

Instrucciones

**Instrucción 4/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados**

**Marginal:** ANM 2012\28

**Tipo de Disposición:** Instrucciones

**Fecha de Disposición:** 22/02/2012

**Publicaciones:**

- BO. Ayuntamiento de Madrid 01/03/2012 num. 6626 pag. 4 - 9

## INTRODUCCIÓN

La Comisión para la Protección del Patrimonio (CPPHAN), desde su creación por el Plan General de Madrid de 1997 y desde el establecimiento de sus Normas Regulatoras, por Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007, ha venido emitiendo innumerables dictámenes en relación con los expedientes de consultas urbanísticas, de licencias, de planeamiento, etc., relativos a edificios catalogados en sus diferentes niveles de protección, ubicados dentro del ámbito del APE 00.01 "Casco Histórico, Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos Periféricos, de las Colonias de Viviendas Unifamiliares, Conjuntos Homogéneos de Bloques en Altura", de los que se han venido extrayendo, por su reiterada interpretación, una serie de criterios generales que se han ido aplicando en todos los casos similares que se sometieron a su consideración.

Se trataba, en definitiva, de concretar los criterios de actuación de la Comisión, que las normas urbanísticas de protección del patrimonio no podían detallar de forma pormenorizada.

Esos criterios se han venido estableciendo en función del grado de protección y de los distintos elementos que integran los edificios catalogados y se estructuran de la forma que se describe seguidamente:

### CRITERIOS GENERALES DE LA CPPHAN RELATIVOS A LA:

- FACHADA DEL INMUEBLE
- CUBIERTA DEL INMUEBLE
- ESTRUCTURA
- AMPLIACIÓN EN ALTURA O LEVANTE
- INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Es necesario hacer constar que estos criterios generales que se han venido aplicando no han tenido un reconocimiento formal por la propia CPPHAN, salvo en el caso de las "Reglas o Directrices para la Instalación de Ascensores en Edificios Catalogados", que fueron informados favorablemente en el dictamen emitido en sesión del 13 de abril de 2007 (Acta 13/2007), por lo que procedería que la Comisión prestase su conformidad a los mismos, con el fin de dar publicidad a los mismos y facilitar la labor de los administrados.

Estos criterios generales de la CPPHAN se han venido estableciendo sin perjuicio de las competencias de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid, sobre los inmuebles catalogados como Bien de Interés Cultural, en sus diferentes categorías, o sobre los inmuebles que independientemente de su nivel de catalogación, se ubican dentro del ámbito de la Cerca o Arrabal de Felipe II o en el entorno de los monumentos.

### ANTECEDENTES

#### A) LAS NORMAS REGULADORAS DE LA CPPHAN APROBADAS POR DECRETO DEL ALCALDE DE 5 DE MARZO DE 2007

En el artículo 22.5 de las mencionadas normas se establece que para general conocimiento, se publicarán en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid y en su página web aquellos dictámenes emitidos por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico- Artístico y Natural de los que se puedan extraer criterios generales de actuación. Asimismo, se comunicarán a los colegios profesionales interesados para su difusión entre sus miembros colegiados.

#### B) LA ORDENANZA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES

La Ordenanza de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA) de 29 de junio de 2009 (BOAM 6 de julio de 2009), tiene por objeto establecer el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas para la implantación o cambio de actividades incluidas en la misma, impliquen o no la realización de obras. Asimismo, se incluyen las actuaciones urbanísticas consistentes en la ejecución de obras en edificios o locales destinados al desarrollo de las mencionadas actividades.

La finalidad perseguida es mejorar la eficacia de la gestión y el control de las actuaciones urbanísticas, con la colaboración de las entidades autorizadas para la gestión de las licencias.

El ámbito de actuación de estas entidades colaboradoras es la verificación y el control de los procedimientos ordinario común, ordinario abreviado, procedimiento de licencias para la implantación o modificación de actividades, en las comunicaciones previas así como en los controles periódicos.

#### C) EL PLAN GENERAL DE 1997

A las licencias para obras y actividades relativas a edificios catalogados y establecimientos o locales comerciales protegidos, les son de aplicación las particularidades establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, que suponen la introducción de limitaciones en el régimen de usos y obras o su sometimiento a condiciones específicas, que prevalecen sobre las condiciones generales (Artículo 4.1.2. de las NN.UU.).

En ese sentido, el Plan General regula las condiciones para la protección del patrimonio histórico-artístico, en las disposiciones establecidas en el Título IV de sus Normas Urbanísticas, cumplimentadas por las Normas Zonales 1, 2 y 6. Las disposiciones sobre protección del patrimonio, prevalecen sobre las disposiciones de carácter general.

El procedimiento en la tramitación de los expedientes de licencia, relativos a elementos catalogados, tiene diferencias significativas con respecto a las normas generales, al ser preceptivo el dictamen de la Comisión de Patrimonio municipal (CPPHAN) y vinculante en la autonómica (CLPH), según el bien protegido sobre el que se actúe.

