vigente.

Serán de aplicación todas las determinaciones de la Modificación Puntual en tanto en cuanto no contradigan lo dispuesto en las NNSS vigentes.

3.2. Efectos sobre la propiedad:

3.2.1. Deber de conservar:

Los propietarios de las edificaciones e instalaciones, deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

Será de aplicación el artículo 18 de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en lo que se refiere al Deber de Conservar de propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.2.2. Declaración de ruina. Demolición:

La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la Legislación Urbanística, y en las NNSS vigentes.

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

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

En lo referente a la declaración de ruina y/o demolición de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, serán de aplicación los artículos 25 y 26 de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Dado que la demolición total o parcial de un elemento catalogado que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento podría producir un impacto negativo importante; con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento.

4. TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS

Los tipos de obras que pueden afectar a los bienes integrantes de este catálogo son las definidas en el Volumen III de Normativa Urbanística de esta Modificación Puntual, pto. 3.2.1. relativo a obras en edificios.

Además, según el grado de protección de los elementos de catálogo:

4.1. Elemento de protección integral:

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento o agrupación catalogados, dotándolo excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con los definidos en esta Modificación Puntual y con sus características y condiciones originales; garanticen mejor su permanencia. Estarán permitidas con carácter general las obras cuyo fin sea la restauración; que son las **obras de mantenimiento, consolidación y recuperación** con prohibición expresa de todas las demás.

En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Excepcionalmente estarán permitidas **pequeñas obras de acondicionamiento** si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

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

Se prohíben expresamente las actuaciones relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

4.2. Elemento de protección estructural:

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

Estarán permitidas con carácter general las **obras descritas en el epígrafe anterior además de las permitidas en el grado 1º las obras de acondicionamiento.**

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

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

4.3. Elemento de 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 compatibles definidos en esta Modificación Puntual y costumbres actuales; sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se distinguen distintos grados de protección ambiental: A0, A1, A2 A3, A4 y A4*.

Grado de protección ambiental A0:

Se aplicará a aquellos *bienes integrantes del patrimonio histórico* en los que, por sus valores arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, sea necesario conservar aquellos elementos que los singularizan, incluyendo estructura, envolvente y configuración arquitectónica general (composición, volumetría, etc.), como salvaguarda de la identidad de la edificación, de la trama urbana y el paisaje, urbano o rural.

Los edificios o elementos incluidos en el grado de protección Ambiental A0 deberán conservar, a partir de su estado actual, aquellos elementos arquitectónicos que definen su tipología y las características del edificio en relación con su entorno.

Se protegen, para su mantenimiento y conservación en condiciones de autenticidad e integridad, los siguientes aspectos arquitectónicos:

- Estructura general, envolvente, volumetría y ocupación. Se protegen estos atributos en cuanto conforman el ambiente y el paisaje urbano (o rural, en su caso).

- Materiales, tradiciones y técnicas constructivas valiosas que se conserven.
- Elementos característicos de su tipología y de su composición.
- La parcela y alineaciones exteriores.
- Espacios libres.

Actuaciones permitidas:

En este grado se permiten operaciones de conservación estructural y aquellas imprescindibles para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad, que hagan posible la adaptación a nuevos usos, entendiendo estas operaciones como garantía de la conservación del bien; permitiéndose las siguientes actuaciones:

- **Rehabilitación, con conservación y/o recuperación** de la configuración arquitectónica originaria.
- **Reestructuración interior** (incluyendo modificaciones de la estructura interior).
- **Reconfiguración puntual**, siempre por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad o accesibilidad, de elementos exteriores con los criterios siguientes:

priorizará la utilización de técnicas tradicionales en las intervenciones en la envolvente (fachadas y cubiertas).

de manera justificada, por razones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad, se podrán abrir nuevos huecos o modificar dimensiones de los existentes. Se seguirán los siguientes criterios:

- a. la proporción en fachada de macizo/vano será semejante a la del edificio original.
 - b. se abrirán los nuevos huecos preferiblemente en puntos no visibles desde los espacios públicos.
- **Actuaciones** sobre revestimientos, carpinterías o cerrajerías que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio, sin alteración de elementos valiosos como esgrafiados, revocos, carpinterías tradicionales de madera, sillares, inscripciones, etc.
 - **Obras necesarias para conseguir adecuadas condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad**, pero sin alteración de las características originarias de la configuración de edificio, cuya conservación es prioritaria.
 - **propuestas de actuación que, por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento** necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos a los originales, **den lugar a modificaciones significativas en la volumetría o en su envolvente exterior, visibles desde espacios públicos próximos o lejanos**. Estas propuestas, previamente a la concesión de licencia, deberán contar con informe favorable de la *Dirección General de Patrimonio Cultural*.

