

5 ANEXOS. DOCUMENTOS QUE APORTA PLANIFICA MADRID

ANEXO I.....OBJETO DEL PROYECTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES

**ANEXO II.....DOCUMENTO DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS
ARTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

**ANEXO III..... FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA
FICHA CATÁLOGO BIENES PROTEGIDOS
PLANOS ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN**

ANEXO IV NORMAS URBANÍSTICAS Y PLANOS NORMATIVOS

ANEXO V PLANO “SITUACION_Y_PARCELA.dwg”

ANEXO I

OBJETO DEL PROYECTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES

OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del Proyecto es la rehabilitación y adaptación de un edificio existente, la Casa del Esgrafiado, situada en la Plaza de Picasso nº 3 en Buitrago del Lozoya, para poder albergar el Museo Picasso, actualmente localizado de forma precaria en la planta sótano del Ayuntamiento del municipio de Buitrago del Lozoya.

El edificio está catalogado como Bien de Interés Cultural, según lo dispuesto en el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, por el que se declara Bien de Interés Cultural en la categoría de conjunto histórico, a favor del casco antiguo de la Villa de Buitrago del Lozoya (Madrid). Según la ficha del catálogo de bienes protegidos correspondiente, se permiten todas las obras excepto la demolición de las fachadas, por tanto, será necesaria la protección de la envolvente mientras se construye una obra nueva en el interior, consiguiendo habilitar dos alturas.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO EXISTENTE

El edificio donde se va a desarrollar el museo es uno de los edificios más singulares del municipio. Referencia catastral nº 6583302VL4368S0001LO. Según la ficha catastral la superficie de parcela es de 253 m².

En planta ocupa una superficie de 228,48 m² sin contabilizar el garaje adosado que ocupa 28,19 m².

Está compuesto por planta baja, planta primera y bajo cubierta, sin que exista planta bajo rasante. Actualmente se distribuye en dos viviendas en planta baja, dos en planta primera y un espacio diáfano en la planta bajo cubierta. La superficie construida total es de 471 m². Las verdaderas superficies y dimensiones se comprobarán con la medición in situ del edificio. *(A efectos del concurso se tomarán como ciertas las dimensiones del archivo adjunto: SITUACION_Y_PARCELA.dwg).*

La edificación se encuentra en muy mal estado de conservación.

Se mantendrán las fachadas, que serán debidamente restauradas, así como la volumetría general del edificio. El garaje adosado será demolido.

Para cumplir con las alturas necesarias, según las directrices del Programa de necesidades arquitectónicas para el Museo Picasso Eugenio Arias redactado por la Subdirección General de Bellas Artes de la Comunidad de Madrid, se demolerán los forjados interiores y se construirá el museo en el interior del edificio sin tocar las fachadas, para poner en relieve los valores arquitectónicos del edificio.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 16/1985 de 19 de junio de Patrimonio Histórico Español
- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid
- Ley 8/2023, de 30 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya
- Catálogo de Bienes Protegidos
 - o Aprobación Definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de mayo de 1991, B.O.C.M. 19-06-1991
 - o Aprobación Definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de mayo de 1991, B.O.C.M. 19-06-1991
 - o Resolución del recurso de estimación parcial (29 de diciembre de 1995).
 - o Resolución del recurso de estimación total (19 de enero de 1996).
 - o Subsanación de error material de regulación de retranqueos en ordenanza (31 de agosto de 1999, B.O.C.M. 14-09-1999).
- Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1
 - o Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el día 12 de mayo de 1999.
 - o B.O.C.M. nº171 de 21 de julio de 1.999

ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Conservación del Ensanche Histórico del XIX, grado Er (Rehabilitación)
ÁREA DE PROT. ARQUEOLÓGICA	B

AUTORIZACIONES PRECEPTIVAS

Dadas las características de las instalaciones y la ubicación de los elementos de soporte, será necesaria la petición de autorización previa a los siguientes organismos:

- Dirección General de Patrimonio Cultural

Por incluirse en el entorno de protección de la delimitación del ámbito declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico mediante Decreto 36/1993, de 11 de marzo, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de conjunto histórico, a favor del casco antiguo de la Villa de Buitrago del Lozoya (Madrid), publicado en el BOE nº16 de 19 de enero de 1994.

- Dirección General de Promoción Cultural

Dentro de las competencias atribuidas en el Artículo 5 del Decreto 280/2019 de 29 de octubre del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de

Cultura y Turismo, corresponden a esta Dirección General la promoción, gestión, seguimiento, coordinación y asesoramiento en materia de Museos, por lo que, con objeto de que supervisen la adecuación de las instalaciones propuestas a los reglamentos vigentes y coordinen las obras que fueran necesarias, se solicitará autorización.

LA COLECCIÓN DEL MUSEO

El Museo Picasso-Colección Eugenio Arias es un museo monográfico de titularidad y gestión de la Comunidad de Madrid.

La colección del Museo Picasso-Colección Eugenio Arias de Buitrago del Lozoya, está compuesta por las obras y objetos que el pintor malagueño regaló y dedicó a quien fuera su barbero y confidente durante los últimos veinticinco años de su vida: Eugenio Arias, natural de Buitrago del Lozoya.

La colección actualmente consta de 75 obras de naturaleza muy variada: dibujos, obra gráfica, cerámicas, un pirograbado y un cagafierro, así como libros dedicados por el pintor a su barbero, carteles de exposiciones y una serie de ocho piezas de cerámica procedentes de otra colección.

Existen otras obras no realizadas por Picasso que han sido aportadas por Eugenio Arias, como fotografías de André Villers y un busto de Picasso realizado por F. Aguilar.

La Comunidad de Madrid ha seguido incorporando obras de interés para el Museo, con el 1% cultural, y se han incorporado además piezas procedentes de donaciones particulares.

Conceptualmente la exposición está dividida en tres partes, que constituyen los tres ejes temáticos principales del Museo:

- “PARA MI AMIGO ARIAS”
- “PALOMAS Y PRISIONEROS”
- “PICASSO TORO”

Actualmente el Museo se encuentra ubicado en una sala situada en los sótanos del edificio del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, ocupando una superficie aproximada de 90 m². Su visita es gratuita, previa concertación.

PROGRAMA DE NECESIDADES Y DISTRIBUCIÓN INTERNA

El programa se desarrollará de acuerdo a las indicaciones del documento anexo **“PROGRAMA DE NECESIDADES ARQUITECTÓNICAS PARA EL MUSEO PICASSO-COLECCIÓN EUGENIO ARIAS”** elaborado por la Subdirección General de Bellas Artes de la Dirección General de Promoción Cultural, Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid.

A continuación, se hace un extracto con los datos más relevantes.

El programa se desarrollará en dos plantas sobre rasante, no se considera el construir bajo rasante. El uso bajo cubierta estará permitido, si fuera necesario, para la ubicación de instalaciones.

Se demolerá el garaje anexo que permitirá ubicar el acceso al edificio por el lateral, a través de una logia interior–exterior que gradúe el acceso del espacio exterior al interior del museo desde la calle.

El edificio deberá albergar la colección permanente, considerando posibles ampliaciones de la misma.

Se consideran tres zonas:

- A- Zona Pública sin bienes culturales
- B- Zona Pública con bienes culturales
- C- Zona Interna con bienes culturales

A- Zona Pública sin bienes culturales.

Deberá contar con:

Vestíbulo: Es el área de acogida de visitantes, la zona de entrada donde se instalará el personal de atención al público. Deberá contar con un mostrador como punto de información al visitante, atención a grupos y venta de publicaciones y otros objetos. Deberá dar cabida también a un mínimo de 10 **taquillas** para guardado de abrigo y enseres.

El vestíbulo contará con **espacio para soporte de información, paneles** explicativos...

Aseos públicos: Se dimensionarán y diseñarán de acuerdo a la legislación vigente. Se podrán ubicar tanto en planta baja como en planta primera.

Sala polivalente para difusión y usos múltiples: Espacio polivalente para actividades didácticas o lúdicas y espectáculos de pequeño formato, reuniones, conferencias y seminarios, talleres, etc.

Como equipamiento deberá contar con megafonía, medios audiovisuales y sillas y mesas móviles.

Su superficie deberá ser en torno a **60 m²**.

Despacho: Se deberá disponer de un despacho para dirección y administración, con capacidad para dos puestos de trabajo con sendos ordenadores.

B- Zona Pública con Bienes Culturales.

Sala de exposición permanente: Es el lugar principal del museo donde se mostrará al público la colección que alberga. Deberá ser posible disponer toda la colección e incluso su posible incorporación de nuevas piezas.

Actualmente está dispuesta en 90 m²; deberá contar al menos con **180 m²**.

Su disposición deberá ser lo más diáfana posible y poder proceder a divisiones efímeras mediante paneles y vitrinas para la sectorización del discurso expositivo.

Por las características de la colección, la sala deberá contar con paneles donde colgar fotografías, estampas, carteles y otros cuadros. Además, por el elevado número de libros y cerámicas, deberá pensarse el espacio en función de la colocación de vitrinas, tanto para cerámicas como para libros. Estas vitrinas deberán contar con espacio de almacenamiento en su parte inferior, con puertas o cajones para albergar obras.

El acabado de los paramentos debe permitir el montaje directo de las piezas colgadas. Deberá prescindir de luz natural y contar con la mayor estabilidad térmica posible. Los huecos deberán contar con elementos que permitan el total oscurecimiento.

Deberá disponerse un pequeño espacio para la proyección del video explicativo del museo y la posibilidad de instalar otros soportes de difusión interactivos.

C- Zona Interna con bienes culturales

Almacén polivalente: Deberá ser un espacio multifuncional, con acceso directo desde la calle. Almacén general de embalaje y almacenamiento y almacén de tránsito para las piezas de exposiciones temporales. Su superficie rondará los **20 m²**.

SUPERFICIES

Superficies Útiles:

Solo se deberán cumplir los mínimos establecidos para los usos definidos. Para el resto de los usos no se establecen superficies orientativas que dependerán del desarrollo de la propuesta concreta y de las posibilidades del edificio.

Superficies útiles	
Vestíbulo	
Sala de exposición	≥ 180 m ²
Sala polivalente	≥ 60 m ²
Almacén	≥ 20 m ²
Aseos	
Despacho	Para 2 puestos de trabajo

Superficie Construida:

La edificabilidad total construida computable será, según el planeamiento vigente, de **464 m²**
(Si hubiera contradicciones sobre los consignados en otros documentos, estos datos prevalecen)

PROYECTO MUSEOGRÁFICO Y EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO.

El proyecto comprende el Diseño Museográfico de la colección e incorporará el diseño del mobiliario necesario para la exposición de las piezas que componen la colección del museo, vitrinas, mesas expositivas y paneles explicativos.

Las características concretas vienen definidas en el documento anexo elaborado por la Subdirección General de Bellas Artes de la Comunidad de Madrid.

El Diseño Museográfico será supervisado por la Subdirección General de Bellas Artes dependiente de la Dirección General de Promoción Cultural de la Consejería de Turismo y Deportes de quien depende la colección del Museo.

EQUIPAMIENTO GENERAL

El proyecto incluirá el mobiliario general y todos los equipos audiovisuales necesarios, detallados a continuación:

- **Entrada**
 - Mostrador
 - Silla
 - Expositor libros y folletos
- **Oficina**
 - 2 mesas
 - 2 sillas
 - 1 papelera
 - 1 perchero
 - Taquillas
- **Sala Polivalente**
 - 5 mesas plegables
 - 30 sillas plegables o apilables
- **Sala exposición permanente**
 - 10 mesas vitrina con almacenamiento
 - 10 vitrinas de pared
 - Paneles móviles

- **Almacén**
 - 2 peines
 - 1 planero tamaño A0
 - 1 mesa
 - 1 estantería
- **Equipamiento informático y audiovisual**
 - Impresora con escáner
 - Instalaciones técnicas para proyección y conferencias: megafonía, proyector
 - TVE vídeo con soporte
 - Soportes de difusión interactivos (TOTEM)
 - 2 portátiles o PC
- **Medidores ambientales**
 - Luxómetro
 - Data logger para vitrinas, salas y almacén, 6 ud.
- **Iluminación**
 - Luminarias LED para todos los espacios del museo

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO

Como referencia se ha hecho una primera distribución del presupuesto general del proyecto. El proyecto determinará el coste pormenorizado.