#### D) EL PROTOCOLO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO Y CULTURAL

El Protocolo de Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico Artístico aprobado por Decreto de 31 de marzo de 2011, del Presidente del Consejo Rector de la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA), tiene como objetivo fundamental definir la forma y condiciones en que se ha de llevar a cabo la intervención en edificios, conjuntos históricos y ámbitos con algún tipo de protección derivada de sus especiales características, por formar parte del Patrimonio Histórico Artístico y Cultural de la ciudad de Madrid.

El cumplimiento de la normativa en materia de protección del patrimonio histórico, artístico y cultural es, en muchos casos, determinante de la viabilidad de la actuación cobrando especial relevancia la intervención tanto de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN), como de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (CLPH), en el ámbito de sus respectivas competencias y al objeto de sentar criterios concretos y homogéneos de actuación.

En este sentido debe destacarse desde la entrada en vigor del actual PGOUM, la labor que viene efectuando la CPPHAN mediante la emisión de dictámenes y la adopción de criterios generales de actuación susceptibles de aplicación a supuestos concretos similares entre sí.

De acuerdo con esto, el apartado 8 del Protocolo "Criterios Generales de la CPPHAN" determina que, el mismo, se completará con una tabla de actuaciones en edificios o ámbitos con algún tipo de protección, de manera que permita conocer al interesado las condiciones a las que deberán ajustarse las actuaciones previstas para en ese caso no necesitar el dictamen de la CPPHAN.

Se trata, por tanto, de concretar los criterios de actuación que las normas urbanísticas no detallan de forma pormenorizada, mediante el establecimiento de unos criterios generales extraídos de las reiteradas interpretaciones efectuadas por la CPPHAN.

#### E) ALCANCE DE LOS CRITERIOS GENERALES

Se establecen dos niveles de criterios generales a considerar a la hora de intervenir en edificios protegidos.

En el primer nivel se encuentran los criterios generales cuya aplicación supone la innecesariedad de someter los expedientes relativos a edificios catalogados, a informe de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN).

El cumplimiento de estos criterios generales, adoptados como consecuencia de la doctrina consolidada de la CPPHAN, determina la innecesariedad de que aquellas actuaciones que supongan la intervención sobre elementos

protegidos, y que se sujeten a los mencionados criterios, sean sometidas a dictamen de la Comisión, por entender que las obras propuestas no afectan o no suponen alteración sustancial de los elementos protegidos de los edificios. Estos criterios generales se listan en el Anexo I y serán aplicables respecto a las actuaciones tanto incluidas como excluidas del ámbito de aplicación de la Ordenanza de Gestión de Control de Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA).

En el segundo nivel, se establecen aquellos criterios generales que servirán de orientación a los ciudadanos, entidades de colaboración y servicios municipales encargados de la tramitación de licencias pero que, en todo caso deberán ser sometidas al preceptivo dictamen de la CPPHAN.

Estos criterios generales se listan en el Anexo II y se establecen por tanto, sin perjuicio de las competencias de la Comisión para la protección del patrimonio histórico, artístico y natural del Ayuntamiento de Madrid, que dictaminará las propuestas teniendo en cuenta las características concretas de cada edificio, de los valores que motivaron su catalogación y sus elementos de restauración obligatoria, pudiendo darse el caso de que no se obtenga dictamen favorable a pesar de ceñirse a alguna de las condiciones enunciadas anteriormente, lo que será objeto de una motivación lo suficientemente explícita por parte de la Comisión.

En las normas de la CPPHAN se establece asimismo que para general conocimiento, se publicarán en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid y en su página web, aquellos dictámenes emitidos por la Comisión, de los que se puedan extraer criterios generales de actuación (artículo 22.5, Decreto 5 de marzo de 2007).

La Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) del Ayuntamiento de Madrid, en el dictamen emitido en sesión de fecha 10 de febrero de 2012 (Acta 5/2012), ha adoptado el acuerdo de prestar su conformidad a los criterios generales o párrafos de prescripciones a tener en cuenta en los expedientes de solicitud de licencia de obras, que se tramiten por los diferentes servicios municipales, estableciendo que cuando se dé cumplimiento a los mismos, no es necesario someter los expedientes de solicitud de licencia a informe de la Comisión de Patrimonio (CPPHAN), por lo que deben ser aplicados directamente por los mencionados servicios.

Asimismo, en el mencionado dictamen se acuerda dar traslado del mismo a la Dirección General de Control de la Edificación para que se proponga la adopción de la correspondiente instrucción al Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 5 de enero de 2012, de Organización, Estructura y Delegación de Competencias en el Área de Gobierno de Urbanismo.

