



madrid

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Instrucciones

Instrucción 7/2011 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 para las órdenes de ejecución de obras de reparación en edificios catalogados

Marginal: ANM 2011\57

Tipo de Disposición: Instrucciones

Fecha de Disposición: 10/11/2011

Publicaciones:

- BO. Ayuntamiento de Madrid 16/11/2011 num. 6553 pag. 50 - 53



La Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (OCRERE) establece en relación a las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación para los elementos sometidos a algún régimen de protección, en edificios catalogados, que en lo referente a las condiciones de ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en el Título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, así como en la legislación específica aplicable (artículos 168 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid), debiendo contar con carácter previo a su aprobación con el dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN).

Las Normas Reguladoras de la CPPHAN, aprobadas por Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007, establecen en su artículo 13 "Otras atribuciones" la competencia de la misma para informar las órdenes de ejecución que por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación se impongan sobre los edificios que tengan un nivel de protección parcial o superior.

La CPPHAN, desde su creación por el Plan General de Madrid de 1997 y desde el establecimiento de sus Normas Reguladoras, ha venido emitiendo numerosos dictámenes en relación con los expedientes de orden de ejecución de obras de reparación, tramitados por las Juntas Municipales de Distrito o por el Servicio de Conservación y Edificación Deficiente del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, relativos a edificios catalogados en sus diferentes niveles de protección, ubicados dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico 00.01 "Casco Histórico", Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos Periféricos, Colonias de Viviendas Unifamiliares y 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.

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.

Los criterios que se han venido aplicando no han tenido un reconocimiento formal por la propia CPPHAN, por lo que se ha considerado conveniente que la Comisión preste su conformidad a los mismos, los cuales se reflejan en el Anexo que se adjunta.

El cumplimiento de estos criterios, adoptados como consecuencia de la doctrina consolidada de la CPPHAN, determina la innecesariedad de que aquellas actuaciones que supongan la intervención sobre elementos protegidos sean sometidas a dictamen de la Comisión, por entender que las obras propuestas suponen la recuperación de los elementos protegidos del inmueble.

Los criterios generales 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, 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 Oficial 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.

De esta forma, la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural del Ayuntamiento de Madrid, en el dictamen emitido en sesión de fecha 28 de octubre de 2011 (Acta 35/2011), ha adoptado el acuerdo de prestar su conformidad a los criterios generales o párrafos de prescripciones a tener en cuenta en las órdenes



de ejecución de obras de reparación que se dicten por los diferentes servicios municipales (Juntas de Distrito, Servicio de Conservación y Edificación Deficiente del Área de Urbanismo, etc.), estableciendo que cuando se dé cumplimiento a los mismos, no es necesario someter las órdenes de ejecución a informe de la Comisión de Patrimonio, por lo que deben ser aplicados directamente por los mencionados servicios.

En uso de las facultades que me han sido conferidas por el artículo 7.1.b) del Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 21 de junio de 2011, de Organización, Estructura y Delegación de Competencias en el Área de Gobierno de Urbanismo vengo en aprobar la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO: Que por los servicios técnicos municipales, al dictar las correspondientes órdenes de ejecución de obras, se proceda a aplicar los criterios generales que han sido conformados por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural del Ayuntamiento de Madrid en su sesión de 28 de octubre de 2011 y que se contienen en el Anexo de la presente instrucción.

SEGUNDO: No será necesario someter a informe de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) las órdenes de ejecución relativas a obras de escasa entidad que afecten a la fachada, a la estructura, a la cubierta y a la red de saneamiento de los edificios de protección parcial o superior, en donde se dé cumplimiento a los criterios generales del Anexo de la presente instrucción, por entender que las obras propuestas suponen la recuperación de los elementos protegidos del inmueble.

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

Madrid, a 10 de noviembre de 2011.- El Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, Juan José de Gracia Gonzalo.

ANEXO

CRITERIOS GENERALES DE LA COMISIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL: PÁRRAFOS DE PRESCRIPCIONES A INCLUIR EN LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN

1 - ELEMENTOS ESTRUCTURALES

Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales, salvo en las zonas húmedas del inmueble y en los forjados de techo de sótanos y semisótanos, donde podrán utilizarse otras soluciones compatibles con el sistema estructural específicamente resistentes a la agresión por humedad. En caso de sustitución generalizada, se deberá solicitar la correspondiente licencia.