Siendo un proyecto singular, se han realizado cálculos diferenciados para los distintos tipos de obras, diferenciando entre:

- Costes de demolición: la cubierta, en muy mal estado, el forjado intermedio y solera, así como la demolición total de la distribución interior y sus instalaciones.
- Costes de rehabilitación: fundamentalmente de parte de la envolvente, las fachadas con esgrafiado, con estabilización previa de las mismas y consolidación de su cimentación.
- Costes de obra nueva: realizar un nuevo edificio dentro de la envolvente.
- Costes de museografía: diseño de acabados, paneles y mobiliario interior expositivo. Mobiliario no expositivo y equipos audiovisuales.

	P.E.M.
DEMOLICIONES Y REHABILITACIÓN	380.000 €
OBRA NUEVA	970.000 €
MUSEOGRAFÍA Y EQUIPAMIENTO	335.000 €
TOTAL	1.685.000 €

ANEXO II

DOCUMENTO DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS ARTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO Y DEPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN CULTURAL

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS ARTES

PROGRAMA DE NECESIDADES ARQUITECTÓNICAS PARA EL MUSEO PICASSO COLECCIÓN EUGENIO ARIAS



PROGRAMA DE NECESIDADES ARQUITECTÓNICAS PARA EL MUSEO PICASSO - COLECCIÓN EUGENIO ARIAS DE BUITRAGO DEL LOZOYA.

A- PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL: caracterización básica del Museo:

El **Museo Picasso - Colección Eugenio Arias** es un museo monográfico de titularidad y gestión de la Comunidad de Madrid. Forma parte de las instituciones regidas en el marco jurídico de la Ley 9/1999 de 9 de abril de Museos de la Comunidad de Madrid (*1). Es un centro expositivo situado en la localidad madrileña de Buitrago del Lozoya, uno de los municipios turísticos más representativos de la Sierra Norte de Madrid, siendo declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico-Artístico en 1993.

Forma parte de la lista de numerosas instituciones dedicadas al genial artista Picasso en España y en el resto del mundo, como puede ser el Museo Picasso de Barcelona, el Museo Picasso de Málaga, o el Museo Picasso de París. Es un pequeño museo monográfico local, comparable a otros pequeños centros picassianos existentes en España, como Horta de Ebro o Gósol, donde el artista pasó también algunas etapas de su vida.

B- ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL MUSEO

1.- HISTORIA Y CARÁCTER DE LA INSTITUCIÓN:

Su colección está compuesta por las obras y objetos que el pintor malagueño regaló y dedicó a quien fuera su barbero y confidente durante los últimos veinticinco años de su vida: Eugenio Arias.

Natural de Buitrago del Lozoya, conoce al artista en Francia, cuando ambos estaban exiliados. Desde 1948, Picasso acude frecuentemente a la barbería de Eugenio Arias en Vallauris, lugar donde comparten afinidades ideológicas, aficiones y pasiones.

Tras su largo exilio, la colección fue trasladada desde Francia a España y cedida por Eugenio Arias a la Diputación de Madrid en 1982, para responder a los deseos de crear un museo monográfico en su pueblo natal.

Instalado desde 1985 en una sala situada en **los sótanos del Ayuntamiento de Buitrago**, con una superficie aproximada de 90 metros cuadrados, fue el primer museo creado e inaugurado por la Comunidad de Madrid.

(1*) Disposición Adicional Tercera:

1. En la actualidad, sin perjuicio de los que puedan crearse posteriormente, son museos de titularidad de la Comunidad de Madrid: El Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid y la Casa Natal de Cervantes, ubicados en Alcalá de Henares, y el Museo Taurino, con sede en la plaza de toros de Las Ventas.

Es, asimismo, de titularidad de la Comunidad de Madrid la colección «Picasso» de Buitrago de Lozoya.

En el año 2008 se realizó una reforma tanto en sus instalaciones como en su discurso museológico, con el objetivo de poder ofrecer a sus visitantes una visión más actual y ordenada del mismo. Desde entonces, se siguen realizando adaptaciones y mejoras espaciales y funcionales para el uso museístico, como la instalación en todas las salas de nueva iluminación LED (que no produce emisiones infra-rojos ni ultravioletas que puedan afectar de forma negativa a las piezas), nuevos elementos de conservación preventiva (como mantas ignífugas u otros) o la instalación de nuevos paneles de señalética con la actual imagen corporativa del museo dentro de la Comunidad de Madrid.

El museo desarrolla varias líneas básicas de actuación:

Exposición permanente de la Colección Picasso- Eugenio Arias

Programación de Exposiciones temporales

Realización de actividades culturales y educativas en relación con los contenidos del museo: talleres, visitas guiadas, conciertos, espectáculos de danza y teatro, conferencias y cualquier otra actividad que sirva para la difusión del museo y su colección

Centro de documentación, investigación y producción de cultura, vinculada especialmente con el arte contemporáneo, y con especial incidencia en el estudio de Pablo Picasso

2.- COLECCIÓN:

El museo tiene actualmente 79 obras de naturaleza muy variada: el fondo inicial, compuesto por dibujos, obra gráfica, cerámicas, un pirograbado y un cagafierro, carteles de algunas exposiciones y libros dedicados por el pintor a su barbero, y una serie de ocho piezas de cerámica seriada procedentes de la colección de la antigua Diputación de Madrid, que se incorporan al museo a finales de la década de los ochenta.



Existen además otras obras no realizadas por Picasso pero aportadas por Arias posteriormente, como fotografías de André Villers, y un busto escultórico de Picasso realizado por F. Aguilar.

La Comunidad de Madrid ha seguido adquiriendo obras de interés para el museo: dos estampas de Picasso a través del 1% cultural, y tres fotografías de David Douglas Duncan. También ha habido donaciones, como el cartel de la XXIV edición del Festival de Avignon, donado por Florencio Arnán en 2006



No existen obras en depósito de otras instituciones.

El discurso expositivo se estructura en tres partes, que corresponden a los ejes temáticos principales del museo:

- “**PARA MI AMIGO ARIAS**”
- “**PALOMAS Y PRISIONEROS**”
- “**PICASSO TORO**”

Los fondos se encuentran expuestos en vitrinas (libros y cerámicas), o colgados en los paramentos verticales (estampas, carteles, otros).

2.1- DOCUMENTACIÓN

Las 79 obras del museo se encuentran inventariadas y catalogadas mediante DOMUS (Sistema Integrado de Documentación y Gestión Museográfica), desarrollado por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y utilizando actualmente diferentes museos.



Los fondos bibliográficos están compuestos por unos 2.000 libros y documentos sobre Pablo Picasso albergados en dependencias de la Biblioteca Municipal de Buitrago. Entre ellos se encuentra una importante colección bibliográfica donada al museo por el ciudadano alemán Peter Farer.

Se ha realizado un proceso técnico de revisión y actualización de todos los fondos bibliográficos, a través de la Subdirección General de Bibliotecas, como medida de impulso y ampliación de los servicios al público, con la instalación del sistema de gestión de Bibliotecas absysNET para el Museo Picasso-Colección Eugenio Arias.

El museo cuenta además con varias publicaciones: un catálogo monográfico reeditado y actualizado en el año 2008 con las últimas adquisiciones, folletos divulgativos sobre el mismo y un cuento infantil sobre *El barbero de Picasso* y la historia del museo.

2.2. INVESTIGACIÓN

El museo facilita el acceso a los investigadores, tanto para la información y documentación de sus fondos, como para su acceso. Parte de la colección está accesible en el catálogo colectivo en línea de la *Red Digital de Colecciones de Museos de España* (CERES), desarrollado por el Ministerio de Cultura y Deporte.

Para el uso de reproducciones y grabaciones de la obra del museo, se requiere autorización por escrito del mismo, y un permiso expreso de la VEGAP, Visual Entidad de Gestión de Artistas Plásticos, entidad que gestiona los derechos de autor de la obra de Picasso en España.



2.3. CONSERVACION

Las condiciones de conservación de la colección en general son buenas, todas las obras gráficas están enmarcadas en madera de haya, y las cerámicas no presentan grietas ni pérdidas de color u otros deterioros.

Se presta atención especial a los libros con dedicatoria y dibujos, que pueden acusar la pérdida de color.

Se realizan controles periódicos de conservación preventiva en todas las piezas, con mediciones ambientales y revisión continua del estado de las mismas.

2.4 VISITANTES

Desde su remodelación completa y reapertura en el año 2008, y gracias a un notable incremento de actividades (exposiciones, conciertos, talleres y otros proyectos educativos), el museo ha aumentado de forma considerable el número de visitantes. Actualmente recibe una media anual de 38.000 visitantes (teniendo en cuenta las limitaciones de espacio, al que sólo pueden acceder 25 personas simultáneamente).

C- PROGRAMA ARQUITECTÓNICO:

ARQUITECTURA: ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE NECESIDADES ESPACIALES E INFRAESTRUCTURAS PARA EL FUTURO MUSEO PICASSO COLECCIÓN EUGENIO ARIAS:

Los diferentes usos y necesidades que ofrece un museo moderno deben tener cabida en el inmueble destinado a acogerlo, dotándolos de plena capacidad de funcionamiento y con perspectivas de futuro. En estas necesidades se combinan dos factores: uso público o restringido y presencia de bienes culturales o no.

Actuaciones propuestas y necesidades de la nueva sede:

1- ARQUITECTURA:

1.1.- SEDE



EDIFICIO ESGRAFIADO SEGOVIANO: Plaza de Picasso, 3. BUITRAGO DEL LOZOYA

Para la sede del nuevo museo, el Ayuntamiento de Buitrago propone la adaptación y reestructuración del **edificio con esgrafiado segoviano**, cuya titularidad ostenta. La parcela del edificio se sitúa en suelo Urbano, en la Plaza de Picasso 3, y según el plano 06 de Protección del Patrimonio se incluye en el Área Arqueológica B, y en la ficha nº 9 de Catálogo de Bienes Protegidos.*

*El principal objetivo del Catálogo de Bienes Protegidos es la **protección y conservación** de los bienes incluidos en él, permitiendo la realización de las obras señaladas en cada ficha para la consecución de dicho fin.

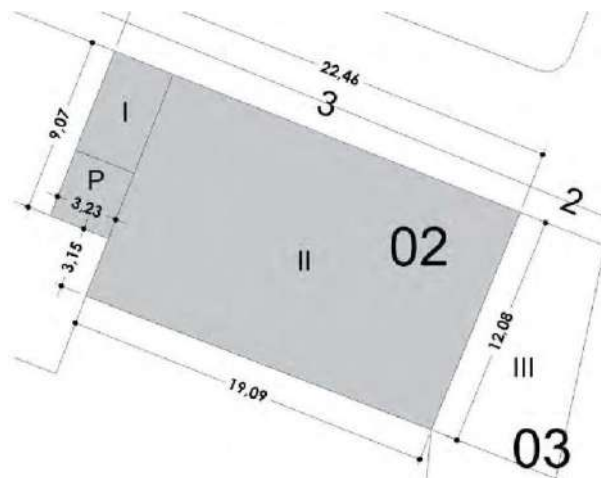
En la Ficha nº 9, se establecen como obras permitidas "Todas excepto demolición", estando condicionadas las de Reestructuración, Recuperación y Ampliación, debiendo en todo caso proceder a la eliminación del garaje anexo.

El motivo por el que se incluye en el Catálogo de Bienes es la singularidad de su del acabado en fachada, un esgrafiado segoviano, por lo que deberá respetarse en la construcción del nuevo museo. En el proceso de reestructuración estas fachadas deberán ser restauradas, así como la volumetría general del edificio, y se demolerán los forjados interiores para construir el nuevo museo en el interior del edificio.

PARCELA:



La parcela presenta forma poligonal con fachada a la Plaza Picasso en una longitud de 22,46 m. lineales, según mediciones realizadas sobre planimetría catastral.



Sus linderos son:

Norte, en línea recta de 22,46 m con Plaza Picasso, 3.

Este, en línea recta de 12,08 m, con Edificio viviendas Plaza Picasso, 2.

Sur, en línea recta de 19,09 m con parcela calle Real, 27.

Oeste, en línea quebrada de 3,15 m, 3,23 m hacia el sur y recta de 9,07 m con parcela calle Real, 27.