En su virtud, y de conformidad con lo establecido en el mencionado acuerdo de la Junta de Gobierno, vengo en aprobar la siguiente

## RESOLUCIÓN

**PRIMERO:** Que por los servicios técnicos municipales, al tramitar los expedientes de solicitud de licencia, se proceda a aplicar los criterios generales que han sido conformados por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión de fecha 10 de febrero de 2012, y que se contienen en el Anexo I de la presente instrucción.

**SEGUNDO:** No será necesario someter a informe de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN), los expedientes de solicitud de licencia en donde se dé cumplimiento a los criterios generales contenidos en el Anexo I de la presente instrucción, por entender que las obras propuestas no alteran o suponen la recuperación de los elementos protegidos del inmueble.

**TERCERO:** Los servicios técnicos municipales deberán poner en conocimiento del Servicio de Disciplina Urbanística, a los efectos de que se adopten las medidas que en Derecho procedan, aquellos supuestos en los que una vez notificada la licencia se compruebe que las obras en curso de ejecución no se ajustan a los criterios generales que se hayan fijado en la misma.

**CUARTO:** Se establecen como criterios generales orientativos los contenidos en el Anexo II de la presente instrucción, que servirán de orientación a los ciudadanos, entidades de colaboración y servicios municipales

encargados de la tramitación de las licencias pero que, en todo caso, deberán ser sometidos en cada caso concreto, al preceptivo dictamen de la Comisión de Patrimonio (CPPHAN).

Madrid, a 22 de febrero de 2012.- El Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, Juan José de Gracia Gonzalo.

## ANEXO I. CRITERIOS GENERALES DE LA CPPHAN

Criterios cuya aplicación en edificios incluidos en el ámbito del APE 00-01 "Centro Histórico", APEs de cascos históricos periféricos, APEs de colonias históricas o catalogados fuera de estos ámbitos, supone la innecesidad de someterlos a informe de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN).

### A. ACTUACIONES EN FACHADA

No se considerará alteración de la fachada de un inmueble siempre que la intervención sobre los diferentes elementos que la integran se ajusten a los siguientes criterios:

#### 1.- MATERIALES DE FACHADA

Cuando se lleve a cabo la reparación del revestimiento del muro de fachada, esta se efectuará utilizando materiales iguales a los originales existentes en la misma de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Si se trata de un revoco se utilizarán revocos artesanales en texturas y colores dominantes en la zona en que se ubica el inmueble. Si el revoco no se sustituyese en su totalidad, llevándose a cabo únicamente labores de parcheo, se admite la pintura al silicato o al *pliolite* para igualar el color.
- b) Si se trata de un enfoscado, mediante enfoscado y posterior pintura al silicato, o al *pliolite* para igualar el color.
- c) Si se trata de un chapado, mediante la reposición de chapados de piedra.
- d) Si se trata de una fábrica de ladrillo cara vista la reposición de piezas de ladrillo macizo se efectuará con ladrillo de tejar, similar en color y textura a los existentes en la fachada, respetando asimismo el espesor de llagas y tendeles para conseguir un aspecto homogéneo. El rejuntado se hará con mortero bastardo, después de descarnar las zonas que sean necesarias.

En todo caso, se deberán mantener y/o recuperar los elementos decorativos existentes en la fachada tales como las molduras, las escayolas, etc.

#### 2.- RECUPERACIÓN DE LA FACHADA

La recuperación de los huecos originales de la fachada del local se llevará a cabo de acuerdo con los planos originales del inmueble obrantes en el Archivo de la Villa, u otros que justifiquen clara y suficientemente que lo proyectado corresponde a la situación original.

Cuando no existan dichos planos originales, los huecos de fachada en planta baja se ordenarán de acuerdo a los siguientes criterios:

- Se situarán en el eje de los huecos de la planta superior.
- La proporción entre huecos y macizos será igual al del resto de la fachada armonizando con ella, y en el caso de que se propongan huecos distintos de los que resulten de aplicar la proporción de las plantas superiores del edificio se deberá remitir a informe de la CPPHAN.

#### 3.- COLORES

En el repintado de fachadas el color a emplear será el original, o en su caso el correspondiente a la época de construcción del edificio o el dominante de la zona, debido a que las fachadas de los inmuebles sitos en el APE 00.01 deben buscar continuidad y armonía en los aspectos cromáticos y de textura con los esquemas compositivos. El color del material de acabado de la fachada no podrá afectar negativamente ni a la estética ni al entorno en donde se ubique el inmueble.

#### 4.- BALCONES

La sustitución de las bandejas de los balcones deberá realizarse:

- Utilizando el mismo sistema y materiales similares a los empleados en los balcones originales.
- Manteniendo su canto actual o, en el caso que este hubiera sido alterado, recuperando su estado original siempre que dicho extremo quede con carácter previo debidamente documentado.
- Restaurando los elementos de la molduración original.
- Garantizando la utilización de morteros especializados y rasillas de armado en fibra de vidrio o similar en caso necesario.

#### 5.- CORNISA

La reparación de la cornisa de la fachada deberá efectuarse mediante utilización de materiales similares a los originales, prohibiéndose expresamente la instalación de cornisas prefabricadas con moldes a base de GRC o material similar.