2 - MUROS DE CARGA

- 1.- 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.
- 2.- En los muros de fábrica de ladrillo 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.

3 - MURO ESCALERA: ENTRAMADO

En el caso de que se tenga que sustituir el entramado de madera del muro de cerramiento de la caja de escalera, ésta se efectuará con materiales similares a los originales. Asimismo se emplearán morteros similares a los existentes o compatibles con los mismos.

4 - MURO DE FACHADA: MATERIALES

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.

5 - CORNISA-CANECILLOS

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

2.- En el caso de existir canecillos, estos deberán repararse o reponerse.

6 - BALCONES

1.- En el caso de que se tengan que sustituir las bandejas de los balcones por su mal estado, deberá utilizarse el mismo sistema y materiales similares a los empleados en los balcones originales, debiéndose mantener su canto actual o recuperar su estado original si este hubiera sido alterado, documentando previamente dicho estado.

2.- Los elementos de la molduración original deberán restaurarse utilizando morteros especializados y armado en fibra de vidrio o similar, en caso necesario.

7 - HUECOS DE FACHADA

En el caso de que se sustituyan las carpinterías de los huecos de fachada, se deberá presentar previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevará consulta a la CPPHAN y no se podrán instalar capialzados al exterior ni efectuar divisiones en los vidrios distintos de los existentes en los huecos originales, al ser la fachada un elemento de restauración obligatoria.

8 - MIRADORES METALICOS

Si la reparación de la carpintería metálica de los miradores hace necesaria la sustitución de alguno de sus elementos se realizará reproduciendo la forma y con el material original. En el caso que la sustitución afecte de manera significativa al conjunto del mirador se deberá presentar previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevara consulta a la CPPHAN.

9 - MIRADORES DE MADERA

Si la reparación de la carpintería de madera de los miradores hace necesario la sustitución de alguno de sus elementos, se realizará reproduciendo la forma y con el material original. En el caso que la sustitución afecte de manera significativa al conjunto del mirador se deberá presentar previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevara consulta a la CPPHAN

10 - ESTRUCTURA DE CUBIERTA

1.- Las obras de reparación de la estructura de la cubierta, así como la sustitución de los tableros y de la tabla de ripia, que presenten signos de pudrición, deberá efectuarse con materiales originales o similares, debiendo posteriormente reponerse la teja original, teja árabe curva en piezas sueltas, no admitiéndose teja mixta.

2.- Cualquier otro tipo de obras en el espacio bajo cubierta del inmueble, requerirá licencia de obras, así como la acreditación previa, mediante la aportación de documentación (fotografías, planos...) del estado del mencionado

espacio.

3.- En todo caso, se deberá mantener la envolvente del edificio, lo cual deberá justificarse.

11 - CUBIERTA: TEJAS-RETEJADO

En el caso de que sea necesario la sustitución de tejas o el retejado de la cubierta del inmueble, esta se efectuará mediante la utilización de teja original o similar (teja árabe curva en piezas sueltas, teja plana, etc...) no admitiéndose teja mixta. Cualquier otro tipo de obras en el espacio bajo cubierta requerirá licencia de obras, así como la acreditación previa, mediante la aportación de documentación (fotografías, planos...) del estado del mencionado espacio.

12 - CUBIERTA PLANA

Deberá reponerse el acabado de baldosín original o similar en la cubierta plana, no admitiéndose el impermeabilizante visto u otro acabado no original.

13 - CANALON-BAJANTE PLUVIALES

1.- En el caso de que se proceda a la sustitución del canalón visto de fachada y de la bajante de pluviales, ésta se efectuará por otro de cinc, de acero galvanizado o de acero cincado.

2.- En el caso de canalones ocultos tras el peto de fachada tras la sustitución, se deberá restituir el peto, al tratarse de un elemento original del inmueble.

14 - REDES SANEAMIENTO

La revisión y en su caso reparación de las redes horizontales y/o verticales de saneamiento es fundamental para evitar el progresivo deterioro de los elementos constructivos y estructurales de la edificación protegida, lo que supondría la pérdida de unos valores patrimoniales a conservar y la necesidad de reparar los elementos dañados con los materiales originales.

15 - CIMENTACIÓN

Si la ejecución de las obras de recalce de cimentación, acaban afectando a los elementos catalogados del inmueble, como pueden ser la fachada, el portal, las escaleras, se deberá presentar previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevará consulta a 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.