DATOS DEL BIEN INMUEBLE:

REFERENCIA CATASTRAL: 6583302VL 4368S0001LO

LOCALIZACIÓN: Plaza Picasso, 3, 28730 Buitrago del Lozoya Madrid

CLASE: URBANO

SUPERFICIE CONTRUIDA ACTUAL: 713,63 m²

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1940

USO PRINCIPAL: Residencial

TITULARIDAD: Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya

DATOS DE LA FINCA EN QUE SE INTEGRA EL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: Plaza Picasso, 3, 28730 Buitrago del Lozoya Madrid

SUPERFICIE SUELO: 262 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL: 713,63m²*(2 plantas más bajo cubierta)

SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPUESTA: 456,96 m²

PLANTA BAJA: 178 m²

PLANTA ALTA: 130 m²

TOTAL: 308 m²

*(se elimina bajo cubierta)

Al ser éste el edificio elegido para la construcción del museo, las necesidades arquitectónicas deberán adaptarse al espacio disponible en el mismo

Estimamos que ocupando una superficie útil **de 308 metros cuadrados** sería suficiente para implantar los principales servicios que requiere un museo moderno. No obstante, se ha decidido excluir el espacio para Sala de Exposiciones Temporales del proyecto, por considerar que la actual Sala Municipal de Exposiciones de Buitrago del Lozoya alberga tanto las exposiciones de la Red Itiner de la Comunidad de Madrid como las propuestas por el museo, y porque es prioritario tanto doblar el espacio expositivo para la colección permanente que tiene la actual del museo Picasso como la consecución de otros espacios necesarios para su funcionamiento y desarrollo de actividades.

Proponemos por tanto desarrollar el programa satisfactoriamente para su adecuación a uso museístico en estos 308 m², en un edificio de dos plantas y con una altura mínima de 3,70 m.

1.2.- DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS:

1.2.1.: AREAS FUNCIONALES:

El espacio deberá estar diseñado en función de las diferentes áreas funcionales del museo y el proyecto arquitectónico debe adecuarse a la organización de espacios propuesta en este programa de necesidades.

÷

1.2.2. UBICACIÓN:

La ubicación del solar elegido para el nuevo edificio (edificio con esgrafiado segoviano) presenta un atractivo ideal para el turista, ya que está en el centro del pueblo, y junto a la sede de la Biblioteca Municipal donde se encuentra la sala de exposiciones temporales municipal.

La acogida al visitante comienza desde la **señalización externa** a los accesos al museo, por lo que a través de la misma debemos “dirigir” al público para favorecer la relación explícita con su contenido e indicarle el camino.

La señalética debe ser clara y lo menos abstracta posible en los accesos de señalización del museo, debiéndose redireccionar los que existen actualmente o colocar nuevos tótems si fuera necesario.

Aparcamiento:–Se debería reservar si fuera posible un espacio cercano a la zona del futuro museo para poder aparcar de forma gratuita-

1.2.3. DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL MUSEO:

1.2.3.1: ACCESOS AL MUSEO: PLANTA BAJA



En cuanto a los propios accesos al museo, ordenaremos los espacios, siguiendo un doble criterio:

- Estudio de usuarios que circulan en los mismos
- El contenido o no de bienes culturales en los mismos

En este apartado se contemplan las necesidades de cada colectivo de modo individual: usuarios, personal, proveedores, bienes culturales o vehículos de diferente categoría, evitando coincidencias entre los mismos.

El acceso peatonal al museo se realizará de forma que permita la entrada a su interior de una manera cómoda y segura a los usuarios. Lo ideal es que ese acceso peatonal se realice enrasado entre el interior y el exterior, o bien, a través de escalera y rampa de acceso o ascensor.

La puerta de acceso deberá permitir el acceso al interior del vestíbulo con comodidad, reservando un ancho libre de paso con medidas de anchura y altura según la normativa y que permita el acceso a grupos y para maniobrar en caso de necesidad.

1.2.3.2: DISTRIBUCIÓN INTERNA:

Con estas consideraciones, obtendremos una clasificación del espacio en tres zonas, que utilizaremos para la construcción del nuevo museo Picasso:

- A- ZONA PÚBLICA SIN BIENES CULTURALES**
- B- ZONA PÚBLICA CON BIENES CULTURALES**
- C- ZONA INTERNA CON BIENES CULTURALES**

A- ZONA PÚBLICA SIN BIENES CULTURALES:

A-1: Área de acogida: PLANTA BAJA

Esta área es un espacio importante, pues es la que recibe en primer lugar al visitante y a los grupos de visitantes y debe servir como distribuidor de los servicios del museo. Tendrá que ser un área atractiva, con entrada directa al museo, e independiente de las otras salas, y funcional, pues en ella se instalará el personal de atención al público. Esta área deberá tener ordenadores conectados en red y conexiones a internet en cada uno de los puestos que usará el personal interno.

Las necesidades básicas de esta zona serían:

Vestíbulo dotado de dos puertas cortavientos para climatización

Mostrador (punto de información al visitante, atención a grupos y venta de publicaciones)

Espacio para soportes de información (paneles, etc.)

Taquillas: mínimo 10 taquillas para guardarropa.

A-2: Despacho Administración:

Deberá existir un espacio habilitado como despacho polivalente para las áreas de administración /conservación, con un mínimo de dos ordenadores, red wifi y un teléfono, aparte del mobiliario de oficina

A.3: Aseos públicos: Para ambos sexos y con adaptación para personas con discapacidad física

B- ZONA PÚBLICA CON BIENES CULTURALES

B-1: Sala de exposición permanente: PLANTA BAJA

Es uno de los lugares primordiales del museo, ya que mostrará al público la colección que alberga, cumpliendo una de las funciones básicas del mismo.

La zona de exposición permanente en la actual sede tiene 90 m². Para el futuro museo, se propone una necesidad mínima espacial de 180 m².

La **sala de exposición permanente** deberá prescindir si es posible de luz natural directa y contar con la máxima estabilidad térmica para los bienes culturales que custodia.



Su disposición debe ser lo más diáfana posible y poder proceder a divisiones efímeras de mobiliario con vitrinas y paneles para la sectorialización del discurso expositivo.

Los accesos deben ser directos, sin tránsitos a otras áreas del museo (excepto a la de acogida), y utilizando el acceso inmediato al exterior aprovechando la fachada principal del edificio, en contacto más directo con el tránsito urbano de personas. Lo ideal es que tuviera acceso cercano al almacén.

En cuanto a las **puertas de acceso**, y esto es aplicable a todas las partes del museo que sirvan de comunicación entre áreas por donde deban trasladarse las obras de arte, es necesario que tengan unas dimensiones importantes, de unos tres metros de altura, por cuatro de anchura.



- Equipamiento:

Por las características de la colección que albergará el museo, la sala deberá tener espacios abiertos, con paredes libres y espacio para instalar paneles donde colgar estampas, pinturas y otros cuadros. Además, debido al elevado número de libros y cerámicas, deberá diseñarse el espacio en función de la colocación de vitrinas, tanto para los libros, como para las cerámicas. Estas vitrinas deberán contar con un espacio de almacenamiento en su interior con puertas o cajones para guardar obra.

Deberá destinarse un pequeño espacio para la proyección del video explicativo del museo, y la posibilidad de instalar otros soportes de difusión interactivos.

Esta sala debería estar recubierta de un revestimiento de pladur o tableros de DM, que garanticen el montaje directo de las piezas que van colgadas a la pared.

El material del suelo debe de cumplir una serie de exigencias de durabilidad, resistencia, aislamiento térmico y riesgo bajo de deterioro, evitando además posibles vibraciones que puedan afectar a las piezas.

Respecto a la instalación de mobiliario expositivo, deberán tener una presencia importante las **vitrinas** para la colocación de cerámicas y libros.

Entre los ejemplos de vitrinas que podrían instalarse podemos citar:

- **Horizontales con cajón** para producto desecante de conservación, campana de vidrio pulido y templado de seguridad, con varillas hidráulicas para la apertura, con tratamiento u.v., suelo de rejillas que aseguren la circulación del aire dentro de la campana y el cajón con el producto desecante, además de cerradura de seguridad.
- **Vitrina de conservación sobre peana**, de apertura frontal
- **Vitrina vertical de las mismas características:** perfiles redondeados, estantes regulables, puerta batiente o corredera, cerradura de botón, puertas de vidrio templado, pies regulables en altura, cerradura encastrada, cajón para productos desecantes...
- Otros soportes expositivos (cajas de luz, paneles audiovisuales, etc.)



B-2: Sala polivalente, difusión y usos múltiples:

Su uso será polivalente espectáculos de pequeño formato, reuniones, conferencias y seminarios, realización de talleres didácticos etc. Para su utilización como Sala de Actividades debe dotarse con instalaciones técnicas para proyección y conferencias (megafonía, sistema de luces independientes que permita el oscurecimiento por sectores, estrado y sillas móviles, sistema wifi, etc.)



C- ZONA INTERNA CON BIENES CULTURALES:

C-1: AREA DE ALMACENAMIENTO:

Almacén polivalente (Obra- Transito):

Hay que tener en cuenta la circulación sin obstáculos de la colección por todas las dependencias del centro, por lo que esta área deberá tener fácil acceso desde la calle, y deber estar próxima a la Sala de Exposición permanente. Deberá servir como muelle de carga y área de embalaje de obras, y disponer del espacio suficiente al que puedan acceder los camiones de transporte de obras de arte.

Este espacio debe cumplir las funciones polivalentes de **almacén general** de embalaje y almacenamiento y **almacén de tránsito**.

Deberá tener un espacio multifuncional que pueda servir como sala de reserva, y de mobiliario de trabajo (peines, estanterías) para la ubicación de las piezas no expuestas. El espacio mínimo requerido será el necesario para colocar 2 peines, un planero y una estantería.

Deberá también tener un grado de aislamiento del exterior que amortigüe los efectos del clima.

- Equipamiento para el almacén polivalente:

- Las dimensiones de los dos peines no deben ser menor de dos metros de altura por dos metros de anchura, y con rejilla doble o sencilla, lo más tupida posible.
- Deben estar montados sobre una estructura de carriles superiores con pequeñas ruedas de apoyo y tener el suficiente espacio entre ellos como para facilitar la limpieza.
- Los peines, planeros y compactos, realizados en aluminio, deberán estar pintados con resina epoxy para poder evitar la posible influencia del metal sobre las obras de arte.
- La luz debe ser artificial y fría, por medio de la instalación de LEDS.
- Los suelos, igual que sala de exposición permanente, serán de mármol o resina de poliestireno.
- El acabado general del almacén deberá ser con pintura blanca en paredes y techo, durable y fácil de limpiar.
- Respecto a los accesos, las puertas deben ser lo suficientemente grandes para permitir el acceso de cualquier dispositivo de carga que fuese necesario: cajas, carritos o palés.

1.3. CIRCULACIONES

Existirán básicamente dos circulaciones: la pública y la interna. Para el buen funcionamiento del museo, las circulaciones deben ser rápidas y seguras tanto para los distintos colectivos de usuarios, como para los bienes culturales.

El público visitante del centro tendrá acceso directo al área de acogida, a las salas de exposición y a la sala polivalente.

El personal interno accederá a todas las dependencias anteriores, al almacén de obras de arte y muelle de carga y descarga.

Se planificarán los recorridos habituales de movimiento, con más cuidado en las zonas más delicadas:

- Por ejemplo, el acceso del camión con obra en Área de Desembalaje, no deberá coincidir con el recorrido del público; el público deberá acceder al museo sin tener que pasar por el área interna, y el acceso desde el almacén a la sala de exposición permanente, tampoco debe coincidir con el espacio para el visitante.

-Respecto a los visitantes, se deberían proyectar rampas de acceso para discapacitados o ascensores.

1.4. INSTALACIONES:

Se deben contemplar las siguientes instalaciones:

- Climatización
- Iluminación
- Electricidad
- Fontanería
- Voz y datos
- Otras instalaciones

Climatización:

Buitrago del Lozoya presenta un clima con temperaturas invernales bajas y valores más suaves en verano, por lo que el edificio que nos ocupa deberá contemplar la incidencia directa de estos factores, además de su cercanía a las aguas del río Lozoya.

Las medidas de conservación preventiva incluyen el control de los siguientes factores físicos, químicos u orgánicos, susceptibles de desencadenar una serie de procesos de deterioro sobre los objetos: *humedad relativa (HR), temperatura (T), polución, gases contaminantes y otras impurezas atmosféricas (hidrógeno sulfúrico, ácido carbónico, cristales de cloruros en suspensión en zonas marítimas, etc.), niveles de iluminancia, ataques de parásitos en estructuras de madera, filtraciones de agua, vibraciones....*

A partir de estas consideraciones, se deberán tomar las medidas necesarias para controlar los factores climáticos dentro del museo, temperatura y humedad, así como ambientales (contaminación, biológicos, etc.) Por tanto, los sistemas de ventilación del museo deberán ser forzados mediante la instalación de filtros de aire, estudiando la situación de las tomas, etc.