No se concederá licencia sin garantizar las condiciones descritas en los puntos anteriores, con informe técnico municipal en el que se justifique además la adecuación de la actuación en el paisaje urbano.

Actuaciones prohibidas:

Se consideran actuaciones prohibidas las que modifiquen los elementos de la configuración originaria del inmueble o que, en su caso, alteren la estratigrafía de las diferentes épocas. En concreto:

- Ampliaciones y adiciones a la edificación existente, salvo las imprescindibles para garantizar las condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad y siempre manteniendo en la actuación el criterio de mínima intervención, integrando armoniosamente en el conjunto los elementos que sean necesarios, evitando falsificación tanto histórica como artística.
- Derribo y desmontado total del inmueble.
- Nueva edificación, con sustitución, nueva planta y/o ampliación sin conservación de la edificación actual.
- Se prohíben expresamente la fijación en fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Grado de protección ambiental A1:

Actuaciones permitidas:

Las obras enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo, se permitirán obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

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

Grado de protección ambiental A2:

Las obras enumeradas para los grados anteriores además de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

Grado de protección ambiental A3:

Las obras enumeradas para los grados anteriores además de obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Grado de protección ambiental A4/ A4*:

Grado A4: Las obras enumeradas para los grados anteriores además de la autorización de las obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

Grado A4*: En actuaciones sobre inmuebles integrantes en el patrimonio industrial, como pueden ser molinos, tejares, fábricas, etc., será posible la autorización de las obras descritas para el grado ambiental A4 siempre y cuando la actuación mantenga e integre los elementos propios de estos edificios, como son los mecanismos y elementos de producción o los sistemas constructivos y dimensiones asociados a cada actividad. Se les dotará del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

Excepciones para cualquier grado de protección ambiental:

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental:

- las **propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior**, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido.
- las **propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamientos necesarios para adecuarlos a los nuevos usos** propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, **den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible** desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

Dichas excepcionalidades darán lugar al trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley

3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Prohibiciones para cualquier grado de protección ambiental:

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

4.4. Cuadro resumen:

Grados de Protección	OBRAS					
	Restauración (mantenimiento +consolidación+ recuperación)	Acondicionamiento (Sin modificaciones en envolvente exterior, en configuración general y en estructura básica original)	Reestructuración (Con modificaciones en envolvente exterior y en estructura básica original no visibles desde espacios públicos)	Ampliación		
				Altura	Ocupación en planta	
					VISIBLE	NO VISIBLE
INTEGRAL	X					
ESTRUCTURAL	X	X				
AMBIENTAL A0	X	X	X	*	*	*
AMBIENTAL A1	X	X	X			X
AMBIENTAL A2	X	X	X		X	X
AMBIENTAL A3	X	X	X	X		X
AMBIENTAL A4	X	X	X	X	X	X

* Puntual y con justificación por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad o accesibilidad.

5. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO

Este Catálogo podrá ser modificado durante su período de vigencia para la exclusión de alguna edificación de las existentes o el cambio de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites previstos por la normativa vigente.

La solicitud de exclusión de un bien inmueble catalogado irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión la declaración de ruina posterior a la catalogación.

6. RELACIÓN DE LOS BIENES PROTEGIDOS

Nº de Catálogo	Denominación	Situación	Tipo de Protección
001*	ASERRADERO	Finca nº 2004	AmbientalA4*
002*	ALMACÉN-SECADERO	Finca nº 2004	AmbientalA4*
003*	ALMACÉN -SECADERO	Finca nº 2004	AmbientalA4*
004*	ALMACÉN -SECADERO	Finca nº 2004	AmbientalA4*
005*	SECADERO	Finca nº 2004	AmbientalA4*
006*	ALM. MAQUINARIA	Finca nº 2004	AmbientalA4*
007*	VIV. OFICINA DIRECTOR	Finca nº 2004	AmbientalA4*
008*	VIVIENDAS OBREROS	Finca nº 2004	AmbientalA4*
009*	VIV.PORTERO Y CONSEJERO	Finca nº 2004	AmbientalA4*
010*	CASA DE LA MADERA	Finca nº 4, pol.8	AmbientalA4*
011**	PARCELA FINCA Nº 2004	Finca nº 2004	Patrimonial

(*) Estos elementos quedan sujetos a la protección prevista por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 3/2013 de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

(**) Parcela con obligación de conservación de elementos preexistentes que confieren la autenticidad e integridad de los valores ambientales y paisajísticos de conjunto.