En el caso de existir canecillos éstos deberán repararse o reponerse.

#### 6.- CANALONES

La sustitución de los canalones vistos en la fachada y de las bajantes de pluviales se llevará a cabo por otros del mismo material que el original o bien, de cinc, de acero galvanizado, de acero cincado o de cobre.

#### 7.- CARPINTERÍAS EXTERIORES

A.- La sustitución de carpinterías exteriores de los huecos de fachada, a excepción de los de la planta baja, se realizará con el mismo diseño, despiece, escuadrías, materiales, colores y retranqueo que las del modelo original del inmueble.

No se admitirá la instalación de persianas con capialzados al exterior ni tampoco efectuar divisiones en los vidrios distintos de los existentes en los huecos originales.

B.- En el nivel 3 de protección y a efectos de garantizar que la fachada completa del inmueble tenga un diseño con escuadrías y despieces de la carpintería similar a los originales, la sustitución puntual de éstas, que no sea conforme al modelo original, requerirá acuerdo de la comunidad de propietarios que determine el modelo a seguir, y que deberá plasmarse en el correspondiente proyecto de conjunto que abarque la totalidad de la fachada afectada y al que deberán sujetarse el resto de propietarios que pretendan sustituirla. (Tal y como prescribe el artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General).

C.- En los huecos de locales ubicados en la planta baja de los inmuebles se admiten carpinterías en materiales, diseño, escuadrías y colores diferentes a las de las plantas superiores, admitiendo el color corporativo sólo en la muestra identificativa del local.

No se admitirán acabados de brillo metálico ni anodizados.

Las carpinterías exteriores de las plantas bajas deberán retranquearse del plano de fachada igual que en origen. Si no existieran datos sobre el retranqueo se llevará a las haces interiores del muro o con un retranqueo mínimo de 15 cm. del plano de fachada para los de catalogación ambiental, y de 25 cm. en el resto de los inmuebles catalogados.

#### 8.- DINTELES EN HUECOS DE PLANTA BAJA

En la planta baja deberá proponerse igualar la altura de los dinteles de los huecos de la fachada del local.

La altura definitiva propuesta deberá estar justificada o basada en la recuperación de la fachada original y en ningún caso responderá a necesidades particulares del local o de la actividad a implantar en el mismo.

#### 9.- CAPIALZADOS: CIERRES DE LOCALES

Solamente se autorizan capialzados de cierres al exterior en los huecos de fachada principal cuando no sea posible su ubicación en el interior, y que estén retranqueados un mínimo de 15 cm de la línea de fachada y que su altura

máxima sean 30 cm, de forma que se altere lo mínimo posible las proporciones originales del hueco. En este caso la muestra identificativa del local deberá colocarse con letras sueltas corpóreas sobre el capitalizado.

#### 10.- CIERRES DE LOS LOCALES

Cualquier nueva implantación o modificación de los cierres de los locales se efectuará de acuerdo con los siguientes modelos:

- Cierre metálico calado vertical en acero lacado o material de calidad similar.
- Cierre formado por barras horizontales separadas.
- Cierre formado por chapa perforada.

Cualquier otra solución que se plantee en relación a los cierres de los locales deberá ser sometida a dictamen de la CPPHAN.

#### 11.- REJILLAS DE VENTILACIÓN (EN HUECOS DE PLANTA BAJA DE LOCALES)

Cuando se trate de una nueva implantación o modificación de rejillas existentes se cumplirá el siguiente criterio:

- Se instalarán dentro de los huecos sin suponer parcheo ni troceado del mismo, ocupando todo el ancho del hueco incluso como falsa rejilla. Formarán parte de las carpinterías exteriores y tendrán el mismo retranqueo que esta.

#### 12.- PUERTA DEL PORTAL

Cuando se trate de una sustitución o modificación de la puerta del portal se deberá recuperar la original del elemento de restauración obligatoria en el caso de que esté documentada o, en caso contrario, proponerse una alternativa de diseño más actual que sea coherente con la estética del inmueble, sin macollas ni elementos dorados.

En el caso de que se propongan soluciones distintas a la original, se deberá solicitar informe a la CPPHAN.

#### 13.- BAÑOS Y COCINAS

Únicamente se admitirá la instalación de baños en fachadas a la vía pública cuando se acredite que esa era su ubicación original, mediante la aportación de los correspondientes planos históricos.

No se permitirán salidas de humos y otros elementos que distorsionen las fachadas originales.

### **B. PUBLICIDAD: IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES**

#### 1.- ACTUACIONES EN FACHADA

Además de cumplir las características y condiciones marcadas en la Ordenanza de Publicidad Exterior (OPE), se establecen estos criterios.

#### INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS

Muestras en fachada:

Se instalarán:

- Preferentemente sobre el dintel del hueco sin sobresalir del ancho.
- En una sola línea sobre la fachada.
- El color corporativo sólo podrá emplearse en las letras sueltas y en el logo no permitiéndose fondos opacos de color distinto a la fachada.

Alternativamente, y en caso de no poder colocarse sobre el dintel, se pueden instalar en el interior del hueco con el retranqueo -mínimo 10 cm en aplicación de la OPE- en la parte superior del hueco o sobre las rejillas de ventilación, siempre con letras sueltas, en una sola línea y sin fondos opacos. El color corporativo sólo podrá emplearse en las letras sueltas.

En establecimientos comerciales catalogados se deberá recuperar además la tipología del local manteniéndose la grafía, la iconografía y el color de las muestras y banderines protegidos.

El resto de propuestas que no cumplan los criterios anteriores deberán ser sometidas a criterio de la Comisión.

Instalación de toldos con identificación:

Los toldos deberán ser de color liso y armonizando con el entorno en tonos preferentemente claros.

La identificación del establecimiento se colocará en el faldón o en la parte inferior del toldo o del elemento flexible en caso de no tener éste faldón.

El color corporativo solo puede utilizarse en las letras identificativas.

## 2.- PUBLICIDAD EN PAREDES MEDIANERAS

### INSTALACIÓN DE ANUNCIOS EN FACHADAS MEDIANERAS

- El anuncio deberá centrarse y enmarcarse en la fachada.

- Se colocará preferiblemente en las partes superiores de la medianera.

- En la zona 2.2 de la Ordenanza de Publicidad Exterior no se permiten retroiluminados. Las obras de adecuación de la fachada medianera se harán con materiales y colores similares a la fachada principal del edificio o al entorno donde se ubica.

- Se debe dar un tratamiento geométrico a la medianería del inmueble, centrándose el cartel siguiendo las líneas de impostas de la fachada principal marcándose los despieces y, en definitiva, efectuando un estudio de adecuación constructiva y compositiva para su tratamiento como fachada e integrada en el tratamiento global de todo el paramento, de forma que se mejoren las condiciones estéticas del conjunto.

## C.- ACTUACIONES EN CUBIERTA

No se considerará alteración de la cubierta de un inmueble siempre que se lleven a cabo labores de conservación y mantenimiento en las que no se modifiquen ni alturas, ni pendientes y además se sigan los siguientes criterios:

### 1.- ESPACIO BAJO CUBIERTA

Podrá acondicionarse siempre que se acredite la preexistencia del forjado del bajo cubierta y que se trata de un espacio utilizable desde el origen del edificio.

A fin de garantizar la efectiva habilitación de este espacio, se habrá de aportar nota simple del Registro de la Propiedad, así como fotografías interiores del espacio bajo cubierta donde pueda apreciarse el encuentro del plano inclinado de la cubierta con el horizontal del forjado.

### 2.- RETEJADO Y ESTRUCTURA

Las obras de reparación de la estructura en edificios catalogados de niveles 1 y 2 de protección respetarán en todo caso la envolvente del edificio, y sólo podrán afectar a la sustitución de los tableros o de la tabla de ripia, que solamente podrá efectuarse utilizando materiales similares a los originales, no admitiéndose en ningún caso modificar la estructura portante de pares y correas.

La sustitución de tejas o el retejado de la cubierta del inmueble, se efectuará mediante la utilización de teja original o de teja árabe curva en piezas sueltas.

No se admite la teja mixta.

### 3.- INSTALACIONES

Se permitirán siempre que su ubicación se realice en los espacios bajo cubierta del inmueble o en cubiertas no visibles desde la vía pública y que no sobresalgan de la envolvente exceptuándose, en este último caso, las bancadas de los aparatos de aire acondicionado o torres de refrigeración que, en ningún caso, serán visibles desde la vía pública.

### 4.- PANELES SOLARES Y VENTANAS TIPO "VELUX"

Se admite su instalación siempre que queden embebidos en el faldón de la cubierta, sin sobresalir de la misma, para minimizar su impacto estético negativo.

#### 5.- SHUNTS/CHIMENEAS

Podrán implantarse shunts y/o chimeneas debiendo agruparse y rebajándose su altura al mínimo imprescindible, para minimizar el impacto negativo sobre el propio edificio y su entorno.

### **ANEXO II. CRITERIOS GENERALES DE LA CPPHAN PROCEDIMIENTO ORDINARIO COMÚN**

Criterios generales orientativos para las actuaciones en edificios incluidos en el ámbito del APE 00-01 "Centro Histórico", APEs de cascos históricos periféricos, APEs de colonias históricas o catalogados fuera de estos ámbitos.

#### **A.- ACTUACIONES EN FACHADA**

##### HUECOS

1) Composición. Las nuevas propuestas de fachada que se efectúen serán ordenadas y armónicas en su composición y en las proporciones y dimensiones de los huecos, altura de dinteles, escuadrías y despieces de las carpinterías exteriores, rejillas de ventilación y muestras publicitarias.

La propuesta debe recuperar la composición original de la fachada, distribuyendo los huecos con orden y homogeneidad. No debe apreciarse falta de simetría, desigualdad de machones, rejillas fuera de huecos, así como huecos en bandera, completamente atipológicos en la zona. Las rejillas se compondrán dentro del hueco sin suponer parcheo del mismo.

La rejilla superior de ventilación se ubicará enrasada con el dintel del hueco, retranqueada en la fachada, de forma que se cumplan las distancias establecidas en la normativa aplicable referentes al punto de emisión con respecto a huecos cercanos, solución admitida habitualmente para ubicar cualquier clase de usos en locales existentes y, a su vez, solución mas conveniente para la recuperación de los huecos de planta baja del edificio.

La rejilla de ventilación deberá ocupar todo el ancho del hueco e integrarse en la carpintería exterior.

2) Recuperación. De acuerdo con el grado de protección del edificio, y cuando se produzca un cambio de actividad, se deberán recuperar los huecos originales de la fachada del local, según los planos originales del inmueble obrantes en el Archivo de Villa u otros que justifiquen clara y suficientemente que lo proyectado corresponde a la situación original.

En el caso de no existir planos originales se deben ordenar los huecos de fachada en planta baja situándolos en el eje de los huecos de plantas superiores, y con relaciones proporcionadas entre macizo y vano.

La carpintería estará retranqueada del plano de fachada en las mismas condiciones que la original, en caso de no disponer de documentación suficiente para definir dicho retranqueo, será igual al resto de huecos de fachada y en ningún caso inferior a 15 cm para los catalogados de ambiental y de 25 cm para el resto de los edificios protegidos.

#### **B.- ESTRUCTURA**

Para la intervención en la Estructura de los edificios y sus elementos, cuando estén protegidos, además de lo señalado en la vigente normativa urbanística, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

##### ELEMENTOS ESTRUCTURALES

1. Sustitución.- La sustitución de elementos estructurales, cuando no sea posible su reparación o refuerzo, deberá efectuarse utilizando materiales similares a los originales salvo en las zonas húmedas del inmueble y en los forjados de techo de sótanos y semisótanos, donde podrá utilizarse perfilería metálica. En todo caso la actuación sobre la estructura, debe ajustarse al régimen de obras permitido por la normativa urbanística aplicable en cada edificio catalogado.

2. Pilares embutidos en muros.- La actuación que se pretenda llevar a cabo en la estructura de un inmueble, mediante la ejecución de estructura metálica a base de pilares embutidos en los muros de todas las crujías del edificio, solamente será admisible si se ajusta al régimen de obras permitido por la normativa urbanística para los inmuebles catalogados.
3. Consolidación.- Las obras de consolidación puntual serán admisibles siempre que se trate de actuaciones muy limitadas y concretas, que afecten a un pequeño porcentaje de la estructura del edificio.
4. Materiales para sustitución.- La sustitución de elementos estructurales, cuando no sea posible su reparación o refuerzo, deberá efectuarse utilizando materiales similares a los originales, salvo en las zonas húmedas del inmueble y en los forjados de techo de sótanos y semisótanos, donde podrá utilizarse perfilera metálica, a excepción de aquellos en que existan bóvedas.
5. Recuperación de estructura.- Las intervenciones en la estructura de un edificio no pueden superar las obras permitidas dentro de su grado de catalogación. Si resultan superadas, se deberán recuperar y reponer los elementos estructurales desaparecidos (muros de carga, etc.).

#### MUROS DE CARGA

6. Huecos de paso en muros.- Para evitar una intervención contraria al régimen de obras permitido según su grado de catalogación, podrá autorizarse la apertura puntual de huecos de paso en los muros de carga, si sus dimensiones máximas son ciento cincuenta centímetros de ancho (150 cm) y doscientos diez centímetros de altura (210 cm), y resulten imprescindible para la utilización de la pieza. Solamente se autoriza un hueco de esas características por cada pieza o estancia.
7. La intervención en los muros de carga se efectuará mediante la utilización de morteros similares a los existentes o compatibles con los mismos, para asegurar un comportamiento homogéneo de la fábrica.
8. En los muros de fábrica de cara vista se empleará un ladrillo de las mismas características, tono y dimensiones, respetando asimismo el espesor de llagas y tendeles para conseguir un aspecto homogéneo.
9. En el caso de que se tenga que sustituir el entramado de madera del muro de cerramiento de una caja de escalera, se efectuará con materiales similares a los originales. Asimismo se emplearán morteros similares a los existentes o compatibles con los mismos.

#### ESCALERAS PROTEGIDAS

Las escaleras consideradas por el Plan General como elementos arquitectónicos de restauración obligatoria, se deberán recuperar y restaurar fielmente, respetando todas sus dimensiones originales, restituyendo todos sus elementos característicos como la barandilla, tamaño de las zancas, el peldañado, el zócalo, etc., para su reconstrucción fidedigna con los materiales, forma y dimensión que tenía en su origen.

### C.- ACTUACIONES EN CUBIERTA

#### BUHARDILLONES

Podrán efectuarse en edificios catalogados con nivel 3 de protección, siempre que se demuestre que el espacio sirviente está habilitado conforme a lo previsto en el apartado anterior, y en cualquier caso se ajusten al modelo clásico o tipología tradicional del casco histórico, para evitar el impacto visual negativo en el ambiente urbano. Si se incrementa el número de buhardillones existentes, será necesario recabar informe de la CPPHAN.

#### CASETONES

Se permite la implantación de casetones por encima de la última planta del inmueble en edificios catalogados con nivel 3, proporcionados a las instalaciones a ejecutar (casetón de escalera, de ascensor y conductos de ventilación forzada).

Sus dimensiones deberán minimizar el impacto estético negativo cumpliéndose las condiciones que establece el PGOUM.

## D.- REGLAS O DIRECTRICES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Con objeto de compatibilizar lo más posible la eliminación de barreras arquitectónicas con el mantenimiento de los valores protegidos, evitando al mismo tiempo dilaciones en la concesión de la licencia, a continuación se indican los criterios generales a los que deberían ceñirse las propuestas. Estos criterios son orientativos y pueden plantearse soluciones alternativas.

La principal distinción que cabe hacer tiene su origen en la ubicación del ascensor y los elementos a los que afecte, distinguiéndose entre:

### 1.- UBICACIÓN DENTRO DEL SÓLIDO CONSTRUIDO

La instalación del ascensor se planteará preferentemente dentro del sólido construido, debiendo respetar los elementos de restauración obligatoria del edificio, por lo que se ubicará sin afectar a portales, escaleras, corralas, patios o zaguanes. La ubicación tampoco reducirá las condiciones de seguridad y acceso. Este criterio se aplicará especialmente en actuaciones de carácter general que afecten a la totalidad o a la mayoría de las viviendas del edificio (obras de acondicionamiento general; obras de reestructuración parcial en los que se intervenga sobre núcleos de comunicación vertical o supongan reconfiguración de volúmenes del edificio, apertura de patios, etc.; obras de reestructuración general, o siempre que así lo decidan, los propietarios del edificio y propietarios de viviendas afectadas, solidariamente, para mejorar la accesibilidad y conseguir el menor impacto posible sobre los valores protegidos del edificio).

Se aportará diseño de la cabina y puertas del ascensor en los rellanos de planta, teniendo en cuenta en ambos casos las características arquitectónicas del edificio.

Cuando resulte imposible seguir las anteriores directrices, lo cual deberá quedar acreditado materialmente en el expediente a través de los correspondientes planos y documentación complementaria (fotografías, contratos de arrendamiento, notas registrales, etc.), podrá plantearse la ubicación del ascensor en el patio o en el hueco de la escalera conforme a los criterios contenidos en los puntos 2 y 3 siguientes.

### 2.- UBICACIÓN EN PATIOS

Podrá admitirse la ubicación del ascensor en el patio si este no es elemento de restauración obligatoria o si, siéndolo, se ajusta la propuesta arquitectónica a las características que lo hacen merecedor de tal protección. No se considera un impedimento determinante para ello que la escalera colinde con el patio a través de un descansillo pues, a pesar de que con ello se obliga a salvar un tramo de escaleras, no es un obstáculo decisivo para que la resolución resulte funcional. En todos los casos y especialmente en los patios que sean elementos de restauración obligatoria, se ajustará la propuesta de actuación a su valor arquitectónico, por lo que deberán aportarse los diseños tanto de la cabina como de la puerta de acceso desde los rellanos de planta, teniendo en cuenta que el diseño debe ser acorde con las características arquitectónicas del edificio.

- En los patios de restauración obligatoria o que sean de dimensiones reducidas se deberán instalar ascensores con cabina volada para que no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas o de iluminación de las piezas recayentes al mismo.

- En corralas puede plantearse la instalación del ascensor dentro de un cuerpo cerrado, acabado en revoco, con tipología análoga a las construcciones que tradicionalmente alojaban los aseos comunes de cada planta en estos edificios.

### 3.- UBICACIÓN EN HUECO DE ESCALERA

Una vez acreditada la imposibilidad de seguir los criterios 1 y 2, podrá plantearse la solución de ubicar el ascensor en el hueco de la escalera, exigiéndose con carácter general las siguientes directrices:

- El ascensor será preferentemente de tipo hidráulico u otro, que permita menores secciones estructurales, dejando abierto el remate superior del hueco liberando el lucernario en los casos en los que exista.

- La estructura se resolverá con secciones estrictas, con las dimensiones lo mas pequeñas posibles. La estructura transversal de atado de estas verticales se dispondrá siguiendo el trazado de las zancas, de forma que no afecte a la transparencia del hueco. Se admiten elementos transversales horizontales fuera de la traza de la zanca sólo en el costero que recibe las guías del ascensor, ya que estas tienen que estar recibidas a la estructura cada 1,5 m además de estar calculadas para el posible acodamiento del ascensor.
- Los paramentos de definición del hueco se realizarán con malla metálica o con vidrio. En el caso de que el tamaño del hueco lo permita, los paramentos pueden resolverse con malla metálica. Esta solución supone un mantenimiento y limpieza más sencilla que el de paramentos de vidrio. En el caso de que se opte por resolver los paramentos con vidrio, las lunas irán de zanca a zanca, sin divisiones intermedias, y se recibirán a hueso a la estructura vertical. Los junquillos para el montaje se dispondrán sólo en la estructura de atado que sigue la directriz de zancas y descansillos. Para que esta solución no resulte inviable por el tamaño y peso de las lunas, estas pueden ejecutarse en dos o tres sectores verticales. El prisma definido por los paramentos de vidrio estará abierto por su cara superior, dejando una separación lo mayor posible hasta el techo de la caja de escalera.
- El frente del embarque de cada planta se realizará en malla o en vidrio, según la solución utilizada para el paramento. En el caso de la solución de vidrio, las puertas de embarque de planta serán, en general, telescópicas y los vivos metálicos que eventualmente deberán disponer por estanqueidad serán de aluminio mate en su color. Podrán también admitirse puertas batientes de madera o de vidrio con cerco metálico ligero, siempre que su diseño se integre armónicamente con el de los elementos que definen la escalera catalogada (barandillas, panelados, puertas de acceso a viviendas, carpinterías, escayolas, etc.).
- La cabina tendrá las paredes de vidrio, admitiéndose un acabado de espejo en la pared correspondiente al émbolo, con el fin de ocultarlo a la vista de los usuarios. Irá carenada, diseñándose el castillete de seguridad superior teniendo en cuenta que queda visto. Alternativamente, pueden autorizarse cabinas de madera, o de madera y vidrio, con un diseño acorde con la estética de la escalera y del edificio.
- No podrá modificarse el ancho de la escalera, ni sus características ni el diseño de barandillas, que únicamente podrá cortarse en el acceso al ascensor desde el rellano de planta. Si fuese el hueco de la escalera la única posibilidad (debidamente acreditada) y para colocar el ascensor, fuere necesario, podrá levantarse la barandilla y colocarse sobre la escalera, o si con eso no fuera suficiente se podrá reducir el ancho de la escalera (siempre que se mantenga el ancho mínimo exigible por el CTE), sin modificar trazado ni desarrollo. Se procurara siempre la menor afección posible a los elementos protegidos, considerando que la cabina, para garantizar unas correctas condiciones ergonómicas de funcionamiento, deberá ajustarse a los siguientes parámetros:
- Las dimensiones interiores mínimas de cabina deberán ser las necesarias para cumplir los requisitos esenciales de seguridad y salud establecidos en el Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores. Se considera que los ascensores que estén provistos del marcado CE y vayan acompañadas de la declaración CE de conformidad y admitida su inscripción en el Registro de instalaciones de ascensores dependiente de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Hacienda, cumplen lo dispuesto en citado real decreto.

#### 4.- LICENCIAS PROVISIONALES Y DEFINITIVAS.

La autorización de la instalación de ascensor en el patio o el hueco de escalera tendrá carácter provisional, de modo que en el momento en que desaparezca la circunstancia que lo impida, se reubique en la situación óptima para el edificio catalogado (punto A), eliminando así la afección producida temporalmente sobre el elemento de restauración obligatoria. Excepcionalmente, la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Madrid (CPPHAN) según las competencias en la materia, podrá autorizar con carácter definitivo la ubicación del ascensor en el patio, cuando quede debidamente acreditado que no suponen afección negativa a los elementos de restauración obligatoria y que las condiciones higiénicas de los locales que se iluminan y ventilan por el patio quedan suficientemente resueltas a pesar de la merma de superficie del mismo.

#### E.- AMPLIACIÓN EN ALTURA O LEVANTE

Las obras de ampliación en altura o levante, se podrán autorizar en el caso de que el grado de protección del edificio lo permita y tenga edificabilidad remanente.

El levante deberá tener un lenguaje arquitectónico propio, en su composición, acabados y materiales, con un carácter neutro y contemporáneo, para marcar una clara diferenciación entre el nuevo cuerpo de edificación y la fachada protegida del edificio que se mantiene.

La fachada del nuevo volumen de ampliación se retranqueará de forma sustancial, para diferenciarse de la fachada original del edificio catalogado que ha de mantenerse al tratarse de un elemento de restauración obligatoria.

Aunque se establezcan estos criterios generales, por tratarse de obras de ampliación, podrán plantearse soluciones alternativas que, en todo caso, habrán de ser valoradas por la CPPHAN.

*Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.*