Sistemas de climatización:

-El sistema de climatización funcionará durante las 24 horas del día en el caso de la existencia de bienes culturales en la sala y con las siguientes necesidades:

- **Control de humedad:** Los materiales predominantes de la colección son celulósicos: dibujos, grabados, carteles impresos, libros y documentos. La humedad acelera la oxidación de la celulosa y esto provoca amarilleamiento y debilitación del papel. Las medidas de conservación de estos materiales, exigen unas cifras en torno al 50 % de HR (humedad relativa), con un rango de oscilación de a más/menos 5%, especialmente en el caso del material fotográfico.

. **Con sectorización:** La climatización estará regulada por sectores diferenciales:

Sala de exposición permanente: 50% (más/menos 5%) de humedad relativa

Sala multiusos: Las mismas cifras cuando esté en uso con objetos en exposición, si no, climatización standar

Almacén: 50% (más/menos 5%) de humedad relativa.

. **Se deben poner humidificadores**

- **Control de temperatura:** La temperatura en las salas exige tendrá parámetros en torno a los 20°C (con un rango de oscilación de más/menos 2°C)

Tanto en las salas de exposición como en los almacenes de obras, deben primar los mismos valores de temperatura y humedad relativas, ya que lo que más afecta a las piezas son los cambios bruscos de los valores de temperatura y humedad, en un corto periodo de tiempo.

Sistemas de medición de la climatización:

- **Instalación de medidores fijos y manuales:** control higrométrico, sensores específicos de los valores de temperatura y humedad, con emisión de señales via-radio, de forma global y también en el interior de vitrinas. Las vitrinas deben llevar aireación y medidores independientes.

- **Registro de archivo informático** de los datos de la climatización.

Iluminación:

- Los criterios generales de iluminación de las Sala de Exposición Permanente tendrán como pauta el predominio de las obras sobre su soporte museográfico. La colección está compuesta de un porcentaje alto de dibujos, y algunas fotografías, por lo que la iluminación en estas zonas de exposición, no debería **pasar de 50 luxes**, con la instalación de luminaria LED

- Todos los espacios deberán contar con instalación de tomas de luz para luminarias en todo el recorrido del museo, tanto en techos carriles de iluminación), como en nivel inferior de suelos, con tomas de corriente practicables cada x metros

- **Tipologías:**

Natural: Si se plantea su uso en los espacios expositivos y almacén de obra se deberán añadir obligatoriamente filtros a las ventanas, se hará un estudio de ubicación de ventanas y lucernarios.

Artificial:

-La iluminación artificial deberá alcanzar una temperatura de color intermedia (entre 3500 y 4000° K). La iluminación de los lienzos de pared se hará mediante bañadores o lámparas que permitan crear planos sin sombras, y ámbitos iluminados homogéneamente.

- Los sistemas de rieles para proyectores tendrán reguladores de intensidad, y que deben ser orientables en 360° y regulables.

-Vitrinas: Deberán utilizar luz fría sin emanación de calor, luz sin u.v, de bajo consumo de energía (terminales de fibra óptica por ejemplo) Los recomendables son las tiras de LEDS, semidifuminadas o difuminadas y regulables en intensidad, que permitan una iluminación dirigible y focalizada.

-Instalación de luces de emergencia instantánea.

1.5. SEGURIDAD:

La seguridad es un tema prioritario en el museo, tanto de personas, como de visitantes y de los propios bienes culturales.

Los sistemas de seguridad deben estar en perfecto equilibrio con el entorno arquitectónico y funcional del museo, y garantizar la máxima protección de las obras de arte y los usuarios.

Deben contemplarse los siguientes aspectos en general, para tomar las medidas necesarias:

- protección contra incendios, inundaciones, y desastres naturales
- medidas de detención contra incendios (prevención y extinción: extintores de incendios, sensores, etc.), contra robos (circuito cerrado de TV, etc.) y otros.
- como medidas de seguridad antiintrusión: sensores en accesos y en espacios internos, medidas antivandálicas en exterior, y cerramientos de seguridad en vanos exteriores.

En concreto, en el futuro museo, se deben contemplar dos aspectos: la seguridad contra incendios, y la seguridad contra actos antisociales.

Seguridad contra incendios:

Se deberá seguir la normativa vigente, aunque se deberá establecer un plan de autoprotección para poder obtener un nivel mayor de seguridad. Hay que tener en cuenta las siguientes exigencias:

- Necesidad de contar con señalización de evacuación, de un alumbrado de emergencia y de medios de protección
- Necesidad de que exista un sistema de detección automática de incendios, así como de extintores portátiles, y de una columna seca.
- El mobiliario deberá ser ignífugo, así como los materiales de construcción

- Accesos de emergencia.

Seguridad contra actos antisociales:

Robo: Se deberá contemplar:

- Instalación de circuito cerrado de TV
- Instalación de sensores de alarma inalámbricos silenciosos y audibles
- Control de accesos: (medidas antivandálicas, cerramientos de seguridad...) y de visitas (arco de control, taquillas de objetos personales, protección paraguas, etc.)
- Detectores de ruptura de cristales

Se establecerán unos niveles de seguridad específicos para las distintas áreas del museo, siendo la más delicada la zona que contiene bienes culturales tanto en movimiento como en depósito:

NIVEL 1: Almacenes

Zona interna con bienes culturales en reposo

Acceso restringido al personal técnico del museo

Esta zona debe tener más seguridad, y un solo acceso alarmas de protección en contra de entrada sin autorización

Evitar en lo posible el paso de tuberías por las áreas de almacenamiento

Detectores de humo o de calor

Sistemas de extinción por gases

Extintores de incendio portátiles

Accesos de emergencia

NIVEL 2: Zona interna con bienes culturales en movimiento:

Acceso restringido a personal técnico y usuarios de los diversos servicios: comunicaciones, área de recepción, etc.

Deberá tener sistema de extinción automático por aspersores

Contará de elementos de cierre en paredes (contraventanas y persianas)

NIVEL 3: Zona pública con bienes culturales en exposición

Acceso público: Sala de exposición permanente, Sala Polivalente.

Deberá tener además sistemas de colgado de seguridad para las obras de arte y vitrinas (en la Sala permanente)

Se deberán poder instalar extintores de polvo seco

NIVEL 4: Zona pública interna sin bienes culturales:

Acceso libre.

Zona de Acogida

Deberá instalarse un sistema de extinción automático por aspersores

NIVEL 5. Perímetro del edificio y su entorno:

Acceso libre

Instalación de sensores de intrusión, y elementos de cierre en los accesos



Resumiendo, se proponen los siguientes espacios prioritarios:

- Área de acogida para visitantes y grupos, en la planta baja
- Área de exposición permanente, en la planta baja
- Almacén
- Sala polivalente de actividades
- Aseo
- Despacho de Administración

DATOS DE INTERES

Dirección: Plaza de Picasso, 3
28730 Buitrago del Lozoya (Madrid)

Teléfono: 91 868 0056

E- Mail: museopicasso@buitrago.org/

<https://www.comunidad.madrid/centros/museo-picasso-coleccion-eugenio-arias>

Horario: De martes a viernes de 11.00 a 13.45 h. y de 16.00 a 18.00 h.

Sábados: de 10.00 a 14.00 h. y de 16.00 a 19.00 h.

Domingos y festivos de 10.00 a 14.00 h.

Lunes cerrado

Miércoles tarde cerrado.

Días de cierre: 24, 25 y 31 de diciembre

1 y 6 de enero

Domingo de Pascua

ENTRADA GRATUITA

ANEXO III

FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA

FICHA CATÁLOGO BIENES PROTEGIDOS

PLANOS ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6583302VL4368S0001LO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ PICASSO DE 3

28730 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 471 m2

Año construcción: 1940

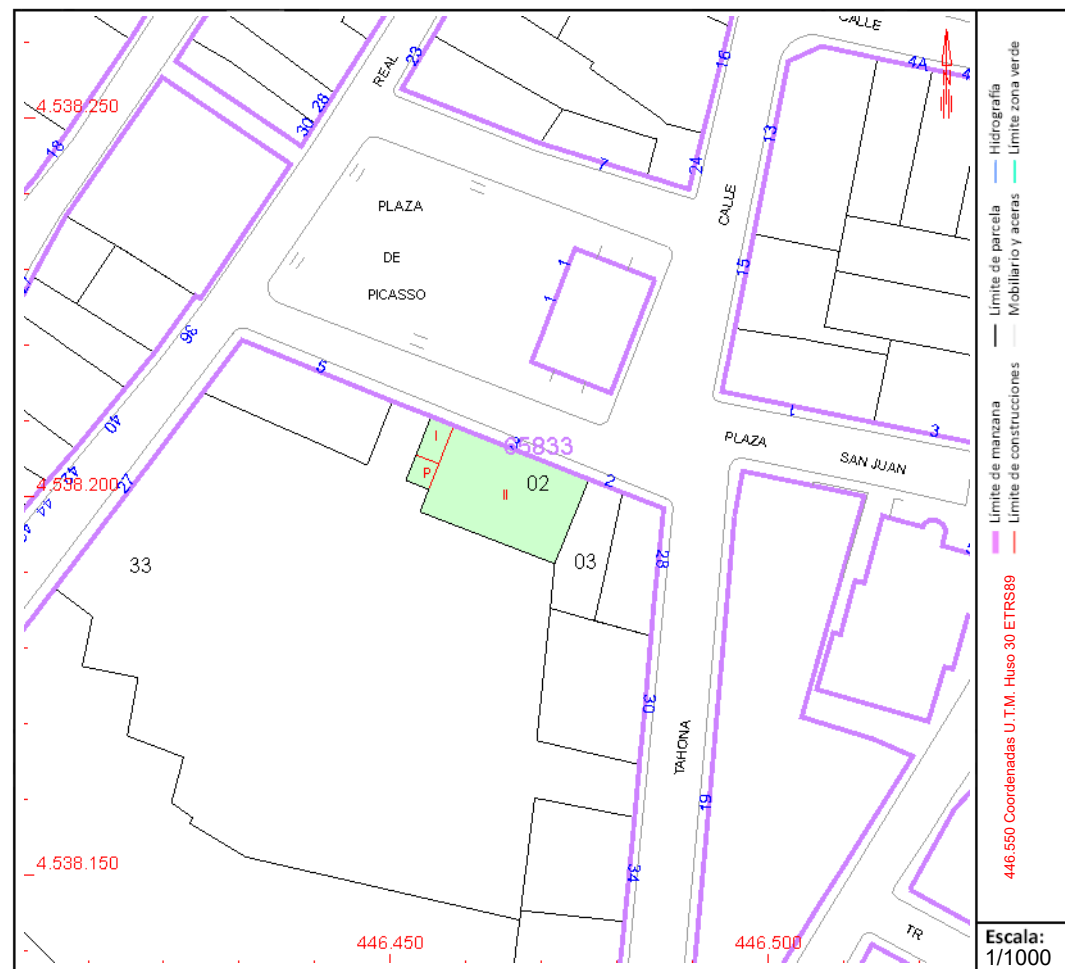
Construcción

[illegible]**PARCELA**

Superficie gráfica: 262 m²


Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS BUITRAGO DE LOZOYA

DENOMINACION CASA DE LA FARMACIA		TIPO 2	Nº ORDEN 9
DIRECCION POSTAL Plaza de Picasso, 4	P. CATASTRAL 65833-21		
TIPOLOGIA Residencial		EDAD, ESTILO XIX	
ESTADO DE CONSERVACION APARENTE. Bueno			
USO:			
HISTORICO: Residencial			
ACTUAL: Residencial			
			FOTOGRAFIA O SIGNOS GRAFICOS DE IDENTIFICACION
TIPO DE PROTECCION AMBIENTAL			
CRITERIOS DE CATALOGACION calidad tipologica, traza			
ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION Garaje adosado			
OBRAS:			
PERMITIDAS: Todas excepto demolición			
OBLIGADAS: Eliminación de añadido (garaje)			
CONDICIONADAS: Reestructuración, recuperación y ampliación a eliminación de garaje.			
PROHIBIDAS: Demolición			
USO PROPUESTO Todos los propuestos en la zona E.			