7. FICHAS DEL CATÁLOGO

A continuación, se relacionan las fichas de características de las edificaciones y parcela con protección del Sector IV y que figuran en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Rascafría:

Aserradero



Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTES

Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): 1

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 2004
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Industrial	
Descripción General: ASERRADERO. Fábrica de maderas y serrería fundada en 1840 por la Sociedad Belga de Los Pinares de El Paular. RC: 002100100VL22H0001HF. Sup.: 954,86m²		
Actividad: Industrial	Tipología: Arquitectura 1ª transformación madera	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Año 1957, siglo XX	Cultura:
------------------------------------	-----------------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:						
ESTRUCTURA: Pórticos paralelos de hormigón armado. Tiene también una pieza porticada adosada longitudinalmente, sobre pilares y cerchas metálicas en un único faldón.						
CUBIERTA: Cubierta principal a dos aguas sobre pares y correas y pieza adosada longitudinal sobre cerchas metálicas.						
DESCRIPCIÓN FACHADAS: Enfoscado pintado continuo y huecos de ventana en sus dos fachadas principales con carpintería metálica. Porche adosado abierto.						
USO: Aserradero. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bien conservado.						
Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura		Categoría	Tipología Específica			
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Mantenimiento, rehabilitación con conservación y/o recuperación; reestructuración interior, puntuales y acondicionamiento para usos compatibles. Se prohíben actuaciones que modifiquen la naturaleza del elemento catalogado.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento	BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección			
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos		Ambiental A4*	Especificadas en Mod. Puntual Sector IV de las NNSS			

(*) Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.


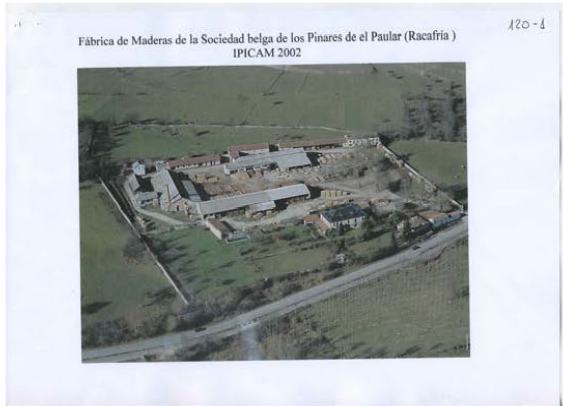




Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p> 	<p>Fotografía General:</p> 
<p>Fotografía de Detalle:</p> 	<p>Cartografía Histórica:</p> 

Almacén-secadero



Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTES

Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): 2

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 2004
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Industrial	
Descripción General: ALMACÉN-SECADERO. Fábrica de maderas y serrería fundada en 1840 por la Sociedad Belga de Los Pinares de El Paular. R.C: 002100100V122H0001 HF. Sup.: 1.269,55m ² + 84,70m ² = 1.354,25m ²		
Actividad: Industrial	Tipología: Arquitectura 1ª transformación madera	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Año 1876, siglo XIX	Cultura:
------------------------------	----------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:						
ESTRUCTURA: Consta de una nave y un pórtico adosada a ésta en su frente principal a modo de lonja. La conforman muros de mampostería de carga aligerados con huecos de descarga en uno o dos niveles, según zonas; a base de arcos de medio punto de ladrillo. Posee en un extremo una chimenea de ladrillo que formaba parte de la que existía inicialmente, de mayor envergadura. En extremo opuesto se adosa un cuerpo auxiliar para albergue de máquina cepilladora						
CUBIERTA: Cubierta principal a dos aguas sobre cerchas de madera maciza y ripia apoyadas en muros de fachada.						
DESCRIPCIÓN DE FACHADAS: Mampostería enfoscada con entropaños y arcos de medio punto en ladrillo visto. Zócalo inferior pintado.						
USO: Aseradero a vapor en siglo XIX. Actualmente almacén-secadero.						
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bien conservado.						
Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura	Categoría	Tipología Específica				
IPICAM con nº ficha 120-1 de Rascafría						
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Mantenimiento, rehabilitación con conservación y/o recuperación; reestructuración interior, puntuales y acondicionamiento para usos compatibles. Se prohíben actuaciones que modifiquen la naturaleza del elemento catalogado.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento	BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección			
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos		Ambiental A4*	Especificadas en Mod. Puntual Sector IV de las NNSS			

