

CRITERIOS GENERALES DE LA COMISIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL A APLICAR EN LAS SOLICITUDES DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

La Disposición Adicional Tercera de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (B.O.C.M. 17 de mayo de 2022) establece que, en aplicación de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se exceptúan del dictamen preceptivo previo de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal, las actuaciones que se ajusten a los criterios aprobados a través de sus instrucciones y acuerdos y que deberán ser objeto de la debida publicidad conforme a la normativa en materia de transparencia del Ayuntamiento de Madrid.

La citada Ordenanza deroga íntegramente la Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas de 2004 (OMTLU), cuyo Anexo V contenía los 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, suponía la innecesariedad de someterlos a informe de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN).

Ante la inminente entrada en vigor de la nueva Ordenanza y, a fin de agilizar la tramitación de los expedientes de licencias y declaraciones responsables que deban ser objeto de dictamen preceptivo previo en virtud de la normativa urbanística, la Comisión considera necesario actualizar dichos criterios para dar respuesta a los nuevos requerimientos de la realidad actual.

Los criterios han sido adoptados como consecuencia de la doctrina consolidada de la CPPHAN y se recogen como Anexo al Acta 22/2022 de 9 de junio.

El cumplimiento de estos criterios generales, 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.

La Comisión considera oportuno también dar publicidad a otros criterios orientativos de la Comisión para facilitar el planteamiento de propuestas de intervención en edificios catalogados y espacios de especial protección pero que, en todo caso, deberán ser sometidas al preceptivo dictamen de la CPPHAN para su valoración 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.

Para general conocimiento, los criterios se publicarán en el Portal de Transparencia y en la página web del Ayuntamiento de Madrid.

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 innecesariedad 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, ésta 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.- RECUPERACION 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 con 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 éste hubiera sido alterado, recuperando su estado original, siempre que dicho extremo quede debidamente documentado con carácter previo.
- 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 la 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. CARPINTERIAS EXTERIORES

- 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.
- 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, 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).
- 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, pero utilizando siempre colores oscuros con acabado mate, admitiéndose 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 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 estén retranqueados un mínimo de 15 cm de la línea de fachada con una altura máxima de 30 cm, de forma que se alteren 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 con 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 con 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 éstas.

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 acometiendo a 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 ni 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 Reguladora de la Publicidad Exterior (ORPE), 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 de 10 cm -en aplicación de la ORPE- 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 CPPHAN.

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 este 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 reguladora de la 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.

3.- BANDERINES EN FACHADA

- Se instalarán de manera perpendicular a la fachada del local o establecimiento y solo uno por cada fachada del mismo.
- Se podrá utilizar el color corporativo.
- 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.
- Las dimensiones máximas de los banderines serán de 80 cm de saliente y 60 cm de altura.

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.

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 perfilería metálica, a excepción de aquéllos 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

- 1) **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 imprescindibles para la utilización de la pieza. Solamente se autoriza un hueco de esas características por cada pieza o estancia.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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 su dimensiones originales y 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 apartados 2 y 3 siguientes.

2) UBICACIÓN EN PATIOS

- Podrá admitirse la ubicación del ascensor en el patio si éste 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 de los apartados 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 éstas tienen que estar recibidas a la estructura cada 1,5 m, además de estar calculadas para el posible acodalamiento 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, éstas 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 fuese necesario para colocar el ascensor, podrá levantarse la barandilla y colocarse sobre la escalera; 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 procurará 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 parámetros indicados a continuación:
- 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 admisión 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 aquél en la situación óptima para el edificio catalogado (apartado 1), eliminando así la afección producida temporalmente sobre el elemento de restauración obligatoria.
- Excepcionalmente, la CPPHAN, según las competencias en la materia, podrá admitir con carácter definitivo la ubicación del ascensor en el patio, cuando quede debidamente acreditado que no supone 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 admitir 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.

Estos criterios se encuentran publicados en la sede de Madrid.es y en Ayre en los siguientes enlaces:

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.1f3361415fda829be152e15284f1a5a0/?vgnextoid=8a461f0c2504f710VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=c6165dd6a4556510VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextfmt=default>

<https://ayre.munimadrid.es/portales/ayre3/Areas-de-actividad/Urbanismo/Normativa-urbanismo/Instrucciones-de-coordinacion/?vgnnextfmt=default&vgnnextchannel=106954d09bda5610VgnVCM1000001d4a900aRCRD>