1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

1.3.3.2.1. ALZADO NORTE - Fachada principal a la Plz de Picasso



1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

1.3.3.2.1. ALZADO OESTE - Muro testero



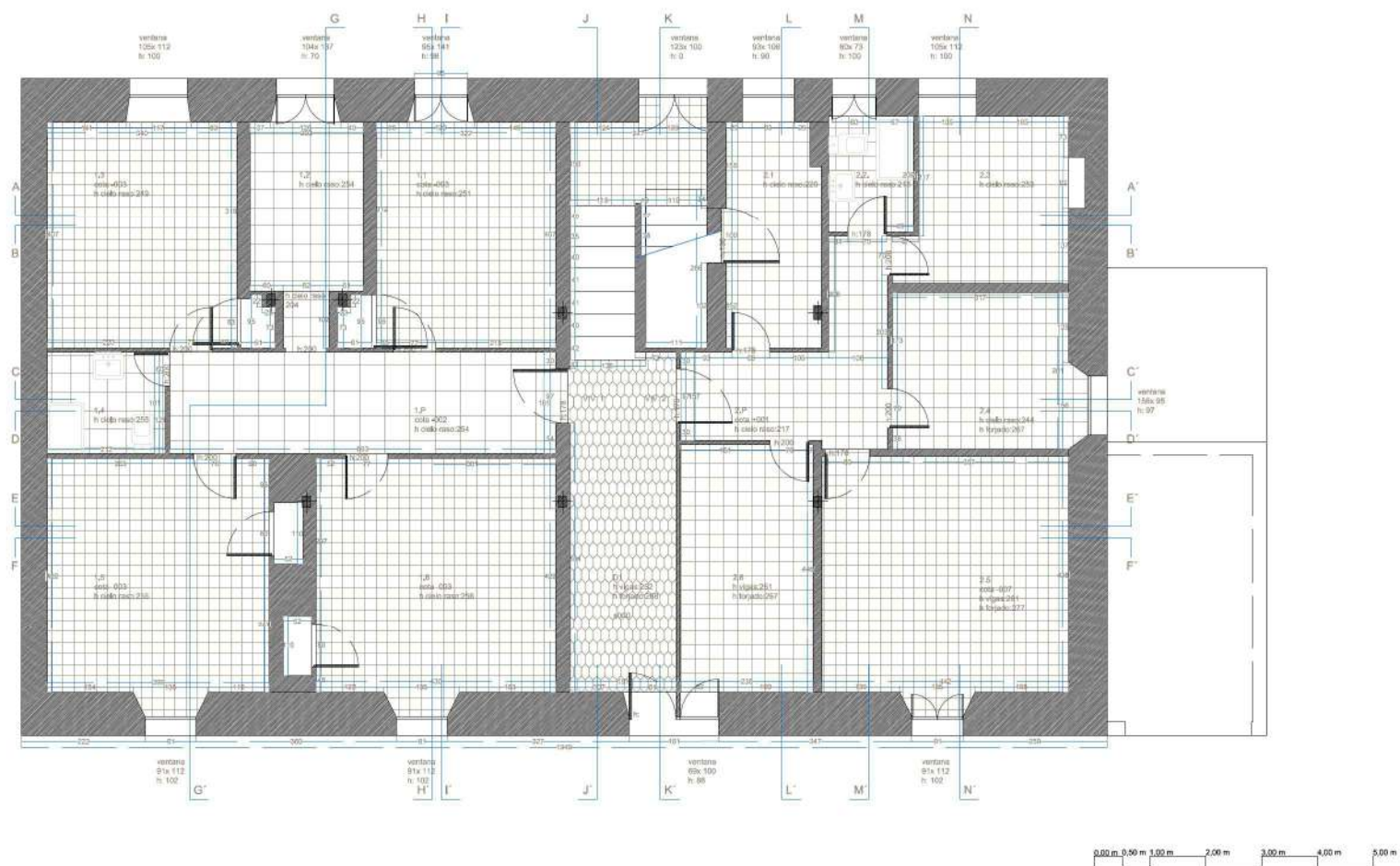
1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

1.3.3.2.1. ALZADO SUR - Fachada a patio colindante

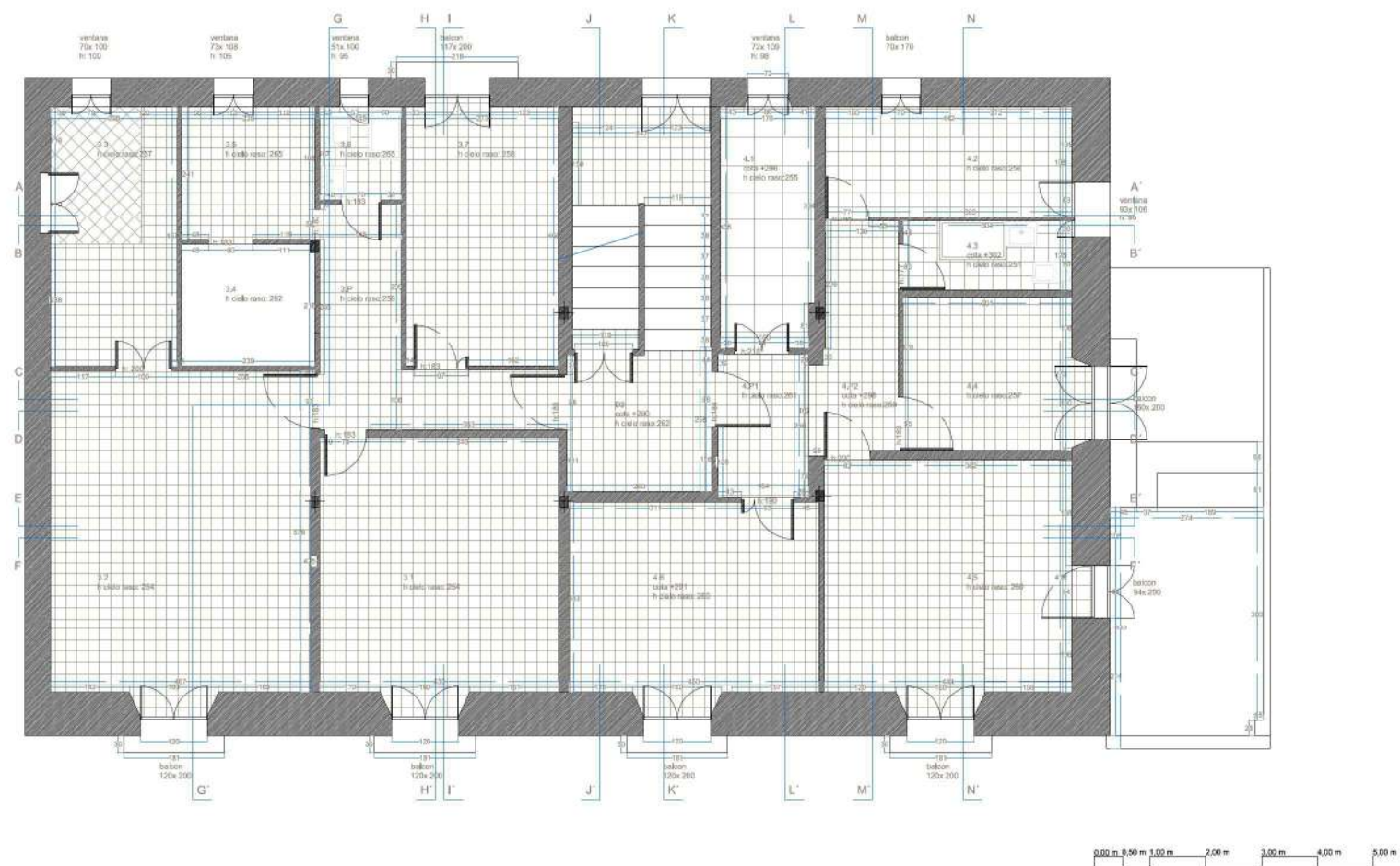


1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

1.3.3.2.2. PLANTA BAJA- ACCESO

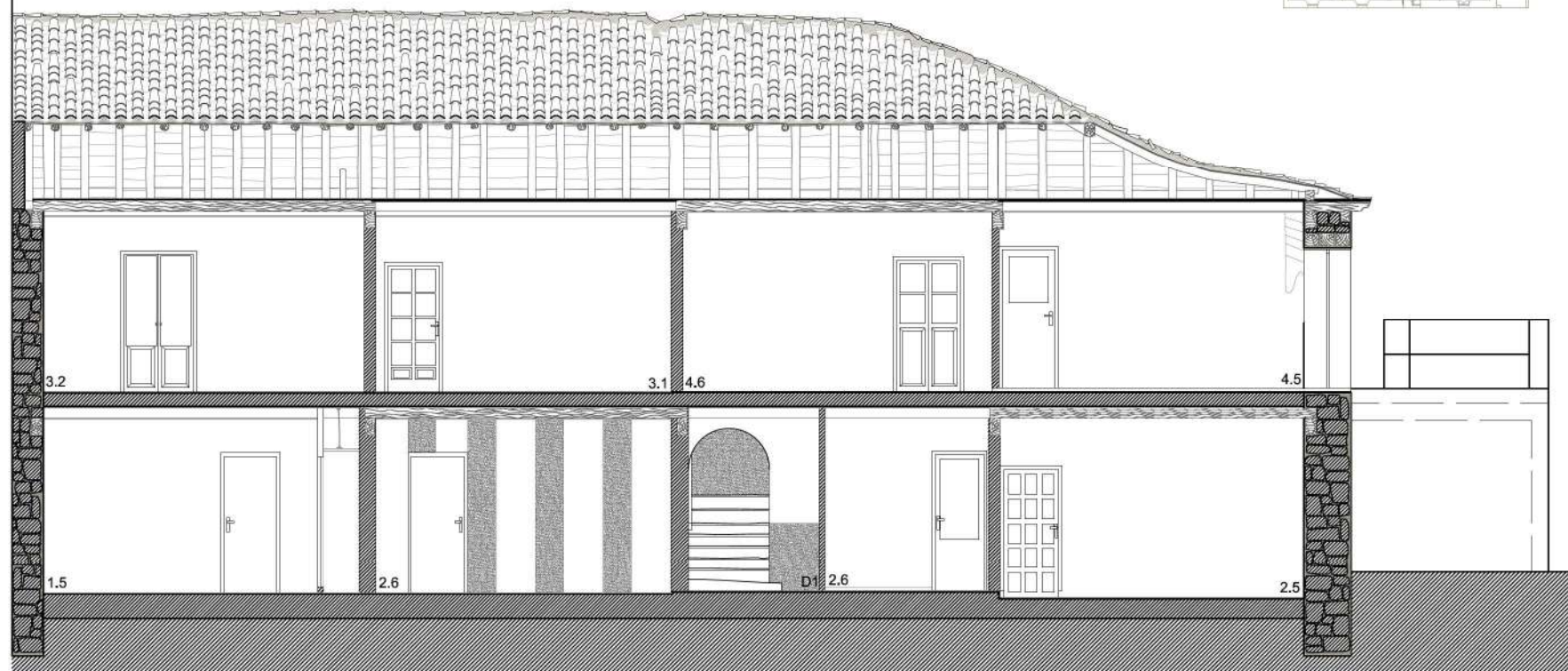
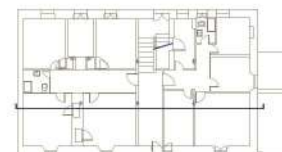


1.3.3.2.2. PLANTA PRIMERA



1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

1.3.3.2.3. SECCIÓN E-E'



0,00 m 0,50 m 1,00 m 2,00 m 3,00 m 4,00 m 5,00 m

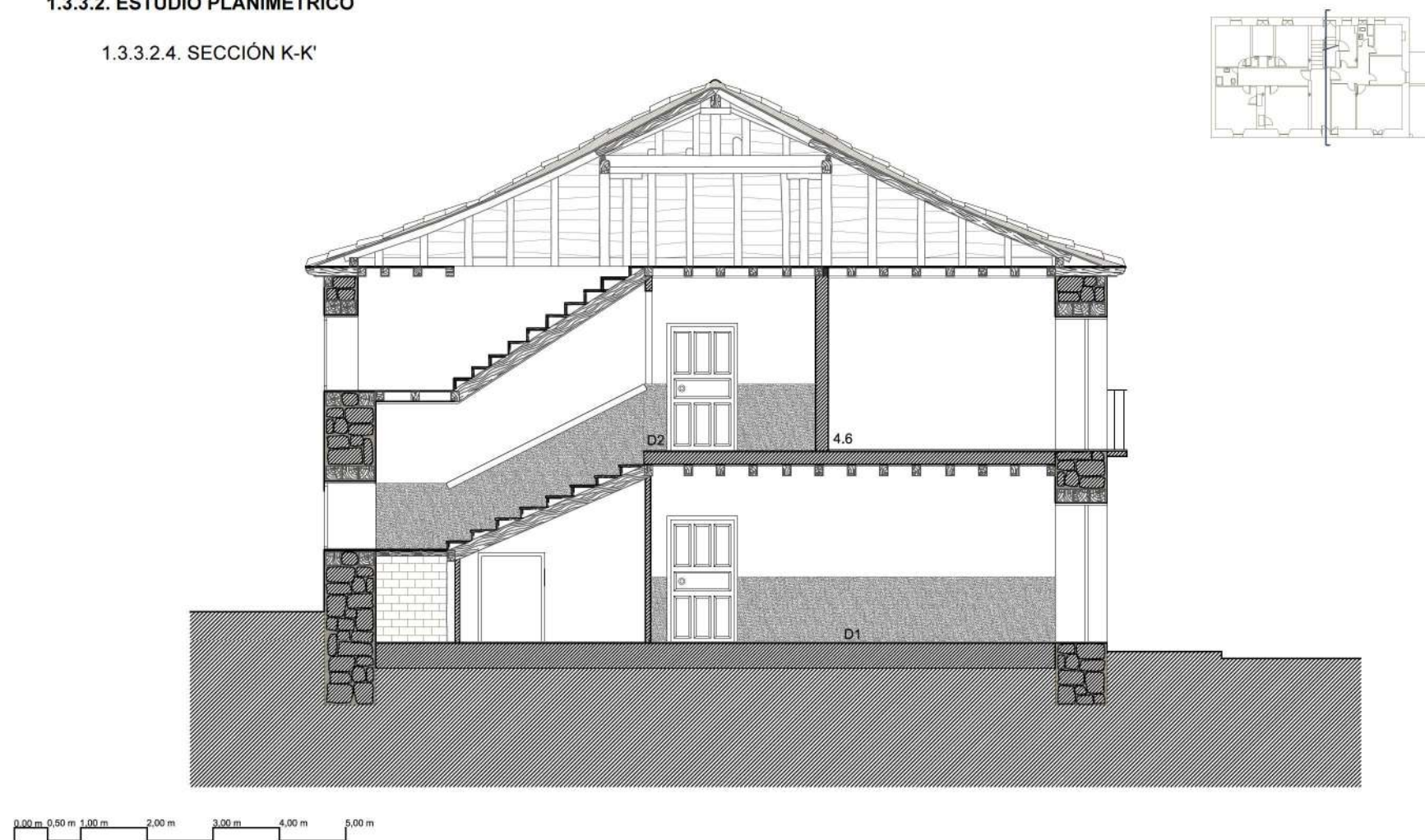
1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

1.3.3.2.4. SECCIÓN J-J'



1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

1.3.3.2.4. SECCIÓN K-K'



1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

1.3.3.2.4. SECCIÓN M'-M



ANEXO IV

NORMAS URBANÍSTICAS Y PLANOS NORMATIVOS

ART. 14.2. ORDENANZA DE CONSERVACION DEL ENSANCHE HISTORICO DEL XIX-E.

14.2.1. Definicion

1.- Comprende el ámbito correspondiente a los desarrollos extramuros del siglo XIX a lo largo de los ejes reguladores de las calles Real, de la Fuente, y Tahona, así como al arrabal histórico en el otro margen del río Lozoya, delimitado en el plano nº 2 como zona E.

Se trata, pues, de un área con un significado carácter histórico, siendo el objetivo prioritario de estas normas la protección de la trama e invariantes tipológicas y el control del proceso de reforma y sustitución de su caserío, de forma que pueda conservarse la relación arquitectura-espacio urbano que le es propia.

La parcelación es, por regla general, muy regular, de forma rectangular de pequeño frente, -entre 4 y 7 m.- gran fondo -de hasta 30 m.- y superficie variable -entre 50 y 200 m-. Existe una parcelación de gran tamaño en los bordes del ámbito coincidente con suelos muy poco consolidados.

La edificación se alinea a vial entre medianeras, es de dos plantas, y responde a tipologías de edificación urbana doméstica del siglo XIX, de huecos y balcones según una traza reguladora de ejes verticales.

2.- Se establecen dos grados E y F (rehabilitación) en función de la capacidad de ac-



tuar sobre la edificación existente.

14.2.2. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- . Superficie máxima de parcela: 250 m².
- . Superficie mínima de parcela: 120 m².
- . Frente máximo de parcela: 15 m.
- . Frente mínimo de parcela: 6 m.

2. Cuando se agregan dos parcelas colindantes con superficie inferior a la mínima el frente de la parcela resultante no podrá superar el máximo establecido en más de un 20%.

- Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante con superficie superior a la mínima el frente de la parcela resultante no podrá superar el máximo establecido en más de un 20%.

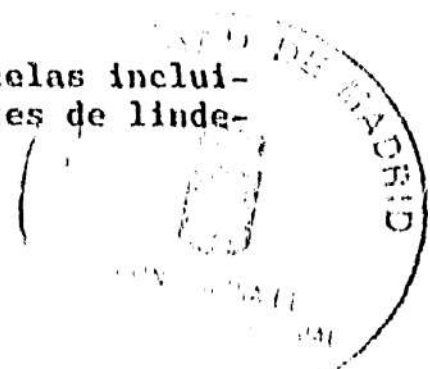
3. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este artículo. El frente de la parcela resultante no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación (en su caso) originales.

4. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

5. Ninguna parcela de las existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente y fondo.

6. Para el grado Er, la parcela mínima serán las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de estas Normas.

7. En ningún caso podrán agregarse parcelas incluidas en el grado Er a excepción de ajustes de linderos.



ros o de fondos de parcela de condiciones muy irregulares.

8. En ningún caso podrán segregarse parcelas incluidas en el grado Er, a excepción de aquellas provenientes de las condiciones del apartado anterior o con superficies superiores a 500 m².

9. En ambos casos excepcionales se deberá justificar que el resultado no perjudica a ninguno de los factores que justifican la inclusión de la parcela mínima en este grado de ordenanza.

14.2.3. Obras permitidas.

1. En el grado Er se permiten exclusivamente las obras de:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación hasta el límite en las edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marcan en esta zona.
- Recuperación.
- Demolición parcial encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total encaminada a la recuperación.

En este caso, la nueva edificación se realizará según las trazas de la edificación existente, y conforme a las referencias tipológicas y volumétricas preexistentes. Se procurará, asimismo, la reutilización de los materiales de cubierta, rejeras y piedra preexistentes.

2. Para que sea posible el tipo de obra de demolición total encaminada a la recuperación, la declaración de ruina será efectiva, si se dan cualquiera de los dos siguientes supuestos y con las condiciones expresadas para cada una de ellas:

a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínima de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con



misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (artículos 182.2 y 183.2a) de la Ley del Suelo).

El expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros y otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (artículos 182.2 y 183.2.b) de la Ley del Suelo).

El expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios técnicos y materiales actuales. Dado que el inmueble contiene otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su inclusión en este grado de la zona de ordenanza.

c) El apartado del artículo 183.2 de la Ley del Suelo, "Circunstancias Urbanísticas que aconsejen



la demolición del inmueble", no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un elemento incluido en esta categoría, puesto que su pertenencia a ella implica la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan supervivencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina se notificará al departamento competente en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

. Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

- Ruina física irrecuperable.
- Coste de reparación.
- Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.
- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (artículo 183.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento competente en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de reestructuración, ampliación, recuperación y demolición, será, además,



de la exigida para el proyecto de nueva edificación, aquella necesaria para justificar las transformaciones que se persiguen y, en todo caso, como documentación de archivo de anteriores trazas.

Contendrá como mínimo:

- . Situación de las distintas edificaciones y elementos en la parcela.
- . Levantamiento de planos del elemento que se sustituye, plantas y alzados a escala mínima 1:100.
- . Descripción de las formas constructivas y los materiales.
- . Memoria justificativa de la necesidad de la demolición.

4. En el grado EH se permiten todos los tipos de obras.

5. Las obras que afecten al subsuelo se atenderán a las condiciones cautelares de preservación arqueológica que se establecen en el art. 7.6 de estas Normas.

14.2.4. Unidad edificatoria.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en el punto 14.2.2.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, recuperación, sustitución parcial o ampliación se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

4. La actuación conjunta en más de dos parcelas colindantes exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle y deberá, en todo caso, respetar la condición de unidad edificatoria independiente expresada en el punto 1 de este artículo, que se traducirá en la clara distinción de los distintos paramentos de fachada y aleros.



14.2.5. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas que se establecen en estas Normas.

14.2.6. Condiciones de posición de la edificación.

1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial en todo el frente de parcela. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación preexistente, excepto las grafiadas en el plano nº 2 y en el plano nº 4 como alineaciones de nuevo trazado.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicos o privados.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable a efectos del cómputo de la edificabilidad será de 15 m. o el del fondo de la parcela incrementado en 1 m. Si éste fuera menor de 15 m., medidos en uno de los frentes de parcela.

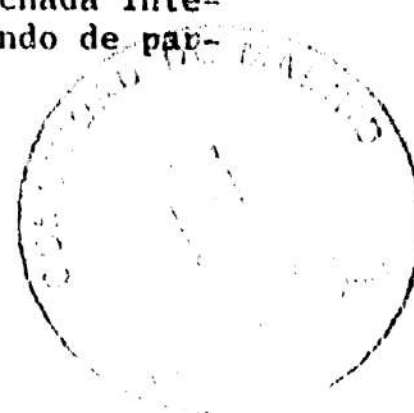
La edificación alineará a vial, con las siguientes situaciones de posición específicas:

En las parcelas de esquina la edificación se alineará a las dos calles.

En las parcelas con frente a la calle Real y calle de la Fuente, se situará, bien agrupado el total de la edificación a la calle Real, bien distribuyéndola en dos frentes

La posición de la fachada (o fachadas) interiores será como sigue:

En el primer caso, la posición de la fachada interior se podrá extender a lo largo del fondo de par-



cela hasta agotar las condiciones de edificabilidad de la misma.

En el segundo caso, la posición de las fachadas interiores será libre.

En ambos casos, la posición de las edificaciones se verá condicionada, en su caso, por la existencia de otras edificaciones colindantes incluida la del terreno Er.

. En las parcelas con frente a la calle Tahona, la edificación se agrupará en un total de 8 unidades.

. En las parcelas lindantes con la muralla, el retranqueo mínimo de la edificación será de 12 m. desde cualquier punto del paño exterior.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de la edificación y retranqueos establecidas en los apartados anteriores.

5. Espacio libre de parcela.

- El espacio libre de parcela se situará en la parte posterior de ésta excepto en las situaciones expresadas en el punto anterior. Será un espacio único, pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre dos caras opuestas de todos y cada una de sus partes no sea inferior a 3 m.

- El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna ni rampas de garage.

6. Ocupación bajo rasante.

- La ocupación bajo rasante vendrá definida por las diferencias de cota existentes en todo el perímetro de la parcela.

- No se permite la construcción de sótanos.

- Se permite la construcción de semisótanos cuando existan diferencias de cota que justifiquen la nivelación a una bajo rasante, con las condiciones que a tal efecto se establecen en estas normas.



14.2.7. Condiciones de volumen

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en estas Normas para la edificación alineada a vial.
- El numero máximo de plantas será de dos plantas.
- La altura máxima en metros será 6,90 m. medidos desde la cota de referencia hasta el alero. Dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de mas menos 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua incluida en el grado Er, particular, que debera justificarse gráficamente.
- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 3,50 m. y un mínimo de 2.50 m. Los locales comerciales podrán establecer entreplantas parciales al servicio del local. Estas no tendrán reflejo en la composición de la fachada.
- Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.
- La altura de piso en planta primera tendrá un mínimo de 2,50 m.
- Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas se establezcan en relación, en su caso, con las edificaciones contiguas incluidas en el grado Er, particular que deberá justificarse gráficamente.
- La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la planta primera hasta el alero será de 0,80 m.
- No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.



2. Patios:

- Se permiten únicamente patios de vivienda que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos a los espacios libres de parcela.
- Se prohíben patios abiertos a fachada.
- En los caso en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de forjado de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.
- Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas normas en los edificios incluidos en el grado Er con dimensiones mínimas a las establecidas podrán mantenerse, aun en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial.

3. Cubiertas.

- Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, vertiendo a frente y fondo.
- Las cubiertas de las edificaciones de esquina verterán a las dos calles.
- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será de 25°.
- La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 6 m. de la línea de fachada.
- Los huecos correspondientes a los patios respetarán la inclinación y conformación de faldones establecidos en los puntos anteriores. No se permite, pues, la conformación de la cubierta disconforme con éstas por razón de la existencia o nueva apertura de patios de vivienda.
- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta, tipo velux o similar.



- Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas que la aquí expresada.

14.2.8. Condiciones estéticas.

A. FACHADAS.

1. Composición general.

- La composición de la fachada se atenderá a las determinaciones expresadas en el punto A.1 del artículo 14.1.8, refiriéndose en este caso la integración local del entorno a las edificaciones que, con carácter urbano, se construyen desde el siglo XVIII hasta principios del XX.

- La composición general será ordenada, de carácter vertical y con un trazado regulador concreto.

- Se podrá optar por elementos de fachada singulares no específicamente regulados en esta ordenanza, tales como muros cortina, siempre que la edificación se destine a uso residencial y su composición, bien porque su despliegue resulte vertical, bien por componerse como elementos neutros o de separación de edificaciones históricas.

- La elección de este tipo de soluciones conllevará la presentación de memoria justificativa y alzado del frente de manzana en color. La concesión de licencia implicará informe favorable previo del organismo competente en materia de protección del patrimonio.

2. Huecos.

Se atenderá a las condiciones expresadas en el punto A.2 del artículo 14.1.8, debiendo ser su composición ordenada y de carácter vertical.

3. Materiales, texturas y color.

- Los materiales a cara vista permitidos serán:

. Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los históricamente empleados.

. Ladrillo rojizo a contorno uniforme en recerados generales y de huecos.



- Queda prohibido, además de los mencionados en el apartado A.4 del artículo 14.1.8, el ladrillo como paramento general.

- El revestimiento, de existir, será revoco con pigmentos naturales, color arena y tradicionales. En caso de emplearse pinturas sintéticas, el revoco deberá ser perfectamente plano, de textura poco rugosa, mate y análogo a los revocos tradicionales.

B. CUBRICIONES

1. La composición se atenderá a lo expresado en el punto B.1 del artículo 14.1.8, con la excepción de permitirse las buhardillas con las siguientes condiciones:

. Distancia mínima a la cumbrera y al alero 1,5 m. medidas ambas desde las aristas correspondientes y en la dirección del faldón.

. Distancia mínima libre entre buhardillas: 3 m.

. Anchura máxima a haces exteriores del frente de buhardilla: 1,20 m.

Las buhardillas nunca podrán dar lugar a salidas a cubierta o a balcón o terraza retranqueados en la cubierta.

La cubierta de las buhardillas será a dos aguas, en sentido perpendicular del faldón en que se instalan y con la misma inclinación que la cubierta de la edificación.

2. Materiales, textura y color.

Se atenderá a lo expresado en el punto B.2 del artículo 14.1.8, pudiendo utilizarse, además de la teja árabe con cobija y canal, la teja marsellesa y la teja romana, siempre que sean cerámicas y de color rojizo.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERIAS

Se atenderá a las determinaciones expresadas en el apartado C del artículo 14.1.8, a excepción de que se prohíbe el uso de la madera como material de factura de las barandillas.



D. CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS, ELEMENTOS SALIENTES.

Se atenderá a las determinaciones expresadas en los apartados D y E del artículo 14.1.8 de estas Normas.

14.2.9. Condiciones de uso

1. El uso principal será el residencial en sus categorías uni o bifamiliar permitiéndose este último solamente en el caso en el que cada una de las dos viviendas tengan acceso directo desde la planta baja, bien desde el exterior o desde el interior.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Comercio en la categoría de local comercial (1ª categoría).
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Oficinas.
- Aparcamiento y garage destinado a los usos permitidos.

14.2.10 Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición y volumen de los edificios.

1. En el caso excepcional de plantearse un proyecto muy cuidadoso para cualquiera de los usos permitidos en esta ordenanza no regirán las condiciones de agregación de parcela, de posición y volumen de la edificación pudiendo ser además el uso residencial plurifamiliar, siempre que se justifique la composición de volúmenes mediante un Estudio de Detalle, que deberá contar con la aprobación del organismo competente en materia de protección del patrimonio, de un ámbito que comprenda el suelo objeto de la actuación y, como mínimo, las parcelas colindantes

En ningún caso podrán variarse las condiciones de edificabilidad establecidas para la parcela o parcelas individualizadas en más de un 5%.



2. En el conjunto de la zona o en parte de ella podrán redactarse planes especiales de reforma interior que modifiquen las determinaciones de esta sección, siempre que las condiciones de ordenación y usos lo aconsejen y no se supere la edificabilidad permitida en esta ordenanza.

3. Para todos los edificios incluidos en la zona Er, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aun en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos.



Las parcelas, objeto del presente informe, quedan señaladas en el plano P.2 Gestión del Núcleo Urbano de las vigentes normas subsidiarias como **Suelo Urbano en la ordenanza de Conservación del Ensanche Histórico del XIX**, cuyas determinaciones de planeamiento son las siguientes:

Se establecen **los grados E y Er (rehabilitación)** en función de la capacidad de actuar sobre la edificación existente.

"Condiciones de la parcela (Artículo 14.2.2)

1. A efectos de segregaciones y agregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie máxima de parcela: 250 m²
- Superficie mínima de parcela: 120m²
- Frente mínimo de parcela: 6m
- Frente máximo de parcela: 15m

2. Cuando se agregan dos parcelas colindantes con superficie inferior a la mínima el frente de la parcela resultante no podrá superar el máximo establecido en más de un 20%.

- Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante con superficie superior a la mínima el frente de parcela resultante no podrá superar el máximo establecido en más de un 20%.

3. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso rotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este artículo. El frente de parcela resultante no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación (en su caso) originales.

4. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

5. Ninguna parcela de las existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente y fondo.

Obras permitidas (Artículo 14.2.3)

1. En el grado Er se permiten exclusivamente las obras de:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación hasta el límite en las edificabilidades y las demás condiciones de ordenación que se marcan en esta zona.
- Recuperación.
- Demolición parcial encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total encaminada a la recuperación.

En este caso, la nueva edificación se realizará según las trazas de la edificación existente, y conforme a las referencias tipológicas y volumétricas preexistentes. Se procurará, asimismo, la reutilización de los materiales de cubierta, rejías y piedra preexistentes.

2. Para que sea posible el tipo de obra de demolición total encaminada a la recuperación, la declaración de ruina será efectiva, si se dan cualquiera de los dos siguientes supuestos y con las condiciones expresadas para cada una de ellas:

a) Situación de ruina física irreparable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (artículos 182.2 y 183.2a de la Ley del Suelo).



El expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros y otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (artículos 182.2 y 183.b de la Ley del Suelo).

El expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios técnicos y materiales actuales. Dado que el inmueble contiene otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su inclusión en este grado de la zona de ordenanza.

c) El apartado del artículo 183.2 de la Ley del Suelo, “circunstancias Urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble”, no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un elemento incluido en esta categoría, puesto que su pertenencia a ella implica la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan supervivencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina se notificará al departamento competente en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

- Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:*
 - Ruina física irrecuperable.*
 - Coste de reparación.*
 - Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.*
 - Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.*

La situación de ruina inminente en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (artículo 183.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento competente en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de reestructuración, ampliación, recuperación y demolición, será, además de la exigida para el proyecto de nueva edificación, aquella necesaria para justificar las transformaciones que se persiguen y, en todo caso, como documentación de archivo de anteriores trazas.

Unidad Edificatoria (Artículo 14.2.4)

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos para esta zona.



2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.
3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, recuperación, sustitución parcial o ampliación se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.
4. La actuación conjunta en más de dos parcelas colindantes exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle y deberá, en todo caso, respetar la condición de unidad edificatoria independiente expresada en el punto 1 de este artículo, que se traducirá en la clara distinción de los distintos paramentos de fachada y aleros.

Edificabilidad (Artículo 14.2.5)

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas que se establecen en estas Normas.

Condiciones de posición de la edificación: (Artículo 14.2.6)

1. Alineación a vial. La edificación se alinearán a vial en todo el frente de parcela. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación preexistente, excepto las grafiadas en el plano nº 2 y en el plano nº 4 como alineaciones de nuevo trazado.
Se prohíbe la apertura de calle en fondo de saco ya sean públicos o privados.
En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.
2. Fondos edificables. El fondo máximo edificable a efectos del cómputo de la edificabilidad será de 15 m. o el del fondo de la parcela incrementado en 1 m. Si éste fuera menor de 15 m., medidos en uno de los frentes de parcela.
La alineación alineará a vial, con las siguientes situaciones de posición específicas:
 - En las parcelas de esquina la edificación se alinearán a las dos calles.
 - En las parcelas con frente a la calle Real y calle de la Fuente, se situará, bien agrupado el total de la edificación a la calle Real, bien distribuyéndola en dos frentes.La posición de la fachada (o fachadas) interiores será como sigue:
En el primer caso, la posición de la fachada interior se podrá extender a lo largo del fondo de parcela hasta agotar las condiciones de edificabilidad de la misma.
En el segundo caso, la posición de las fachadas interiores será libre.
En ambos casos, la posición de la edificación se verá condicionada, en su caso, por la existencia de otras edificaciones colindantes incluida en el grado Er.
4. Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de la edificación y retranqueos establecidas en los apartados anteriores.
5. Espacio libre de parcela. El espacio libre de parcela se situará en la parte posterior de ésta excepto en las situaciones expresadas en el punto anterior. Será un espacio único, pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre dos caras opuestas de todos y cada una de sus partes no sea inferior a 3 m.
El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna ni rampas de garaje.
6. Ocupación bajo rasante. La ocupación bajo rasante vendrá definida por las diferencias de cota existentes en todo el perímetro de la parcela.
No se permite la construcción de sótanos.
Se permite la construcción de semisótanos cuando existan diferencias de cota que justifiquen la nivelación a un bajo rasante, con las condiciones que a tal efecto se establecen en estas Normas.

Condiciones de volumen (Artículo 14.2.7)

1. Altura.



La cota de referencia se determinará según lo establecido en estas Normas para la edificación alineada a vial.

El número máximo de plantas será de dos plantas.

La altura máxima en metros será 6,90 m. medidos desde la cota de referencia hasta el alero. Dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de más menos 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua incluida en el grado Er, particular, que deberá justificarse gráficamente.

La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 3,50 m. y un mínimo de 2,50 m. Los locales comerciales podrán establecer entreplantas parciales al servicio del local. Estas no tendrán reflejo en la composición de la fachada.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

La altura de piso en planta primera tendrá un mínimo de 2,50 m.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas se establezcan en relación, en su caso, con las edificaciones contiguas incluidas en el grado Er, particular que deberá justificarse gráficamente.

La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la planta primera hasta el alero será de 0,80 m.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

2. Patios.

Se permiten únicamente patios de vivienda que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos a los espacios libres de parcela.

Se prohíben patios abiertos a fachada.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de forjado de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas normas en los edificios incluidos en el grado Er con dimensiones mínimas a las establecidas podrán mantenerse, aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial.

3. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, vertiendo a frente y fondo.

Las cubiertas de las edificaciones de esquina verterán a las dos calles.

La inclinación máxima de todos los faldones será de 25º

La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 6m de la línea de fachada.

Los huecos correspondientes a los patios respetarán la inclinación y conformación de faldones establecidos en los puntos anteriores. No se permite, pues, la conformación de la cubierta disconforme con éstas por razón de la existencia o nueva apertura de patios de vivienda.

Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta, tipo velux o similar.

Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas que la aquí expresada.

Condiciones Estéticas: (Artículo 14.2.8)

A. FACHADAS

1. Composición general.

La composición de la fachada se atenderá a las determinaciones expresadas en el punto A.1 del artículo 14.1.8, refiriéndose en este caso la integración local del entorno a las edificaciones que, con carácter urbano, se construyen desde el siglo XVIII hasta principios del XX.

La composición general será ordenada, de carácter vertical y con un trazado regulador concreto.



Se podrá optar por elementos de fachada singulares no específicamente regulados en esta ordenanza, tales como muros cortina, siempre que la edificación se destine a uso residencial y su composición, bien porque se despiece resulte vertical, bien por componerse como elementos neutros o de separación de edificaciones históricas.

La elección de este tipo de soluciones conllevará la presentación de memoria justificativa y alzado del frente de manzana en color. La concesión de licencia implicará informe favorable previo del organismo competente en materia de protección del patrimonio.

2. Huecos.

Se atenderá a las condiciones expresadas en el punto A.2 del artículo 14.1.8, debiendo ser su composición ordenada y de carácter vertical.

3. Materiales, texturas y color.

Los materiales a cara vista permitidos serán:

- *Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los históricamente empleados.*
- *Ladrillo rojizo a contorno uniforme en recercados generales y de huecos.*
- *Queda prohibido, además de los mencionados en el apartado A.4 del artículo 14.1.8, el ladrillo como paramento general.*
- *El revestimiento, de existir, será revoco con pigmentos naturales, color arena y tradicionales. En caso de emplearse pinturas sintéticas, el revoco deberá ser perfectamente plano, de textura poco rugosa, mate y análogo a los revocos tradicionales.*

B. CUBRICIONES

1. La composición se atenderá a lo expresado en el punto B.1 del artículo 14.1.8, con la excepción de permitirse las buhardillas con las siguientes condiciones:

- *Distancia mínima a la cumbre y al alero 1,5 m. medidas ambas desde las aristas correspondientes y en la dirección del faldón.*
- *Distancia mínima libre entre buhardillas: 3 m.*
- *Anchura máxima a haces exteriores del frente de buhardilla: 1,20 m.*

Las buhardillas nunca podrán dar lugar a salidas a cubierta o a balcón o terraza retranqueados en la cubierta.

La cubierta de las buhardillas será a dos aguas, en sentido perpendicular del faldón en que se instalan y con la misma inclinación que la cubierta de la edificación.

2. Materiales, textura y color.

Se atenderá a lo expresado en el punto B.2 del artículo 14.1.8, pudiendo utilizarse, además de la teja árabe con cobija y canal, la teja marsellesa y la teja romana, siempre que sean cerámicas y de color rojizo.

C. PROTECCIÓN Y CARPINTERÍAS

Se atenderá a las determinaciones expresadas en el apartado C del artículo 14.1.8, a excepción de que se prohíbe el uso de la madera como material de factura de las barandillas.

D. CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS, ELEMENTOS SALIENTES.

Se atenderá a las determinaciones expresadas en los apartados D y E del artículo 14.1.8 de estas Normas.

Condiciones de uso: (Artículo 14.2.9)

- 1. El uso principal será el residencial en sus categorías uni o bifamiliar permitiéndose este último solamente en el caso en el que cada una de las dos viviendas tengan acceso directo desde la planta baja, bien desde el exterior o desde el interior.**
- 2. Los usos complementarios podrán ser:**
 - *Comercio en la categoría de local comercial (1ª categoría).*
 - *Hotelero.*
 - *Dotaciones.*
 - *Oficinas.*
 - *Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.*

Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición y volumen de los edificios: (Artículo 14.2.10)



1. *En el caso excepcional de plantearse un proyecto muy cuidadoso para cualquiera de los usos permitidos en esta ordenanza no registrarán las condiciones de agregación de parcela, de posición y volumen de la edificación pudiendo ser además el uso residencial plurifamiliar, siempre que se justifique la composición de volúmenes mediante un Estudio de Detalle, que deberá contar con la aprobación del organismo competente en materia de protección del patrimonio, de un ámbito que comprenda el suelo objeto de la actuación y, como mínimo, las parcelas colindantes. En ningún caso podrán variarse las condiciones de edificabilidad establecidas para la parcela o parcelas individualizadas en más de un 5%.*
2. *En el conjunto de la zona o en parte de ella podrán redactarse planes especiales de reforma interior que modifiquen las determinaciones de esta sección, siempre que las condiciones de ordenación y usos lo aconsejen y no se supere la edificabilidad permitida en esta ordenanza.*
3. *Para todos los edificios incluidos en la zona ER, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos.”*

Relación de Permisos, informes y/o autorizaciones preceptivas derivados de la legislación sectorial:

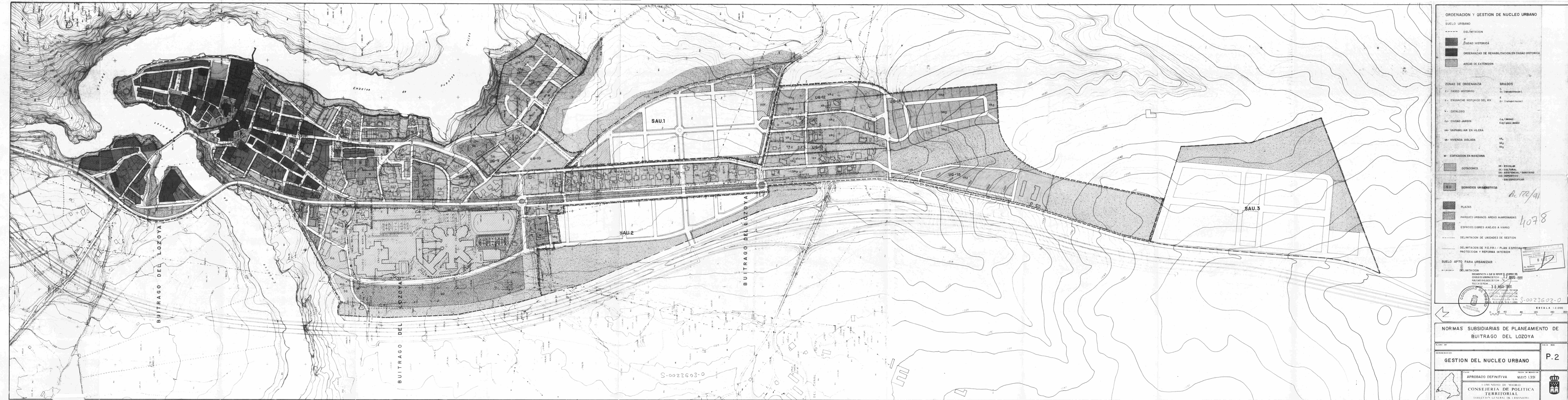
- Autorización de la **D.G. de Patrimonio Cultural**. Artículo 19 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Lo que se informa en fecha a los efectos oportunos, en términos de asesoramiento y con carácter no vinculante.

La información contenida en la presente Cédula Urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoya en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuenta la propia Administración.

Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la Cédula.

El valor acreditativo se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese.





- AREAS HISTORICAS
- ORDENANZA DE REHABILITACION
- CATALOGO
- SUELOS DE DESARROLLO

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA
Y B.O.C.M. DE FECHA



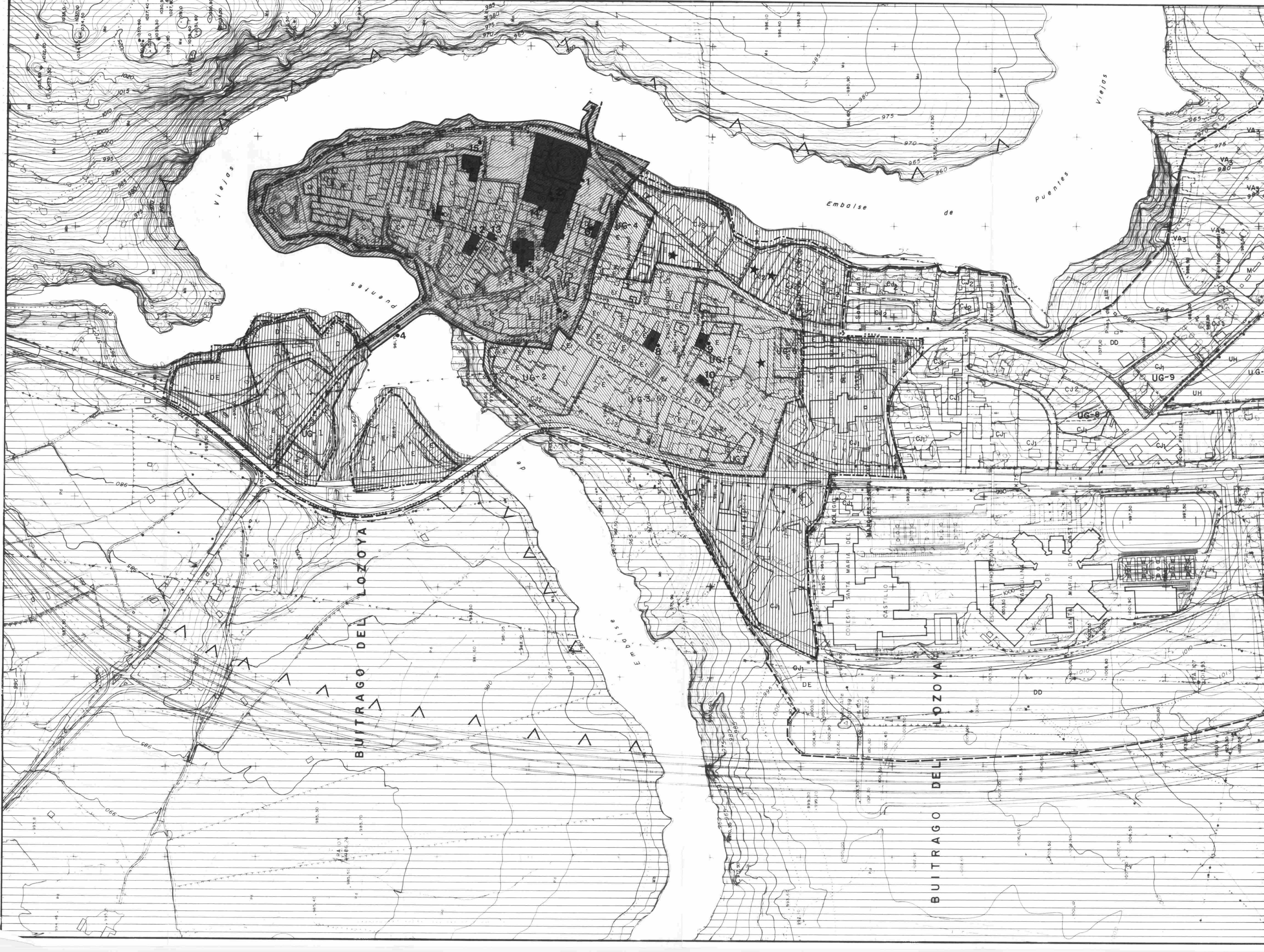
EL SECREARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
MAYO 1991

8-0023606-0
ESCALA 1:1.000



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

PLANO DE	HOJA NUM.
ORDENACION DE LAS AREAS HISTORICAS	P.4
APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE REDACCION MAYO 1991
COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	



ELEMENTO CATALOGADO

TIPO 1.

1. MURALLAS

2. CASTILLO

3. IGLESIA DE SANTA MARIA

4. PUENTE

TIPO 2.

5. FUENTE. PLAZA DE MERCADO

6. LAVADERO MUNICIPAL

7. ANTIGUO AYUNTAMIENTO

8. CASA EN PLAZA DE PICASSO CON C/REAL

9. CASA EN PLAZA DE PICASSO

10. EN C/REAL. NAVE ALMACEN.

11. CASA 1.

12. CASA 2.

13. CASA 3

14. POTRO DE HERRAR.

15. PORTADA

DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO

DELIMITACION ENTORNO DE PROTECCION GRADO 1.

DELIMITACION ENTORNO DE PROTECCION GRADO 2.

PROTECCION DE VISTAS SOBRE EL RECINTO

AREA ARQUEOLOGICA A.

AREA ARQUEOLOGICA B.

AREA ARQUEOLOGICA C.

AMBITO DE PEPRI.

IMPACTO NEGATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento informático para la Aprobación Definitiva
18 MAYO 1991
EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 17 MAYO 1991
PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA
Y B.O.C.M. DE FECHA
MADRID 30 MAYO 1991
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
SITUACION ADMINISTRATIVA
Resolución de 10.4.
1989, B.O.C.M. 995-1.989)

ESCALA 1:2000
0 40 80 120 160 200

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE
BUITRAGO DEL LOZOYA

PLANO DE PROPOSTA

DENOMINACION

PROTECCION DEL PATRIMONIO

FASE
APROBACION DEFINITIVA

FECHA DE REDACCION
MAYO 1.991

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

HOJA NUM.

P.6