(*) Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.



Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p> 	<p>Fotografía General:</p> 
<p>Fotografía de Detalle:</p> 	<p>Cartografía Histórica:</p> 

Almacén-secadero



Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTES

Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): 3

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 2004
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Industrial	
Descripción General: ALMACÉN-SECADERO. Fábrica de maderas y serrería fundada en 1840 por la Sociedad Belga de Los Pinares de El Paular. R.C. 002100100V122H0001 HF. Sup: 795,13m²		
Actividad: Industrial	Tipología: Almacén. Arquitectura 1ª transformación madera	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Años cincuenta, siglo XX	Cultura:
--	-----------------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:						
ESTRUCTURA: Estructura de pies derechos abierto en uno de sus frentes longitudinales y elemento anexo edificado con muros de mampostería						
CUBIERTA: Cubierta principal a dos aguas sobre cerchas o cuchillos de madera maciza y ripia apoyadas en muros y pies derechos de madera. Cubrición de teja cerámica.						
USO: Almacén.						
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Conservación media.						
Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura		Categoría		Tipología Específica		
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Mantenimiento, rehabilitación con conservación y/o recuperación; reestructuración interior, puntuales y acondicionamiento para usos compatibles. Se prohíben actuaciones que modifiquen la naturaleza del elemento catalogado.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento	BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección			
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos		Ambiental A4*	Especificadas en Mod. Puntual Sector IV de las NNSS			

(*) Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.






Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p> 	<p>Fotografía General:</p> 
<p>Fotografía de Detalle:</p> 	<p>Cartografía Histórica:</p> 

Almacén-secadero



Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTES

Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): 4

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 2004
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Industrial	
Descripción General: ALMACÉN-SECADERO. Fábrica de maderas y serrería fundada en 1840 por la Sociedad Belga de Los Pinares de El Paular. R.C. 002100100VL22H0001 HF. Sup.: 1.311,46m²		
Actividad: Industrial	Tipología: Almacén. Arquitectura 1ª transformación madera	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Siglo XX	Cultura:
--------------------------	-----------------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:						
ESTRUCTURA: Estructura formada por pórticos de pies derechos de madera y con muros de mampostería en sus extremos. Elemento anexo para albergue de máquina peladora formado también por pórticos y fachada de entramado de pies derechos de madera.						
CUBIERTA: Cubierta principal a dos aguas sobre cerchas o cuchillos de madera maciza apoyadas en pies derechos de madera. Espadaña con campana y veleta. Cubierta anexa independiente para máquina peladora de las mismas características.						
DESCRIPCIÓN DE FACHADAS: Entramado de madera y algunos paños de mampostería, con carpintería metálica.						
USO: Almacén-secadero.						
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Conservación buena.						
Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura		Categoría		Tipología Específica		
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Mantenimiento, rehabilitación con conservación y/o recuperación; reestructuración interior, puntuales y acondicionamiento para usos compatibles. Se prohíben actuaciones que modifiquen la naturaleza del elemento catalogado.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento		BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección		
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos			Ambiental A4*	Especificadas en Mod Puntual Sector IV de las NNSS		

(*) Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.




Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p> 	<p>Fotografía General:</p> 
<p>Fotografía de Detalle:</p> 	<p>Cartografía Histórica:</p> 

Secadero



Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTES

Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): 5

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 2004
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Industrial	
Descripción General: SECADERO. Fábrica de maderas y serrería fundada en 1840 por la Sociedad Belga de Los Pinares de El Paular. R.C. 002100100V122H0001 HF. Sup: 157,86m²		
Actividad: Industrial	Tipología: Almacén. Arquitectura 1ª transformación madera	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Años cincuenta, siglo XX	Cultura:
--	-----------------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:						
ESTRUCTURA: Estructura formada por pórticos de pies derechos de madera arriostradas con cruces de San Andrés en todo su desarrollo.						
CUBIERTA: Cubierta principal a dos aguas sobre cerchas o cuchillos de madera maciza apoyadas en pies derechos de madera.						
DESCRIPCIÓN DE FACHADAS: Entramado de madera de troncos verticales con una de sus fachadas abierta al exterior.						
USO: Almacén-secadero.						
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Conservación buena.						
Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura		Categoría		Tipología Específica		
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Mantenimiento, rehabilitación con conservación y/o recuperación; reestructuración interior, puntuales y acondicionamiento para usos compatibles. Se prohíben actuaciones que modifiquen la naturaleza del elemento catalogado.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento		BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección		
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos			Ambiental A4*	Especificadas en Mod. Puntual Sector IV de las NNSS		

(*) Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.



Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p> 	<p>Fotografía General:</p> 
<p>Fotografía de Detalle:</p> 	<p>Cartografía Histórica:</p> 

Almacén de maquinaria



Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTES

Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): 6

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 2004
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Industrial	
Descripción General: ALMACÉN DE MAQUINARIA. Fábrica de maderas y serrería fundada en 1840 por la Sociedad Belga de Los Pinares de El Paular. RC: 002100100VL22H0001HF. Sup: 55,88m²		
Actividad: Industrial	Tipología: Almacén. Arquitectura 1ª transformación madera	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Años cincuenta, siglo XX	Cultura:
-----------------------------------	----------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:						
ESTRUCTURA: Estructura nave cerrada por tres de sus lados formada por muros de carga de ladrillo de dos pies.						
CUBIERTA: Cubierta principal a un agua sobre rollizos de madera apoyados en muros portantes y cubrición de tela asfáltica.						
DESCRIPCIÓN DE FACHADAS: Enfoscado de tres de sus fachadas y hueco en fachada de acceso, sin carpintería.						
USO: Almacén.						
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Conservación buena.						
Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura	Categoría	Tipología Específica				
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Mantenimiento, rehabilitación con conservación y/o recuperación; reestructuración interior, puntuales y acondicionamiento para usos compatibles. Se prohíben actuaciones que modifiquen la naturaleza del elemento catalogado.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento	BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección			
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos		Ambiental A4*	Especificadas en Mod. Puntual Sector IV de las NNSS			

(*) Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.





Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S. A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p> 	<p>Fotografía General:</p> 
<p>Fotografía de Detalle:</p> 	<p>Cartografía Histórica:</p> 

Vivienda oficina director



Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): 7

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 2004
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Industrial	
Descripción General: VIVIENDA OFICINA DIRECTOR. Fábrica de maderas y serrería fundada en 1840 por la Sociedad Belga de Los Pinares de El Paular. RC: 002100100VL22H0001HF. Sup: 883,31m² (597,64m² vivienda+285,67m² anexos)		
Actividad: Residencial	Tipología: Residencial afecta a actividad	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Año 1855, siglo XIX	Cultura:
-------------------------------------	-----------------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:						
ESTRUCTURA: Dos plantas con muros de mampostería. Como anexo tiene tres cuerpos destinados a garaje, de mampostería y porche abierto.						
CUBIERTA: Cubierta de pizarra a cuatro aguas con huecos de buhardilla y cubierta de anexos a un agua con teja árabe.						
DESCRIPCIÓN DE FACHADAS: Mampostería con entrepaños, recercados de huecos, cornisa e impostas de ladrillo. Carpintería exterior de madera.						
USO: Vivienda.						
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Conservación buena.						
Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura		Categoría		Tipología Específica		
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Mantenimiento, rehabilitación con conservación y/o recuperación; reestructuración interior, puntuales y acondicionamiento para usos compatibles. Se prohíben actuaciones que modifiquen la naturaleza del elemento catalogado.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento	BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección			
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos		Ambiental A4*	Especificadas en Mod. Puntual Sector IV de las NNSS			

(*): Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.







Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p> 	<p>Fotografía General:</p> 
<p>Fotografía de Detalle:</p> 	<p>Cartografía Histórica:</p> 

Viviendas de obreros



Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTES

Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): B

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 2004
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Industrial	
Descripción General: VIVIENDAS DE OBREROS. Fábrica de maderas y serrería fundada en 1840 por la Sociedad Belga de Los Pinares de El Paular. RC: 002100100VL22H0001HE. Sup: 54471m² (462,80m² vivienda +81,91m² anexos)		
Actividad: Residencial	Tipología: Residencial afecta a actividad	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Años cincuenta, siglo XX	Cultura:
-----------------------------------	----------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:						
ESTRUCTURA: Dos plantas con muros de mampostería y paños de ladrillo con cubierta formada por cuchillos de madera. Como anexo tiene un cuerpo de mampostería abierto destinado a garaje.						
CUBIERTA: Cubierta a dos aguas con cubrición de teja árabe y huecos con buhardilla.						
DESCRIPCIÓN DE FACHADAS: Mampostería enfoscada y pintada con entrepaños, recercados de huecos y cornisas de ladrillo. Carpintería exterior de madera pintada.						
USO: Vivienda.						
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Conservación media.						
Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura		Categoría	Tipología Específica			
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Mantenimiento, rehabilitación con conservación y/o recuperación; reestructuración interior, puntuales y acondicionamiento para usos compatibles. Se prohíben actuaciones que modifiquen la naturaleza del elemento catalogado.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento	BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección			
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos		Ambiental A4*	Especificadas en Mod. Puntual Sector IV de las NNSS			

(*): Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.



Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p> 	<p>Fotografía General:</p> 
<p>Fotografía de Detalle:</p> 	<p>Cartografía Histórica:</p> 

Vivienda portero y consejero



Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): 9

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 2004
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Industrial	
Descripción General: VIVIENDA PORTERO Y CONSEJERO. Fábrica de maderas y serrería fundada en 1840 por la Sociedad Belga de Los Pinares de El Paular. RC: 002100100VL22H0001HF. Sup.: 553,84m²		
Actividad: Residencial	Tipología: Residencial afecta a actividad	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Siglo XIX	Cultura:
---------------------------	-----------------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:						
ESTRUCTURA: Dos plantas con muros de mampostería y con cubierta formada por cuchillos de madera.						
CUBIERTA: Cubierta a dos aguas con cubrición de teja árabe en vivienda de portería y a cuatro aguas en vivienda de consejero, con teja árabe.						
DESCRIPCIÓN DE FACHADAS: Mampostería enfoscada y pintada con aleros de madera. Carpintería exterior de madera pintada.						
USO: Vivienda.						
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Conservación buena.						
Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura	Categoría	Tipología Específica				
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Mantenimiento, rehabilitación con conservación y/o recuperación; reestructuración interior, puntuales y acondicionamiento para usos compatibles. Se prohíben actuaciones que modifiquen la naturaleza del elemento catalogado.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento	BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección			
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos		Ambiental A4*	Especificadas en Mod. Puntual Sector IV de las NNSS			

(*): Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.



Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p> 	<p>Fotografía General:</p> 
<p>Fotografía de Detalle:</p> 	<p>Cartografía Histórica:</p> 

Casa de la Madera



Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTES

Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: ANEJO CONJUNTO CARTUJA SANTA MARÍA DE EL PAULAR. CASA DE LA MADERA	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): 10

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 4, pol.3
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Arquitectura rural	
Descripción General: CASA DE LA MADERA. Anejo del Conjunto Cartuja de Santa María de El Pular (BIC). RC 000600100VI22R0001JL Sup.: 1.987m²		
Actividad: Residencial	Tipología: Residencial afecto actividad agropecuaria	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Año 1950, siglo XX	Cultura:
------------------------------------	-----------------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Uso actual y estado de conservación:						
ESTRUCTURA: Cuatro crujías de muros de mampostería de una planta formando planta rectangular con patio interior.						
CUBIERTA: Cubierta a dos aguas con teja árabe en todos los cuerpos edificados.						
DESCRIPCIÓN DE FACHADAS: Mampostería con recercados de huecos enfoscados y cornisa del mismo material.						
USO: Vivienda.						
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Conservación buena.						
Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura	Categoría	Tipología Específica				
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Mantenimiento, rehabilitación con conservación y/o recuperación; reestructuración interior, puntuales y acondicionamiento para usos compatibles. Se prohíben actuaciones que modifiquen la naturaleza del elemento catalogado.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento	BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección			
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos		Ambiental A4*	Especificadas en Mod. Puntual Sector IV de las NNSS			

(*): Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.



Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	ANEJO CONJUNTO CARTUJA SANTA MARÍA DE EL PAULAR. CASA DE LA MADERA
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p>	<p>Fotografía General:</p>
<p>Fotografía de Detalle:</p>	<p>Cartografía Histórica:</p>



Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTES

Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

1.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Nombre: PARCELA FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR	Código INPHIS: CM/0120/036
	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (*): 11

Municipio: Rascafría	Calle: CARRETERA C-604	Nº: Finca 2004
Accesos: CARRETERA C-604	Interés: Industrial	
Descripción General: PARCELA. Conjunto de fábrica de maderas y serrería fundada en 1840 por la Sociedad Belga de Los Pinares de El Paular. RC: 002100100VL22H0001HF, Sup.: 45.152,93m²		
Actividad: Industrial	Tipología: Arquitectura 1ª transformación madera	

2.-ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Siglos XIX y XX	Cultura:
---------------------------------	-----------------

3.-CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

<p>Conservación y protección:</p> <p>MEDIOAMBIENTAL DE LOS ESPACIOS: Obligación de mantener los espacios verdes y de evaluar el grado de mantenimiento y de preservación de éstos en cualquier intervención del conjunto protegido. Se primará la conservación y mantenimiento del ámbito en clave de regeneración y revitalización, frente a la sustitución, con visión medioambientalmente sostenible integrada en el uso o actividad.</p> <p>PAISAJÍSTICA: Los usos y actividades admisibles se implantarán o realizarán según el caso, a distancia suficiente respecto de los márgenes o perímetro de parcela para protección de las vistas desde el entorno circundante. Estas distancias se determinarán en función de las acciones a realizar y tendrán que contar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.</p> <p>ESPACIOS NATURALES Y ARBOLADO: Se realizará protección y conservación del medio natural existente en cuanto a su flora y fauna, evitando la realización de acciones que puedan suponer alteración de las características de la parcela tales como modificación del firme, excavaciones, modificaciones del terreno o fijación de elementos extraños a la naturaleza del entorno, que no sean expresamente necesarias para la viabilidad de la actividad o uso admisible y que tendrán que contar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.</p> <p>CULTURAL: Se realizará protección y conservación de protección global de los vínculos existentes entre las edificaciones existentes y que le proporcionan su carácter patrimonial y de conjunto tales como: - disposición entre los edificios catalogados; - mantenimiento de las características de elementos propios de acabados exteriores de las edificaciones tales como carpinterías, acabados de fachadas, color, retejados o cualquier elemento característico del conjunto que confiera la identidad del conjunto. -conservación de vallados y cerramiento de parcela, bandas de rodadura, caminos y viales, pozos, vegetación o infraestructuras e instalaciones anejas a los edificios catalogados.</p>
--



Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTES

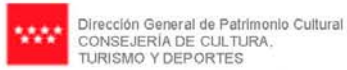
Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

Protección de Patrimonio Histórico:						
Figura			Categoría	Tipología Específica		
Documentación Legal:						
Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
Obras y Usos permitidos:						
Actividades de ocio, turismo rural, residencial, hostelería, científicas, docentes, divulgativas o deportivas con implantación de estructuras provisionales, desmontables como carpas o instalaciones similares o aparcamiento para dichas actividades; en el terreno o suelos de la parcela en los que para el mantenimiento y conservación de su valor ambiental y paisajístico en condiciones de autenticidad e integridad, se protejan los elementos preexistentes tales como vallados, bandas de rodadura, caminos, pozos, vegetación o infraestructuras e instalaciones anejas a los edificios catalogados.						
Protección urbanística municipal (*):						
Tipo de Instrumento	BOCM	Grado de Protección	Criterios de protección			
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos		Patrimonial	Especificadas en Mod. Puntual Sector IV de las NNSS			

(*) Información a cumplimentar por el Ayuntamiento en su propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.



Comunidad de Madrid

Bienes del Patrimonio Histórico de Rascafría

Nombre	FÁBRICA DE MADERAS DE LA S.A. BELGA DE LOS PINARES DE EL PAULAR
Código INPHIS	CM/0120/036
Municipio	Rascafría
CBEP	

4.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<p>Plano General:</p> 	<p>Fotografía General:</p> 
<p>Fotografía de Detalle:</p> 	<p>Cartografía Histórica:</p> 

BLOQUE III. - DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL