



**MANUAL DE DIRECTRICES
PARA LA CONSERVACIÓN DE LA CASA DE LAS FLORES**

NOV. 2003

Puesto que uno de los objetivos de este trabajo es asegurar la adecuada difusión y uso de la información contenida en él mismo, se añade la nota inferior, en la que se ceden libremente los derechos de reproducción y modificación. Esto facilita, por ejemplo, fotocopiar libremente las fichas o reelaborarlas en caso necesario, así como su publicación en cualquier medio para mayor número de ciudadanos y ciudadanas conozcan esta parte del Patrimonio Cultural. Esta nota afecta a los textos generales no atribuidos a otras fuentes y a las fichas. Se ha procurado que el resto de documentación incluida se encuentre, o bien en el dominio público al no tener fuente atribuida, o normativa general reproducible libremente.

© Milla, Mira y Navarro, Arquitectos. 2003

NOTA: Se permite la modificación de esta documentación y la reproducción total o parcial de este trabajo por cualquier medio, siempre que se cite al autor y se incluya esta nota.

"Cargadas de un mensaje espiritual del pasado, las obras monumentales de los pueblos continúan siendo en la vida presente el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, los considera como un patrimonio común, y de cara a las generaciones futuras, se reconoce solidariamente responsable de su salvaguarda. Debe transmitirlos en toda la riqueza de su autenticidad."

Carta de Venecia, 1964

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

ALCANCE DEL MANUAL Y LAS DIRECTRICES

OBJETIVOS

EXPERIENCIAS PREVIAS Y REFERENTES

HERRAMIENTAS

FUNCIONES DE LA OFICINA DE INFORMACIÓN Y REFERENCIA

PROCEDIMIENTOS

PREGUNTAS FRECUENTES

DIRECCIONES ÚTILES

COLECCIÓN DE FICHAS:

 ÍNDICE DE FICHAS DE ELEMENTOS

 FICHAS DE ELEMENTOS

 ÍNDICE DE FICHAS DE ALTERACIONES

 FICHAS DE ALTERACIONES

ANEXO A: MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE FICHAS

ANEXO B: FICHA TIPO DE ELEMENTOS Y ALTERACIONES

ANEXO C: METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN DEL MANUAL Y BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LAS FICHAS

ANEXO D: "PRINCIPIOS PARA EL REGISTRO DE MONUMENTOS, GRUPOS DE EDIFICIOS Y SITIOS" (ICOMOS)

ANEXO E: "CARTA DE VENECIA" Y "CARTA DE CRACOVIA". DOCUMENTOS DE ICOMOS

ANEXO F: "LEY 10/98 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID"

ANEXO G: EXTRACTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID 1997.

 FICHAS DEL CATÁLOGO DEL PGOUM.

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

Desde hace muchos años la Casa de las Flores ha sido merecedor del reconocimiento público como edificio de singulares cualidades. Ese sentir desemboca en 1981 en la incoación y admisión a trámite del expediente que declara el edificio Bien de Interés Cultural. El plan general de la ciudad de 1997 de acuerdo a esto también le otorga el máximo grado de protección (Protección Integral).

Al parecer existen esfuerzos de documentación e indagación historiográfica del edificio, importantísimos para lograr una mejor comprensión del mismo y que deben ampliarse y profundizarse, pero después de veintidós años ya desde el punto de inflexión que supuso la incoación como B.I.C., todavía no resultan accesibles ni para el público ni para los profesionales que han ido interviniendo en el edificio, y tampoco han conseguido incidir lo más mínimo en la conservación de este patrimonio cultural.

El amparo que ofrece la incoación como Bien de Interés Cultural, o en la categoría de monumento si el expediente termina su trámite, no debe entenderse sencillamente como “premio” dado a un elemento del Patrimonio, sino como acto que lo señala como pieza clave y merecedora de especial vigilancia y cuidado dentro del Patrimonio Cultural.

El hecho es que las intervenciones indiscriminadas resultado de causas tan diversas como las necesidades cambiantes de la vecindad, la ausencia de mantenimiento, y, muy a menudo, la falta de criterio y formación a la hora de interpretar la significación e importancia del edificio, empiezan a desfigurar sus valores arquitectónicos, culturales, históricos y sociales.

El lograr llevar a los directamente implicados y a la ciudadanía en general un mayor conocimiento sobre el patrimonio común hubiera exigido una participación más activa de la Administración. Ella debe representar el interés de la sociedad en mantener dicho patrimonio, y este trabajo pretende ser un primer paso en ese sentido.

También resulta evidente la a veces escasa implicación de los actuales y anteriores propietarios, pero no debemos dejar de pensar que **cualquiera que conozca el valor de su patrimonio no está en disposición de deteriorarlo o disminuirlo**, de lo que se desprende que en este caso es evidente que ha faltado la labor pedagógica que habría de transmitir esos

valores que muchos reconocen como existentes, y que, por tanto, deben poder ser compartidos.

Es decir, **la falta de compromiso con la realidad del edificio está muy por detrás de los conocimientos que se tienen sobre él.**

Para cambiar esta tendencia se echan en falta tanto instrumentos como criterios de actuación y de gestión, puesto que el edificio sigue siendo una realidad viva que demanda atención y cuidados, y si no se le proporcionan nos encontraremos con que lo que tenemos cuando levantemos los ojos de los planos “originales” no tiene ya mucho que ver con lo que nos emocionaba en la obra construida.

ALCANCE DEL MANUAL Y LAS DIRECTRICES

ALCANCE DEL MANUAL Y LAS DIRECTRICES

La carta de ICOMOS sobre “Principios para la Creación de Archivos Documentales de Monumentos, Conjuntos Arquitectónicos y Sitios Históricos y Artísticos” (1966) cita como objetivos del registro documental ***la profundización en el conocimiento del patrimonio, la promoción de la participación de todos en su preservación, el asegurar la gestión y control adecuados, así como la preservación y mantenimiento respetuoso del mismo.***

Este trabajo se incardina en la consecución de esos objetivos, habilitando una herramienta de registro y también de gestión.

Llevados por la convicción de que la realidad física del edificio es más importante y frágil que su realidad documental, y con solamente observar el desigual esfuerzo que se ha invertido en cuidar una y otra se hace evidente la necesidad de llenar ese hueco. Existe la certeza absoluta de que serán necesarias rectificaciones posteriores a medida que se conozcan más cosas sobre el edificio. Como en todo proceso racional de conocimiento se trabaja por aproximaciones sucesivas. Partimos de la información disponible, en la confianza de que este trabajo también servirá para avanzar en el conocimiento de la Casa de las Flores.

No debemos obviar que la base documental no está tampoco exenta de interpretación y no es razonable esperar que responda nítidamente a los problemas que presenta la realidad cotidiana, aunque será fundamental en **la formación de criterio** a la hora de emitir juicios para actuar, así que entendemos como lícito echar mano de otros datos tanto o más válidos que los documentos textuales y gráficos que hacen referencia a la obra - como por ejemplo la obra misma y la comprensión que de ella se tiene.

La organización en fichas, ampliable y modular, reconoce este carácter incompleto y perfectible de lo que recoge esta propuesta. Deben servir como puntos de discusión y contrapunto en el debate a los que se enfrente cualquiera que actúe en el edificio.

OBJETIVOS

OBJETIVOS

Se trata de establecer un instrumento y una metodología que conduzca a una dinámica nueva de trabajo sobre el edificio y de relación entre la sociedad (profesionales, vecindad y ciudadanos en general) en el que pase a primer plano:

- La necesidad de que todas las actuaciones sean resultado de un **proceso de reflexión en un marco que contemple explícitamente los valores arquitectónicos, sociales y culturales** reconocibles de la Casa de las Flores. **Ello exige la intervención de profesionales capacitados**, pero también de procedimientos e información adecuada.
- El **establecimiento de un procedimiento claro** que dé salida a las necesidades de quienes viven en el inmueble y desean intervenir en el edificio para satisfacer sus necesidades (hay que recordar que es una vivienda), de manera que no se sienta penalización y sea más fácil hacer las cosas bien que lo contrario, como venía sucediendo a menudo hasta ahora mismo.
- La **actuación según criterios profesionales homogéneos y respetuosos con el patrimonio heredado, formando a los individuos implicados en ese objetivo**. La falta de compromiso con el valor cultural del edificio ha depositado la responsabilidad de la salvaguarda de esos valores exclusivamente en los profesionales que actúan a título individual. Éstos, al tiempo que no disponen muchas veces de la información adecuada, no tienen posibilidad de presentar a sus clientes más argumentos que los que su capacidad de convicción es capaz de generar. Las actitudes responsables han de enfrentarse además a prácticas nefastas toleradas o sancionadas legalmente, lo que lleva a reforzar las actitudes negativas y produce desconfianza hacia el criterio de los profesionales.
- La **ampliación del conocimiento y formación de actitudes respetuosas de la vecindad**, que es quien vive, mantiene, posee e interactúa con el edificio diariamente. El hacerla partícipe y consciente del gran valor de esa herencia para ella y la sociedad es la única manera de asegurar de forma sostenible su conservación. Este valor está ligado, como hemos dicho, a la capacidad de satisfacer sus necesidades más importantes. Si se considera que esto no es posible tal vez habría que haberlo tenido en cuenta en el momento de decidir la privatización de la propiedad del inmueble. No sería justo exigir a los actuales dueños actitudes que no se han seguido cuando se tenía la propiedad, salvo que se demuestre un cambio de actitud hacia el inmueble.

EXPERIENCIAS PREVIAS Y REFERENTES

EXPERIENCIAS PREVIAS Y REFERENTES

Un referente interesantísimo en el que se ha profundizado en algunas de las propuestas que aquí se recogen es el trabajo hecho por la Oficina de Rehabilitación del Consorcio de Santiago de Compostela (<http://www.iaga.com/concellosantiago/curbano/default1.htm>), que ha demostrado la gran eficacia y eficiencia de estos planteamientos.

La Oficina incentiva que los vecinos conozcan el patrimonio del que disfrutan, y facilitan el acceso a profesionales y empresas con capacidad para actuar con criterio en el mismo. También actúa creando documentos y herramientas para que los profesionales realicen un ejercicio coherente, se formen en los aspectos necesarios para la intervención en elementos del patrimonio, y aprovechen la experiencia acumulada de otros profesionales y de la propia Oficina.

Otro elemento importante para el éxito es el esfuerzo realizado para que los procedimientos atiendan las necesidades reales de usuarios y usuarias, y no se conviertan en un nuevo trámite al que han de hacer frente.

Resulta paradójico que acudir a algunos organismos o a demandar la ayuda de un profesional pueda percibirse a veces más como un problema que como una ayuda, o que al menos esos agentes no parecen responder a solucionar el problema que se les plantea, sino únicamente buscan lograr sus objetivos, a menudo muy separados de los del demandante de ayuda.

Otras veces no llegan a intervenir profesionales adecuados porque se considera demasiado gravoso hacerlo y finalmente lo que se obtiene es un resultado incontrolado a consecuencia de criterios espurios.

De esta experiencia se extrae **la eficacia de la existencia de una Oficina física, accesible e identificable por los ciudadanos**, cuyo objetivo es la conservación del Patrimonio de forma sostenible, y para ello, debe buscar la satisfacción las necesidades reales de los interesados sin abandonar su objetivo.

Este último punto es clave a la hora de **conseguir que el mayor número de intervenciones en el Patrimonio pasen por las manos de profesionales cualificados** para actuar en ellos, puesto que son los propios vecinos los que constatan las ventajas de hacerlo. El hecho es que si se ha logrado en una ciudad entera parece razonable pensar que en este caso también se puede alcanzar el éxito.

HERRAMIENTAS

HERRAMIENTAS

Se articulan tres elementos para conseguir los objetivos

1.- Existencia de una oficina de referencia, información y control.

Una Oficina de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes asegurará que se resuelven los problemas existentes, tanto teniendo en cuenta las necesidades de la vecindad como el respeto a los valores que la Casa de las Flores debe transmitir a generaciones venideras.

Dada la excepcionalidad del edificio constituye objetivo fundamental que todas las actuaciones estén supervisadas por profesionales bien formados.

También la oficina será la encargada de informar a los particulares sobre los trámites necesarios para llevar a cabo obras y reformas. Asimismo facilitará información sobre las subvenciones y ayudas existentes, o sobre organismos o instituciones que puedan ayudar a elegir profesionales y empresas capaces de llevar a buen término las obras.

En su relación con los profesionales, proporcionará asistencia técnica y actuará como interlocutor a la hora de obtener información sobre el edificio, idoneidad de las soluciones o criterios de actuación.

2.- Elaboración de un registro del edificio para su gestión y planificación.

La elaboración de una especie de manual como resultado de este trabajo inicial, y también de la experiencia acumulada en el tiempo conducirá a un mejor conocimiento de la obra y del establecimiento de mejores criterios de actuación.

El hecho de tener que plasmar una solución físicamente en una ficha y llevar a cabo una mínima argumentación arquitectónica, sociológica o de otro tipo sobre dicha solución tiene efectos positivos en sí mismo, además de actuar como depósito de las reflexiones realizadas en el tiempo que se convierten en patrimonio común que enriquece la propia obra.

La presente colección de fichas sirve de referencia para que vecinos y vecinas conozcan mejor el edificio, para documentar aspectos concretos del mismo, y como instrumento para los profesionales. Éstos últimos pueden basarse en ellas para justificar las soluciones que proponen y sirven de pauta para realizar el trabajo de documentación que hasta ahora no se llevaba a cabo satisfactoriamente.

Tanto las comunidades, como vecinos y vecinas, así como quienes intervengan en el edificio deben contar al menos con esta información básica.

Las fichas de alteraciones incluyen problemas existentes que deben ser subsanados, pero con el paso del tiempo aumentarán en número, formando un catálogo de soluciones progresivamente afinadas y comentadas a problemas ya vividos.

Por ello, y ya que han de servir como registro de las intervenciones que se realicen, se exigirá la elaboración de una o varias fichas en cada intervención, que informen de los aspectos fundamentales del trabajo realizado.

3.- Difusión pública de la información disponible para implicar a la sociedad en la preservación del edificio y hacerla partícipe de sus aportaciones al patrimonio cultural.

La Oficina fomentará la difusión pública de los valores del edificio, por lo que apoyará iniciativas que tengan este objetivo, como la realización y difusión de éste manual, la elaboración de una página en la red de redes, actos de información a la vecindad sobre los valores de la Casa de las Flores, o cualquier tipo de eventos y estudios de investigación (ensayos, reportajes etc.) que ayuden a explicar su papel social, histórico y cultural.

El objetivo de conservar el patrimonio cultural es el resultado de entender que es una herencia valiosa, que debe poder disfrutar la mayor cantidad de personas posible, tanto de las generaciones actuales como venideras. Hacer que esto sea así y no se quede en círculos académicos o profesionales es una tarea que se desea abordar con energía.

FUNCIONES DE LA OFICINA DE INFORMACIÓN Y REFERENCIA

FUNCIONES DE LA OFICINA DE INFORMACIÓN Y REFERENCIA

Esta función corresponde actualmente al Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. En este apartado se concretan algunas de sus funciones en relación con la Casa de las Flores:

1.- Velar por el buen estado de conservación de la Casa de las Flores, de manera que las generaciones venideras disfruten de los valores y cualidades que posee.

2.- Lograr una mayor implicación de toda la Sociedad en esa tarea de conservación:

Involucrando a los distintos organismos de las Administraciones Públicas e Instituciones de carácter público o privado - Colegios Profesionales, Institutos de investigación (Eduardo Torroja, CSIC), Escuelas de Arquitectura, Patrimonio Nacional - que disponen de información, conocimientos y recursos materiales y humanos que podrían constituir aportaciones valiosísimas para el conocimiento del edificio, la evaluación de las actuaciones realizadas en él o la elaboración de estrategias futuras.

Dando a conocer y divulgando los valores arquitectónicos, históricos y culturales de la Casa de las Flores mediante publicaciones, actos públicos, conferencias, mesas redondas, reuniones de expertos, etc, lo que permitirá que una mayor proporción de la ciudadanía participe del enriquecimiento resultante del mejor conocimiento del Patrimonio Cultural común y comprenda mejor la necesidad de preservar ese patrimonio.

3.- Exigir la planificación y ejecución de inspecciones de conservación del edificio de acuerdo con este manual, asesorando a técnicos y propietarios.

4.- Facilitar que se lleven a cabo planes de restauración y conservación. Sobre todo referidos a 1) aquellos problemas acuciantes, 2) los aspectos que por ser menos perceptibles han merecido menor atención, o 3) actuaciones que exijan una iniciativa firme para la coordinación de las distintas comunidades de vecinos y vecinas o de un gran número de personas dentro de ellas.

5.- Auxiliar a las propietarias y propietarios de viviendas y locales en la conservación del inmueble, asesorándolos e informándolos adecuadamente, ofreciendo asistencia

técnica en la medida de lo posible o facilitando el acceso a organizaciones de profesionales competentes (v.gr. mediante la colaboración con los Colegios Profesionales o una posible Fundación Casa de las Flores)

6.- Valoración y apoyo en su caso de las iniciativas de las distintas comunidades así como de vecinos y vecinas para promover la actuación conjunta en tareas de rehabilitación y conservación.

7.- Tramitar la documentación necesaria y supervisar las actuaciones que se realicen en el edificio de forma que éstas se encuentren bajo control técnico adecuado. El paso por la Oficina tendrá como efecto la agilización y simplificación de los trámites necesarios, de forma que las personas interesadas perciban tanto en los resultados como en la forma de resolver sus problemas las ventajas de acudir a ella.

PROCEDIMIENTOS

PROCEDIMIENTOS

Todas las actuaciones en la Casa de las Flores habrán de estar **supervisadas por un arquitecto**. Si ya en el resto de edificaciones es exigible a menudo esta condición y en la práctica no se cumple, en este caso, en un edificio de singulares valores arquitectónicos resulta una necesidad apremiante el lograr ese objetivo.

La Oficina de referencia e información, actualmente el Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble, ofrecerá **servicio de asesoría e información general y ayudará a los propietarios y propietarias que lo soliciten a acceder a técnicos competentes** a través de instituciones técnicas o profesionales para la realización de estos trabajos. Concentrará la información disponible acerca de subvenciones, ayudas, etc.

Los profesionales recibirán información y serán orientados en su trabajo por la Oficina.

Las intervenciones en el edificio estarán justificadas adecuadamente basándose en las fichas de este manual u otras que se elaboren posteriormente.

Los trabajos que se efectúen deberán reflejarse en una o varias fichas que recojan la información relevante de lo que se ha a realizado, siguiendo los modelos del catálogo de fichas.

La Oficina de referencia **supervisará los proyectos o propuestas** para remitirlos al resto de Administraciones y actuará como “Ventanilla Única” en la medida de lo posible.

PREGUNTAS FRECUENTES

PREGUNTAS FRECUENTES

¿A quién debemos dirigirnos en caso de dudas o para obtener información sobre la Casa de las Flores?

El punto de referencia para obtener información y ayuda sobre la Casa de Las Flores es el Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid. Su cometido es que no se realicen intervenciones que menoscaben el estado de conservación y valores del edificio por falta de información o asesoramiento. Esta oficina aportará la asistencia técnica necesaria o facilitará información para obtenerla.

Los datos de contacto se encuentran en el apartado de Direcciones útiles.

¿Es simplemente una oficina para la realización de trámites?

No, se pretende que sirva para asesorar a propietarios y profesionales para ayudar a la conservación del edificio, lograr que las intervenciones en el edificio sean lo más respetuosas posibles con su carácter de Monumento y al mismo tiempo no se provoquen trastornos innecesarios a los que viven en él.

¿Para qué actuaciones debo ponerme en contacto con el Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble?

En general, de acuerdo con el grado de protección actual del edificio todas las obras requerirán su supervisión, y en todo caso debe hacerse cuando se produzcan alteraciones en la configuración arquitectónica o en aquellos elementos que puedan menoscabar los valores que representa el edificio. Puesto que este aspecto no es determinable de forma breve y sencilla, lo mejor es, ante cualquier duda, dirigirse a dicho Servicio para obtener información.

En el Título 4 del Plan General de Ordenación Urbana se detallan más algunas de estas cuestiones. El texto completo se encuentra al final de este documento como Anexo G.

¿Qué pasos debo dar cuando quiera hacer obras en mi casa o los vecinos queramos acometer obras en zonas comunes?

En primer lugar, acudir al Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble para que nos informen de las ayudas existentes si las hubiere, de otras iniciativas existentes, así como de los trámites y requisitos necesarios, o de los aspectos relevantes que debemos tener en cuenta.

En segundo lugar, será necesaria la intervención de un arquitecto para la elaboración de un pequeño proyecto y otra documentación para que vele por la adecuación de las actuaciones a los valores arquitectónicos del edificio. El Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble no podrá recomendar un arquitecto concreto pero sí podrá informar al usuario sobre instituciones u organismos competentes (Colegio de Arquitectos, Fundación Casa de las Flores, etc.) donde encontrar uno. Además, y una vez que el propietario elija el profesional adecuado, éste deberá dirigirse al mencionado Servicio de la CAM para recibir el asesoramiento e información técnica.

¿Qué pasos seguirán los trámites para hacer obras o cualquier tipo de actuación en la Casa de Las Flores?

- 1º.- Se entregará la documentación en el Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble.
- 2º.- La oficina emitirá un informe técnico para corregir conjuntamente con los técnicos responsables las deficiencias existentes
- 3º.- Cuando éstas se hayan subsanado, la documentación se remitirá a la CIPHAN (Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural), junto con una Resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico. Esta es vinculante.
- 4º.- Se remitirá el expediente a la Junta de Distrito, que procederá a la concesión de la licencia y a su remisión al Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble.
- 5º.- El Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble notificará al peticionario la fecha y lugar de recogida del proyecto con licencia

¿Qué hacer si los vecinos queremos acometer obras que afectan a varios portales?

Probablemente será necesario coordinarse con el resto de comunidades si se trata de intervenciones que modifiquen o afecten a elementos existentes en varios portales. Esto no será necesario en el caso de reparaciones, reposiciones de elementos existentes, etc, si así lo considera el Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble.

¿Por qué deben intervenir la Administración y los profesionales en las obras de la Casa de Las Flores?

El edificio está incluido en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, y tiene incoado expediente de declaración como Bien de Interés Cultural en la categoría de monumento por resolución de 9 de enero de 1981 (BOE 18.02.81).

Esto solamente sucede en las muy contadas ocasiones en que el criterio bien formado de muchos coincide en los valores singulares y representatividad de una obra como parte del patrimonio cultural de la sociedad.

El conservar la Casa de Las Flores en buen estado, para que esos valores puedan ser disfrutados por las generaciones actuales y futuras, es responsabilidad de quienes habitan en ella, pero también de los profesionales y las Administraciones, que deben facilitar la ayuda necesaria para que ese mandato sea efectivo.

¿Por qué este procedimiento?

Solamente el filtro a través del criterio de profesionales con la preparación adecuada (arquitectos fundamentalmente, pero también constructores especializados, especialistas en restauración, etc...) puede asegurar que aquellas actuaciones que afecten al edificio hayan sido objeto de un mínimo análisis y reflexión. Este procedimiento está además avalado por las recomendaciones de las Cartas de Venecia y Cracovia.

Por otra parte, la supervisión de los órganos y personal de la Administración que continuamente se dedican al cuidado del patrimonio permitirá afinar, orientar y perfeccionar las apreciaciones de esos profesionales, colaborando en cierto sentido a su formación.

La gran ventaja de presentar un interlocutor único por parte de la Administración, en este caso a través del Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble, reside en una mayor capacidad de intervenir en las decisiones de manera efectiva.

DIRECCIONES ÚTILES

DIRECCIONES ÚTILES

Servicio de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble

Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM

Dirección: Arenal 18, 4ª planta
28013 – Madrid
Teléfono: 91 420.84.72
Fax: [Pendiente]
Horario: [Pendiente]
Web: www.comadrid.es/dgpha/
E-mail: [Pendiente]

Dirección General de Patrimonio Histórico

Dirección: Arenal 18, 4ª planta
28013 – Madrid
Teléfono: 91 420.84.72
Fax: [Pendiente]
Horario: [Pendiente]
Web: www.comadrid.es/dgpha/
E-mail: [Pendiente]

Junta Municipal de Distrito de Chamberí

Oficina de Atención al Ciudadano. Línea Madrid.

(Revisión de los datos: 07.07.2003)

Dirección: Plaza Chamberí, 4
28010 – Madrid
Teléfono: 91 588.01.45 / 91 588.01.46 / 91 588.01.41
91 588.01.43 (Información Urbanística)
Fax:
Horario: De LU-VIE de 9 a 14 horas (mañanas). SÁB de 9 a 13 horas (sólo Registro)
VERANO (1Jul al 30Sept): De LU-VIE de 9 a 13 horas - SÁB de 9 a 13 horas
(sólo Registro)
SEMANA DE SAN ISIDRO: De LU-VIE de 9 a 13 horas - SÁB de 9 a 13 horas
(sólo Registro)
Web: www.munimadrid.es/lineamadrid/
E-mail: oacchamberi@munimadrid.es (Oficina de atención al ciudadano)
omchamberi@munimadrid.es (Oficina municipal)
jmchamberi@munimadrid.es (Junta de distrito)

COLECCIÓN DE FICHAS

ÍNDICE DE FICHAS DE ELEMENTOS

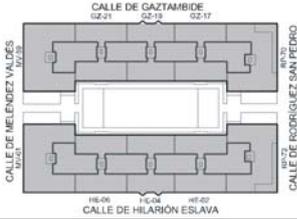
REF	CAPITULO	CLAVE	PAG	TÍTULO
E.001	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	D	2	Manzana. Ocupación.
E.002	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	D	1	Manzana. Bloque en H
E.003	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	D	1	Manzana. Condiciones Higiénicas
E.004	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	D	1	Descripción Estructural del Edificio
E.005	ZONAS COMUNES. EXTERIORES	C-E	3	Jardín. Patio de manzana
E.006	ZONAS COMUNES. EXTERIORES	C-E	1	Patios. Lavaderos
E.007	ZONAS COMUNES. EXTERIORES	C-E	2	Cubiertas Tendedores
E.008	ZONAS COMUNES. EXTERIORES	C-E	2	Azoteas
E.009	ZONAS COMUNES. EXTERIORES	C-E	1	Cubiertas Teja Centrales
E.010	ZONAS COMUNES. EXTERIORES	C-E	2	Bajantes
E.011	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	1	Núcleo Escalera. Generalidades
E.012	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	2	Núcleo Escalera. Escalera
E.013	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	1	Núcleo Escalera. Ascensor
E.014	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	1	Núcleo Escalera. Distribuidores
E.015	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	1	Núcleo Escalera. Iluminación
E.016	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	1	Núcleo Escalera. Puertas Vivienda
E.017	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	2	Núcleo Escalera. Solados Comunes
E.018	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	2	Portales. Generalidades
E.019	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	5	Portales. Umbrales
E.020	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	1	Portales. Vestibulo 1
E.021	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	1	Portales. Vestibulo 2
E.022	ZONAS COMUNES. INTERIORES	C-I	1	Portales. Escalera
E.023	FACHADAS. COMPOSICIÓN GENERAL	F-G	1	Cualificación de huecos General.
E.024	FACHADAS. COMPOSICIÓN GENERAL	F-G	2	Fachadas de Ladrillo
E.025	FACHADAS. CONJUNTOS	F-G	2	Fachada Ladrillo Tipo 5 Plantas
E.026	FACHADAS. CONJUNTOS	F-G	2	Fachada Ladrillo CuerPO Central
E.027	FACHADAS. CONJUNTOS	F-G	2	Fachada Ladrillo Rodríguez San Pedro
E.028	FACHADAS. CONJUNTOS	F-G	1	Fachada Ladrillo Meléndez Valdés.
E.029	FACHADAS. CONJUNTOS	F-G	1	Fachada Ladrillo a Jardín
E.030	FACHADAS. CONJUNTOS	F-G	2	Fachada Revocada a Jardín
E.031	FACHADAS. CONJUNTOS	F-G	2	Fachada Revocada a Patios Interiores
E.032	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	1	Terrazas. Generalidades
E.033	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	1	Terrazas a Rodríguez San Pedro
E.034	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	2	Terrazas a calle en Meléndez Valdés
E.035	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	1	Terrazas a jardín de RP y MV
E.036	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	1	Terrazas a jardín de HE y GZ
E.037	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	1	Balcones
E.038	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	2	Locales Comerciales Originales
E.039	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	3	Soportales
E.040	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	1	Cornisa de ladrillo
E.041	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	2	Molduras y salientes ladrillo
E.042	FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS	F-H	1	Ventanas esquina RP 70
E.043	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	5	Ventana Tipo
E.044	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	2	Ventanas Cocinas con Fresquera
E.045	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	2	Persianas Abatibles
E.046	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	1	Protección Quitamiedos Ventanas
E.047	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	1	Contraventanas
E.048	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	3	Maceteros Metálicos
E.049	INTERIOR VIVIENDA. TIPOS	I-T	1	Viviendas Tipo A
E.050	INTERIOR VIVIENDA. TIPOS	I-T	1	Viviendas Tipo B
E.051	INTERIOR VIVIENDA. TIPOS	I-T	1	Viviendas a Meléndez Valdés
E.052	INTERIOR VIVIENDA. TIPOS	I-T	1	Viviendas Esquina RP-70
E.053	INTERIOR VIVIENDA. TIPOS	I-T	2	Viviendas Esquina RP-72
E.054	INTERIOR VIVIENDA. ELEMENTOS ESENCIALES	I-E	2	Distribución Viviendas
E.055	INTERIOR VIVIENDA. ELEMENTOS ESENCIALES	I-E	2	Solados en Interior Vivienda
E.056	INTERIOR VIVIENDA. ELEMENTOS ESENCIALES	I-E	1	Luz en Pasillos
E.057	INTERIOR VIVIENDA. ELEMENTOS ESENCIALES	I-E	1	Puertas Interiores Vivienda

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
MANZANA. OCUPACIÓN

Nº FICHA:
E.001.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
Manzana en el barrio de Argüelles

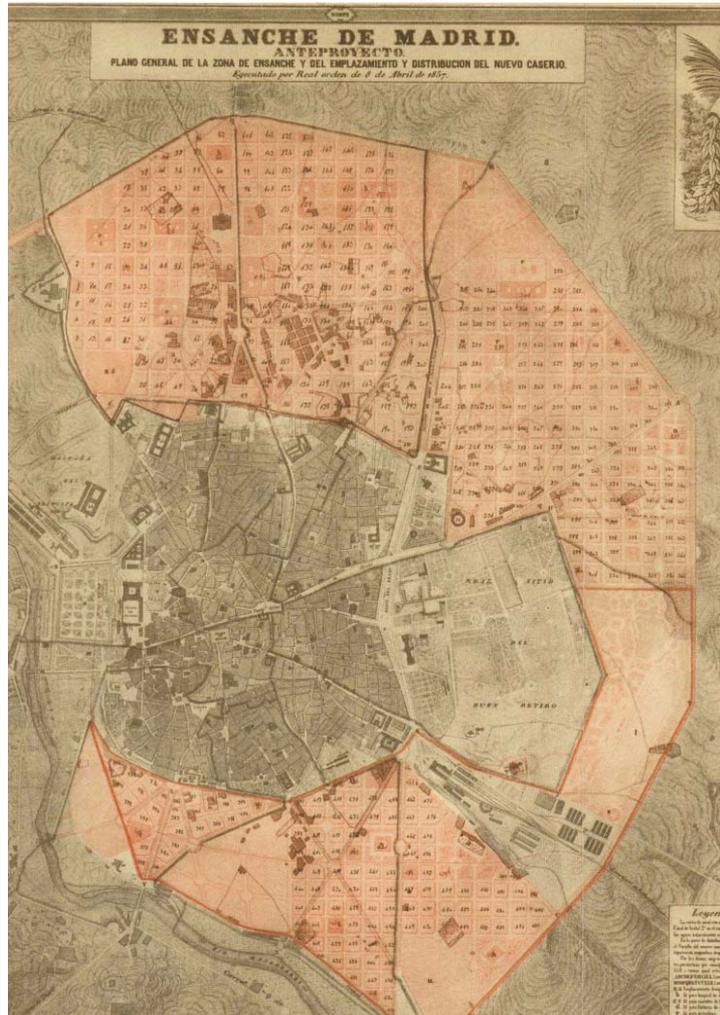
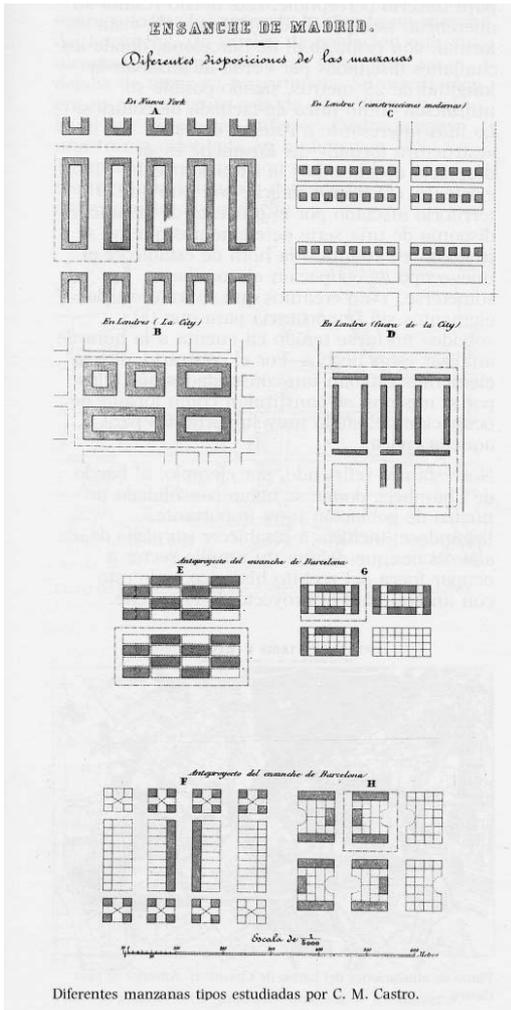
AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

D

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



Propuestas de distintas ocupaciones de manzana realizadas por el propio autor del Ensanche de Madrid, Carlos M. de Castro. En algunas de ellas la ocupación no significa ni siquiera la mitad de la parcela. Reproducido de VVAA, "Guía de Madrid", COAM, 1983, pág. XXXI

Plano del Ensanche de Carlos María de Castro.

LA MANZANA DEL ENSANCHE.

El proyecto de Ensanche de Madrid se realiza a mediados del siglo XIX por el arquitecto Carlos María de Castro. Se trata de una trama de manzanas de 100x100 a 125x125m orientadas, en general, según la dirección N-S.

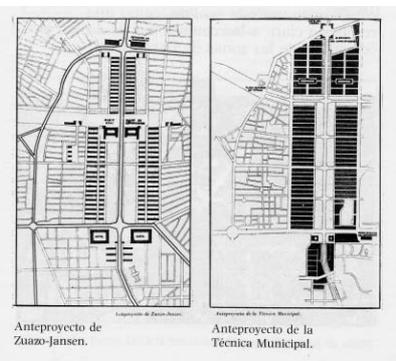
La ocupación de las manzanas se basaba en una estructura de perímetro construido e interior más o menos libre según los casos. En principio estaba preocupado por llevar aire y luz a las viviendas. Sin embargo, el fondo edificable era la clave y nada tenía que ver el considerado en proyecto con el que se construyó más tarde, ampliando los fondos edificables y reduciendo el interior libre de las manzanas a minúsculos patios de luces. La compactación de las manzanas correspondía exclusivamente a la iniciativa privada y el afán de lucro de los propietarios llevó a la creación de viviendas interiores "de segunda" con pésimas condiciones de iluminación y ventilación.

Por otra parte esta situación no era visible desde la ciudad puesto que el "engalanamiento" de las fachadas principales a calle escondía la miseria de otras viviendas interiores.



Plano de situación del parcelario de Madrid, año 1999. Se han sombreado las áreas edificadas actuales para compararlas con los vacíos en cada manzana. Hoy en día las manzanas siguen colmatadas de edificación con escasos patios de luces. Se acompaña de un cuadro comparativo de superficies entre la manzana de Las Flores y la parcela vecina en Gaztambide.

<p>1 Sup. Parcela Las Flores 9.480m² Sup. Libre urbanizada: 850m² Sup. Libre patios: 1.630m² Sup. Ocupada Construida: 5.370m² OCUPACIÓN: 57% (288 viviendas)</p>	<p>2 Sup. Ejemplo Parcela Vecina 9.700m² Sup. Libre urbanizada: 0m² Sup. Libre patios: 1.470m² Sup. Ocupada Construida: 8.230m² OCUPACIÓN: 85%</p>
--	--



Planos del proyecto de Zuazo y Jansen para la ampliación de la Castellana y propuesta de la Técnica Municipal. Se puede observar la diferencia de densidad en la ocupación de las manzanas en uno y otro modelo. Reproducido de VVAA, "Guía de Madrid", COAM, 1983, pág. XXXLVII

LAMANZANA DE LA CASA DE LAS FLORES:

Los planes urbanísticos de Secundino Zuazo proponen tipos distintos de edificación para conseguir en todos ellos áreas residenciales con mejores condiciones que las existentes. Además en sus modelos Zuazo se desentiende definitivamente de la preocupación por distinguir las viviendas de fuera de las de dentro. Todas iguales, en una ciudad más homogénea.

El arquitecto critica la visión decimonónica de la ciudad, pero se encuentra con una manzana planeada en dicha época. La Casa de las Flores se convertirá así en un "manifiesto", una forma de decir que se puede construir vivienda de calidad en unas condiciones urbanísticas que no eran del todo las deseables y sin embargo conseguir: con una **escasa ocupación una gran rentabilidad** (viviendas para 1475 habitantes), y además, aportar el **patio de manzana para la ciudad**, como una "calle interior".

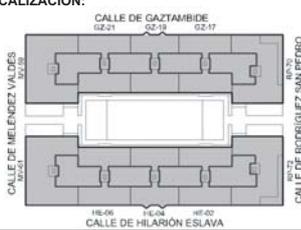
La manzana con la que Zuazo se encuentra para construir su Casa de Las Flores es un rectángulo de 120x80m orientado en sentido Norte-Sur. Una de las últimas manzanas en el límite con la calle Princesa, al otro lado de la cual ya se había desarrollado la urbanización desde finales del XIX.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
MANZANA. BLOQUE EN "H"

Nº FICHA:
E.002.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

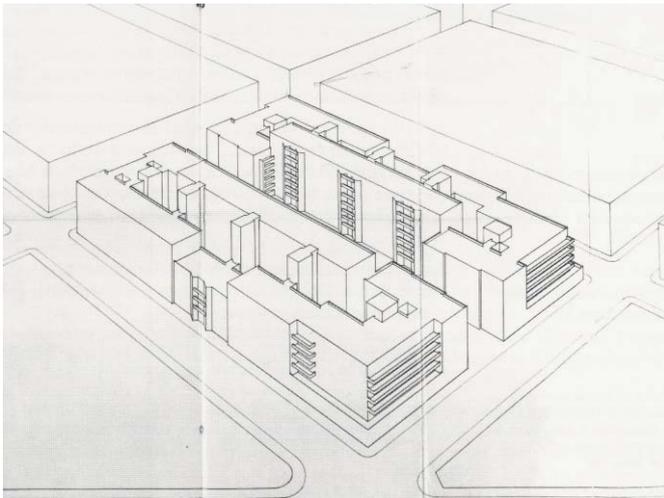
UBICACIÓN:
Todo el edificio.

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:
D

PORTAL N.
TODOS

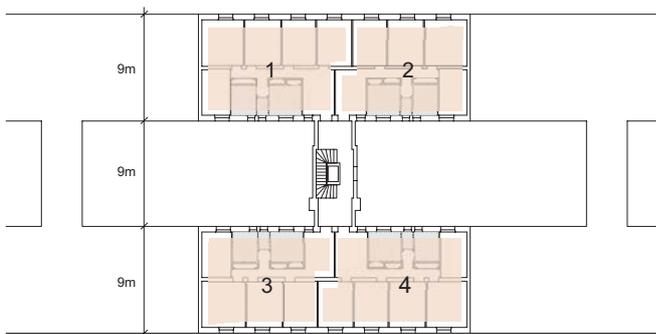
FECHA:
NOV-2003



Plano de volúmenes sin datar en Maure, L. "Zuazo" Servicio de Publicaciones COAM, 1988, pág. 63.

DESCRIPCIÓN:

La edificación de Las Flores se entiende en su planteamiento funcional como dos bloques enfrentados y separados por una calle interior más que como manzana abierta en sus extremos (curiosamente sin embargo la percepción desde el peatón será la contraria). Cada bloque con un patio interior, partido por los núcleos de comunicaciones.



Esquema tipo de distribución de viviendas por portal. El tipo en H permite el acceso a cuatro viviendas desde el núcleo de escaleras, situado en el centro y ventilado por los patios.

Tipo en H: se trata de un paradigma de distribución de viviendas, que será empleado hasta la saciedad durante el resto del siglo XX. Un núcleo de escaleras central da acceso a **cuatro viviendas**. **Todas** ellas, con las **mismas condiciones**, tienen doble fachada a patio (zona de servicios) y a calle (zona principal de habitaciones).

Esta disposición permite acumular estos módulos "H" en hilera sin límites, de forma que se van cerrando los patios interiores. Los extremos se resuelven de diferentes formas (habitualmente en "C" con tres viviendas. En este caso Zuazo consigue llegar a las cinco.

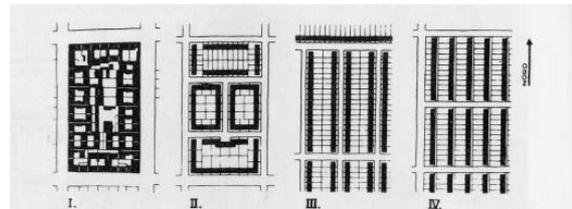


Fig. 1.43 E. May. Evolución del sistema de manzanas hacia la edificación abierta.

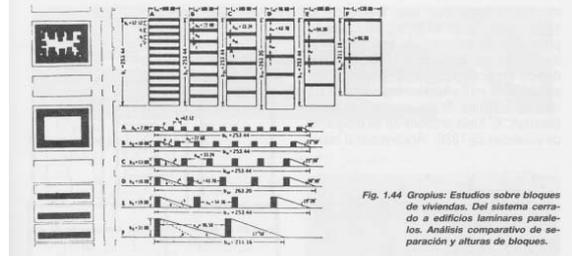


Fig. 1.44 Gropius: Estudios sobre bloques de viviendas. Del sistema cerrado a edificios laminares paralelos. Análisis comparativo de separación y alturas de bloques.

Estudios de Ernst May y Walter Gropius sobre tipología en viviendas durante el primer tercio del siglo XX. Reproducidos en Yañez, G. "Arquitectura Solar", Centro de Publicaciones MOPU, 1988, págs. 26-27.

FUNCIONAMIENTO:
De la manzana cerrada y colmatada al bloque abierto.

Un planteamiento sencillo; para el mismo número de viviendas en una parcela, se eleva la altura de la edificación, se separan los bloques y se consiguen dos cosas:

- 1.- **mayor superficie libre** ajardinada para la ciudad.
- 2.- mejores **condiciones de iluminación y ventilación** para la vivienda.

Estos son los planteamientos urbanísticos que obsesionan a los arquitectos modernos europeos de los años 20 y 30. Zuazo lleva a Madrid este tipo de bloque, aunque el plan de ordenación de entonces sigue dirigido a la vivienda del XIX.

La manzana de Las Flores constituye un ejemplo de tipología de bloque, aunque dentro de la manzana tradicional. Una forma de organización que servirá como modelo para el urbanismo hasta finales del XX.

EVOLUCIÓN DEL BLOQUE EN H:

El modelo en H se ha ido desvirtuando y haciendo más especulativo a medida que las normativas no enfatizan la obligatoriedad de que **todas las piezas, incluso baños, sean exteriores**. Es la diferencia tipológica más notable entre la evolución en España y otros países europeos.

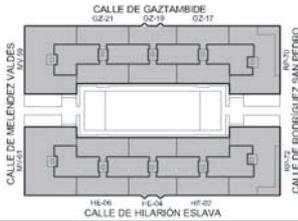
La distancia entre bloques es el otro parámetro clave en la evolución racional de este modelo de vivienda. El acercamiento excesivo entre los bloques también ha eclipsado las bondades de este modelo tipológico.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
MANZANA. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Nº FICHA:
E.003.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
Todo el edificio.

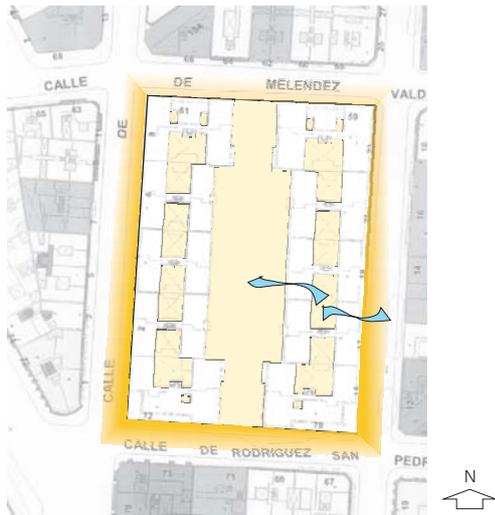
AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

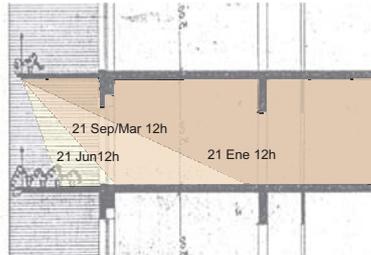
D

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



SISTEMAS:



Esquema de iluminación natural a Sur en las terrazas de Rodríguez San Pedro. Se representan los rayos solares a mediodía (mayor altura solar del día) en diferentes épocas del año.

Terraza en Rodríguez San Pedro, 72. MMN Arquitectos, 14-10-2003

Tratamientos distintos según la orientación: Se distinguen claramente las fachadas Norte, Sur y Este/Oeste.

En la Sur las terrazas abiertas son profundas y protegen en verano de la entrada directa de los rayos solares al interior de las viviendas; en invierno, sin embargo, el sol llega hasta el fondo de las piezas. El funcionamiento de las terrazas es clave en el acondicionamiento ambiental, incluso independientemente de su uso como estancia vividera.

Plano de situación obtenido de las fichas de condiciones urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid. Se han coloreado los espacios libres que rodean al edificio.

DESCRIPCIÓN:

El planteamiento del arquitecto en el diseño del edificio permite liberar un 43% de la superficie como espacio libre para la aireación y soleamiento del edificio. La orientación Norte-Sur de ambos bloques se convierte en la mejor garantía de asoleo para un edificio con una altura edificada considerable en algunos puntos.

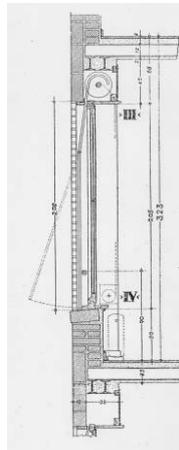
FUNCIONAMIENTO:

La necesidad de unas condiciones de iluminación y aireación en las viviendas es relativamente moderna. En los años 30 lo común eran las viviendas a patios pequeños, alcobas sin ventanas, la ventilación a una única orientación...

La Casa de Las Flores es un símbolo de la vivienda higiénica que postulaban los arquitectos europeos de la época: ventilación cruzada en todas las viviendas (con doble o triple orientación), soleamiento adecuado en la disposición de los bloques y las ventanas...

MANTENIMIENTO:

No es posible distinguir entre sistemas o elementos específicos de comportamiento de control medioambiental, puesto que todos ellos forman parte de un sistema "integral" con el resto de funciones arquitectónicas. Pero en atención a esta cuestión insistiremos en la conservación de los elementos esenciales de fachada, en la distribución de las viviendas, en el tamaño de los patios, el ajardinamiento del espacio central...



Detalle de Ventana plano original sin datar. Servicio Histórico COAM. Fotografía de los 80 de la fachada tipo. Maure, L. "Zuazo", Servicio Publicaciones COAM, pág.75

Existen numerosos sistemas de control solar en el edificio. Las persianas abatibles, los voladizos, pérgolas, porches, etc. tienen una función necesaria de protección solar en una latitud como la de Madrid.

La disposición de las habitaciones y las ventanas en el interior de las viviendas permite una ventilación cruzada fundamental para garantizar unas condiciones higiénicas adecuadas.

Las distintas condiciones en patio interior y fachadas (a calle o jardín) permite una diferencia de presión que garantiza la fácil ventilación de las viviendas con tan sólo abrir ventanas opuestas. Un principio básico en la ordenación de las viviendas que se apoya asimismo en la orientación del bloque según el eje Norte-Sur.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

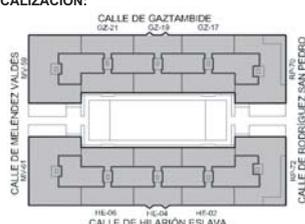
TÍTULO:

DESCRIPCIÓN ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO

Nº FICHA:

E.004.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:

Todo el edificio.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

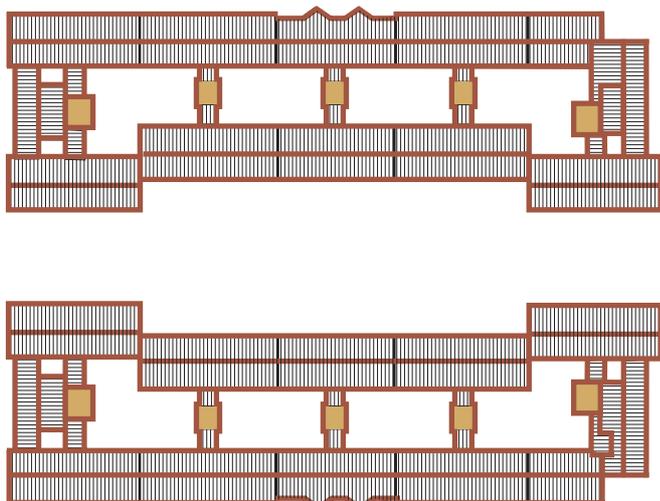
D

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Esquema estructura de forjados. Se señalan los muros de carga y las viguetas metálicas previsible en cada paño (hay pequeños paños en los que el sentido de los forjados podría ser contrario al dibujado), así como las áreas de escaleras. El sistema es sencillo, y sólo se hace más complejo en las esquinas de Rodríguez San

DESCRIPCION:

La estructura del edificio se construye mediante muros de carga de ladrillo paralelos a las fachadas, que dejan dos crujeías libres de 4,05m. Los forjados son de estructura de viguetas metálicas cada 60cm, con revoltón de ladrillo y relleno entre ellas. La secuencia de muro exterior-interior-exterior permite dar continuidad a las viguetas y aumentar su capacidad resistente.

Las particiones entre inmuebles permite atar los muros entre sí.

El encuentro con el suelo es habitualmente como apoyo directo del muro sobre la cimentación, aunque en las esquinas de Rodríguez San Pedro se realiza formando arcos.

Las escaleras son "a la catalana", esto es, de bóvedas de ladrillo apoyadas en los muros.

Las cubiertas son planas (el mismo sistema estructural que el resto de forjados) o inclinadas de teja apoyada en tableros sobre pares, a su vez apoyados sobre los muros de carga y pies derechos de madera. En el caso de los tendaderos de los cuerpos altos del edificio se añade sobre el último piso una estructura de madera, con cerchas y cubierta de teja.

MATERIAL Y ACABADO:

Se describen en cada una de las fichas específicas.

FUNCIONAMIENTO:

La estructura resuelve de una forma sistemática no sólo las funciones de resistencia características, sino además la organización espacial y funcional. En el ambiente de sobriedad de que hace gala el edificio, también los elementos que podrían aparecer como "ornamento" son soluciones constructivas. Como edificio de una coherencia ejemplar, la estructura es la propia arquitectura.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El mantenimiento de la estructura del edificio es, en este caso, además de garantía de seguridad en la estabilidad, conservación de sus valores como monumento. Se describen con detalle en las fichas específicas. No es evidente distinguir qué es "estructura" y qué no, así que se habrá de ser muy cauteloso en los elementos que pueda alterar en su uso habitual (por ejemplo, cargar excesivamente los forjados de planta) y nunca eliminar o abrir huecos en aparentes tabiques, variar cubiertas, etc.



Estructura de madera en cubierta tendaderos. (Hilarion Eslava, 2). MMN Arquitectos, Oct-2003



La estructura metálica asomando al exterior (terrazas de Hilarion Eslava, 2). MMN Arquitectos, Oct-2003



El muro de ladrillo va adaptándose a los huecos con distintos aparejos (Gaztambide 21). MMN Arquitectos, Nov-2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

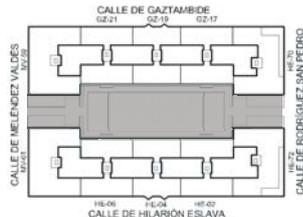
TÍTULO:

JARDÍN. PATIO DE MANZANA

Nº FICHA:

E.005.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES EXTERIORES

UBICACIÓN:

Patio de manzana entre bloques.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

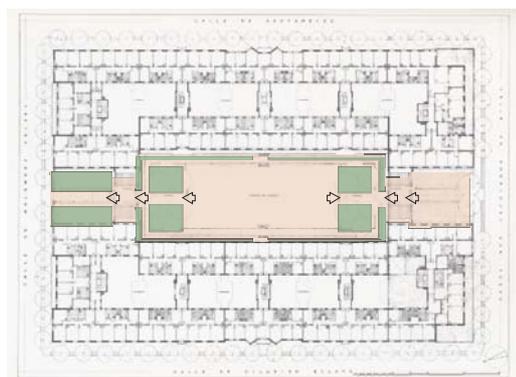
C-E

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Esquema de zonas ajardinadas en la calle interior.
Se representa el sentido ascendente de las escaleras. MMN Arquitectos, sobre plano sin datar extraído de Quaderns, nº150, pág. 81.

DESCRIPCIÓN:

En el espacio intermedio que dejan los dos bloques de la manzana se crea un lugar ajardinado que además de mejorar las condiciones higiénicas de las viviendas cumple un papel importante en la concepción arquitectónica de la manzana y en su forma de uso.

En sus dos extremos existen dos áreas delimitadas por la edificación de unos 15m de anchura, 24m de largo y unos 20 de alto, en las que aparecen sendas escaleras que resuelven la diferencia de nivel entre calles y parte central del jardín.

En el centro, un rectángulo de 25x70m y unos 27m de alto deja semienterrada una zona de arena rodeada de una banda perimetral ajardinada con setos y cuatro áreas en las esquinas de arbolado más denso.

Estas tres grandes áreas se encuentran separadas por dos zonas de paso flanqueadas por los cuerpos de terrazas y las pérgolas que estrechan el acceso a la zona central. Bajo las cuatro pérgolas, varias fuentes bajo su sombra.

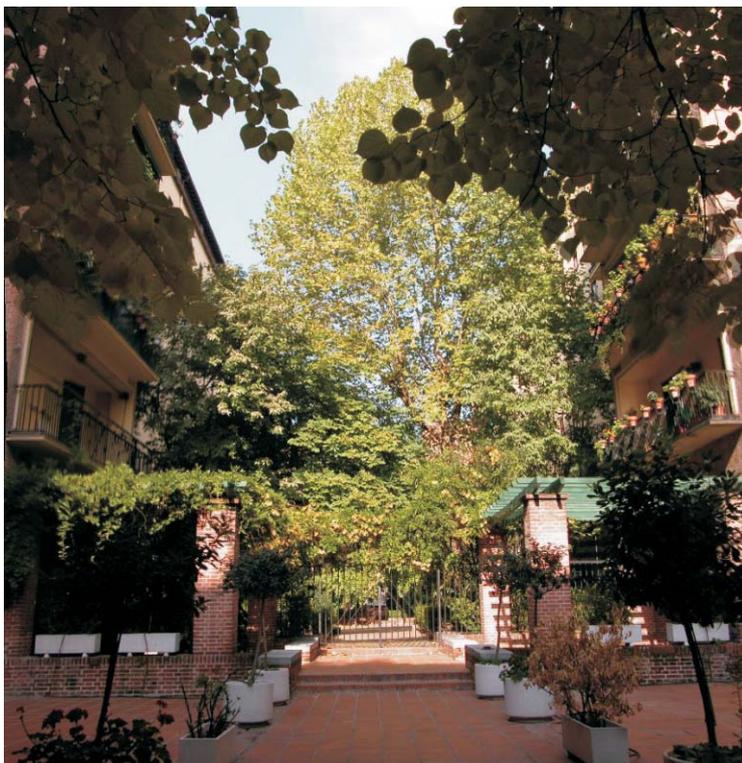
MATERIALES Y ACABADO:

El patio interior del edificio posee alzados interiores claramente diferenciados de los alzados exteriores. Mientras las fachadas a calle son de ladrillo visto, los del patio se encuentran enfoscados, y cuentan con elementos singulares que se concentran en las plantas nobles (primera y segunda) y planta baja, así como en la cornisa (zona de tendedores).

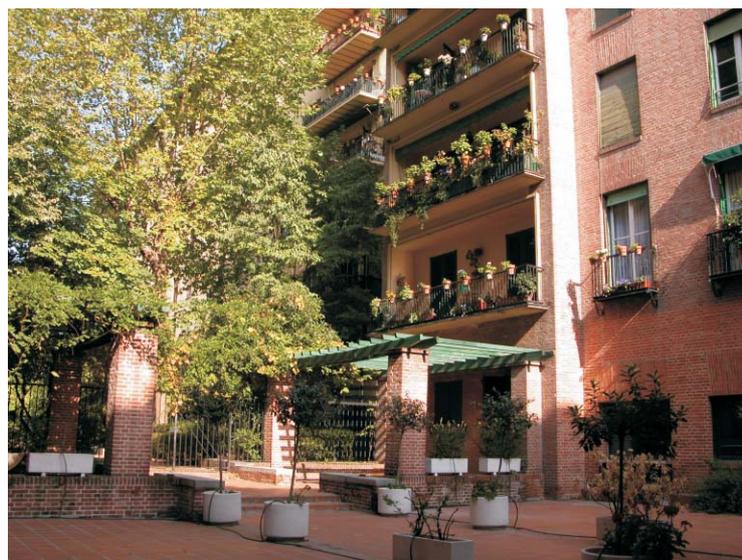
El solado actual de las dos zonas extremas y el paseo que circunda el rectángulo de arena es de baldosa cerámica con junta de mortero gruesa.

Los elementos de mobiliario fijo (banco, petos, pies de pérgolas...) son de ladrillo, salvo la parte superior de los bancos que se conforman con elementos unitarios masivos de granito.

Las escaleras y los umbrales de los portales de Hilarión Eslava 4 y Gaztambide 19 hacia el jardín también son de granito.



Acceso al jardín desde Rodríguez San Pedro. MMN Arquitectos. Nov.2003.



Acceso al jardín desde Rodríguez San Pedro. MMN Arquitectos. Nov.2003.



Imágenes originales sin datar extraídas dep.79 en Maure, Lilia; "Zuazo", Servicio de Publicaciones COAM, Madrid, 1988.

Fotografía sin datar extraída de p. 83 en Quaderns, nº151, Barcelona 1982.

FUNCIONAMIENTO:

El jardín actúa como espacio libre ventilado, con vistas agradables y de dimensiones suficientes para un adecuado soleamiento de las viviendas. Pero además de esta función higiénica cumple un papel más sutil de configuración de un espacio singular del que disfrutaron los vecinos y peatones.

En esta gradación progresiva de los elementos que configuran el patio las esquinas y accesos extremos merecen tratamiento especial. En las primeras los balcones suavizan las transiciones entre planos, mientras que en los segundos, provocan un cambio en la escala del espacio intermedio de los estrechamientos.

Oriol Bohigas resalta el papel de las "calles-corredor" que forman los patios como fórmula de articulación urbanística y los relaciona con los ensayos vieneses de viviendas comunales, como el Karl Marx Hof (Bohigas, O., "Arquitectura Española de la Segunda República", citado en Quaderns, nº150, pág.87).

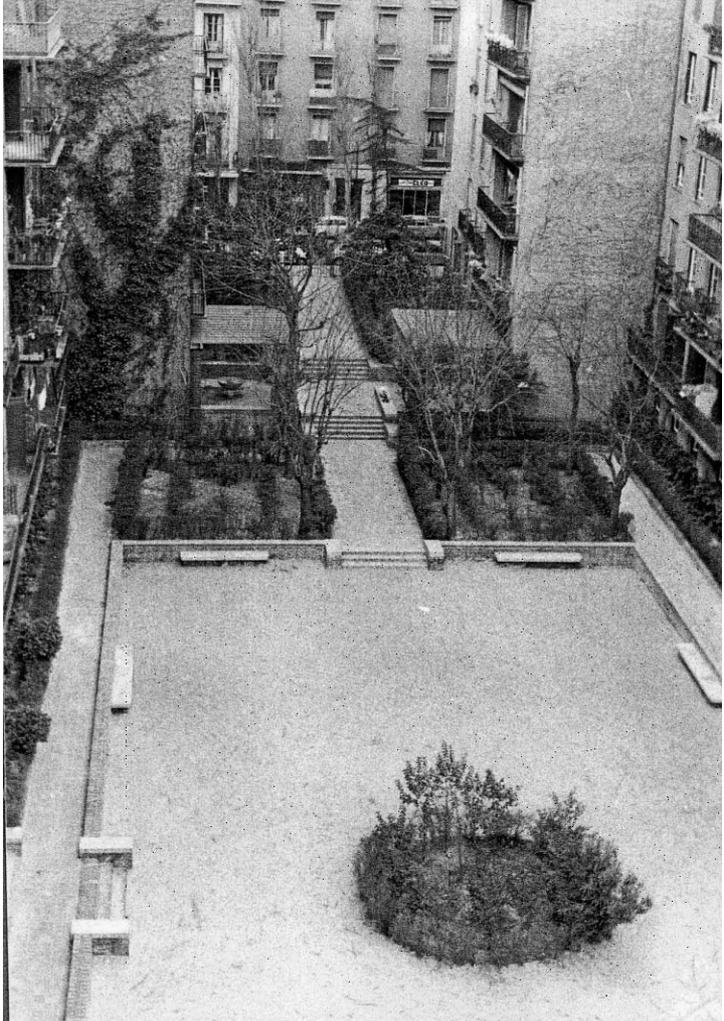
Esta interpretación está llena de sentido, sabiendo que la manzana no tenía vocación de elemento singular, sino de ensayo de una nueva tipología para organizar la ciudad, como alternativa a la existente en el Barrio de Salamanca. La imagen urbana del conjunto está claramente elaborada, y el interior de las manzanas evoca efectivamente el ambiente de calle. Tanto las proporciones, como la forma en que aparecen "aceras" de borde, separadas del patio central, como la presencia de elementos de mobiliario como fuentes, pérgolas, etc, arbolado o la configuración de las viviendas de planta baja, con portales centrales y que recuerdan vagamente las viviendas holandesas o británicas a pie de calle inciden en afirmar esta intuición de Bohigas.

El acceso al jardín era originalmente libre, sin más que una pequeña barandilla en los puntos de acceso de los extremos, y los habitantes de la zona que vivieron esa situación recuerdan el lugar como punto de encuentro, juego y estancia. No en vano en el proyecto original del edificio se habla de "calle interior".

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Se han de realizar las labores de jardinería necesarias, así como las revisiones de los pavimentos, mobiliario urbano, etc.

Este espacio comunitario, al igual que los otros de los que dispone el edificio, se encuentra desposeído de su papel original y sería merecedor de su recuperación funcional.



Fotografía del jardín de M. Teresa Gutiérrez Hevia y Pilar García Elorza en "Investigación y conclusiones sobre la Casa de Las Flores", hacia 1971. Servicio Histórico del COAM.



Fotografía del jardín de M. Teresa Gutiérrez Hevia y Pilar García Elorza en "Investigación y conclusiones sobre la Casa de Las Flores", hacia 1971. Servicio Histórico del COAM.



Pérgola en la esquina correspondiente a Rodríguez San Pedro, 70. MMN Arquitectos, Nov.2003

El mobiliario urbano del jardín está construido fundamentalmente con ladrillo de ancho 5cm. Los petos se rematan con ladrillo a sardinel (testa vista) o con piedra de granito de espesor 10cm.

Las pérgolas se forman por cuatro pilares de ladrillo de 2x2,5pies, atados por muretes de ladrillo, sólo abiertos por el lateral, entre los dos tramos de escalera.

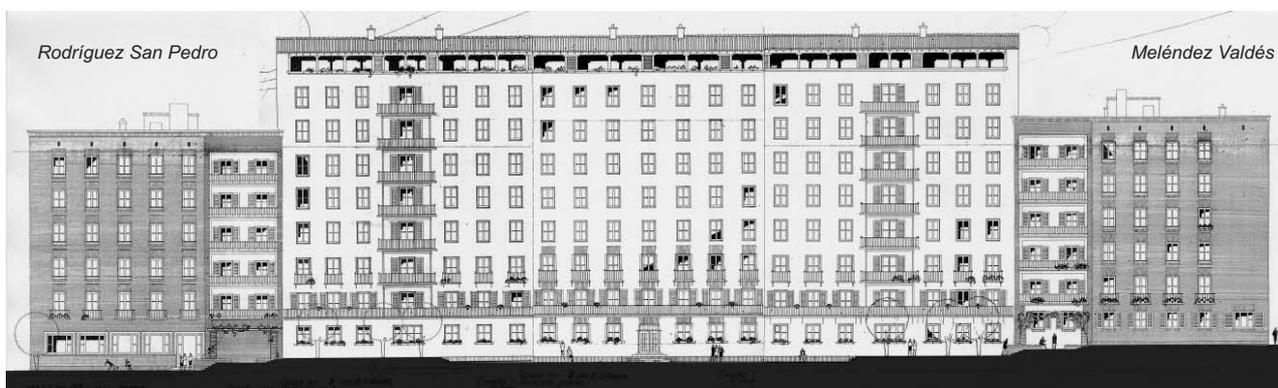
Dos tabloncillos en cada lado soportan la pérgola formada por otros maderos cada medio metro, que se apoyan en aquéllos.

Bajo las pérgolas, las fuentes de granito...



Pérgola en la esquina correspondiente a Rodríguez San Pedro, 72. MMN Arquitectos, Oct.2003

Como conclusión hay que señalar que el jardín tiene actualmente protección por sí mismo. Los habitantes de la manzana son los responsables de su mantenimiento como unidad indivisible y monumental.



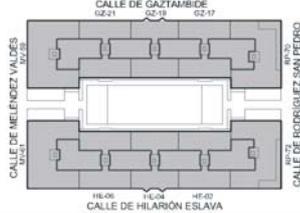
Sección por jardín hacia las casas de Hilarion Eslava. (A la izquierda, Rodríguez San Pedro; a la derecha, Meléndez Valdés). Fotomontaje de MMN Arquitectos realizado con los planos de alzado parciales firmados por Zuazo, reproducidos en el Servicio Histórico del COAM.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
PATIOS. LAVADEROS

Nº FICHA:
E.006.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
ZONAS COMUNES EXTERIORES

UBICACIÓN:
Pacios interiores del edificio. Edificios en plantas sótano para lavaderos.

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

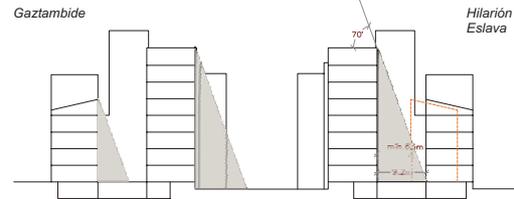
CLAVE:
C-E

PORTAL N.
TODOS

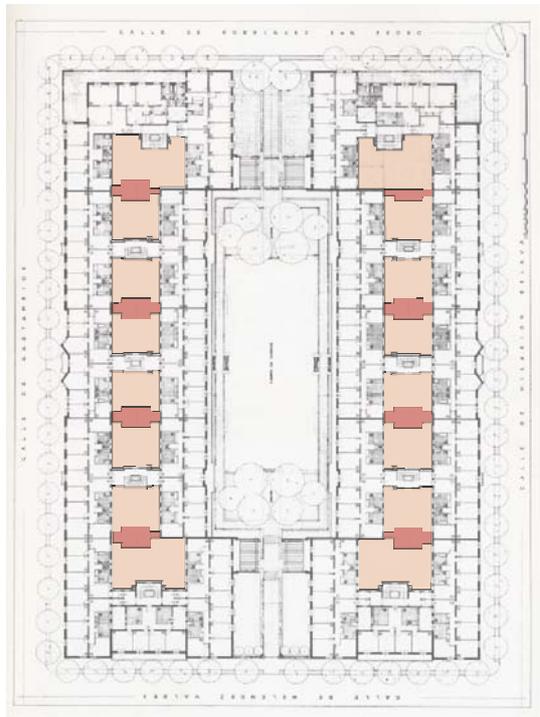
FECHA:
NOV-2003



Lavadero en Hilarión Eslava 2



Esquema de sección transversal del edificio. El ancho (dimensión más pequeña) de los patios interiores supera en mucho al ancho mínimo que hoy, setenta años



Esquema de planta con los patios sombreados. Planta inferior reproducida de Quaderns, núm. 150, pág. 81.

DESCRIPCIÓN:

Los patios interiores, de algo más de 9m de ancho y unos 20 de largo, tienen en su parte baja una zona de lavaderos comunes con espacio para tender la ropa. Esta zona ya no tiene hoy uso para esos menesteres, sin embargo, en algunos casos se ha aprovechado el edículo de los lavaderos para usos comunitarios, como almacén de bicicletas.

MATERIALES Y ACABADO:

Se componen de un cuerpo central de ladrillo visto y dos laterales en un nivel retrasado, enfoscados. La cubierta de estos pequeños edificios es de teja curva sobre tablero apoyado en pares de madera maciza y la carpintería de madera pintada.

FUNCIONAMIENTO:

Los patios proveen de luz y ventilación a las zonas interiores de las viviendas, y se aprovecha el espacio libre de su zona baja para el emplazamiento de zonas de uso común para lavado, y tendido de ropa.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Estas fachadas, de diseño tan sencillo basan su eficacia compositiva en la conservación de la disposición de huecos y de sus proporciones, y esta ha sido frecuentemente alterada.

Por otra parte, los cuerpos de lavandería deben conservar la cubierta en buen estado, sin alterar su el sistema original.

Otra cuestión importante es la falta de homogeneidad de los enfoscados, que han ido pintándose por trozos y por comunidades distintas. Sería conveniente cuidar este aspecto y coordinar las actividades de pintado para utilizar los mismos colores. No se debe alterar en ningún caso la composición de las fachadas (posición y tamaño de los huecos, retranqueos originales, etc.).



Escalera de acceso a patio en Gaztambide 21



Fotos de elementos de los patios y los lavaderos. Los edificios de lavaderos fotografiados han sido rehabilitados, salvo pequeños detalles como el cambio de partición en los huecos, con criterios respetuosos de conservación del diseño original.

Fotografías: MMN Arquitectos. Octubre 2003.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

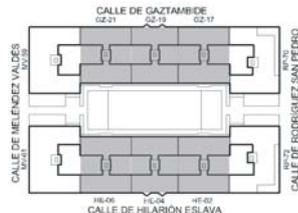
TÍTULO:

CUBIERTAS TENDEDEROS

Nº FICHA:

E.007.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES EXTERIORES

UBICACIÓN:

Cubiertas de los portales de las calles Gaztambide e Hilarión Eslava.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

C-E

PORTAL N.

GZ y HE

FECHA:

NOV-2003



Visión general de la zona de tendederos del bloque a Hilarión Eslava



Macetero de cornisa



Macetero de cornisa



Detalle desde el exterior



Vista cubierta superior y chimeneas

DESCRIPCIÓN:

Los portales centrales, con acceso desde las calles Hilarión Eslava (2, 4 y 6) y Gaztambide (17, 19 y 21) poseen en su parte superior sendas zonas cubiertas, antiguamente usadas como tendederos (los fregaderos correspondientes se encontraban en los patios de luces) y que compartían los tres portales en cada caso que tenían acceso a ellas.

FUNCIONAMIENTO:

Parece que la función de estos grandes espacios era fundamentalmente como lugar para tender la ropa, pero además son lugares de reunión de **carácter social**. Este espacio está abierto al exterior en todas sus fachadas, lo que, aparte de servir al propósito funcional del secado de la ropa, también colabora a la conservación de la cubierta en contacto con las viviendas y a su buen **comportamiento térmico**.

Dada la concisión formal del edificio, se concentran esfuerzos en este espacio de remate superior de los bloques y, junto a las dos plantas inferiores, se hace merecedor de un tratamiento formal más complejo. Recuerda a una cornisa de un edificio clásico en su estructuración. Este razonamiento nos lleva a conjeturar que el elemento representado en la foto 3 debía tratarse de un macetero para la colocación de tiestos para flores. La existencia de un canalón de recogida de aguas al borde de la cubierta de teja superior, que hace innecesaria su duplicación. La escasa profundidad de la sección metálica (un par de centímetros) y el que la tapa lateral sea de madera hacen pensar también la recogida de aguas esperada no era demasiado grande.

Algún habitante de Rodríguez San Pedro recuerda también la existencia de lavaderos en sus cubiertas, a los que acudía la gente a lavar, pero también a tomar el sol o encontrarse con sus vecinos. La descripción de estos lugares no concuerda con ninguno de los planos y fotografías antiguas que hemos encontrado, así que sería conveniente hacer un estudio más profundo.



Visión general. La pared del fondo es un añadido posterior



Estructura de cubierta



Estructura de cubierta



Conexión de la estructura de madera a la de fábrica

Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003.

MATERIAL Y ACABADO:

La cubierta es de teja cerámica curva, tablero de ripia (tablas de madera) y estructura de formas de madera con una configuración mixta entre la de "par y tirante" y la de "par y picadero" con pilares centrales. El pavimento inferior es una cubierta ventilada "a la catalana", con acabado superior de baldosín catalán.

Los petos perimetrales son de fábrica enfoscada, salvo en los machones que suben hasta los durmientes de la cubierta de teja, en los que el ladrillo es visto.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El tiempo ha llevado a la falta de uso de este lugar que originariamente estuvo lleno de vida a diario, como lugar de encuentro entre las personas que habitaban el edificio. Los espacios para uso comunitario abundan en el edificio, en rellanos compartidos entre vecinos en ámbito diferenciado de la escalera, zonas de fregaderos en patios, soportales, patio central de manzana, etc. Estos lugares propiciaban una intensa relación entre vecinos, recordada hoy aún por los más ancianos. Cuando la propuesta de la Casa de las Flores nace de la reflexión sobre un modelo de ciudad, la atención especial prestada a todas estas situaciones de interrelación no parece casual, sino cargada de intenciones. No en vano Madrid recogía gentes legadas del mundo rural de vida social mucho más activa, a la que no extrañaba compartir espacios exteriores a su vivienda.

Los problemas de mantenimiento de estas zonas tienen mucho que ver con la falta de uso del espacio, puesto que han "desaparecido" de la vista de los vecinos. Sería por ello interesante una **recuperación funcional** de estos espacios que traiga usos que, sin comprometer su conservación, promuevan su mantenimiento. **No deben cegarse** en ningún caso para que el comportamiento sea el adecuado. La reflexión acerca de esto es fundamental entre las comunidades de vecinos. Las necesidades sociales de las personas no serán tan distintas...

CASA DE LAS FLORES SECUNDINO ZUAZO 1930

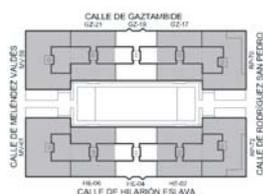
TÍTULO:

AZOTEAS

Nº FICHA:

E.008.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

UBICACIÓN:

Cubiertas anexas a las fachadas a calle

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

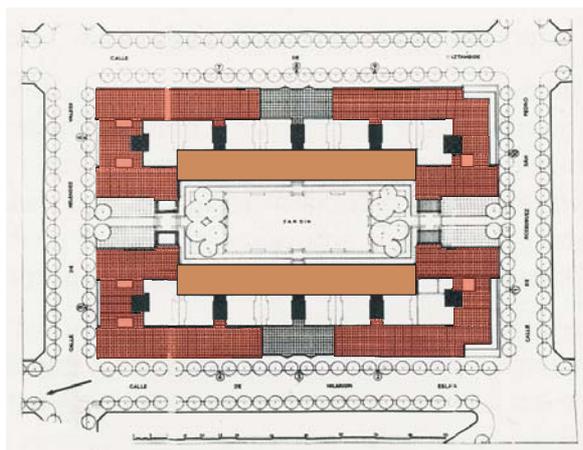
C-E

PORTAL N.

TODOS salvo
HE-04 / GZ-19

FECHA:

NOV-2003



Plano original sin datar reproducido en Moure, L. Zuazo. COAM, 1988. Pág. 63. Se han coloreado en rojo las cubiertas planas con sistema constructivo de "cubierta catalana". En marrón las cubiertas catalanas bajo cubierta inclinada. En negro las cubiertas catalanas de los núcleos de escalera.

DESCRIPCIÓN:

Encontramos cubierta plana en todos los cuerpos más cercanos a la calle en la manzana. También el solado de los tendederos se encuentra sobre una cubierta "a la catalana", si bien sobre ella existe cubierta a dos aguas con teja. La cubierta de los núcleos de escalera tiene también cámara ventilada aunque, debido a la pequeña superficie, no se separa de los paramentos verticales.

MATERIAL Y ACABADO:

El sistema empleado para la cubierta es el de cubierta "a la catalana". Se trata de un sistema constructivo propio de climas cálidos en verano. El solado de cubierta, de baldosín cerámico, actúa como "sombrija" apoyada en tabiquillos sobre el forjado de cubierta del último piso.

El baldosín de color rojo le da el tono a toda la cubierta.

FUNCIONAMIENTO:

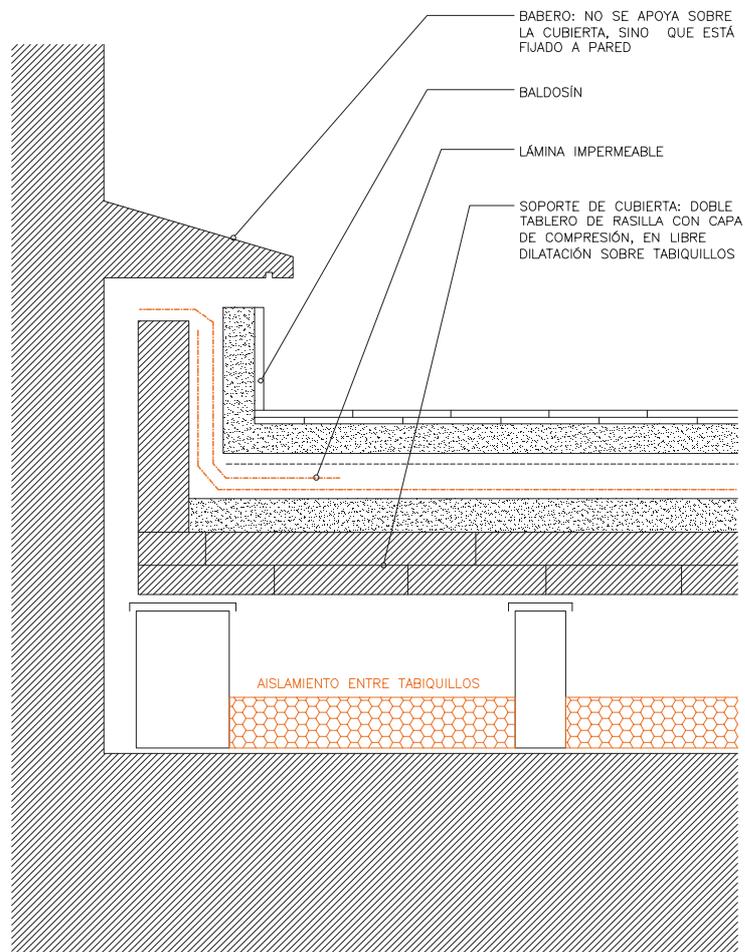
Esta solución se basa en la creación de un tablero impermeable, de baldosín, con una **cámara ventilada** bajo él, de manera que las humedades que lleguen a ese punto se puedan eliminar. Esta ventilación está garantizada gracias a las aberturas continuas en todo el perímetro y a fachada mediante los huecos triangulares (fachada enfoscada) o rectangulares (fachada de ladrillo).

Como en toda cubierta plana, el soporte de la misma ha de estar físicamente separado de ella, para que pueda dilatar y contraer libremente. Por ello en todo el perímetro se dispone de una protección de la cámara, fijada a la pared vertical. De esta forma todo **el plano horizontal puede moverse con libertad** sin transmitir empujes a los petos. El babero, como un vierteaguas, está formado por baldosín y se remata en su parte inferior con un goterón, para que el agua caiga en el exterior de la cubierta, no en la cámara.

Todo el perímetro está terminado con este babero, incluso las torres de ascensores y los cuerpos de las chimeneas.



Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003



Solución constructiva moderna de cubierta plana catalana según la revista Tectónica, núm.6 "Cubiertas planas", pág. 18. Dibujo de MMN Arquitectos. En línea marrón se expresan las incorporaciones que hoy en día se suelen construir y que no existen en la cubierta catalana original de la Casa de Las Flores.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Como en cualquier cubierta, el mantenimiento ha de ser continuo para que no se produzcan problemas patológicos de consideración. La revisión de la impermeabilización, de los sumideros, bajantes, etc. ha de ser la propia de cualquier cubierta plana.

La original no tiene ni impermeabilización añadida al baldosín catalán (no es necesario si éste se conserva adecuadamente) ni aislamiento, más allá del propio de una cámara ventilada (que aporta suficiente aislamiento).

La incorporación de mayores aislamientos a los cerramientos y cubiertas parece que es una preocupación de los habitantes de las viviendas en los últimos tiempos. El sistema constructivo empleado garantiza unos niveles de confort que hasta hace poco eran suficientes, si bien hoy en día el usuario demanda mayor protección en invierno y mayor refrescamiento en verano. Parece evidente que, puesto que las exigencias de confort son una cuestión subjetiva, ha de ser posible incrementar el aislamiento de la cubierta. Sin embargo se han de respetar, como en todo elemento o sistema del edificio, los aspectos arquitectónicos, estéticos y la lógica constructiva del monumento. En este caso parece prioritario conservar la imagen, el color propios del edificio y **el mismo sistema constructivo**. La incorporación de aislamiento puede realizarse como se describe en el esquema arriba expuesto, añadiendo entre los tabiquillos existentes, planchas de, por ejemplo, poliestireno extruido. También se puede garantizar la impermeabilización añadiendo láminas impermeabilizantes en la posición descrita. En cualquier caso, el acabado final debe ser de nuevo el del baldosín cerámico.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
CUBIERTAS TEJA CENTRALES

Nº FICHA:
E.009.01



CAPÍTULO:
ZONAS COMUNES EXTERIORES

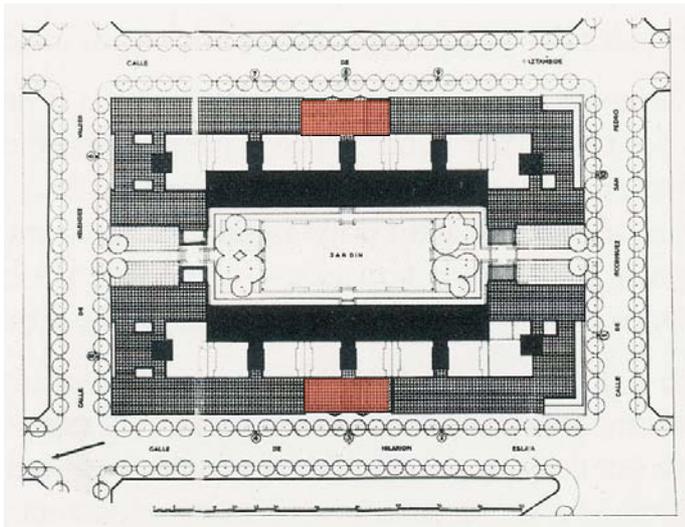
UBICACIÓN:
Cubiertas en cuerpos centrales: Hilarión Eslava 4 y Gaztambide 19 a calle.

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038

CLAVE:
C-E

PORTAL N.
HE-04 / GZ-19

FECHA:
NOV-2003



Plano original sin datar reproducido en Moure, L. Zuazo. COAM, 1988. Pág. 63. Se han sombreado en rojo las cubiertas de teja en los cuerpos centrales a calle



Fachada a patio en Gaztambide 19. Los huecos son triángulos equiláteros que no se corresponden con los interiores. MMN Arquitectos, Oct-2003



Fachada a calle Gaztambide. El plano de cerramiento de buhardilla se retranquea para formar claramente un cuerpo de coronación de fachada. MMN Arquitectos, Oct-2003

DESCRIPCIÓN:

En el centro de las fachadas alargadas del conjunto (Hilarión Eslava y Gaztambide) el contenedor principal se reduce en casi dos plantas. En este punto, y para articular el conjunto, se hace más complejo el volumen con los dos salientes de planta triangular y las bandejas trapezoidales (ver ficha correspondiente). El remate en cubierta se hace, entonces, fundamental. El tipo constructivo escogido es el de cubierta a un agua, con pendiente hacia el exterior.

MATERIAL Y ACABADO:

Los tres muros de carga soportan los pares de cubierta y el entrevigado es de revoltón intermedio de yeso. El muro central dispone de pasos con arcos adintelados y los muros extremos tienen pequeños huecos para la ventilación del espacio abuhardillado. El material de cubierta es teja árabe.

FUNCIONAMIENTO:

Es de destacar el juego entre fachada exterior e interior en los cuerpos de remate de este volumen central. La ventana triangular se despega del resto de elementos formales del edificio. Un elemento de coronación al estilo clásico, que sin embargo se amabiliza al interior en forma de ventanas con arco o rectangulares.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El mantenimiento propio de una cubierta inclinada de teja. Es esencial **recuperar el uso**, por ejemplo como local de vecinos (no añade edificabilidad actualmente).



Buhardillas en Gaztambide 19. MMN Arquitectos, Oct-2003

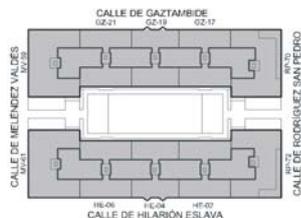


CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
BAJANTES

Nº FICHA:
E.010.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
ZONAS COMUNES EXTERIORES

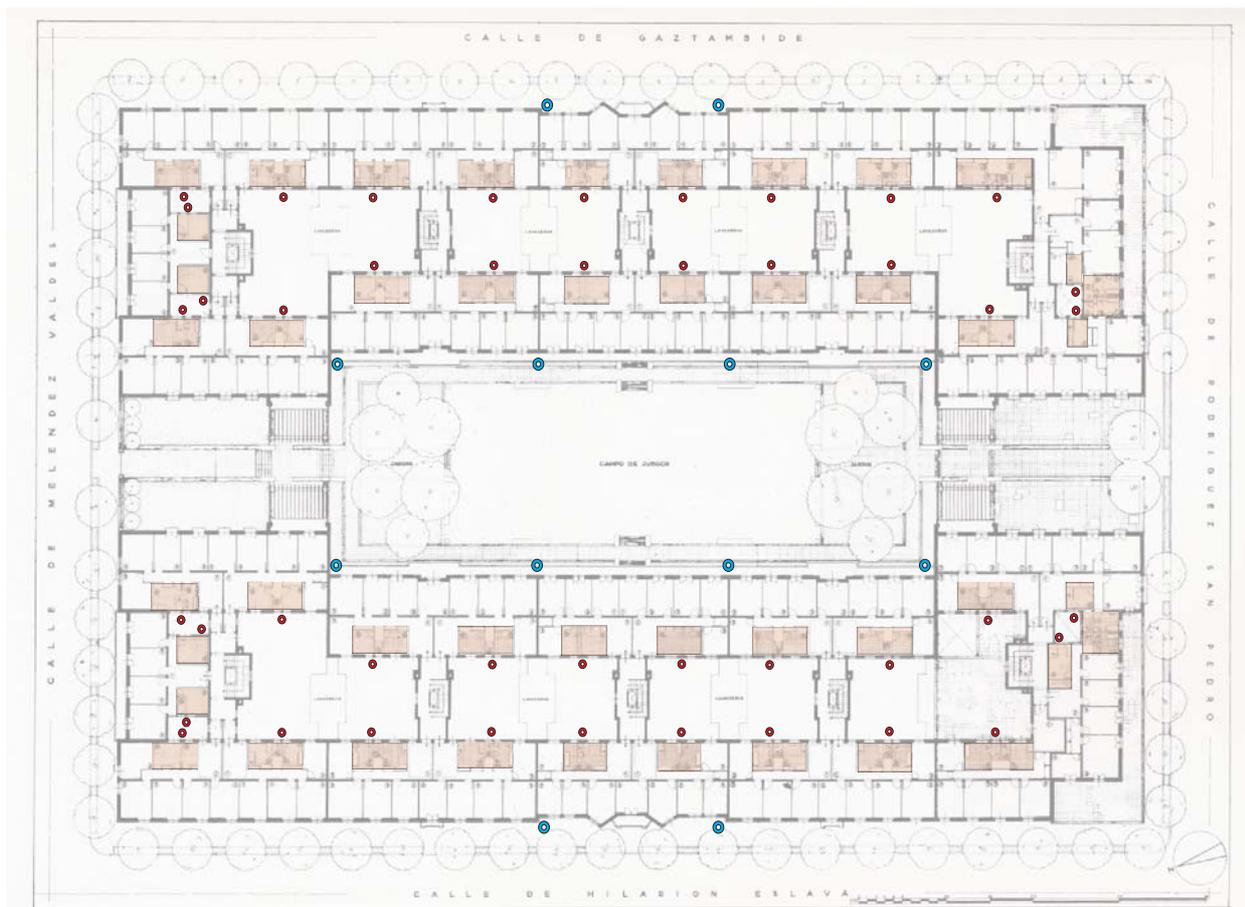
UBICACIÓN:
Todas las viviendas

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

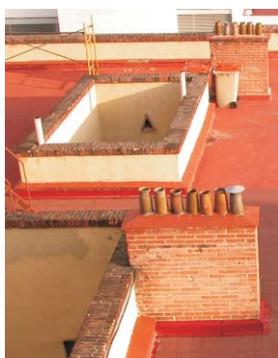
CLAVE:
C-E

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



Esquema de bajantes de pluviales y mixtas. Sobre plano general de viviendas sin datar reproducido en Quaderns núm.150, 1982, pág. 81 ● Bajante mixta ○ Bajante pluviales



Detalle de cubierta en Meléndez Valdés, 61. MMN Arquitectos, Oct-2003

DESCRIPCIÓN:

La red de saneamiento vertical se realiza en Las Flores siempre por fachada hacia el exterior. Podemos distinguir dos tipos de bajantes: las que sirven únicamente a agua de lluvia (marcadas en azul en el esquema), que sólo aparecen en el caso de desagüe de cubiertas inclinadas; y las mixtas, para aguas grises (de cocinas y baños de las viviendas) y desagüe de las azoteas (marcadas en rojo). Todas tienen ventilación primaria, sobresaliendo por encima del plano de azotea, salvo las que recogen el agua de lluvia de la cubierta plana de los tendaderos, que se introducen en la cámara de la cubierta catalana sin ascender más arriba.

Todas ellas están ancladas a la pared de las fachadas a patios, y llegan hasta el suelo siempre en vertical, sin más quiebras que, en su caso, bajo los aleros de las cubiertas inclinadas.

MATERIAL Y ACABADO:

Todas las bajantes están construidas en fibrocemento, y están ancladas con abrazaderas metálicas a las distintas fachadas. Los codos se encuentran convenientemente sellados, así como el encuentro con las distintas salidas de fachada



Bajante de pluviales en jardín (Gaztambide 19 y 21)



Bajante de pluviales en calle Gaztambide 19



Bajante mixta en patio de Gaztambide 21

Fotografías: MMN Arquitectos, Oct-2003



Detalle de bajante de pluviales en calle Gaztambide 19

FUNCIONAMIENTO:

El sistema de saneamiento mediante bajantes vistas evita cualquier tipo de problemas en el interior de las viviendas debido a las posibles fugas. Por otra parte, se facilita la observación de defectos y la reparación posterior de los mismos.

La colocación de las bajantes está en coherencia con la distribución interior y en la mayor parte de los casos es un elemento más de composición de fachadas. En los patios interiores es evidente, marcando el eje de simetría de las dos ventanas pequeñas de baños; en la fachada a jardín las bajantes articulan la fachada creando una partición de tres módulos iguales; en la fachada a calle, sirven para rematar el rincón obtenido por el retranqueo del cuerpo central de viviendas.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Habrán de revisarse periódicamente y limpiar para evitar atascos. Se deben observar los anclajes a fachada (cuidar del óxido) y todos los codos y encuentros para evitar fugas. Los rincones formados por los codos en la salida de las viviendas habrán de estar bien sellados y han de carecer de suciedad que pudiera dar lugar, como se ha observado en algún caso, a la aparición de vegetación. **No deben intentar ocultarse las bajantes**, no aporta ninguna ventaja.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

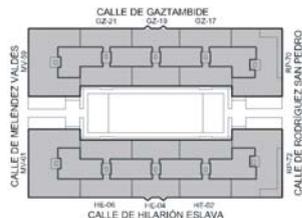
TÍTULO:

NÚCLEO ESCALERA. GENERALIDADES

Nº FICHA:

E.011.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Todo el edificio.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

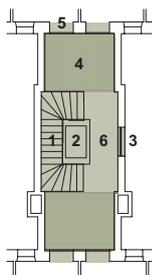
C-I

PORTAL N.

TODOS

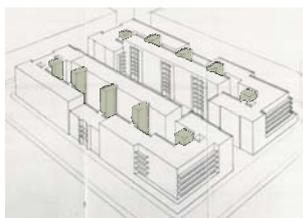
FECHA:

NOV-2003



Esquema de núcleo tipo escalera.

1. Escalera y cerrajería
2. Ascensor y protecciones
3. Ventanas
4. Distribuidores a dos viviendas
5. Puertas de vivienda
6. Solados



Esquema de volúmenes del edificio. Hemos sombreado los núcleos de escalera sobre la perspectiva sin datar reproducida en el Servicio Histórico del COAM.

DESCRIPCIÓN:

El núcleo de escaleras de las diez casas en la manzana de Las Flores consta de los mismos elementos:

1. Una escalera de tres o cuatro tramos, según el caso. Enlaza habitualmente distribuidores de dos viviendas cada uno, dispuestos en la mayoría de los casos en niveles distintos (el par de puertas no suele estar a nivel con el opuesto).
2. El ascensor en el hueco que dejan las escaleras. Con protecciones semitransparentes para permitir el mayor paso de luz natural posible.
3. Iluminación natural en todos los niveles, con ventanas practicables. Se encuentran en el paso intermedio de la escalera o bien en los distribuidores, en situación previa a la entrada de la vivienda.
4. Distribuidor a dos viviendas. En las casas de Meléndez Valdés además se da acceso a una de las viviendas desde el pasillo que une los dos distribuidores.
5. Puertas a las viviendas, de las mismas características en todos los casos.
6. Solado de terrazo, de despiece singular.

MATERIAL Y ACABADOS:

Se describen en cada una de las fichas específicas.

FUNCIONAMIENTO:

Es característico de la arquitectura llamada "moderna" de principios del XX el funcionalismo que lleva a proyectar elementos específicos para resolver cada problema. Con este interés las escaleras se separan de los bloques de vivienda, cuya estructura y organización espacial difieren completamente de la propia de los núcleos de comunicación.

Esta especialización arquitectónica ayuda a resolver, además, los distintos problemas de diferencias de cota en las calles, forzando a la disposición de un único nivel para todas las viviendas que dan al jardín interior, incluso aunque cada escalera se resuelva de forma distinta.

El ascensor rodeado por las escaleras, los distribuidores en continuidad con los rellanos, la generosa iluminación, son los elementos que resuelven en poco espacio el acceso, sin embargo amplio en apariencia, a las viviendas.

Por otra parte es esencial la **iluminación natural** del núcleo, facilitada además por la **transparencia** de los elementos de protección del hueco de ascensor (originalmente más livianos) que además permiten una sensación de amplitud visual que no debe nunca perderse.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Los concretos para cada elemento descrito en las fichas específicas.

En general existe un problema de accesibilidad para minusválidos que debería hacer replantear la solución con los ascensores actuales. En cualquier caso se deberían conservar los elementos esenciales de los núcleos de escalera, como ya se comenta en otras fichas.



Fotomontaje de núcleo de escaleras en Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Nov-2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

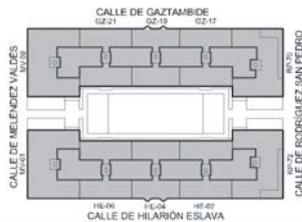
TÍTULO:

NÚCLEO ESCALERA. ESCALERA

Nº FICHA:

E.012.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Todo el edificio.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

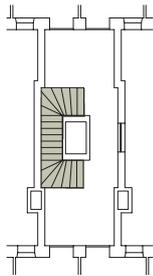
C-I

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003

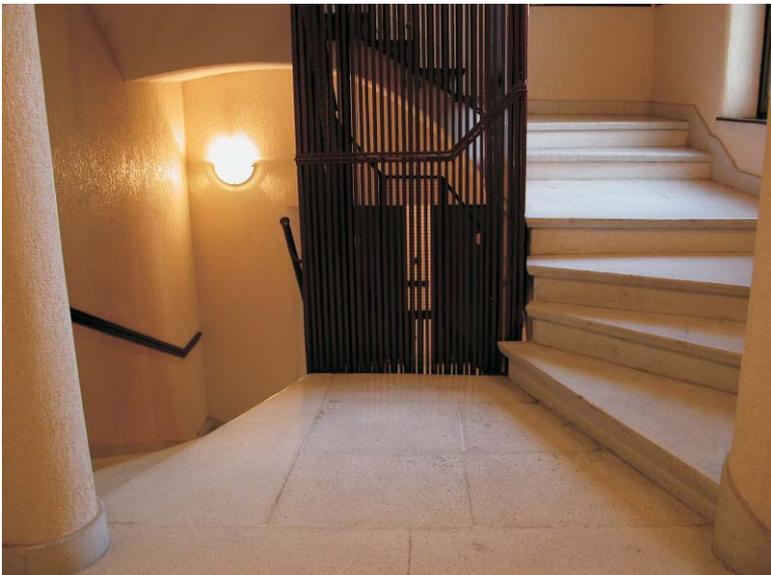


DESCRIPCIÓN:

El trazado de las escaleras en cada portal es ligeramente distinto. Sin embargo todas han de salvar los 3,23m para ascender al nivel consecutivo.

En los casos de Hilarión Eslava y Gaztambide los descansillos extremos tienen forma trapezoidal, y los situados frente a ventana, en su caso, es rectangular. Los 21 escalones se distribuyen en tramo recto de 8 en un lateral y, según el caso, en escalones triangulares en dos, tres o las cuatro esquinas. En algunos casos se "compensan" los peldaños girando levemente cada uno hacia las esquinas.

En los casos de Meléndez Valdés y Rodríguez San Pedro la escalera es siempre de tres tramos rectos.



Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Meléndez Valdés 61. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Nov. 2003



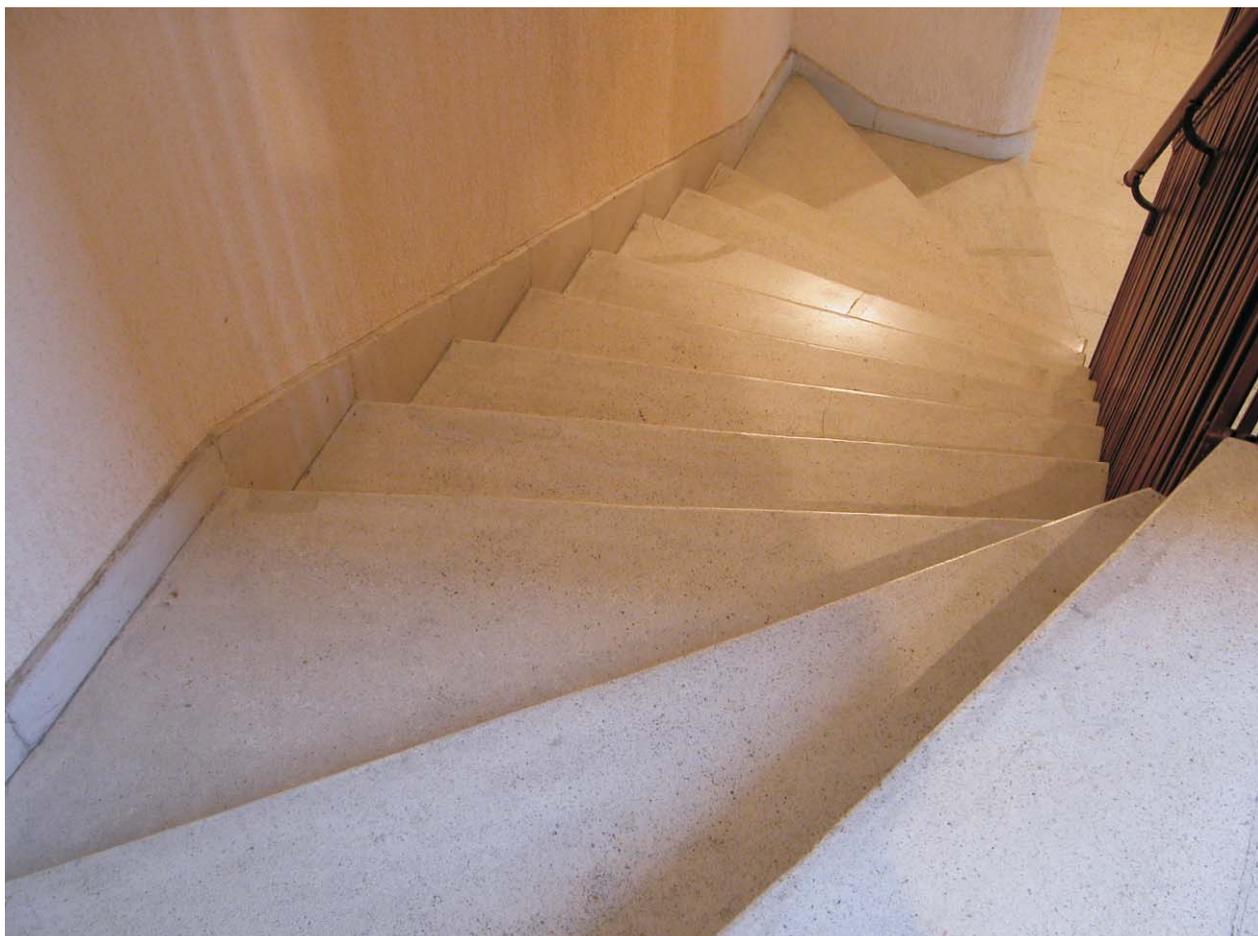
Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Nov. 2003

MATERIAL Y ACABADO:

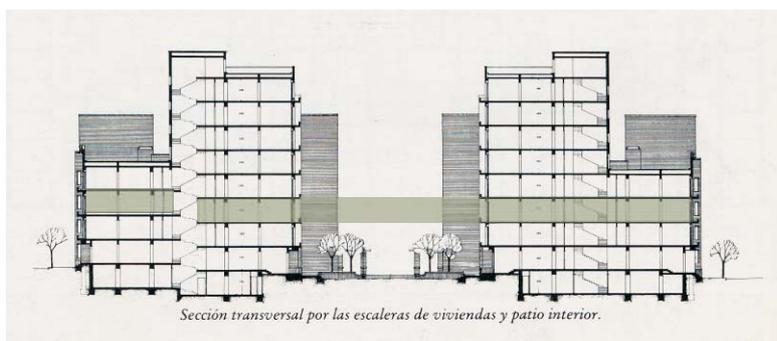
La construcción de todos los tramos de escalera es la tradicional conocida como "a la catalana", es decir, con bóvedas de tableros de rasilla. Desconocemos la construcción real de las escaleras con la simple observación pero sí sabemos que usualmente se realizaban con tres tableros: el inferior de ellos se tomaba con yeso y los dos superiores con mortero de cemento. Los peldaños se solía realizar con ladrillo sencillo y sobre ellos se colocaba el terrazo.

En su acabado exterior cada peldaño se realiza con dos piezas completas: La huella monta sobre la tabica y sobresale, biselada, unos 3cm. El ancho visto de esta pieza es de 4,5cm. El zanquín se compone de piezas trapezoidales con el borde superior con la misma pendiente de la escalera y junta vertical entre piezas.

La barandilla se compone de un tubo redondo con tapas actualmente en forma de cono (no conocemos cómo fueron las tapas originales, si fueron distintas). Las barandillas están hoy en día pintadas de distinta forma en unos y otros portales.



Gaztambide 17. MMN Arquitectos, Nov. 2003



Sección transversal. Plano sin datar reproducido en Quaderns núm. 150, 1982, pág. 82. Hemos tramado uno de los pisos para observar cómo se mantiene el nivel entre las ventanas enfrentadas del jardín y no siempre entre pisos del mismo portal.

FUNCIONAMIENTO:

Es de destacar la habilidad con que en el edificio se resuelve el problema de niveles. Todas las calles tienen pendientes y los accesos a cada portal han de hacerse a distintas cotas. Sin embargo todos los elementos de fachada al jardín están alineados entre ellos y sus opuestos en el bloque contrario.

Esto lleva inevitablemente a que existan a veces hasta dos niveles por piso en algunos portales. El magnífico diseño de la escalera lleva a resolver las diferencias añadiendo los escalones necesarios sin variar el sistema ni el carácter espacial.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Como elemento estructural aparentemente no tiene ningún tipo de problema, aunque sería conveniente realizar las inspecciones periódicas oportunas. En cuanto a los acabados, como en el caso del solado, habrá de observarse un cuidado especial puesto que en algunos portales sí se observa un deterioro importante (ver ficha correspondiente a solados comunes).

Un problema funcional de importancia hoy en día es la accesibilidad. La existencia, en algunos casos, de varios niveles en cada piso, ha llevado, como en el caso de Gaztambide 21, a emplear incluso ascensores de triple entrada. Las soluciones, como vemos, son siempre posibles y la imaginación no debe tener límites para abordar nuevos problemas en el futuro. Asimismo, las distintas administraciones públicas deberían ayudar en cuestiones como ésta.

Las incorporaciones de rampas para accesibilidad de minusválidos como elementos móviles o fácilmente retirables no tienen por qué romper la configuración original del monumento y sin embargo suponen una mejora funcional de indudable valor.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

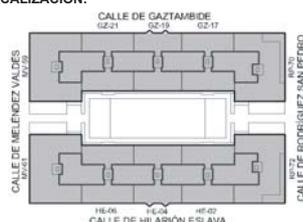
TÍTULO:

NÚCLEO ESCALERAS. ASCENSOR

Nº FICHA:

E.013.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Portales de todos los números

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

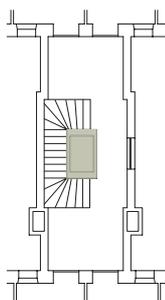
C-I

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Fotografía sin datar reproducida en *Quaderns* núm. 150, 1982, pág. 85

DESCRIPCIÓN:

Todas las fincas de que consta la casa de las Flores tienen una configuración de escaleras que se adapta a los distintos niveles de las calles y otras cuestiones funcionales. Estos núcleos de comunicación vertical preveían la situación de una cabina de ascensor, puesto que la altura del edificio ya era considerable para la época y resultaba una comodidad necesaria.

En las dos fotos inferiores se perciben las dos soluciones actuales existentes:

- 1.- Una con caja completamente cerrada, a base de barrotos macizos y pletinas y
- 2.- Otra con paños más livianos de malla, con peto de fábrica en la zona inferior y sin alcanzar el techo en la parte superior.

La protección más antigua de la que hemos llegado a tener constancia es la de la foto superior, donde se puede apreciar una estructura de barras verticales separadas unos quince centímetros, atadas por otras transversales paralelas al plano inclinado que forman los peldaños.

FUNCIONAMIENTO:

Aparte de su función como elemento de transporte vertical, el ascensor evitaba el conflicto con otras funciones deseadas de la Casa. Por ejemplo, el diseño cuidadoso de su protección perimetral propiciaba la transparencia y el paso de la luz a la caja de escalera, al tiempo que evitaba atosigar dicho espacio con la sensación de liviandad que transmite.

MATERIAL Y ACABADO:

Para el caso 1: Cuadradillos de 15x15mm cada 120mm recogidos con pletinas. Se desconoce el color original y si este fue igual en todos los portales. Actualmente están pintadas las cajas y cabinas en tonos rojizos, marrones y en verde oscuro.

Caso 2: El peto de fábrica está rematado con una pieza de madera con las aristas redondeadas, pintada de verde oscuro. El patrón de la malla de alambre es el que se recoge en la fotografía y está pintada en verde oscuro. El pasamanos de tubo de acero redondo está rematado en los extremos con tapas de latón.



Se observa cómo hay tres pletinas intermedias entre barrotos cuadrados. Las pletinas son una adición tardía que restó ligereza a la caja de ascensor. Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El hueco en tiempos la situación de un ascensor de medidas suficientes, rodeado de una protección que impedía la caída al vacío pero no el peligro de la introducción accidental de la mano de un niño, por ejemplo. Normativas más rigurosas sobre la seguridad de las instalaciones han provocado la adopción de sistemas burdos de protección que han causado la pérdida de la transparencia y liviandad original.

Entendemos que las protecciones actuales deberían tender a la idea de **transparencia** que encontramos en dicha fotografía. Ello sería posible, por ejemplo, mediante la utilización de una malla fina tras una estructura de barras como la original.

Ante el problema de accesibilidad una solución posible puede ser la incorporación de ascensores de doble entrada con parada en todas ellas, conservando las características comentadas.



Meléndez Valdés 59. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Meléndez Valdés 59. Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

NÚCLEO ESCALERA. DISTRIBUIDORES

Nº FICHA:

E.014.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Todo el edificio.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

C-I

PORTAL N.

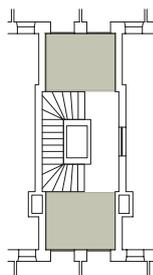
TODOS

FECHA:

NOV-2003

DESCRIPCIÓN:

El acceso a cada vivienda se realiza desde espacios diferenciados del resto del núcleo de escalera. Dos pilastras con remate semicircular separan el ámbito de la escalera y los vestíbulos que preceden a las entradas. En la primera foto se muestra el distribuidor más usual, con dos puertas alineadas en la misma pared. En la segunda se muestra el modelo empleado en las casas de Meléndez Valdés y Rodríguez San Pedro, con vestíbulos a menudo más estrechos y ventana de iluminación.



MATERIAL Y ACABADO:

El solado es el habitual de terrazo de grandes piezas (ver ficha de solados), con rodapié de 10cm del mismo material. Las paredes presentan un guarnecido y pintura con diferente acabado según el portal (desconocemos cuál era el acabado original). Los techos lisos guarnecidos.

En alguno de los portales (ver ejemplo en Gaztambide 21) existe una barandilla de madera a mitad de la altura de las puertas. Un gesto que es posible que no correspondiera a la intención original.

FUNCIONAMIENTO:

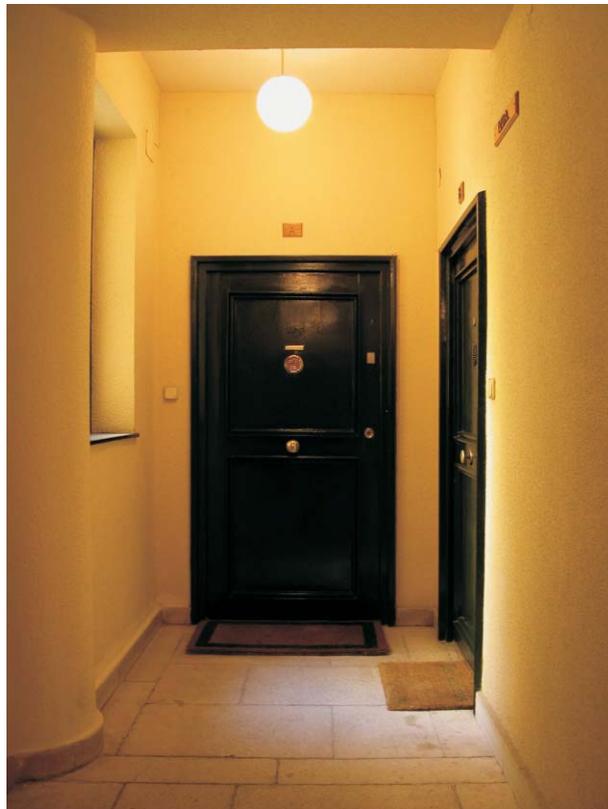
Es interesante la diferenciación de ámbitos mediante la bajada del techo y los machones laterales. Por una parte reduce la iluminación ligeramente, por otra se estrecha el paso para volverse a ampliar frente a las entradas de las viviendas. Estos gestos implican una distinción en el carácter más privado y estático frente al área de la escalera, de mayor concurrencia y movimiento.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El mantenimiento habrá de ser el adecuado al solado de terrazo, pintura de paredes y puertas, etc. Ver fichas correspondientes. No se deben cerrar estos espacios respecto de la escalera. En caso de que una normativa exigiera una separación habría que considerar una transparencia total con el material adecuado...



Distribuidor en Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Distribuidor en Rodríguez San Pedro 70. MMN Arquitectos, Nov. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

NÚCLEO ESCALERA. ILUMINACIÓN

Nº FICHA:

E.015.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Todo el edificio.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

C-I

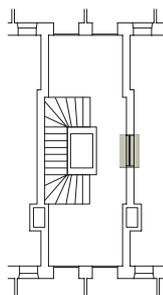
PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003

DESCRIPCIÓN:



En todos los niveles de las casas existen amplias ventanas para la iluminación y ventilación de las zonas comunes.

La posición más habitual es la representada en el esquema adjunto, aunque en escaleras de más tramos (como la de la fotografía lateral) se presenta ante el descansillo que da acceso al ascensor.

En planta baja se añaden en muchos casos las puertas de acceso a los patios, con vidrio en su parte superior.

En Meléndez Valdés y Rodríguez San Pedro, cuyas escaleras tienen diferente desarrollo, se suman sendas ventanas en los distribuidores que dan a las viviendas.

MATERIAL Y ACABADO:

Las ventanas de iluminación del núcleo de escaleras son las correspondientes a la ventana tipo (ver ficha). En el interior están pintadas de marrón, al exterior, blanco. Sin capialzado y con alféizar de madera pintada del mismo color.

Las ventanas de los distribuidores en los portales extremos tienen unas dimensiones menores, de una hoja y partición central.

FUNCIONAMIENTO:

La iluminación y ventilación natural es una de las condiciones fundamentales en el carácter higienista de Las Flores. Las dimensiones en los huecos son mayores de lo estrictamente necesario y la transparencia de la estructura de protección del ascensor (originalmente más que la actual) refuerza la iluminación en todas las zonas comunes.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El correspondiente a las carpinterías y vidriería. Nunca se deben perder estas ventanas. En caso de que una normativa obligara a sistemas distintos de apertura, emplear las mismas hojas con vidrios abatibles...



Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Nov. 2003



Meléndez Valdés 61. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Nov. 2003



Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Nov. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

NÚCLEO ESCALERA. PUERTAS VIVIENDA

Nº FICHA:

E.016.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Todo el edificio

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

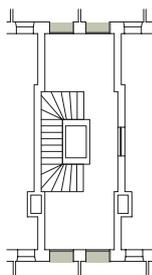
C-I

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



DESCRIPCIÓN:

Las puertas de acceso a las viviendas están situadas en la pared enfrentada al desembarco de la escalera. Están compuestas de una hoja de 97x200cm, y un marco de 7cm de ancho. Cada hoja tiene dos grandes cuarterones de doble chapa separados por un peinado en el que se sitúa el tirador. En el centro del cuarterón superior se halla la mirilla, una chapa ranurada circular.

MATERIAL Y ACABADO:

Las puertas son de madera maciza. Los tiradores y mirillas, de latón. La pintura es en muchos casos verde, aunque en algunos portales se encuentran tonos rojizos. Desconocemos cuál era la original a falta de hacer un estudio que determine el RAL correspondiente.

FUNCIONAMIENTO:

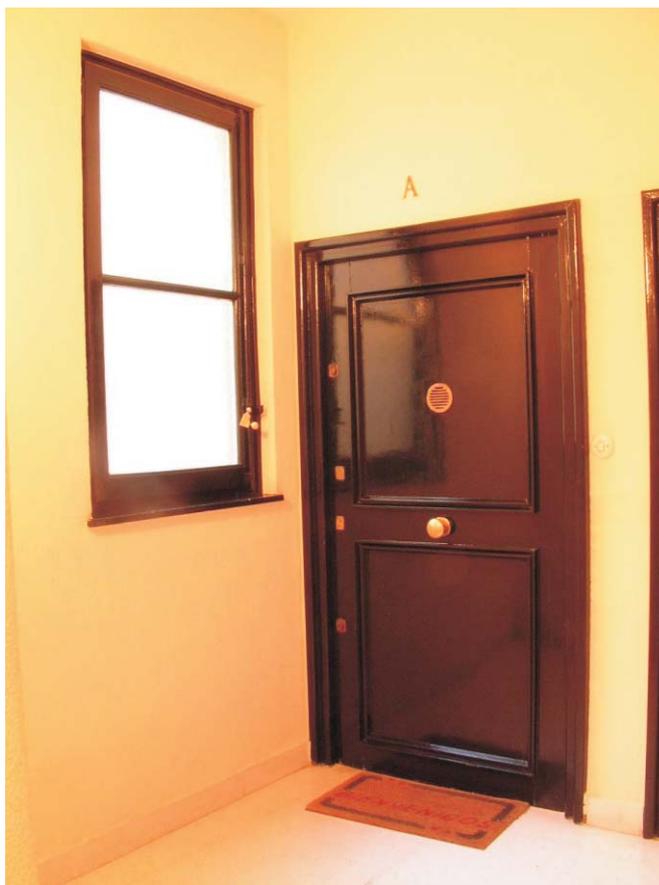
Las puertas refuerzan de nuevo el carácter igualitario de todos los habitantes de las viviendas. Las grandes dimensiones están en consonancia con la dignidad que se pretendió imprimir a las viviendas. La composición de nuevo es coherente con el resto de elementos del edificio.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

En todo caso se mantendrán las dimensiones, el material y el aspecto original de las puertas. La pintura de las puertas deberá reponerse periódicamente. En cualquier caso deberá ser la misma para todas las puertas del edificio.

En algunas viviendas parece que algunos habitantes han sustituido las mirillas originales por otras ópticas de gran angular, manteniendo la forma circular original. Desconocemos en qué momento se realizaron variaciones de este tipo. En cualquier caso nuestra recomendación es el mantenimiento de todos los herrajes originales, como componentes fundamentales de las puertas. Las bisagras se deben engrasar periódicamente.

No se deben sustituir por otro material o diseño. En el caso de ser necesario el blindaje, habrá de ser realizado sin variar en ningún caso el aspecto de las puertas (incluir internamente).



Puerta en Meléndez Valdés 61.



Puerta en Rodríguez San Pedro 70.



Puerta en Gaztambide 21.

Fotografías: MMN Arquitectos, Oct 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

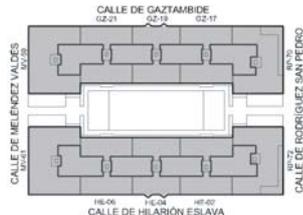
TÍTULO:

NÚCLEO ESCALERA. SOLADOS COMUNES

Nº FICHA:

E.017.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Todo el edificio

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

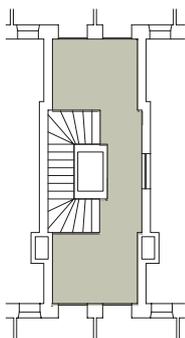
C-I

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



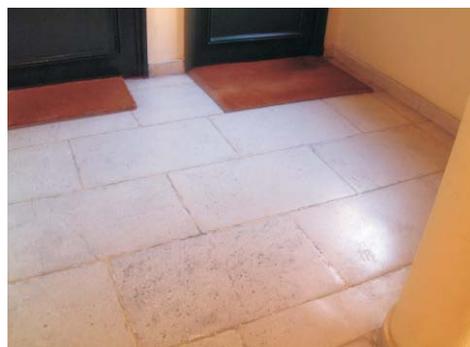
Distribuidor en Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Oct-2003.



Fotomontaje Gaztambide 19. MMN Arquitectos, Oct-2003.



Se puede observar el magnífico detalle en la transformación del rodapié a zanquin mediante una pieza intermedia curva. Meléndez Valdés 59. MMN Arquitectos, Oct-2003.



Despiece en distribuidores. Meléndez Valdés 59. MMN Arquitectos, Oct-2003.

DESCRIPCIÓN:

El solado de las partes comunes del inmueble es, en general, de terrazo in situ en piezas de gran tamaño. El despiece del mismo es coherente con los distintos elementos que lo circundan: puertas, estrechamientos en planta, etc.

El rodapié se construye también con piezas de terrazo. En su encuentro con las escaleras se ensancha para acomodarse a las dimensiones del zanquin.

FUNCIONAMIENTO:

El terrazo supone un material idóneo para las zonas de uso comunitario, puesto que tiene un fácil mantenimiento (pulido y abrillantado).

En cuanto a los **despieces**, puede apreciarse fácilmente que no se trata únicamente de colocar las piezas de forma ordenada, sino además, de diferenciar ámbitos, señalar direcciones, etc. La sutileza en el empleo del material y las juntas entre piezas no debe pasar desapercibida para comprender el valor del solado en el monumento.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Los cuidados serán los propios del material: limpieza y protección periódicas con ceras o productos adecuados.

Existe en algunos portales el problema evidente de degradación progresiva del terrazo, más intensa en los niveles más bajos del inmueble.

Habrà de observarse la posible patología en los acabados, tanto de erosión como de grietas y rotura de piezas, y dar la solución de restauración más adecuada en su caso. En principio parece admisible la reparación de las grietas con algún tipo de masilla o resina, adecuada al material, puesto que de esta forma se conserva la pieza completa. Además habrá de aplicarse algún tipo de cera, barniz o similar que permita mantener el material en perfecto estado sin alterar la fisonomía de la escalera.

Fundamental es conservar los despieces originales. Por ello, en los casos en que sea inevitable la sustitución parcial o total habrá de estudiarse el caso concreto para rehabilitar el elemento de la forma más coherente con el carácter de las zonas comunes de Las Flores, sin olvidar las exigencias de conservación de monumentos de los organismos correspondientes.

MATERIAL Y ACABADO:

Terrazo in situ de tono beige, que el tiempo ha ido volviendo más grisáceo.

El tamaño de las piezas es variable, pero de generosas proporciones en el caso de los vestíbulos y distribuidores. Los peldaños de las escaleras se constituyen por una sola pieza y así ocurre con los rellanos intermedios, mientras que los rellanos que están en continuidad con los distribuidores de vivienda ya tienen despieces trapezoidales.

Algún ejemplo en el cuidadoso despiece de los solados en todas las áreas comunes del edificio (se colorean los distintos despieces):



Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Oct-2003. Fotografía sin retocar



Piezas de 60x90cm en el espacio longitudinal que señala los distribuidores de viviendas laterales. Meléndez Valdés 61. MMN Arquitectos, Oct-2003.



Piezas del ancho de las pilastras que las enlazan. A los lados, otras dos bandas marcan el final del vestíbulo y el pasillo de los distribuidores.



Dos bandas simétricas a ambos lados se adaptan al ancho total del vestíbulo. Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Oct-2003.



Piezas de 120x20cm formando bandas iguales en laterales.



Piezas de 90x60 se alternan simétricamente para marcar el espacio de vestibulo Gaztambide 21. MMN Arquitectos, Oct-2003.



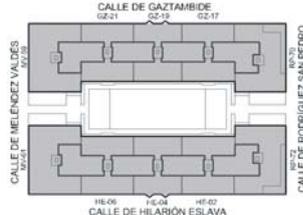
Piezas de 90x60cm en disposición alterna.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
PORTALES. GENERALIDADES

Nº FICHA:
E.018.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:
Todo el edificio.

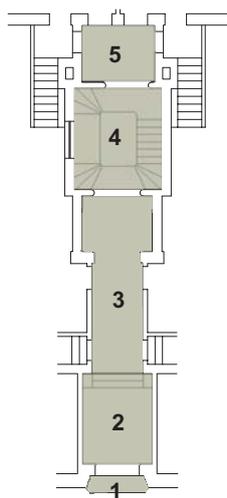
AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:
C-I

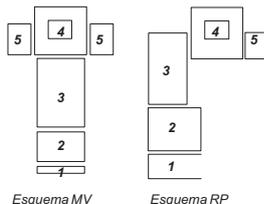
PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003

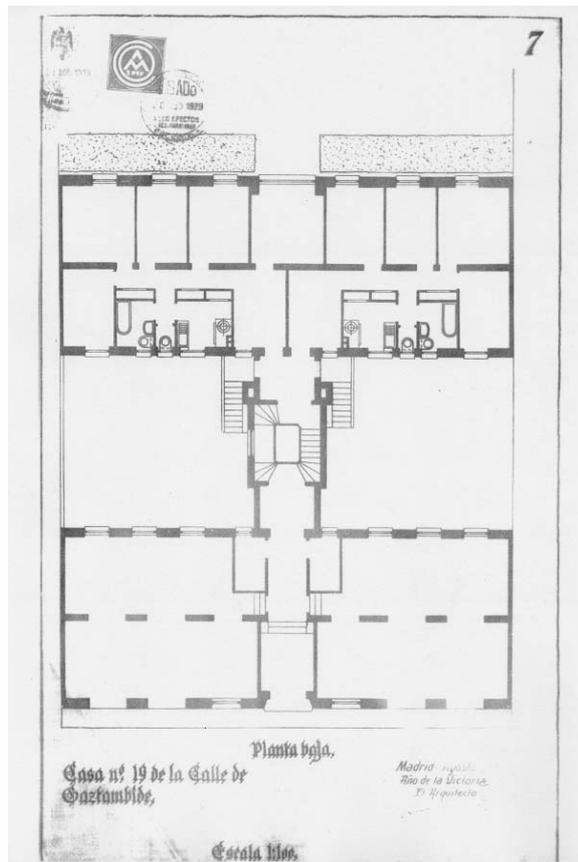
DESCRIPCIÓN:



Esquema de portal tipo
1. Umbral exterior
2. Vestíbulo a cota de calle
3. Vestíbulo a cota planta baja
4. Escalera y ascensor
5. Distribuidor viviendas



Portal de Hilarión Eslava 2. Fotografía sin datar reproducida en Quaderns núm. 150, 1982, pág. 85



Plano de planta baja de Gaztambide 19 firmado por F. Madrazo en agosto de 1939. Reproducción del Servicio Histórico del COAM.

DESCRIPCIÓN:

Los portales de la manzana de Las Flores tienen una morfología distinta en cada casa. Sin embargo hay una secuencia espacial idéntica en todos ellos:

1. Existe un umbral a cubierto previo al espacio interior. El carácter urbano marcará las diferencias entre las soluciones de acceso.
2. Tras la puerta exterior hay un vestíbulo a nivel de la calle. A él no da todavía ninguna puerta. A partir de entonces se produce el cambio de nivel. Una escalera de más o menos peldaños según el caso lleva al siguiente espacio.
3. El vestíbulo interior a nivel de planta baja ya tiene acceso a portería, viviendas, locales, etc. Al final de este área encontramos una puerta que separa este lugar del vestíbulo de escalera.
4. Vestíbulo de escalera: el núcleo con escalera y ascensor, ya iluminado en todos los casos.
5. En algunos portales existen otros distribuidores de viviendas, a nivel de portal u otro distinto, tras la escalera.

Como en el resto del edificio, son frecuentes los ensayos sobre una misma solución, con pequeñas variaciones.

Los interiores son muy variados, atendiendo a la rasante elegida, a pequeñas variaciones en la caja de escalera o dependiendo de la relación establecida con zonas comunes como patios, lavanderías, etc.

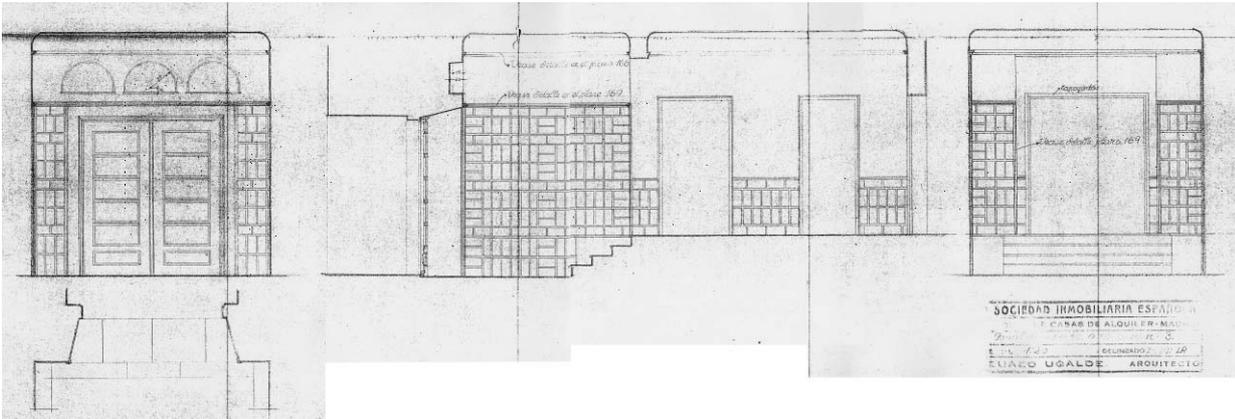
Elementos notables en los interiores de los portales son: los aplacados cerámicos de las paredes, los estupendos terrazos in situ de cuidado despiece de los suelos, y las carpinterías de madera.

MATERIAL Y ACABADO:

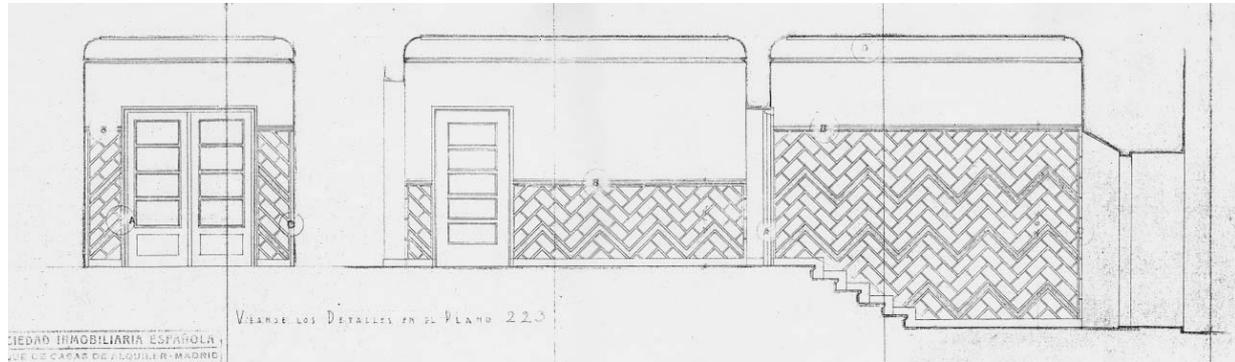
El material exterior en todos los casos es el ladrillo, con diversidad de aparejos, y al interior aparecen revestimientos cerámicos, enlucidos y pavimentos de terrazo in situ en grandes despieces. Se duda si la pintura aplicada sobre los ladrillos interiores (con llaga pintada) es original.



Portal de Gaztambide 19. MMN Arquitectos 15-10-2003



Plano de portal en Hilarión Eslava 4 (originalmente "casa nº 3") firmado por Zuazo en 1931.
Reproducción del Servicio Histórico del COAM.



Plano de portal en Meléndez Valdés 61 (originalmente "casa nº 5") firmado por Zuazo en noviembre de 1931.
Reproducción del Servicio Histórico del COAM.

FUNCIONAMIENTO:

En todos los casos se procura la creación de un umbral previo para abrir la puerta a cubierto. El primer vestíbulo sirve como acercamiento al edificio, un lugar de adaptación al interior, y donde se produce el cambio de nivel correspondiente. El segundo es el portal propiamente dicho, con acceso a portería, etc. La escalera (y ascensor) es el final, ahí se produce el cambio que se analiza en fichas aparte. Finalmente, el distribuidor de viviendas en planta baja es análogo al resto de plantas.

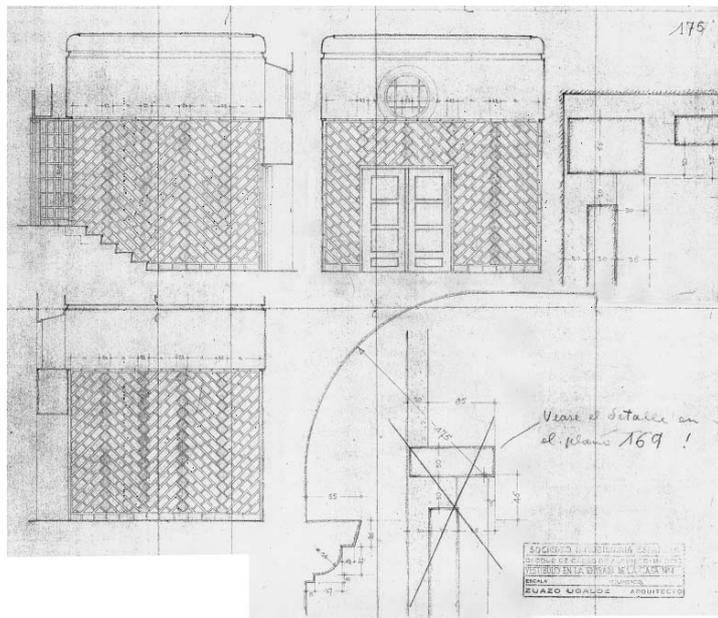
MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Los accesos exteriores se encuentran en general en buen estado, exceptuando las patologías del ladrillo causadas por el agua y que han producido su disgregación en zonas de zócalo.

Los interiores sin embargo sufren a menudo alteraciones en pavimentos, carpinterías, etc, que se detallan en otras fichas. No han de destruirse estos acabados.

Un elemento que plantea dudas sobre su originalidad es el acabado de los aplacados cerámicos de los interiores, que actualmente están pintados pero se desconoce si fue así originalmente o en qué momento se llevo a cabo esta solución. En opinión de los autores el pintado parece poco coherente con el resto de decisiones tomadas en el edificio, pero también resulta extraño que todos los portales conserven ese acabado.

Las rampas de minusválidos no deberían ser de obra, sino elementos muebles.



Plano de portal en Rodríguez San Pedro 72 (originalmente "casa nº 1") firmado por Zuazo
Reproducción del Servicio Histórico del COAM.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

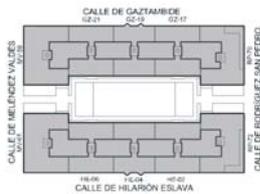
TÍTULO:

PORTALES. UMBRALES

Nº FICHA:

E.019.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Todo el edificio.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

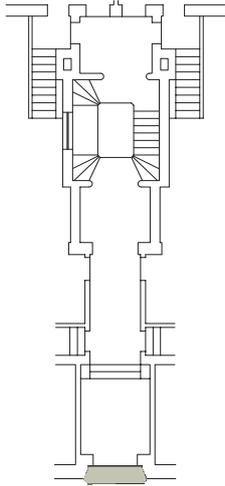
C-I

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



DESCRIPCIÓN GENERAL:

El edificio presenta básicamente tres modelos de portales de acceso, que presentan variaciones en los distintos casos.

Los tipos son:

- 1.- los correspondiente a las zonas porticadas, con porche y arco previo
- 2.- los accesos centrales en las fachadas del patio central y
- 3.- los de los portales que podríamos denominar "tipo" con acceso desde la calle sin arquerías.

En todos los casos se procura la creación de un umbral previo abocinado y en los portales de ladrillo se realiza un especial jambearo con hiladas retranqueadas que marcan líneas de sombra, jugando con distintos aparejos y tipos de ladrillo. Los arcos adintelados se hacen más o menos altos según el desnivel de la calle, y en los casos en que no existe terraza sobre ellos se marcan dos líneas de sombra a modo de clave o dovela central. La existencia de peldaños en el umbral depende de la existencia de fuertes diferencias de nivel entre calle y planta baja.

En la mayoría sigue existiendo un rectángulo metálico encastrado en la piedra para recibir el felpudo.

MATERIAL Y ACABADO (PORTALES HILARIÓN ESLAVA 2 Y 6)

El ladrillo de 5cm que se emplea en general en todas las fachadas se sustituye en las jambas y dintel de los umbrales de entrada a las casas por ladrillo de 3,5cm. Este cambio de modulación hace diferenciar dichos elementos incluso aunque se encuentren en el mismo plano de fachada. Las hiladas retranqueadas se forman por ladrillos anchos para reforzar estas líneas sombreadas. Los arcos adintelados, compuestos por ladrillos "a escopeta" disponen de un elemento más destacado de clave central, flanqueada por sendas hiladas en sombra. En el caso de Hilarión Eslava 2 y 6, esta clave se destaca y sobresale hasta el plano inferior del balcón de primera planta.



Portal de Hilarión Eslava 6. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Hilarión Eslava 6. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Hilarión Eslava 2. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Gaztambide 17. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Gaztambide 21.
MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Gaztambide 21. MMN Arquitectos Oct-2003

MATERIAL Y ACABADO (PORTALES GAZTAMBIDE 17 Y 21)

El juego de "almohadillado" clásico es similar al de Hilarión Eslava, aunque en este caso el número de hiladas retranqueadas es menor. Además, las tres partes de que consta el arco adintelado se prolongan hasta chocar contra la cornisa. En esta fachada el hueco sobre los portales no es un balcón sino una ventana tipo, con líneas de sombra a los lados, análogamente a las del jambeado del umbral.

MATERIAL Y ACABADO (PORTALES GAZTAMBIDE 19 E HILARIÓN ESLAVA 4)

El jambeado de los portales de los cuerpos centrales de la manzana sobresale medio pie hacia el exterior. El retranqueo de las hiladas de ladrillo en este caso cobran un sentido distinto que en los anteriores casos, puesto que conforman un conjunto a modo de cuatro bloques de ladrillo situados uno sobre otro hasta el dintel retranqueado. El balcón del primer piso forma inevitablemente parte del umbral, como elemento sobresaliente y de protección de la lluvia (desgraciadamente ha desaparecido su configuración y espesor original).



Portal de Gaztambide 19. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Hilarión Eslava 4.
MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Hilarión Eslava 4. Fotografía sin datar extraída de Quaderns núm. 150, 1982, pág.78



Portal de Meléndez Valdés 59. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Meléndez Valdés 61. MMN Arquitectos Nov. 2003

MATERIAL Y ACABADO (MELÉNDEZ VALDÉS):

Los umbrales de entrada a los portales de Meléndez Valdés son análogos: constan de dos jambas de ladrillo de 5cm, sin rehundidos, y un arco adintelado que se separa de aquéllas mediante una hilada rehundida.

Las hiladas "a escopeta" del arco se forman alternando unas en el plano de fondo y otras que sobresalen el ancho del ladrillo. Las nueve hiladas centrales suben hasta el plano inferior de la primera terraza como la clave de otros portales.

Existe un pequeño escalón de granito, aunque en el caso de esta calle se encuentra casi al nivel de la calle.

El caso de los dos portales de Meléndez Valdés es el único que cuenta con una división completa del zócalo del edificio: dos pilastras a ambos lados de la puerta diferencian el ámbito de la entrada a las casas de los locales comerciales, ligeramente retranqueados respecto del plano de fondo del portal (aunque algunos escaparates se han adelantado posteriormente con sus carpinterías).



Detalle de Portal de Meléndez Valdés 59. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Hillarión Eslava 4 a jardín. MMN Arquitectos Nov. 2003

MATERIAL Y ACABADO (PORTALES A JARDÍN)

En los portales que tienen acceso al jardín existen dos puertas de entrada. La de patio de manzana es de dimensiones similares en el hueco a la de calle, aunque se sustituye el dintel de ladrillo por un ventanal fijo sobre la puerta. Entre ellos, una pequeña bandeja de madera crea el umbral necesario.

Toda la carpintería es de madera; las hojas disponen de una parte baja ciega y cuarterones con vidrios según se observa en la fotografía.

Ante la puerta, una escalinata de 4 peldaños, flanqueada por dos grandes petos salva el desnivel con el jardín.

Tanto el suelo como los peldaños macizos y la pieza de remate de los petos es de granito.



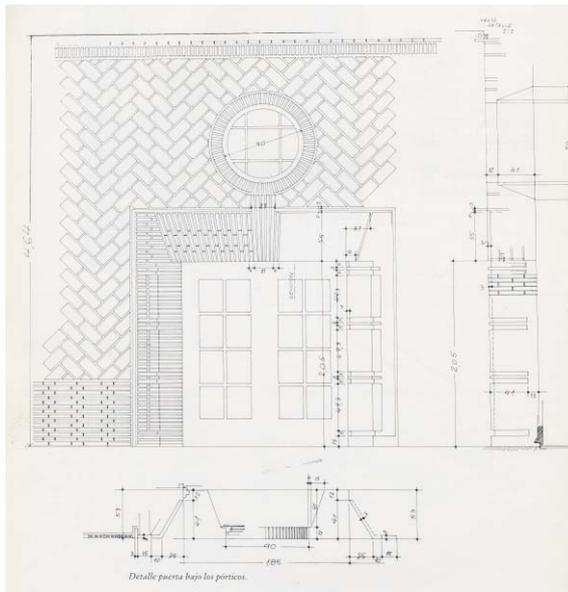
Portal de Rodríguez San Pedro 72. MMN Arquitectos Oct. 2003



Portal de Rodríguez San Pedro 70. MMN Arquitectos Oct. 2003



Portal de Rodríguez San Pedro 72. MMN Arquitectos Oct. 2003



Imágenes sin referencia de autor y sin datar extraídas de Pp.84 y 85 en Quaderns, nº151, 1982.

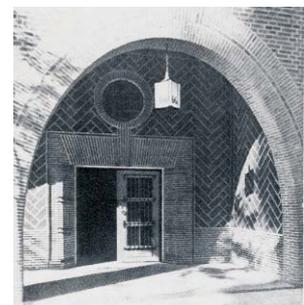
MATERIAL Y ACABADO (RODRÍGUEZ SAN PEDRO):

En otras fichas hablamos de los soportales de esta calle y de las singulares características formales de las esquinas. Los umbrales de entrada a las casas en este caso se ven reforzados por la presencia del arco previo y el porche que se crea de tal forma. Antiguamente esto no era así puesto que había continuidad en el espacio posterior a las arquerías. El portal, de esta manera, se comprendería como parte de una "segunda" fachada, y constaría de los mismos elementos que presentan otros del edificio: el jambeado abocinado, el arco adintelado (en este caso recto por arriba), las hiladas horizontales que crean líneas de sombra...

Otros elementos singulares son la ventana circular sobre la puerta, y la clave del arco adintelado de cinco hiladas que llega hasta dicho hueco.

El plano de cerramiento está formado por ladrillos puestos a espiga con la cara superior (se suele denominar "tabla") hacia el exterior. Un zócalo con el aparejo habitual de los muros resuelve el encuentro con el suelo.

El solado, tanto del pórtico como del propio umbral, está formado por ladrillos dispuestos con el canto visto y aparejo de sogas. No existe piedra de granito para la formación del umbral.



Portal de Rodríguez San Pedro 72. Fotografía sin datar extraída de Quaderns núm. 150, pág.85. Se observa en ella el rayo de luz que, entrando por la izquierda, demuestra que los arcos estaban abiertos como un pórtico continuo.

FUNCIONAMIENTO:

Los portales participan del lenguaje sobrio de las fachadas de Las Flores, si bien destacan las sutiles variaciones en el empleo del ladrillo, que sirven para marcar los accesos con un determinado carácter.

Encontramos en estos elementos el "decoro" (entendido como coherencia o adaptación del aspecto al destino correspondiente) de que se hace gala en el resto del edificio. En este caso, todos los portales tienen el deber de añadir una cierta categoría a un edificio de viviendas en alquiler. Formas manieristas, reminiscencias de palacio renacentista, incorporados como juegos artesanales con un material barato como el ladrillo, aportan a los umbrales un carácter de "calidad" sin perder la sencillez de que se hace gala en el que no deja de ser un edificio de viviendas.

Mucho habrán de hablar especialistas en "gramática arquitectónica" sobre estos juegos que se concentran especialmente en las entradas a las casas.



Portal de Gaztambide 21. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Hilarión Eslava, 2. MMN Arquitectos Nov. 2003

MANTENIMIENTO Y USO:

Aparte del mantenimiento común a todas las fachadas de ladrillo (limpieza periódica, solución de los problemas de meteorización en las partes bajas, etc.), habrán de cuidarse especialmente partes más débiles de la fábrica de ladrillo como los rehundidos de las hiladas (ver colocación de portero automático en la fotografía lateral) o los ladrillos salientes de Meléndez Valdés, así como en el uso de los porches de Rodríguez San Pedro, etc.

Ante el problema concreto de seguridad que puede producirse en los portales de Rodríguez San Pedro por las noches recomendaríamos el uso de sistemas de iluminación nocturna en los rincones, más que el cerramiento de los arcos que podría alterar el carácter del lugar.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

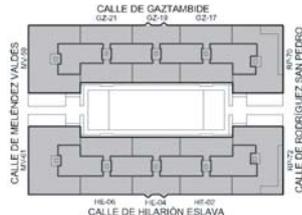
TÍTULO:

PORTALES. VESTÍBULO 1

Nº FICHA:

E.020.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Todo el edificio.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

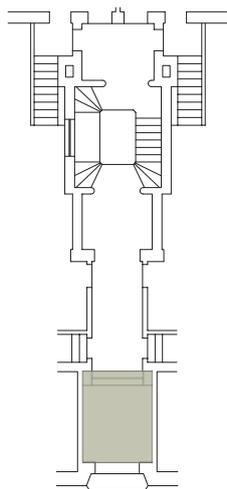
C-I

PORTAL N.

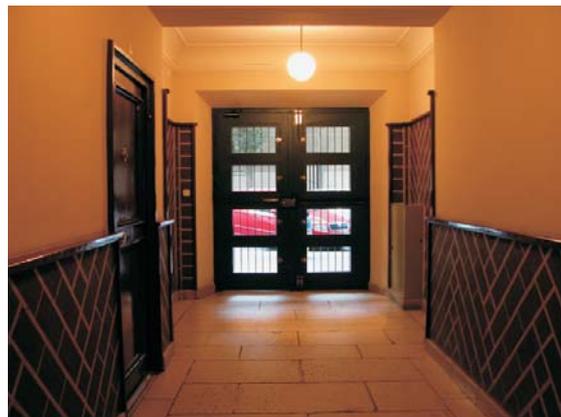
TODOS

FECHA:

NOV-2003



Portal de Gaztambide 21. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Gaztambide 17. MMN Arquitectos Nov. 2003. En este caso excepcionalmente no existe un cambio de nivel entre el primer y el segundo vestíbulo. Sin embargo si se diferencian sendos ámbitos con el cambio de la altura de techos, el ensanchamiento del paso y el alto del zócalo.

DESCRIPCIÓN:

El primer espacio interior tras la puerta de entrada del portal es un vestíbulo a nivel del umbral exterior. En este lugar se realiza el cambio de nivel hasta la planta baja. Un espacio con iluminación natural proveniente de los huecos de la puerta.

El caso de Rodríguez San Pedro es especial: una ventana circular sobre la puerta de entrada ilumina este lugar, que tiene un carácter exterior: una ventana desde la portería asoma como si se tratara de un patio, una puerta separa primer de segundo vestíbulo...

Las escaleras son del ancho del vestíbulo, o ligeramente inferior.

MATERIAL Y ACABADO:

El solado y peldañado de las escaleras es originariamente del mismo terrazo que todas las zonas comunes del inmueble.

Existe un zócalo alto de piezas cerámicas dispuestas a tabla vista y rematadas con una cornisa de madera.

Los techos presentan perimetralmente un tramo cóncavo hasta el encuentro con una cornisa con cuarto bocel.

FUNCIONAMIENTO:

Este vestíbulo es el espacio destinado al primer encuentro con el interior del inmueble. En la sucesión de ámbitos concatenados y especializados, se trata del lugar donde se realiza el cambio exterior a interior desde todos los puntos de vista: elevación, aclimatación, etc.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Como una de las zonas de uso más público se han de cuidar todos los aspectos relacionados con la propia erosión humana: el mantenimiento de los zócalos, de la pintura de las paredes y puertas, del solado de terrazo, techos... deberán realizarse cuidadosamente y conservando las características comentadas.



Portal de Rodríguez San Pedro, 70. MMN Arquitectos Nov. 2003 (el solado no es original)



Portal de Rodríguez San Pedro, 72. MMN Arquitectos Nov. 2003 (el solado no es original)

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

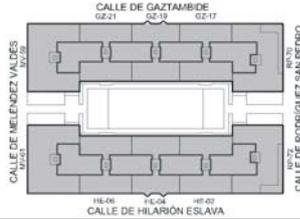
TÍTULO:

PORTALES. VESTÍBULO 2

Nº FICHA:

E.021.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Todo el edificio.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

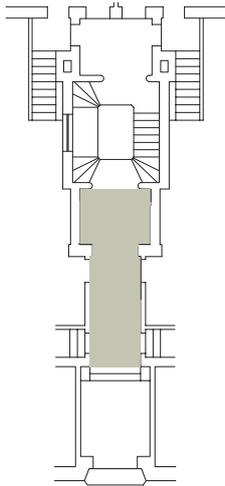
C-I

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Portal de Gaztambide 21. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Gaztambide 21. MMN Arquitectos Nov. 2003

DESCRIPCIÓN:

El vestíbulo principal se encuentra a la cota de planta baja. Se trata del espacio previo al núcleo de escaleras, del que se separa mediante una puerta de dos hojas. Sólo desde este espacio del portal se puede acceder a distintas dependencias, como viviendas, locales o portería.

MATERIAL Y ACABADO:

El solado es el terrazo común a todas las zonas de comunes, con un despiece centrado en el eje longitudinal. El rodapié de 10cm es el también el habitual.

Un zócalo de piezas cerámicas dispuestas a tabla vista, y formando un aparejo a espiga llega hasta la mitad de la altura de puertas.

Los techos presentan perimetralmente un tramo cóncavo hasta el encuentro con una cornisa con cuarto bocel.

FUNCIONAMIENTO:

El vestíbulo principal del portal se comprende como el distribuidor propiamente dicho, hacia la escalera, la portería, la calle, los locales comerciales... Si el vestíbulo precedente sólo se entiende como lugar de paso, éste es el núcleo de la zona común de la casa.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Como una de las zonas de uso más público se han de cuidar todos los aspectos relacionados con la propia erosión humana: el mantenimiento de los zócalos, la pintura de las paredes y puertas, el solado de terrazo, deberán realizarse cuidadosamente y conservando las características comentadas.

Es importante hacer hincapié en la configuración de las porterías, que debe conservarse, así como los elementos comentados anteriormente: zócalos, techos, puertas... que se deben mantener como eran originalmente.



Portal de Gaztambide 17. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Gaztambide 19 hacia jardín. MMN Arquitectos Nov. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

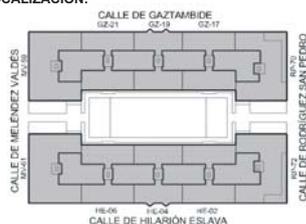
TÍTULO:

PORTALES. VESTÍBULO ESCALERA

Nº FICHA:

E.022.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES INTERIORES

UBICACIÓN:

Todo el edificio.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

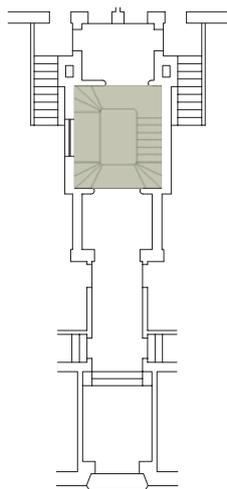
C-I

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



DESCRIPCIÓN:

Una doble puerta separa el ámbito de la escalera del vestíbulo principal del portal. El arranque de la escalera depende del acomodo de niveles comentado en otras fichas, y es el elemento a destacar en algunos casos, como el que se presenta en la fotografía. Los dos primeros escalones se adelantan, saliendo incluso del espacio que marcan las pilastras laterales. En cualquier caso siempre se mantienen ciertas características en todas ellas, como la presencia de un espacio previo a la propia escalera donde a veces se encuentran los buzones, la iluminación natural de este ámbito, la transparencia en el hueco de los ascensores...

MATERIAL Y ACABADO:

Todo lo que se refiere a acabados en escalera y su ámbito sería el mismo que el que se comenta en las fichas de Escalera. Solados de terrazo, con rodapiés y zanquines del mismo material, construcción "a la catalana", ventanas de amplias dimensiones...

FUNCIONAMIENTO:

Es evidente el interés por crear un espacio propio para el núcleo de comunicación, incluso cuando tras él existen otros vestíbulos distribuidores de viviendas o de salida al jardín. El carácter de zona de paso no impide el cierre de un área pública como es el vestíbulo con portería, etc. y la escalera, comprendida como un paso intermedio en la gradación público-privado.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

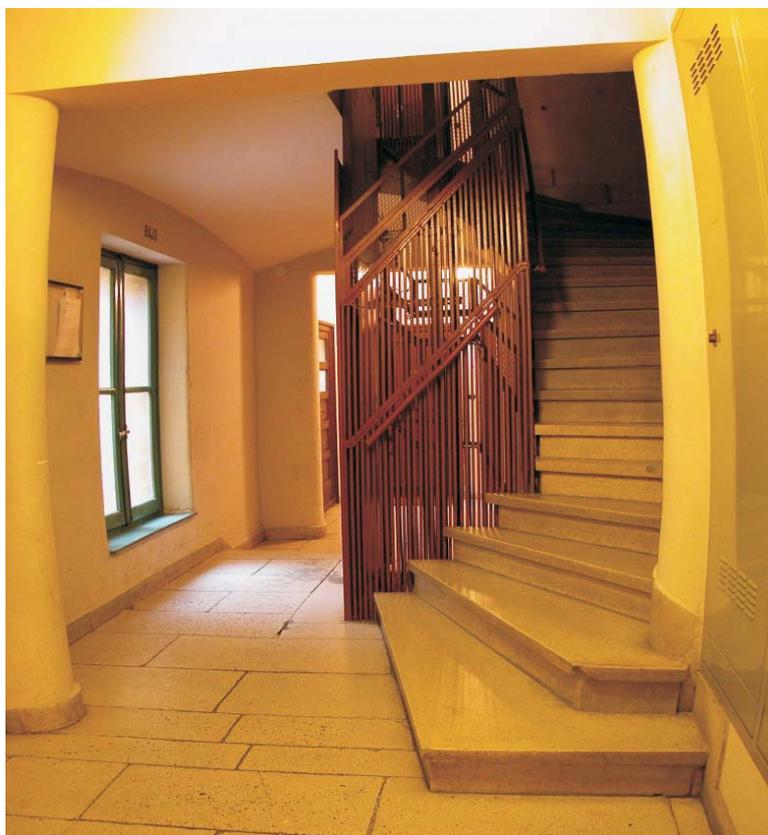
Ver fichas de solados y escaleras.



Portal de Gaztambide 17. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Gaztambide 21. MMN Arquitectos Nov. 2003



Portal de Gaztambide 17. MMN Arquitectos Nov. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

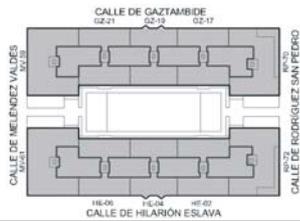
TÍTULO:

CUALIFICACIÓN DE HUECOS

Nº FICHA:

E.023.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. GENERALIDADES

UBICACIÓN:

Todas las fachadas a calle y jardín

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038

CLAVE:

F-G

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Distinción de niveles en fachada a jardín (Gaztambide 19). Las viviendas, sin embargo tienen la misma distribución. MMN Arquitectos, Nov. 2003



Fachada a la calle Hilarion Eslava.

Reproducción de plano original de proyecto (aún habrá de variar en algunos aspectos) en la revista Quaderns núm.150.

DESCRIPCIÓN Y FUNCIONAMIENTO:

Podría decirse que el modelo de viviendas de Zuazo para la manzana de "Las Flores" era, respecto de la manzana decimonónica, más "democrático"; esto es, no se hace distinción entre viviendas de primera a calle, y de segunda a patio interior, la idea de "principal" desaparece y no hay gradación de calidad en sentido ascendente como era tradicional. Todos han de disfrutar de la misma calidad de vida en el interior de sus casas.

Sin embargo, en sus aspectos formales hacia el exterior sí se mantiene un cierto gradiente de "cualificación" desde los pisos inferiores a los superiores. Un aire clásico hace que Zuazo necesite diferenciar unos pisos de otros, dejando para los inferiores los detalles más elaborados. En el plano de alzado se pueden observar todos los elementos clásicos, mucho más depurados que en épocas anteriores, pero que aún permanecen fruto, quizá, de la formación clásica del arquitecto: un basamento fuerte, de huecos profundos, arcos y dinteles de considerables dimensiones; un primer piso diferenciado con una terraza corrida en el jardín, o con balcones, o con recercado de ladrillo...; ejes de simetría; cornisas sobre anchos paños de ladrillo con pequeños huecos; etc, etc.

Pareciera que las ideas del movimiento moderno de arquitectura, relacionadas con la necesidad de igualdad (en sus aspectos higiénicos de soleamiento y ventilación, de distribución de piezas...) para los habitantes del inmueble, aún no afloraran al exterior como lenguaje arquitectónico propio. La gramática de dicho movimiento aún no se había asentado por completo, al menos en Madrid. La Casa de las Flores, como en otros aspectos, constituye un hito en su carácter de transición hacia la vivienda moderna del XX.



Primer y Segundo piso en Meléndez Valdés 61. Obsérvese el recercado de ladrillo de la ventana de planta baja. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Ventana sobre portal Gaztambide 17, a haces interiores. La distribución interior es sin embargo la misma que el 2º. MMN Arquitectos, Nov. 2003

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

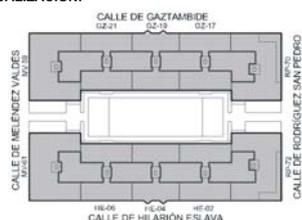
La sutileza de algunos detalles del edificio no pueden pasar desapercibidos. De nuevo hemos de repetir que **nada hay superfluo** en el edificio y que el sentido de coherencia en la concepción del mismo debe llevar a la reflexión acerca de cada elemento del conjunto edilicio. Conservar detalles como un pequeño recercado que diferencia, por ejemplo, el primer del segundo piso, es fundamental para comprender el carácter del edificio como respuesta a una determinada época. No se debe alterar ningún detalle por pequeño que parezca.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
FACHADA LADRILLO. GENERALIDADES

Nº FICHA:
E.024.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
FACHADAS. GENERALIDADES

UBICACIÓN:
Todas las fachadas a calle

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-G

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



Esquina de Meléndez Valdés con Hilarion Eslava. MMN Arquitectos. Nov-2003.

DESCRIPCIÓN:

La construcción de la manzana de Las Flores es, desde el punto de vista urbano, un conjunto íntegramente construido en ladrillo visto. Únicamente desde el interior de la manzana se descubren los paramentos revocados. Las fachadas, de carga, se construyen con diferentes espesores de fábrica, como mínimo de 1 pie. El aparejo es sencillo y el aspecto, sobrio. Sólo en ciertos puntos se concentran los detalles que hacen de la Casa de las Flores un ejemplo del magnífico trabajo con este material.

ACABADO Y MATERIAL:

El ladrillo original tiene en general un tamaño de 5x12x25cm y está colocado normalmente con un aparejo de hilada sogá-tizón alternada con hilada sogá-sogá-tizón-tizón. El aparejo al exterior no varía a pesar de que el espesor del muro se incrementa a medida que la carga se hace mayor en los pisos bajos.

Los dinteles se realizan como arcos adintelados de ladrillos "a escopeta", esto es, con una hilada vertical en el eje del hueco, y las laterales se van inclinando para descargar hacia ambos lados. En estos casos, así como en los jambeados de las puertas de entrada a los portales, se emplea ladrillo de 3,5cm de espesor y largo variable (desde 15, 22, 25cm...)



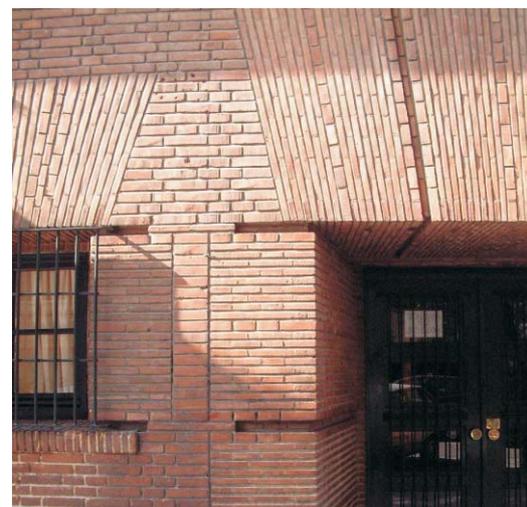
Fotomontaje de la esquina de Rodríguez San Pedro con Gaztambide. MMN Arquitectos. Nov. 2003.



Detalle encuentro de aparejo tipo con jambeados en Portal de Gaztambide 17. MMN Arquitectos. Nov. 2003.



Detalle encuentro de aparejo tipo con jambeados en Portal de Gaztambide 17. MMN Arquitectos. Nov. 2003.



Detalle Portal de Gaztambide 21. MMN Arquitectos. Nov. 2003.

FUNCIONAMIENTO:

Para justificar el empleo del ladrillo en las fachadas urbanas, el mismo Zuazo dice: *“Existe una explicación sencilla, el bloque de las Flores fue construido por Focsa, que era propietaria de la cerámica San Antonio y como propaganda quiso volcarse en la Casa de las Flores, poniendo a mi disposición toda clase de magnífico ladrillo, y esta circunstancia fue la causa principal de la solución plástica tan comentada. Los arquitectos madrileños, sin embargo, no parecieron muy interesados por este camino” (Entrevista de C. Flores a S. Zuazo, en “Hogar y Arquitectura” nº75, abril 1968).*

A pesar de que dicha explicación podría bastar para entender la personalidad que se le imprimió al edificio, parece que hay otras funciones en el uso del ladrillo: la sobriedad en el exterior de la manzana contrasta con el carácter animado del interior, enfoscado en colores claros y luminosos, con terrazas, jardín... Parece como si, queriendo echar el resto en un interior que nada tenía que ver con los patios al uso, Zuazo dejara lo modesto al exterior. El proyecto, no lo olvidemos, había de ser ante todo lucrativo y, en la concepción de la vivienda urbana de la época nada tenía que ver una vivienda a calle con la que da a un patio interior. Zuazo definitivamente rompe con esta noción y parece dar el valor suficiente a las viviendas “interiores” igualando en condiciones a las exteriores.

Otra de las funciones del ladrillo, que no debemos olvidar, es la de elemento estructural. Los muros de carga de ladrillo macizo son, aparte de un perfecto acabado de fachada, el soporte de la estructura horizontal del edificio.

Los numerosos detalles en el magnífico empleo del ladrillo de que es ejemplo la casa de las Flores son siempre respuesta a cuestiones funcionales, no tanto de simple ornamento. Se describen con mayor atención en otras fichas.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El ladrillo es un material que como elemento independiente es frágil, y como sistema, incluido el mortero adecuado, muy perdurable en el tiempo.

Se ha de cuidar la limpieza en una ciudad con una alta contaminación. Asimismo han de observarse los elementos más expuestos o con mayores debilidades, como cornisas, esquinas, y partes bajas que puedan ser fácilmente atacadas por el agua o la propia erosión humana (existen fichas específicas de estos elementos por tratarse de problemas más graves).

Se habrá de cuidar el empleo del ladrillo y mortero adecuados en caso de su inevitable sustitución (no emplear ladrillos en total disonancia con el original ni sustituir con aparejos distintos), y el empleo de productos no agresivos para la limpieza o protección (se pueden permitir antigrafitis mate transparentes que no alteren la textura de fachadas).



Fachada a calle Hilarion Eslava (núm.2). Obsérvese la vibración de la fachada ante la luz rasante y la diferencia de color en las partes que se han limpiado. MMN Arquitectos. Nov. 2003.



Fachada a calle Gaztambide (núm.21). Obsérvese la suave textura de la fachada en cierto momento del día. MMN Arquitectos. Nov. 2003.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

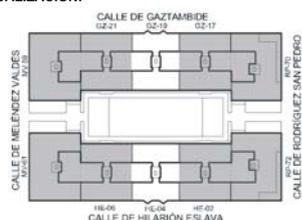
TÍTULO:

FACHADA LADRILLO TIPO 5 PLANTAS

Nº FICHA:

E.025.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. CONJUNTOS

UBICACIÓN:

Todas las fachadas a calle salvo cuerpos centrales

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

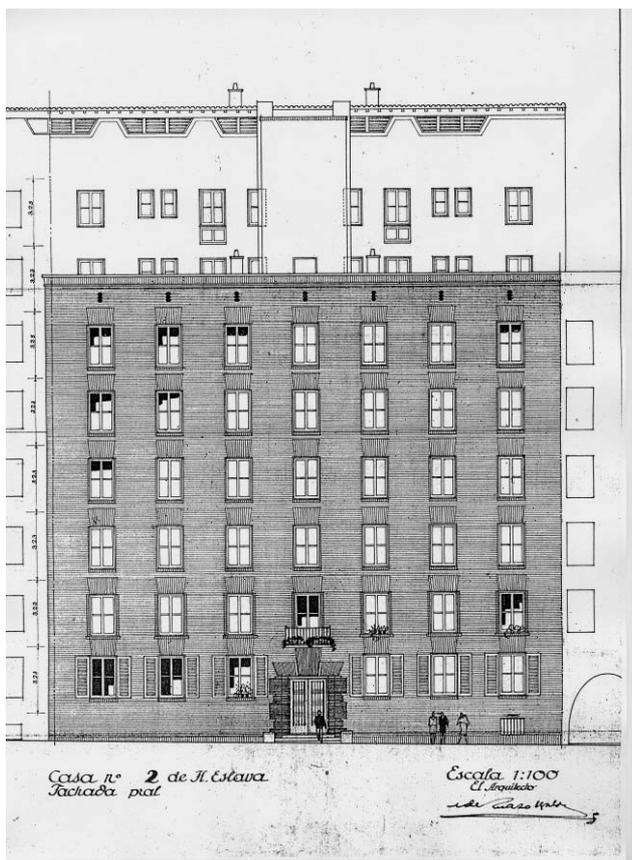
CLAVE:

F-C

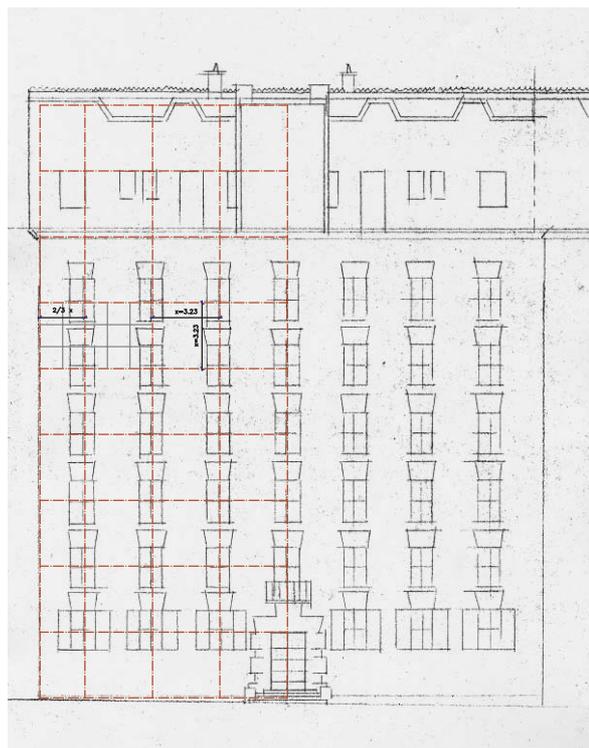
PORTAL N.
TODOS salvo
HE-4 / GZ-19

FECHA:

NOV-2003



Plano de fachada en Hilarión Eslava 2 firmado por Zuazo, reproducido en Servicio Histórico del COAM



Plano de fachada en Hilarión Eslava 2, sin datar, reproducido en Servicio Histórico del COAM. Hemos superpuesto la trama reguladora de la composición de huecos en módulos de 3,23m.



Fotomontaje de Pilar García Elorza y M. Teresa Gutiérrez Hevia incluido en un trabajo realizado en 1971 "Investigación y conclusiones sobre La Casa de las Flores" depositado en el Servicio Histórico del COAM.

DESCRIPCIÓN:

La fachada tipo del edificio se compone de una retícula del módulo 3,23 tanto en horizontal como en vertical (altura de 3m libres y forjado de 23cm). Los huecos, de proporción 2 a 3 se sitúan como se describe en el alzado superior en un perfecto orden que a veces no se corresponde con la modulación de las habitaciones situadas tras ellos.

Los cuatro grandes paños de 14 x 5 ventanas se interrumpen por otros paños singulares para evitar la monotonía en una manzana de considerables dimensiones (ver fichas correspondientes).

En planta baja existe un distinto tratamiento para Hilarión Eslava (en general con viviendas en planta baja) y Gaztambide (con locales comerciales separados de las viviendas por una cornisa que marca, por otra parte, el final del basamento del edificio).

En una sobria composición, únicamente destacan los arcos adintelados de ladrillo que rompen el aparejo habitual, y de forma más notable, los de la entrada a los portales, jambeados con hiladas de ladrillo que sobresalen del plano de fachada.



Fachada en Gaztambide 17. MMN Arquitectos, Nov.2003



Fachada en Gaztambide 17.
MMN Arquitectos, Nov.2003



Fachada en Hilarión Eslava, 6.
MMN Arquitectos, Nov.2003

MATERIAL Y ACABADO:

Ladrillo de 25x12x5cm dispuesto en aparejo de sogá-tizón alternando hiladas con sogá-sogá-tizón-tizón. Vierteaguas y cornisas de ladrillo en sardinel a testa vista, arcos adintelados a escopeta sobre las ventanas... (Ver fichas específicas).

FUNCIONAMIENTO:

La fachada tipo es la respuesta al exterior de la distribución sistemática de viviendas tipo. La retícula, igual en todas las direcciones, sin embargo, no refleja exactamente las viviendas del interior, puesto que existen pequeñas variaciones de unas y otras (ver fichas de distribución de viviendas). Aquí es más importante la composición clásica al exterior, a costa de variar ligeramente la posición relativa de las ventanas dentro de cada pieza.

El éxito de la fachada reside en esta homogénea repetición de ventanas con la vibración que da el ladrillo, y con las pequeñas "variaciones sobre un mismo tema" que van aportando los distintos portales, dinteles, las ventanas especiales de los primeros pisos, etc.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Los propios del ladrillo que se comentan en otras fichas.

Habrà de cuidarse especialmente la composición de la fachada: no alterar el tamaño de los huecos ni cambiar los planos de las carpinterías, no sustituir por ladrillos o aparejos distintos, no enfoscar y mantener a la vista los detalles que hacen de esta fachada ejemplar en el empleo del material.



Hilarión Eslava 2



Hilarión Eslava 2



Meléndez Valdés 59
Pequeñas variaciones en los dinteles de las fachadas. MMN Arquitectos, Oct.2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

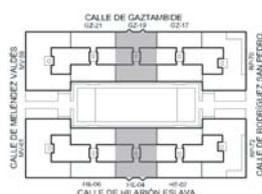
TÍTULO:

FACHADA LADRILLO CENTRAL

Nº FICHA:

E.026.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. CONJUNTOS

UBICACIÓN:

Fachadas en cuerpos centrales: Hilarión Eslava 4 y Gaztambide 19 a calle.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-C

PORTAL N.

HE-04 / GZ-19

FECHA:

NOV-2003



Fotografía de los años 80 reproducida en Moure, L. Zuazo, COAM, 1988, pág.72.

DESCRIPCIÓN:

Zona de fachada central, entre los dos bloques de mayor altura. Corresponden a los portales Gaztambide 19 e Hilarión Eslava 4.

Zuazo rompe la monotonía en la seriación de huecos de los volúmenes, retranquea unos centímetros el plano de fachada, desplaza las ventanas, achata las proporciones y exagera los dinteles. Dos cuerpos sobresalen en ángulo girado 45° respecto a los ejes generales del edificio. Entre ellos, tres ligeras bandejas trapezoidales ponen el contrapunto a tan masivo movimiento. La coronación se construye con un paño retranqueado con pequeños huecos triangulares y fuerte sombra proveniente del alero de la cubierta inclinada.

Como en todos los puntos singulares del edificio, unas livianas estructuras de acero para uso como maceteros aportan espacio para las flores características.

Los huecos se distinguen en esta parte de fachada del tipo habitual. Menos alargadas que las ventanas tipo, se marca la línea inferior con los maceteros propios de las ventanas cuadradas del edificio (esto, sin embargo, no ocurre en las ventanas de planta baja, demasiado cercanas al peatón como para que sobresalga dicho elemento). Los dinteles, por ello, se alargan respecto a lo habitual y llegan incluso hasta la línea inferior del vierteaguas de ladrillo a sardinel (tizones) de la ventana superior.

MATERIAL Y ACABADO:

Las puertas balconeras corresponden al comedor de una de las dos viviendas que tienen fachada a la calle en este punto. Tienen las mismas dimensiones que las correspondientes a las terrazas en el resto del edificio. Los balcones están formados por una delgada lámina de hormigón zunchada en acero hacia el exterior. Una curva a ambos lados amabiliza la forma trapezoidal y la distingue de los otros quiebros de fachada, correspondientes a los volúmenes de ladrillo. El retranqueo de varios centímetros en su parte central es el detalle sutil que aporta más ligereza al conjunto. Desgraciadamente una errónea restauración en los años 80-90 hizo desaparecer estas bandejas bajo un tosco engrosamiento de hormigón (ver ficha de terrazas).

En cuanto al trabajo con el ladrillo, se reducen los detalles a gestos de mayor magnitud, como el aparejo que rodea los huecos triangulares, los grandes dinteles mencionados o el retranqueo de algunas hiladas en las jambas del portal, que muestran en carácter pesado del muro de carga en una entrada de carácter firme y solemne.

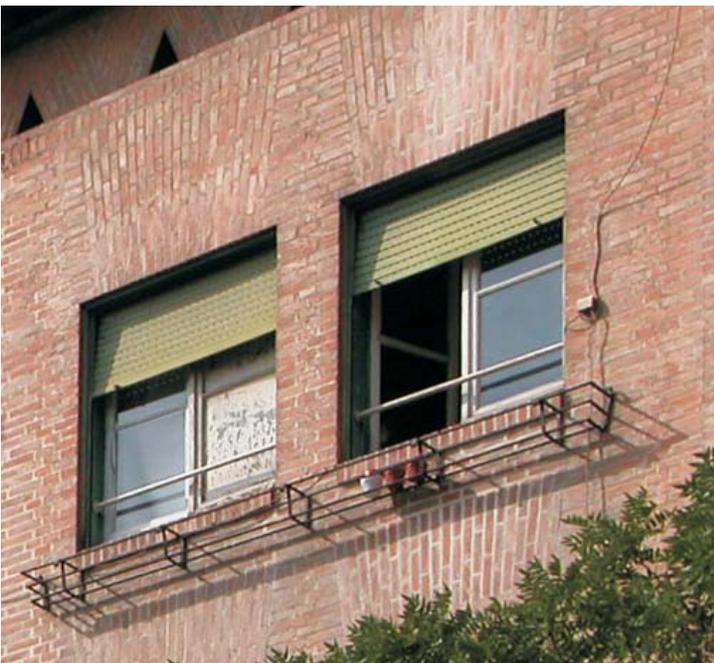
Capítulo aparte merece el elemento de coronación, que se trata en otra ficha.



Detalle de fachada en Gaztambide 19. MMN Arquitectos, Oct-2003



Fotografía de Catalá Roca sin datar reproducida en *Quaderns* núm.150, 1982, pág.86. Las bandejas, aún con el espesor original, conservaban la ligereza que contrastaba con los masivos cuerpos de ladrillo laterales.



Gaztambide, 19. Detalle de ventanas superiores. MMN Arquitectos. Oct-2003

FUNCIONAMIENTO:

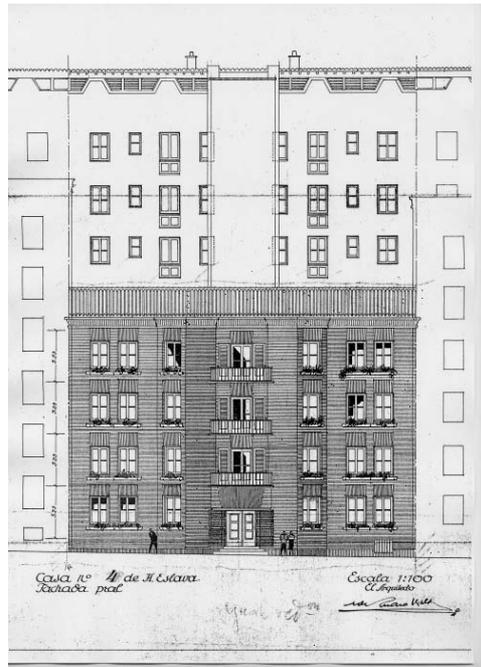
La disminución de la altura en el cuerpo central de Hilarión Eslava y Gaztambide mejora el soleamiento y aireación de las fachadas, así como de la necesidad de apurar las posibilidades de la manzana en cuanto al aprovechamiento de la edificabilidad (ver Maure, L. Zuazo. COAM, 1988, págs.67 y 74), pero también resulta un juego volumétrico con el que articula el gran volumen de la manzana, organizando la fachada de forma tripartita, y marcando, de una forma eminentemente clásica, el eje transversal del edificio.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Aparte del mantenimiento necesario para lo elementos más menudos de los que se describen en otras fichas, debemos insistir en la conservación de los valores volumétricos, funcionales y estéticos de las líneas de sombra, el juego de materiales, el color, las dimensiones de un conjunto compositivamente muy rico. No pueden repetirse desapariciones como las de las bandejas primitivas (que deben ser recuperadas). No se deben colocar carpinterías en los huecos triangulares ni retirar maceteros.



Calle Gaztambide. MMN Arquitectos, Nov-2003



Plano sin datar firmado por Zuazo, reproducido en el Servicio Histórico del COAM

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

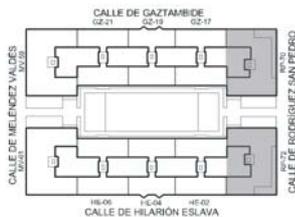
TÍTULO:

FACHADA A RODRÍGUEZ SAN PEDRO

Nº FICHA:

E.027.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. CONJUNTOS

UBICACIÓN:

Fachada a calle Rodríguez San Pedro

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

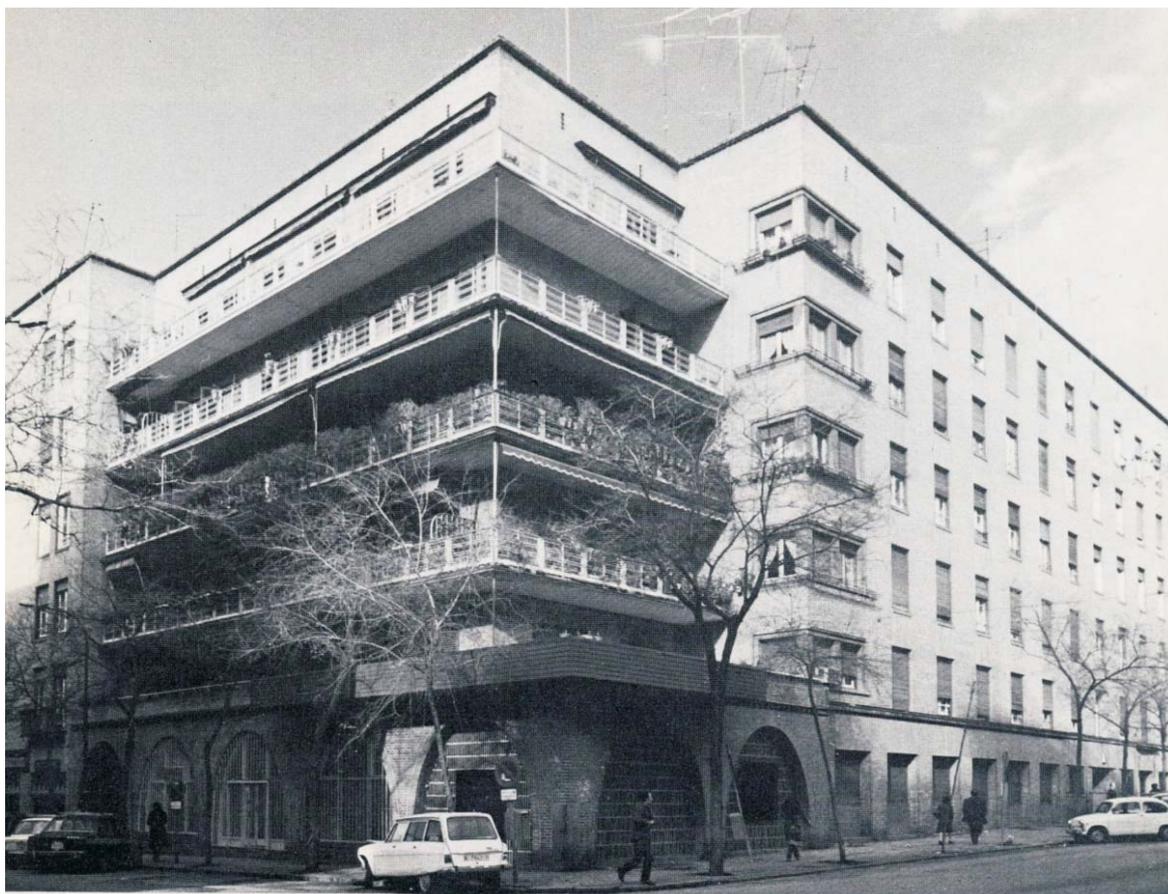
F-C

PORTAL N.

RP-72/RP-70

FECHA:

NOV-2003



Fotografía de Catalá Roca sin datar extraída de Quaderns núm 150, 1982, p.83. Esquina de Rodríguez San Pedro con Gaztambide



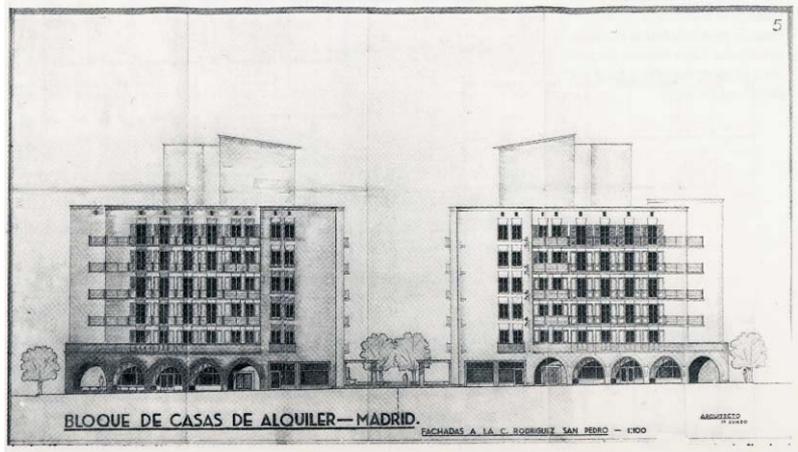
Esquina de Rodríguez San Pedro con Hilarión Eslava. MMN Arquitectos, Nov. 2003



Detalle cuerpos centrales. MMN Arquitectos, Nov. 2003



Madrid en Guerra. Esquina de Rodríguez San Pedro con Hilarion Eslava. Fotocopia de libro facilitada por Gloria Grande Mingo, cuya familia habitó en Rodríguez San Pedro 72 desde 1941.



Plano original sin datar reproducido en Moure, L. Zuazo. COAM, 1988, Pág.70. Alzado de C. Rodríguez San Pedro. Más tarde se construirá con diferencias notables: la distribución de las viviendas no se hará simétrica. En la esquina con Gaztambide (volumen a la derecha) aparecerán ventanas en esquina hacia la terraza (ver fotografía inferior), etc.

DESCRIPCIÓN:

La solución de encuentro de fachadas está resuelta en Rodríguez San Pedro de forma especial. La "ruptura" del volumen en la esquina está resuelta con gran habilidad: El volumen natural se rompe en las plantas superiores, manteniéndose en planta baja mediante un soportal. La fachada retranqueada, portadora de las cargas estructurales, llega hasta el suelo y esto "se ve" a través de los arcos de los soportales. Este juego volumétrico se perdió cuando se cerraron los soportales, haciendo desaparecer la transparencia que mostraba la esquina. Por otra parte, se refuerza el paso al jardín (entendido como "calle interior") haciendo más macizas las esquinas centrales interiores.

ACABADO Y MANTENIMIENTO:

En otras fichas específicas se describen detalladamente los elementos que construyen esta fachada. Podemos resumir los acabados como ladrillo con el aparejo habitual, arcadas de ladrillo en todos sus paramentos verticales, terrazas de viga metálica y solado de baldosín cerámico y puertas balconeras.

FUNCIONAMIENTO:

Muchas lecturas se pueden hacer de una solución tan singular de esquina:

Por un lado, el interés urbanístico de ambas esquinas radica en el anuncio, concentrado (no hay que olvidar que son las esquinas más abiertas hacia el exterior de la ciudad y más conocidas históricamente de la Casa de las Flores), de gran parte de lo que ocurre en el interior del bloque edificado: la desaparición de la manzana cerrada tradicional para incorporar el jardín dentro de la edificación, terrazas, disolución de esquinas, vegetación como un elemento arquitectónico más, juegos lumínicos y de sombras, etc.

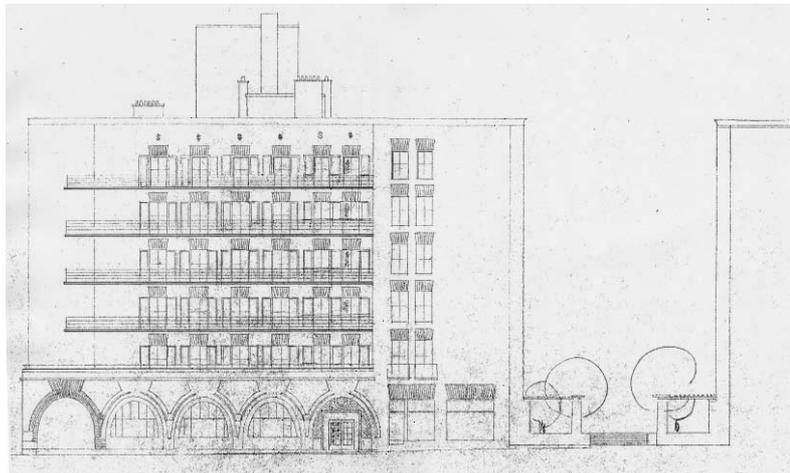
No en vano es la fachada Sur y, según su entendimiento de integración natural, Zuazo había de sacarle partido.

También es interesante destacar cómo, en oposición a la ligereza de las bandejas, se refuerzan las esquinas que doblan hacia el jardín. Puesto que éste se entiende como "calle interior", parece que se pretende hacer más urbana la fachada interior, a costa de "disolver" las esquinas a las calles que en principio son las que deberían ser urbanas. Una tergiversación muy intencionada en una auténtica "fachada-manifiesto" de la arquitectura moderna.

De los soportales, elemento clave del experimento de esquina, hablamos en otra ficha. Ver también intenciones en ficha de terrazas.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

La ligereza de las bandejas con que se construyen las terrazas, la superficie porticada tras los arcos, la fachada posterior que se veía tras ellos... eran cuestiones clave en la comprensión de una solución urbana única en la historia de la arquitectura. Creemos que es muy importante su **recuperación** en aquellos lugares en que se han degradado y el mantenimiento de los elementos que refuerzan el carácter especial de esquina. También habrán de regularse las tolderías y evitarse las pérgolas disonantes, así como restaurar y no ocultar detalles de ladrillo, cornisas y barandillas. Hay que recuperar el tamaño original de las bandejas en RP-70 y la superior de RP-72.



Plano Alzado actual Rodríguez San Pedro 72 (antiguamente, 66) sin datar reproducido en el Servicio Histórico del COAM. El mismo sombreado del dibujo anuncia las intenciones del arquitecto: una preponderancia del hueco sobre el macizo, para "deshacer" la esquina. Sin embargo, en los flancos del acceso al jardín se ciega el bloque para obtener una imagen más fuerte y

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

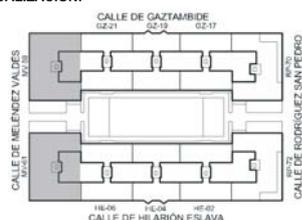
TÍTULO:

FACHADA A MELÉNDEZ VALDÉS

Nº FICHA:

E.028.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. CONJUNTOS

UBICACIÓN:

Fachada a calle Meléndez Valdés

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-C

PORTAL N.

MV-59 / MV-61

FECHA:

NOV-2003



Fotomontaje de la esquina de Meléndez Valdés con Gaztambide. MMN Arquitectos, Nov-2003

DESCRIPCIÓN:

La fachada de cada uno de los cuerpos hacia Meléndez Valdés se organiza de forma tripartita: dos planos estrechos flanquean uno central, ligeramente retranqueado, del que sobresalen las cinco bandejas correspondientes a los cinco pisos de vivienda de las casas MV-59 y MV-61. En planta baja el esquema de zócalo separado del cuerpo de viviendas se desvanece y no observamos cornisa que marque esta diferencia. Se alternan locales con viviendas y la forma de ordenar los huecos parte del hueco para el portal, centrado, y marcando dos paños retranqueados a ambos lados, todo ello bajo la terraza del primer piso.

Aunque en los planos originales aparecen dibujadas tres ventanas en cada paño extremo de ladrillo, en la realidad existe una curiosa variación en cada uno de ellos, puesto que encontramos dos, tres, cuatro, y de nuevo tres ventanas en cada piso. Desconocemos si esta variedad se debe únicamente a cuestiones compositivas de fachada, o a alguna imposición funcional interna.

MATERIAL Y ACABADO:

Como en el resto de fachadas, ladrillo con el aparejo habitual, arcos adintelados a escopeta, bandejas de vigueta metálica, cornisa de ladrillo sobre fila de pequeños huecos de ventilación de cubierta.

FUNCIONAMIENTO:

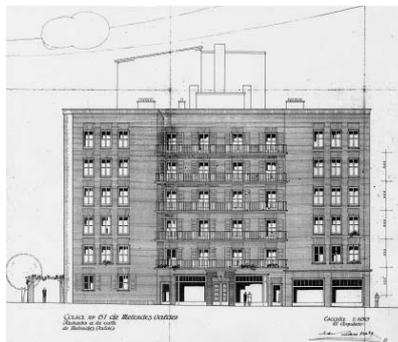
Se trata de una fachada de composición clásica, con la salvedad comentada de la variación de huecos a ambos lados.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Los propios de las fachadas de ladrillo.

Las bandejas de las terrazas han de ser conservadas con las características formales que poseían en origen (una restauración errónea hizo desaparecer gravemente éstas en Meléndez Valdés 59). Deben ser recuperadas (existe una ficha aparte sobre este tema).

Se mantendrán los huecos originales, el empleo del ladrillo, las carpinterías, etc. y no se cegarán los respiraderos de la cubierta catalana.



Alzado de Meléndez Valdés 61. Plano sin datar firmado por Zuazo. Reproducción del Servicio Histórico del COAM.



Esquina Meléndez Valdés con Hilarion Eslava. MMN Arquitectos, Nov-2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

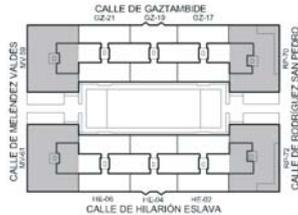
TÍTULO:

FACHADA LADRILLO A JARDÍN

Nº FICHA:

E.029.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. CONJUNTOS

UBICACIÓN:

Acceso al jardín interior desde las calles Rodríguez San Pedro y Meléndez Valdés

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

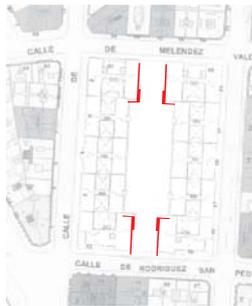
F-C

PORTAL N.

RP-70 / RP-72
MV-59 / MV-61

FECHA:

NOV-2003



DESCRIPCIÓN:

Encontramos fachada de ladrillo, dentro del jardín, en los frentes que sirven a la embocadura hacia el interior de la manzana, así como a las vueltas de los volúmenes de las casas de Rodríguez San Pedro y Meléndez Valdés hacia el interior del patio de manzana.

Estos volúmenes se adelantan respecto de la fachada enfoscada del jardín. Además, otros volúmenes se destacan sobre ellos: se trata del cuerpo de terrazas que cierran un poco más el espacio ajardinado.

MATERIAL Y ACABADO:

Se trata del mismo sistema empleado en las fachadas de ladrillo tipo: ladrillo de 5x12x25cm en aparejo de sogá-tizón alternado con sogá-sogá-tizón-tizón, huecos en retícula de 3,23x3,23m, arcos adintelados a escopeta y coronación con cornisa sobre fila de pequeños huecos de ventilación de cubierta.

En Meléndez Valdés existe un paño ciego de mayor ancho que en la opuesta Rodríguez San Pedro.

En planta baja, el tamaño de los huecos, de locales comerciales, varía en unas y otras fachadas.

FUNCIONAMIENTO:

El esfuerzo por hacer del jardín interior de manzana un lugar radicalmente distinto al habitual decimonónico lleva a Zuazo a distinguir claramente entre dos modelos de fachada: unas, enfoscadas, hacia este patio; otras, de ladrillo visto, que las convierte en fachadas "de calle".

El desplazamiento de los bloques de Rodríguez San Pedro y Meléndez Valdés hacia el interior del jardín cierra en parte este espacio y diferencia lo particular de lo urbano. Es en esos puntos (las fachadas de RP-70 hacia la RP-72, y lo mismo con MV-59 y MV-61) donde se produce el cambio de un modelo a otro.

Es de destacar la habilidad del cambio de material y la posición de los bloques en el conjunto de la manzana, ya que hace que el jardín sea de toda la manzana un elemento de unión y no una calle de separación. Es quizá uno de los aciertos más grandes del edificio cómo Zuazo mide con precisión el doble estrechamiento de esta embocadura y su proporción con respecto del total. Es un ejemplo sobresaliente de dominio de las esencias de la arquitectura: proporción y luz.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El habitual en cualquiera de las fachadas de ladrillo, aunque aquí se deberá prestar especial atención a las terrazas, sus recercados, molduras, enfoscados y toldos, los elementos de vierteaguas, persianas abatibles, etc.

Además no se debe cerrar esta zona a la vista desde la calle ni ocupar con elementos inmuebles en planta baja



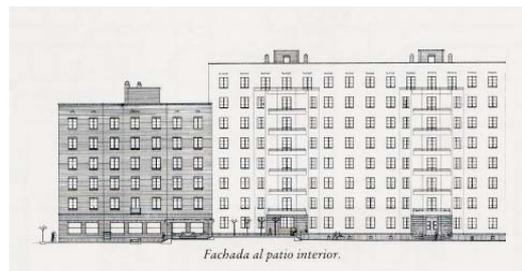
Fachada a patio interior en Rodríguez San Pedro, 70. MMN Arquitectos. Nov. 2003.



Alzado de Rodríguez San Pedro, 72 (antes, casa 66) firmado por Zuazo. Reproducción del Servicio Histórico del COAM.



Alzado de Meléndez Valdés 61 firmado por Zuazo. Reproducción del Servicio Histórico del COAM.



Alzado original (RP 72) sin datar reproducido en Cuadernos 150, 1982, pág. 82.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

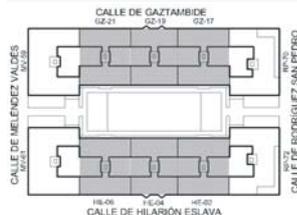
TÍTULO:

FACHADA REVOCADA AJARDÍN

Nº FICHA:

E.030.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. CONJUNTOS

UBICACIÓN:

Fachadas a jardín patio de manzana en su parte central

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-C

PORTAL N.

GZ y HE

FECHA:

NOV-2003



Foto 1'- Alzado interior a patio. Corresponde a la fachada de los portales Gaztambide n°17 y n°19
MMN Arquitectos, Octubre 2003



Foto 2'- Imagen original sin datar extraída de:
P.82 en Maure, Lilia; "Zuazo", Servicio de Publicaciones COAM, Madrid, 1988.

DESCRIPCIÓN:

En esta ficha se hace referencia principalmente a las fachadas al patio de manzana entre bloques. Encontramos las fachadas enfoscadas en las casas de Hilarion Eslava y Gaztambide hacia la calle interior. Los extremos de los bloques se encuentran acabados en ladrillo visto, como se describe en las fichas correspondientes.

En el remate superior, tal como se describe en ficha aparte, se crea una cornisa con aparejo de ladrillo a testa, jardinera, zapata, pies derechos o huecos, zapata, carreras, cabezas de pares, canalón y teja.

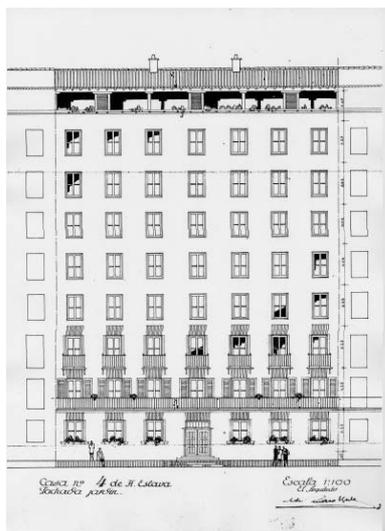
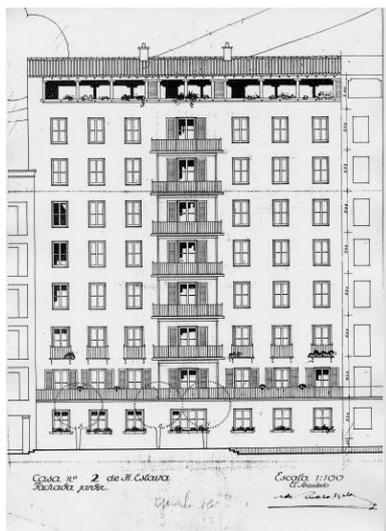
MATERIAL Y ACABADO:

Las fachadas interiores, tales como fachadas al patio central y las correspondientes a patios y patinillos internos a los bloques se encuentran acabados en la actualidad con un enfoscado liso de un color amarillo-ocre. La construcción de los muros de carga parece estar realizada a partir de ladrillos macizos. En fichas aparte se tratan los elementos individuales de estas fachadas con más detalle.

Sin embargo observando la fotografía de la derecha se puede observar que los acabados actuales difieren de los antiguos: el acabado original se trataba de un **revoco** de textura aparentemente rugosa que cambiaba en las cercanías de los huecos a otra lisa (probablemente un estuco). Los huecos balconeros tenían abocinado en las jambas y dintel.



Fotografía de la fachada a jardín con el enfoscado perdido, realizada hacia 1971 por Pilar García Elorza y M. Teresa Gutiérrez Hevia. Servicio Histórico COAM. Se observa cómo la fábrica que asoma en las partes deterioradas parece ladrillo macizo en un aparejo distinto al de la fábrica vista.



Planos sin datar de las fachadas a jardín de las casas de Hilarión Eslava, firmados por Zuazo. Servicio Histórico COAM. (Puesto que se trata de planos de obra, reflejan el resultado real previsto más allá de lo dibujado en los primeros planos de proyecto)

FUNCIONAMIENTO:

Las fachadas de patios interiores concentran su intensidad arquitectónica en las carpinterías y elementos que conforman los huecos (véanse fichas de fresqueras, ventanas, etc que tratan estos puntos).

Esta fachada, de apariencia sencilla, se encuentra sin embargo matizada a distintas escalas. Se resaltan el zócalo y la cornisa, así como los huecos.

En el caso del zócalo se gradúa el nivel de detalle percibido desde la cota de suelo hacia la zona superior. Se empieza con las jardineras escalonadas de fábrica en el suelo, a las que acompañan ventanas que disponen a su vez también de maceteros, sigue más arriba un balcón corrido que recuerda un toldo, y cuyos huecos superiores cuentan excepcionalmente con contraventanas de madera, a los balcones individuales ya sin contraventana pero con hueco alto, hasta llegar al hueco tipo.

El revoco invierte el uso tradicional de este material, más apreciado en ese momento que las fábricas sin revestir. Las viviendas más nobles de la época eran las que tenían fachada a la vía pública, así que la aplicación de los enfoscados la cara interior de la manzana puede interpretarse como una manera de resaltar la importancia de ese espacio, que compite con las demás calles.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Deberían recuperarse los acabados originales, con las características mencionadas arriba (revocos texturados con recercados lisos) y las contraventanas y persianas-toldo perdidas. Se conservará el color general y se mantendrá en las condiciones de limpieza necesarias.

En cuanto a la composición de fachadas, no se deben alterar los huecos ni cerrar los tendederos (ver ficha aparte)

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

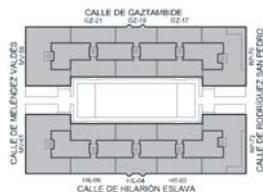
TÍTULO:

FACHADA REVOCADA PATIOS INTERIORES

Nº FICHA:

E.031.02

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. CONJUNTOS

UBICACIÓN:

Todas las fachadas de los patios interiores

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

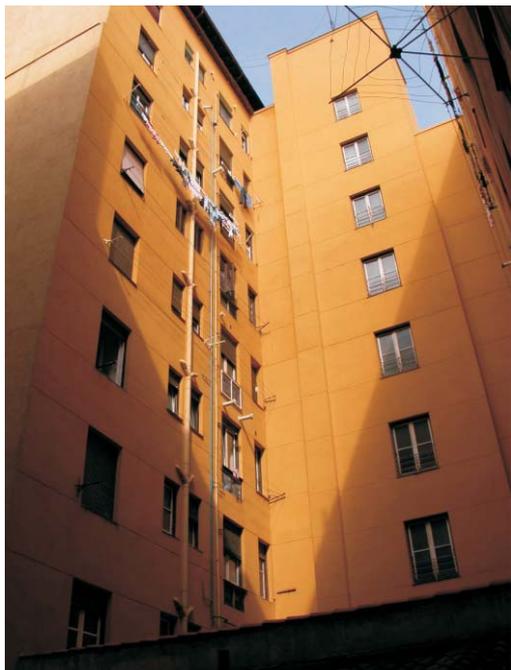
F-C

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Patio interior en Gaztambide 17. MMN Arquitectos. Oct-2003.

DESCRIPCIÓN:

Todas las viviendas tienen, según el revolucionario modelo de Zuazo, ventilación cruzada a al menos dos orientaciones. Una de ellas es siempre un patio interior, de dimensiones excepcionalmente generosas para la época. El patio alargado en cada bloque tiene un ancho de más de 9m, y a pesar de la altura de la edificación que la circunda, la iluminación y ventilación está garantizada con el tamaño de los huecos y el acabado con enfoscado de color claro.

La composición de estas fachadas interiores estaba cuidadosamente armonizada, a pesar de que en los últimos años se ha descuidado a base de incorporar elementos ajenos a su configuración original. La secuencia "ventana grande - pequeña baño - pequeña baño - grande con fresquera - pequeña vestíbulo" podría parecer desordenada pero es en la repetición de estos elementos, con sus simetrías y reflejados en las fachadas opuestas, donde se encuentra la armonía de la fachada. Las líneas que marcan la parte superior de todas las ventanas, es continua, y sólo varía la inferior en baños.

Las bajantes refuerzan la idea de verticalidad que también dan la secuencia de ventanas de cocina con fresqueras y la de las escaleras. Además resuelven de una forma sencilla la evacuación de fecales y mejoran las labores de mantenimiento de la red.

MATERIAL Y ACABADO:

En los patios interiores, actualmente encontramos un enfoscado con pintura de color crema. Aunque de nuevo hay que señalar que originalmente serían revocados como en fachada a jardín central. Convendría hacer un estudio de documentación en este punto.

En cuanto a las protecciones, las ventanas de vestíbulo y dormitorio tenían persiana, aunque no eran abatibles originalmente.

VENTANA 2
(Vestíbulo entrada o distribuidores
escalera)

VENTANA 3
(Cocina, siempre con fresquera)

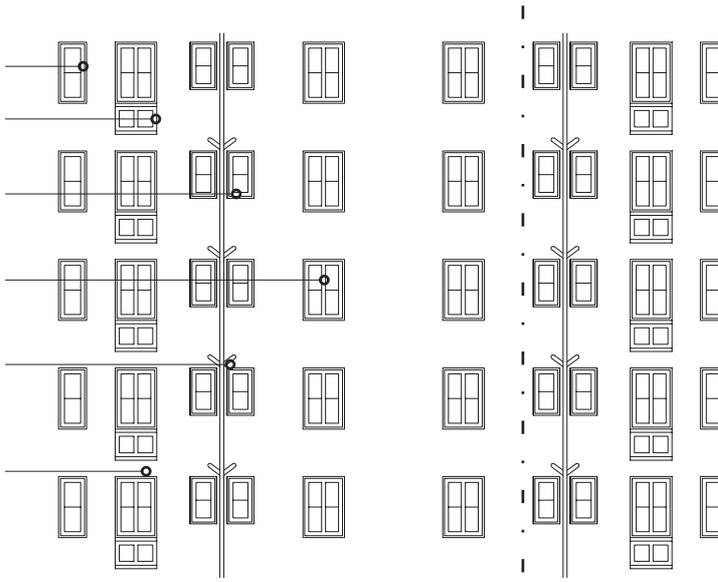
VENTANA 4
(Baños y aseos)

VENTANA 1
(Ventana "tipo", en dormitorios,
zonas de estar)

Bajante de fecales exterior

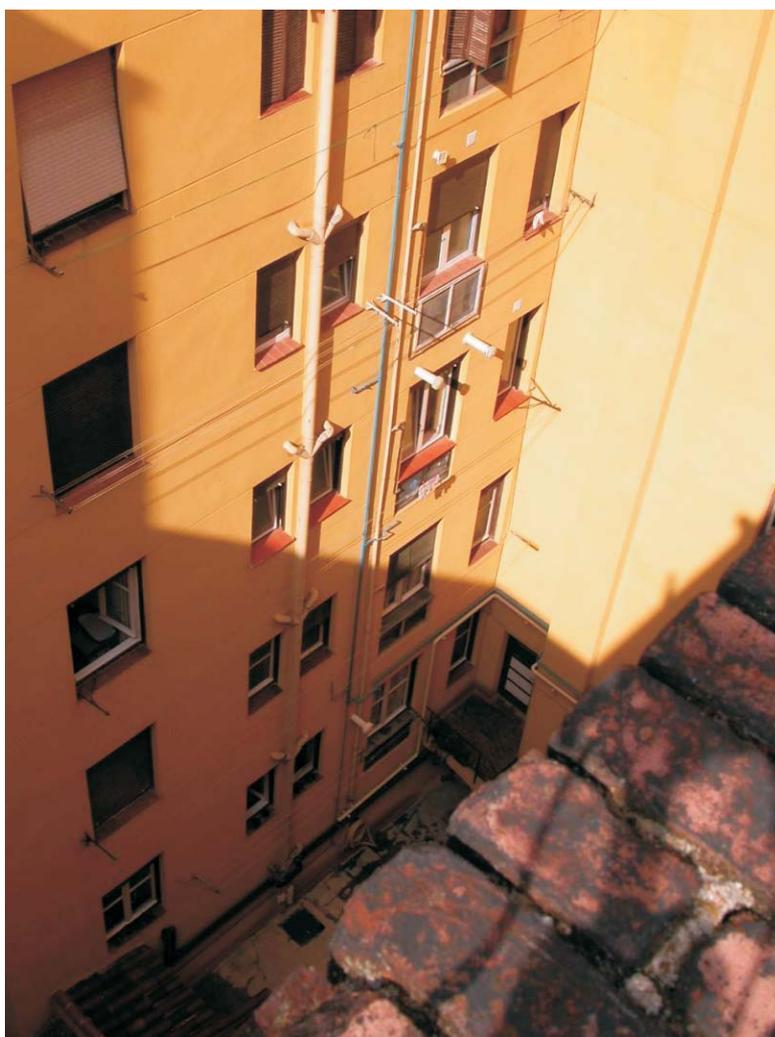
Existe una banda de 40cm ciega
entre ventanas (no se
corresponde únicamente al canto
de forjado)

Esquema de composición de
fachada tipo. (MMN Arquitectos).





Patio interior en Rodríguez San Pedro, 70. MMN Arquitectos. Oct-2003.



Patio interior en Gaztambide 17. MMN Arquitectos. Oct-2003.

FUNCIONAMIENTO:

Las fachadas de los patios interiores tienen un carácter más funcional que el resto de las del edificio. De nuevo nos encontramos ante un ejercicio más racionalista. Si en los alzados de las calles el orden de las ventanas no corresponde exactamente con la distribución interior, en los patios esto no ocurre en absoluto. Se establecen cuatro tipos de huecos para resolver las necesidades específicas de cada cuarto y se ordenan las fachadas por la repetición de estos modelos en vertical.

Sin embargo el carácter de estas fachadas no es el habitual de los patios interiores de la época: la composición, el ancho del patio y, sobre todo, la altura de los pisos y las dimensiones de los huecos aportan una dignidad que es necesario valorar.

Las bajantes entre las ventanas de los baños son otro ejemplo de que la función supera a la composición. Con una línea vertical se resuelven todas las necesidades de desagüe de la vivienda. Otro ejemplo de la sencilla sistemática en la concepción del edificio.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Las fachadas de los patios son uno de los elementos que más han sufrido el paso del tiempo. Evidentemente es necesaria la limpieza y repintado de fachadas, pero es más preocupante el "desorden" que impera en algunas de las casas, y que no hacen más que enturbiar las vistas de los vecinos de las fachadas opuestas.

Para el correcto mantenimiento de las fachadas bastaría con comprender que no pueden convertirse en el "cajón desastre" que admitiría llevar todos las redes de instalaciones modernas, tendedores, etc, etc, y además, "de cualquier manera". La calidad de las viviendas depende también de su imagen al exterior y, no lo olvidemos, los patios son objeto de mirada de la mitad de cada vivienda.

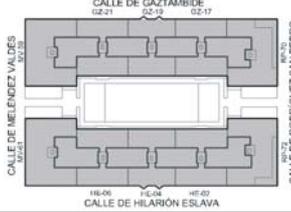
Es por ello que ante obligaciones tipo "salidas de ventilación de cocinas", o nuevas instalaciones (energía solar, etc...) habrá que estudiar en su caso soluciones unitarias para todo el edificio de forma que se ordenen los elementos de fachada de la manera más digna posible y de acuerdo con el carácter de la Casa de Las Flores.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
TERRAZAS. GENERALIDADES

Nº FICHA:
E.032.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:

Terrazas de todos los bloques

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-H

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003

DESCRIPCIÓN:

Las terrazas del edificio son elementos singulares en sus fachadas, puesto que son de los pocos elementos que matizan la volumetría general.

Hay tres modelos básicos de organizar las terrazas en relación al paño de fachada en el que se sitúan: remetidas, en posición intermedia y salientes. En algunos casos, como las terrazas en sobre los portales a la calle de Hilarion Eslava 4 y Gaztambide 19 se añade a esta situación una mayor elaboración formal de la bandeja y los paños adyacentes.

Los balcones, si bien están relacionados con la solución saliente poseen una entidad distinta a la de las terrazas por su carácter más "mueble".

MATERIAL Y ACABADO:

Las terrazas está solada con baldosas de cerámica cocida de color natural, en despieces de 12x12cm y con colocación a matajunta. La cara inferior de las bandejas es de enfoscado pintado en blanco, en algunos casos con viguetas metálicas pintadas en negro vistas, mientras que el babero perimetral es de chapa de zinc. Este babero presenta dos variantes, uno en pico de pato y otro con goterón recto y dimensión vertical menor que el canto de la bandeja.

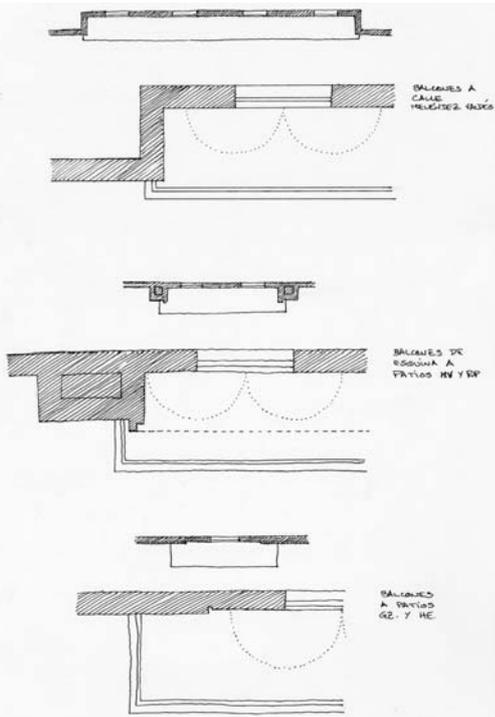
FUNCIONAMIENTO:

Compositivamente se puede pensar en dos estrategias. En un caso las terrazas sirven para reforzar el carácter sólido del volumen en el que se inserta, rehundiéndose, y en otro, se disuelve ese volumen o se presentan las terrazas como elementos ligeros que dan vibración a la fachada, avanzando las terrazas. Además del hábil detalle constructivo a efectos compositivos, su eficacia funcional también es clara.

El pavimento cerámico desagua hacia el babero de zinc, que se encarga de proteger el encuentro entre la zona solada y el material de revestimiento inferior de la bandeja. Este babero evita la acumulación de agua en las zonas acabadas con mortero. Posteriormente, el agua desliza por el plano vertical del canto y desagua en la zona inferior. Si parte del agua continuase por la cara inferior de la bandeja llegaría, según los casos, hasta una hendidura o un saliente que actúa como goterón.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

La conservación de la configuración constructiva de las bandejas, manteniendo los detalles existentes, es fundamental para preservar su integridad arquitectónica y funcional. La solución dada por Zuazo ha logrado funcionar correctamente durante más de 70 años con lo que no parece argumentable su sustitución por otras soluciones menos interesantes.



Esquema de tipos de balcones. Fuente: MMN Arquitectos Oct. 2003

Arriba:

Los tres tipos de terrazas básicos. El primero y segundo refuerzan el carácter sólido del paño en el que se sitúan enfatizando su espesor al sustraer un volumen. En el primer caso la sustracción del volumen es real, mientras que en el segundo caso se simula mediante machones y recercados que sobresalen.

La tercera solución resalta la ligereza de la propia bandeja de la terraza. Este efecto se enfatiza con el detalle del borde, escalonado y de apariencia más fina, o por el pintado de las viguetas inferiores vistas, que le dan un aspecto casi textil.

Abajo:

Fotografías de los tipos anteriores en el mismo orden. Finalmente aparece una terraza de esquina, que incide en la idea de ligereza alejando la fachada de su plano exterior, ocultando el encuentro de las bandejas con la pared mediante cornisa de ladrillo, utilización de finos pilares metálicos, etc.

Fotografías: MMN Arquitectos, Oct 2003.



Terraza de Meléndez Valdés, 61, hacia la vía pública.



Terraza de Rodríguez San Pedro, 70, hacia la calle interior.



Detalle de terrazas al jardín de Hilarion Eslava, 2.



Esquina de Rodríguez San Pedro con Hilarion Eslava. Esta terraza transmite una sensación de ligereza, además de presentando el vuelo limpio en la esquina, rompiendo ésta al llevar previamente la fachada al interior.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

TERRAZAS RODRÍGUEZ SAN PEDRO

Nº FICHA:

E.033.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:

Fachada de Rodríguez San Pedro y vueltas a Hilarión Eslava y Gaztambide

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-H

PORTAL N.

RP-02 / RP-72

FECHA:

NOV-2003



Terraza en Rodríguez San Pedro, 72. Fachada a Hilarión Eslava 2. MMN Arquitectos OCT-2003



Detalle de encuentro de paramento vertical con techo de terraza.
MMN Arquitectos, Oct-2003

El encuentro en el diedro formado por la fachada y la cara inferior de forjado de terraza se remata con una hilada de ladrillos especiales dispuestos a sardinell, formando una suerte de moldura cóncava de sección clásica. Sobre ellos, una fina línea de sombra que desgraciadamente ha desaparecido en algunos incorrectos arreglos.

DESCRIPCIÓN:

Las terrazas se conforman gracias al retranqueo de la fachada con respecto del plano principal.

MATERIAL Y ACABADO:

El acabado superior de las bandejas es de baldosín catalán (12x12cm) a matajunta, con pieza especial con goterón en el borde, y el del plano inferior, pintura sobre enfoscado.

En las esquinas extremas existen finos pilares de acero para evitar una excesiva deformación de los vuelos.

La barandilla está construida con perfiles laminados de acero: los barrotes verticales son macizos, con barandilla de estrechas pletinas apiladas con acabado redondeado y perfil conjunto en H. Cada dos piezas, un perfil inclinado acodala y da estabilidad a la estructura metálica. Los horizontales son cuadradillos.

El anclaje se realiza mediante el hincado de los barrotes verticales en el forjado, y posterior sellado entre ellos y el solado.

FUNCIONAMIENTO:

Las terrazas protegen la fachada Sur del edificio y además configuran la fachada urbana más reconocible del edificio. Las dimensiones generales de las terrazas y su sección transversal, junto con el afinado detalle de borde de las bandejas son elementos importantes en la sutileza compositiva de la fachada en la que se encuentran. En otras fichas de terrazas de describen con más precisión estos puntos.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Se han de cuidar las juntas perimetrales en del solado con otros materiales y elementos para evitar filtraciones de agua. Asimismo se hará con el canto expuesto en fachada, cuidando de que exista goterón que no cause humedades en la cara inferior del forjado. Los toldos a menudo interfieren con el goterón al colocase por delante del mismo, cuando deberían llevarse más al interior.

El soporte de esquina sirve para dar estabilidad y, como elemento estructural, ha de ser mantenido íntegramente. Reforzar o debilitar dicho elemento, sin la intervención de un técnico competente, puede causar daños a la estructura (por ejemplo, un incremento de la rigidez del soporte podría aumentar la carga en terrazas inferiores...). Lo mismo ocurre con las estructuras de toldos que puedan unir distintas bandejas. Es preciso el cuidado en elementos con responsabilidad estructural puesto que los daños resultantes de su alteración podrían resultar graves.



Esquina Rodríguez San Pedro con Gaztambide. MMN Arquitectos, Oct. 2003



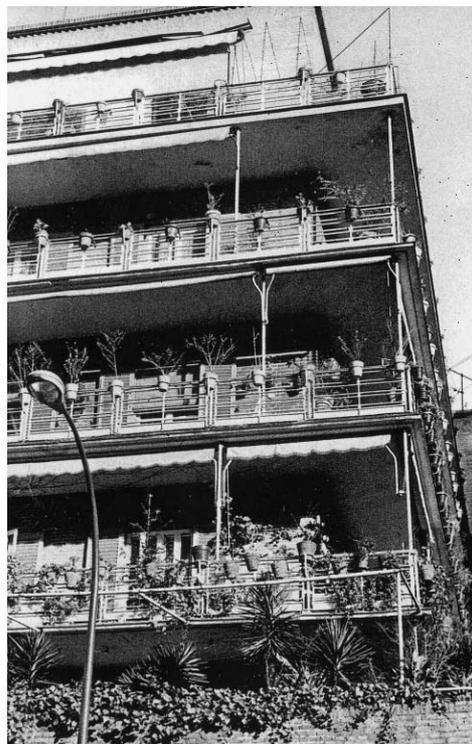
Esquina Rodríguez San Pedro con Hilarión Eslava. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Esquina Rodríguez San Pedro con Hilarión Eslava. MMN Arquitectos, Oct. 2003

Como se puede ver en las fotografías, el espesor de la bandeja original (Rodríguez San Pedro 72) nada tiene que ver con los arreglos realizados en algunas terrazas (todas las de Rodríguez San Pedro 70 o la superior del núm. 72, que ya aparece así en la foto de 1971, y no en las de Pavón de los años 60). Conviene mantener la sutileza en la ampliación progresiva de espesor hacia el interior de la bandeja, como ocurre en la primitiva.

Los toldos y otros elementos perturbadores de la imagen de esta magnífica esquina deberían ser cuestionados convenientemente por las comunidades de vecinos, retirando los apoyos intermedios, sustituyéndolos por otros "de cortina" más "transparentes" y retranqueándolos respecto al goterón de la bandeja.



Esquina Rodríguez San Pedro con Hilarión Eslava. Fotografía de García Elorza y Gutiérrez Hevia, hacia 1971. Servicio Histórico del COAM



Detalle de esquina de Hilarión Eslava y Rodríguez San Pedro (RP-72). Se puede observar el fino soporte. MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

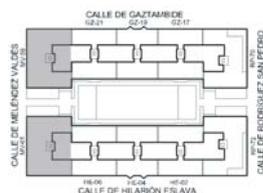
TÍTULO:

TERRAZAS A CALLE EN MELÉNDEZ VALDÉS

Nº FICHA:

E.034.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:

Fachada de Meléndez Valdés

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-H

PORTAL N.

MV-59 / MV-61

FECHA:

NOV-2003



Terrazas en Meléndez Valdés 61



Ampliación de la esquina. Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Las terrazas que se encuentran en la calle Meléndez Valdés son las más resguardadas. Se encuentran situadas en el retranqueo de la fachada a la calle, asomando tan sólo unos 30 centímetros del plano exterior de fachada.

Su aspecto es liviano, reduciendo el canto de la bandeja en los bordes, pero también logrando que el espesor parezca menor gracias a la habilidosa utilización de elementos constructivos como el babero de zinc, el goterón o el rebaje de la sección de borde.

En las fotografías se aprecia el cuidado puesto en los encuentros entre la bandeja de la terraza y los paramentos de ladrillo. En algunos casos se hacen rebajes a modo de junta entre materiales, mientras que en otros se oculta el encuentro en un hueco creado sobre una cornisa de ladrillo ligeramente resaltada. Estas soluciones logran aumentar la sensación de ligereza de las bandejas, que se "separan" de los muros que la recogen, y al mismo tiempo resuelven los puntos conflictivos de encuentro entre dos materiales diferentes.

Las barandillas son las propias de las terrazas corridas del edificio y se detallan en ficha aparte.

MATERIAL Y ACABADO:

La terraza está solada con baldosas de cerámica cocida en color natural. Su cara inferior es de enfoscado pintado en blanco, mientras que el babero perimetral es de chapa de zinc.

FUNCIONAMIENTO:

Además del hábil detalle constructivo a efectos compositivos, su eficacia funcional también es clara.

El pavimento cerámico desagua hacia el babero de zinc, que se encarga de proteger el encuentro entre la zona solada y el material de revestimiento inferior de la bandeja. Este babero evita la acumulación de agua en las zonas acabadas con mortero. Posteriormente, el agua desliza por el plano vertical del canto y desagua en la zona inferior. Si parte del agua continuase por la cara inferior de la bandeja llegaría, en el peor de los casos, hasta una hendidura que actúa como goterón.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

La conservación de la configuración constructiva de las bandejas, manteniendo los detalles existentes, es fundamental para preservar su integridad arquitectónica y funcional. La solución dada por Zuazo ha logrado funcionar correctamente durante más de 70 años con lo que no parece argumentable su sustitución por otras soluciones menos interesantes.

El mantenimiento, por tanto, consistirá en el pintado de las zonas enfoscadas, y la reparación o reposición de los elementos cerámicos o de zinc que se hayan deteriorado.

En la casa de Meléndez Valdés 59 sería deseable recuperar las bandejas con la morfología original puesto que se engrosaron de forma tosca, perdiendo la ligereza inicial.

Otras cuestiones esenciales son la conservación de las contraventanas, que los toldos se lleven al interior del plano del goterón de las bandejas y que sean lo más livianos y transparentes posible, y, por supuesto, que no se cierren las terrazas.

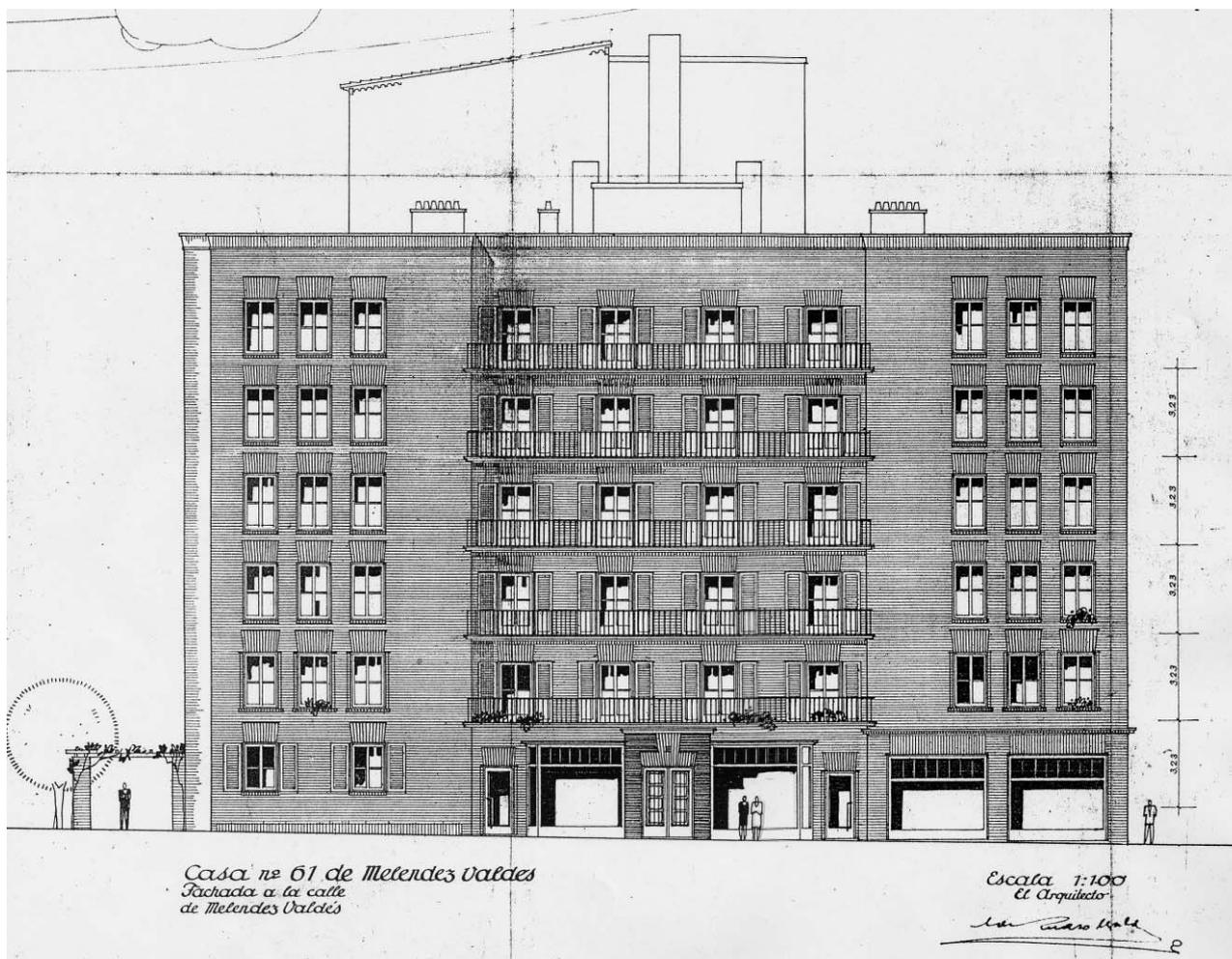
CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

TERRAZAS A CALLE EN MELÉNDEZ VALDÉS

Nº FICHA:

E.034.02

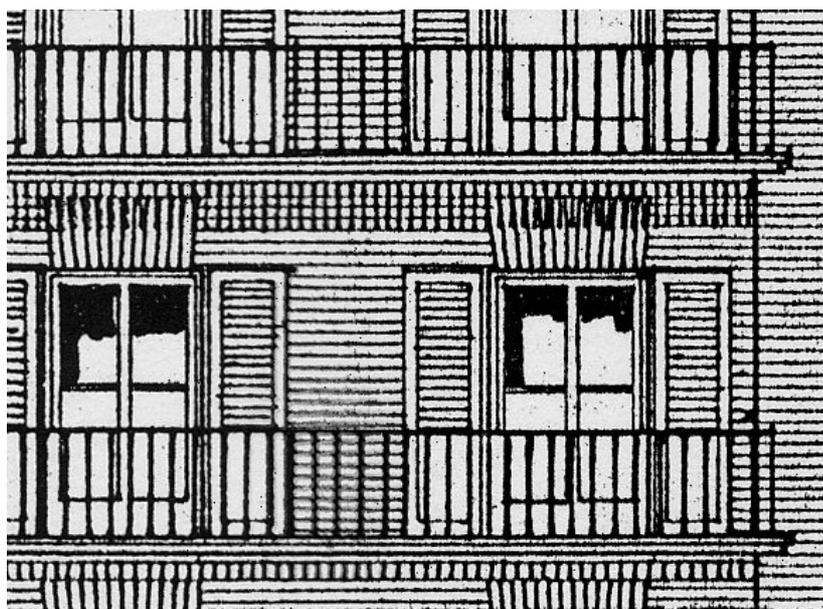


Casa nº 61 de Meléndez Valdés
Fachada a la calle
de Meléndez Valdés

Escala 1:100
El Arquitecto

La Casa Verde

Alzado de obra firmado por Zuazo reproducido en Servicio Histórico del COAM.



Detalle del plano anterior. Fuente: Servicio Histórico del COAM.



Meléndez Valdés 61. MMN Arquitectos, Nov-2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

TERRAZAS A JARDÍN DE RP Y MV

Nº FICHA:

E.035.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:

Balcones en estrechamientos de acceso a jardín

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-H

PORTAL N.

RP-70 / RP-72
MV-59 / MV-61

FECHA:

NOV-2003

DESCRIPCIÓN:

Los extremos de bloques, en las zonas de acceso al jardín interior de la manzana, tienen terrazas que se generan por el vuelo de bandejas de forjado y por volúmenes huecos que entran en los bloques. Es decir, mediante salientes y entrantes en el volumen general del bloque.

Estas embocaduras al jardín desde las calles Rodríguez San Pedro y Meléndez Valdés son puntos intensos en la configuración de la manzana de Las Flores. El estrechamiento provocado por el acercamiento de los bloques y su posterior apertura al jardín contienen parte del secreto del carácter extraordinario del espacio interior a la manzana. En este punto, las terrazas, las pérgolas inferiores y los frondosos árboles potencian la cercanía entre bloques.

Las terrazas, por su diferente carácter (más tectónico), poseen una construcción distinta al resto de ellas: si las bandejas son análogas a las situadas en otras partes del edificio, la terraza no se limita a un pequeño retranqueo de fachada. En este caso las terrazas se conforman con la suma del gran hueco practicado en fachada y el voladizo, de una profundidad igual a la del hueco. De esta forma Zuazo realiza unas profundas terrazas que vuelan tan sólo la mitad de su superficie pisable y llevan el plano de fachada hacia el exterior y no hacia la fachada más interior como en el resto de casos.

Para dar mayor solidez al volumen de terrazas (se trata de acercar los bloques, como ya hemos dicho), los huecos se rodean de un paño de ladrillo visto y además se enmarca el hueco de cada terraza con un doble recercado, sobresaliente respecto al plano exterior de ladrillo y enfoscado.

MATERIAL Y ACABADO:

Como ya se ha descrito, los pavimentos son de baldosín cerámico liso, los baberos de chapa de zinc y las zonas inferiores así como el remarcado perimetral y el hueco de la terraza se encuentran enfoscadas y pintadas en color ocre claro.

FUNCIONAMIENTO:

Como en otras bandejas de terraza también en esta se protegen las juntas entre pavimento y zonas enfoscadas con un babero metálico que aligera además el perfil de la terraza.

Otro elemento recurrente es el rehundido inferior perimetral que actúa de goterón.

Y como se ha descrito ya, el completo papel compositivo y espacial que recae sobre estos elementos.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Es necesaria la limpieza de los paramentos y del recercado exterior, procediendo al pintado de las zonas enfoscadas y a la reposición o reparación de los elementos metálicos y cerámicos que se encuentren en mal estado.

Los toldos merecen una ficha aparte.

La patología más detectada es el cambio de solución del borde, de forma que desaparecen gran parte de las cualidades funcionales y compositivas de la solución actual.

Desde luego que el cierre de las terrazas sería una auténtica catástrofe.



Rodríguez San Pedro, 70 y detalle de Rodríguez San Pedro, 72. Fotografías: MMN Arquitectos, Sept 2003.

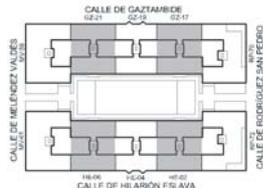
El carácter sólido del hueco de la terraza diferencia esta solución de las demás de terraza, pero se conserva el carácter ligero de las bandejas en su vuelo.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
TERRAZAS A JARDÍN DE HE Y GZ

Nº FICHA:
E.O36.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:

Terrazas en fachadas a jardín en HE-2, HE-6, GZ-17 y GZ-21

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-H

PORTAL N.

HE-2 / HE-6
GZ-17 / GZ-21

FECHA:

NOV-2003



Fotografía original extraída de:
P81 en Maure, Lilia; "Zuazo", Serv. Publicaciones COAM, Madrid, 1988.



Detalle de terrazas en Hilarion Eslava, 2.Fotografía: MMN Arquitectos, Oct 2003.

DESCRIPCIÓN:

Las terrazas situadas en los cuatro portales extremos de Hilarion Eslava y Gaztambide están constituidas por bandejas que vuelan casi totalmente. Como en todas las fachadas de terraza se marca el ámbito de la misma con un retranqueo que, aquí, no es tan profundo como en otros casos, añade unas líneas de sombra entre el hueco de las puertas y el borde de las bandejas (ver dibujo y fotos). Este recurso ata también en vertical estos elementos de fachada.

MATERIAL Y ACABADO:

El pavimento de la terraza, de baldosin cerámico (12x12cm) liso de color natural colocado a matajunta, da paso en los bordes a un babero de zinc que reduce, mediante un escalonamiento el canto de la bandeja para darle mayor ligereza.

El borde perimetral inferior de las bandejas está regresado y posee una hendidura central, mientras que el resto del paño de la cara inferior deja las viguetas metálicas vistas. Éstas están pintadas de color marrón oscuro, mientras que sus entrepaños lo están de ocre claro.

Las barandillas son de hierro forjado macizo y se hallan descritas en ficha aparte.

FUNCIONAMIENTO:

El detalle constructivo resuelve eficazmente la transición entre el material de pavimento y el de canto y paño inferior mediante un babero metálico que evita el estancamiento del agua que podría provocar el deterioro de los bordes y juntas.

Además de ese comportamiento funcional los balcones se hallan integrados en la organización compositiva de la fachada, adoptando un carácter textil o menos sólido que los paños de ladrillo. Este carácter textil y ligero es acorde a la decoración metálica a modo de "puntilla" de los frentes del balcón corrido que se encuentra en la primera planta de esta fachada al jardín y se refuerza con la aparición de las viguetas vistas, el aligeramiento de los cantos..., de manera que las terrazas parecen casi toldos de fachada.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El mantenimiento de las terrazas, expuestas al exterior, debe estar dirigido fundamentalmente a garantizar la estanquidad y a su integridad como elemento estructural de carácter más débil por su situación en voladizo. Se habrá de mantener la fisonomía de las bandejas, conservando su detalle constructivo, que junto con su buen comportamiento funcional transmiten una clara sensación de ligereza y gracia, por ello, en caso de aparecer nuevos elementos serán móviles y desmontables.

Se cuidarán las juntas constructivas, que se limpiarán y pintarán como el resto de elementos de fachada y se conservarán las características formales descritas, que han mostrado su eficacia durante décadas.



Arriba: Hilarion Eslava 2 hacia jardín
Abajo: Detalle inferior de las bandejas con el paño central rehundido y su borde regresado.
Fotografías: MMN Arquitectos. Oct. 2003.



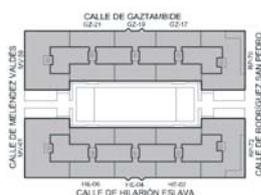
Retranqueo en fachada con cambio de plano y línea de sombra.Dibujo: MMN Arquitectos. Oct. 2003.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
BALCONES

Nº FICHA:
E.037.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:
Ventanas a patios interiores

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:
F-H

PORTAL N.
TODOS

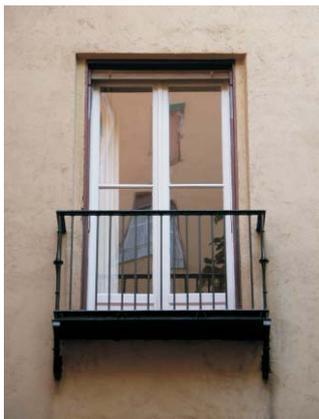
FECHA:
NOV-2003



Meléndez Valdés 59. a jardín



Rodríguez San Pedro, 70. a jardín



Hilarión Eslava 2.a jardín



Gaztambide 19 a jardín.



Hilarión Eslava 2 a la calle. Los balcones a la calle presentan modificaciones respecto a los del patio.
MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Balcones de hierro forjado con barrotes macizos. La bandeja del balcón está constituida por un perfil en U apoyado sobre ménsulas de pletina de acero curvada. El paño intermedio pisable se cubre con baldosa cerámica. En la parte superior tenemos una barandilla formada por pletinas de distintos anchos apiladas de manera que muestran un perfil en H y configuran el pasamanos. Soldados a ambos elementos se encuentran los barrotes frontales y laterales de cuadrado macizo, teniendo los barrotes de esquina sección circular y un ensanchamiento en el centro de forma troncocónica como se aprecia en las fotografías.

Los huecos se hallan abocinados en sus jambas en todos los casos (ladrillo o enfoscado).

Los balcones situados sobre el acceso a Hilarión Eslava 2 y 6 tienen una configuración ligeramente distinta: barrotes más esbeltos, a veces emparejados, sujetan maceteros en su parte central. Se fortalecen las esquinas, de mayor vuelo, con dobles ménsulas y balaustres más gruesos. El conjunto sirve para realzar el punto de entrada a la finca.

MATERIAL Y ACABADO:

Fundición pintada en color negro y baldosa cerámica en acabado natural de pavimento.

FUNCIONAMIENTO:

Desde un punto de vista funcional se trata de elementos de protección para evitar caídas. Compositivamente, como se señala en las fichas de fachadas y huecos, ayudan a matizar el zócalo del edificio y para establecer una cierta jerarquía en las viviendas según la norma clásica de añadir valor al "principal". Por otra parte, en el caso de los balcones de Hilarión Eslava 2 y 6 a la calle, se trata de destacar el portal que tienen inmediatamente debajo.



Rodríguez San Pedro 72 a calle. En éste, y en el 70, encontramos balcones con dos huecos. La configuración es como el tipo individual a jardín.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El cuidado que exigen los elementos metálicos de este elemento es el repintado periódico de sus partes. En algunos casos, la corrosión ha afectado a algunas piezas, provocando el levantado de partes del pasamanos. Esta situación debería corregirse saneando las zonas oxidadas y dando una protección adecuada al metal. En este caso es fundamental mantener la solución constructiva del pasamanos, que se ha sustituido en algunos casos.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

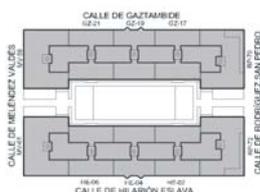
TÍTULO:

LOCALES COMERCIALES ORIGINALES

Nº FICHA:

E.038.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:

Locales comerciales en todas las calles

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-H

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Local comercial en Gaztambide 17. MMN Arquitectos. Oct. 2003.



Local comercial en Gaztambide 17. MMN Arquitectos. Oct. 2003.



Local comercial en Gaztambide 17. MMN Arquitectos. Oct. 2003.



Local comercial en Rodríguez San Pedro, 70. MMN Arquitectos. Oct. 2003.

DESCRIPCIÓN (GAZTAMBIDE):

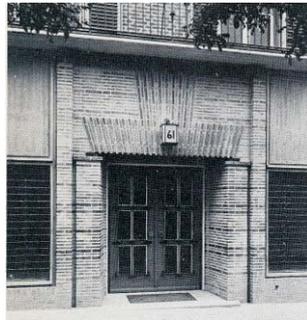
El edificio en sus fachadas, salvo gran parte de Hilarión Eslava, dispone de un zócalo de ladrillo que sobriamente acoge locales comerciales y sirve de base al resto del edificio (en Rodríguez San Pedro se hace de forma singular y se comenta en otra ficha). La composición de huecos es sencilla, como corresponde a un contenedor de locales cuya imagen provendrá de la variedad de los mismos. El ladrillo, con menos juegos de los habituales, unifica el conjunto y por ello es esencial que su morfología y sus aparejos se conserven, retirando al plano interior las carpinterías.

Los huecos son de dos tipos: huecos verticales rasgados hasta el suelo, y huecos apaisados. En caso necesario, los primeros permiten que la carpintería llegue al suelo y se produzcan los accesos.

El eje de ambos huecos se corresponde con las ventanas superiores. Entre ellas y los locales, una sobria cornisa de una hilada de tizones marca la separación de base y fuste, como corresponde a la composición clásica que se impone en el aspecto formal del edificio.

ACABADO Y MATERIAL:

El acabado de los huecos para los locales comerciales consta del propio hueco de ladrillo, sin más detalles que el habitual arco adintelado y vierteaguas a sardinel con testas verticales. La carpintería de los locales que parecen originales es de madera maciza y la cerrajería de hierro forjado como se observa en las fotografías.



Fotografía actual de Meléndez Valdés 61 (MMN Arquitectos. Oct. 2003) y fotografía sin datar extraída de Maure, L. "Zuazo", 1989. Servicio de Publicaciones del CCAM. Hubo un momento en que el escaparate del actual Herza fue simétrico respecto del portal, como estaba proyectado originalmente. Sin embargo creemos que la remodelación es muy antigua, nadie parece recordar el estado original...

DESCRIPCIÓN EN MELENDEZ VALDÉS:

Los locales comerciales situados en la calle Meléndez Valdés tenían una configuración distinta al resto de la manzana: el paño de ladrillo se retranquea unos centímetros y el escaparate del local continúa hasta el plano inferior de la bandeja del primer piso. Parece que en el caso de Meléndez Valdés 59 este comportamiento es simétrico, aunque la tienda más antigua se sitúa a la derecha del portal (según la foto).

En este escaparate encontramos los detalles más acordes a los del resto del edificio, en su carpintería de madera, la cerrajería, etc, que sería deseable reprodujesen los restantes locales.

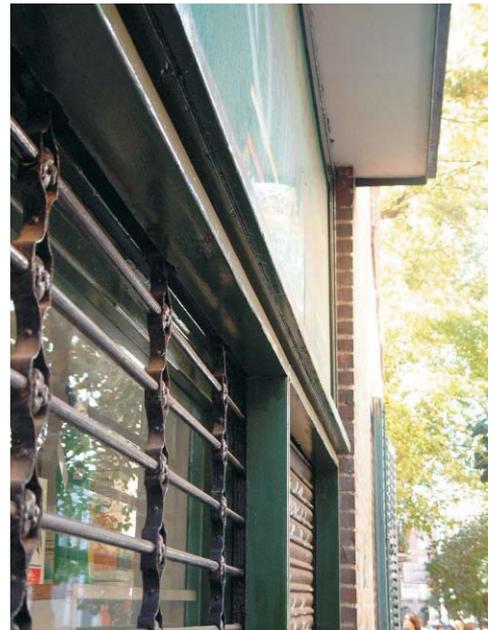
FUNCIONAMIENTO:

La composición en los huecos de los locales comerciales está de acuerdo con la de las viviendas que tiene arriba. Los grandes huecos se suponen suficientes para el desarrollo de cualquier actividad comercial. Dentro de esa composición, y rodeada por el mundo de los sardineles, cornisas y aparejos comunes al resto del edificio el comercial debe añadir su imagen corporativa dentro de la armonía del conjunto.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Es muy importante ser conscientes de que cada local supone parte de un conjunto. Las carpinterías y los cierres son los elementos que han sufrido más sustituciones y en general son bastante más bastos.

Otro fenómeno, que afecta más a la gestión de los locales es el producido por la aneión de varios locales, que producen cambios en las servidumbres de accesos, responsabilidad de mantenimiento por varias comunidades, etc. Esta cuestión tendría que aclararse.



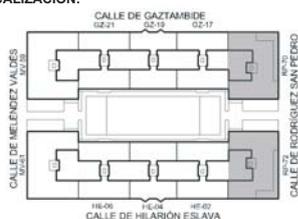
Escaparate en Meléndez Valdés 59. Fotografías: MMN Arquitectos. Oct. 2003. Con los medios de que disponemos no estamos en condiciones de afirmar categóricamente que éste es un local original, pero sí es cierto que conserva muchos de los elementos que son propios del edificio: La carpintería de madera maciza, pintada en un verde semejante al de otros elementos de fachada, las rejas de hierro con los motivos que encontramos en otros huecos... Pero sobre todo es respetuoso con la línea de imposta que marca el dintel del portal y que se prolonga en el local separando cartel de escaparate, y con el zócalo de ladrillo que separa el hueco de la acera.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
SOPORTALES

Nº FICHA:
E.039.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:

Soportales en las esquinas de la manzana en Rodríguez San Pedro.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-H

PORTAL N.

RP-70, RP-72

FECHA:

NOV-2003

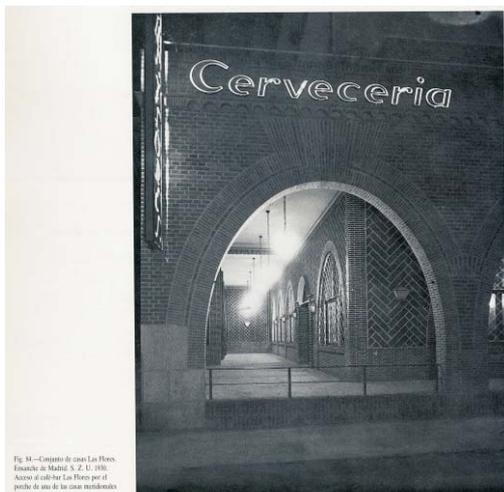
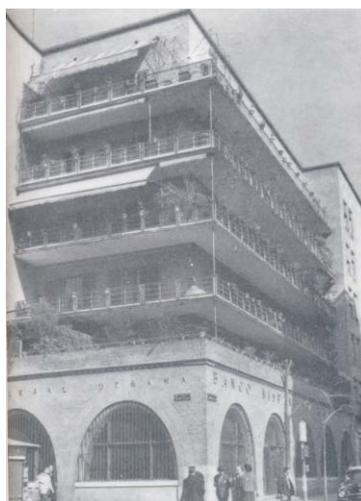


Fig. 14. -Concepto de casa Las Flores. Escuche de Madrid S. Z. U. 1930. Acceso al café-bar Las Flores por el porche de la esquina Rodríguez San Pedro con Hilarion Eslava.

Foto 1.- Imagen original sin datar (antes de la guerra civil) extraída de: P.86 en Maure, Lilia: "Zuazo", Servicio de Publicaciones COAM, Madrid, 1988. Acceso al café bar "Las Flores" desde el porche (hoy inexistente) de la esquina Rodríguez San Pedro con Hilarion Eslava.



Fotografía de Pavón reproducida en Flores, C. "Arquitectura Española Contemporánea", 1961. Ed. Aguilar. El soportal ya se encuentra cerrado.



Fotografía de García Elorza y Gutiérrez Hevia hacia 1971 reproducida en el Servicio Histórico del COAM.



Esquina de Rodríguez San Pedro con Hilarion Eslava. Fotomontaje: MMN Arquitectos, Nov-2003. El cerramiento transparente de los arcos al menos crea una cierta sombra reminiscente del porche que fue.

DESCRIPCIÓN:

En la planta baja de las esquinas de Rodríguez San Pedro encontramos unas arcadas que servían de fachada a los soportales al aire libre, desde los que se accedía a los locales.

Una segunda arcada constituía realmente el cerramiento exterior, y estaba en continuidad con la fachada de las terrazas.

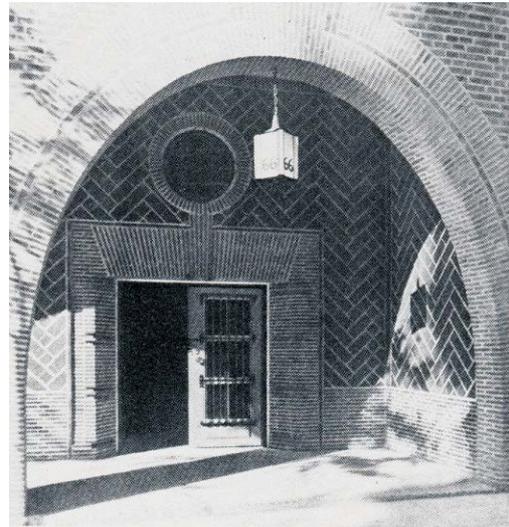
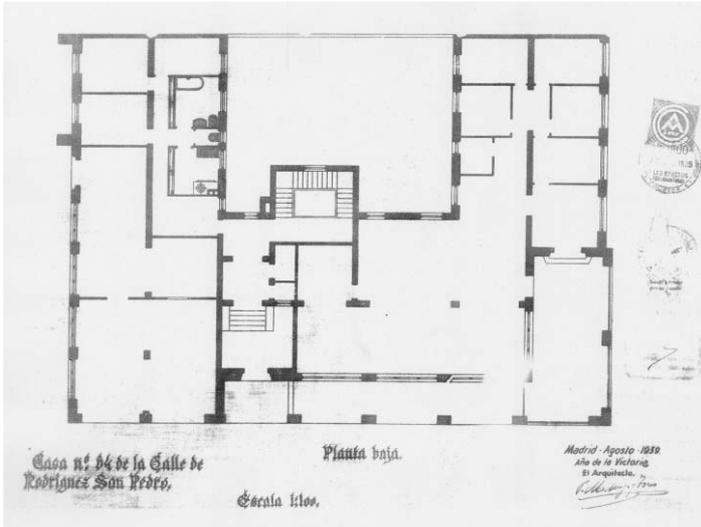
MATERIAL Y ACABADO:

Estos soportales se materializaban con arcos de fábrica de ladrillo y seguramente eran uno de los espacios de encuentro entre la vida privada y la pública que tanto abundan en esta obra.

FUNCIONAMIENTO:

Independientemente de su papel como espacio de transición entre la calle y los locales a los que da acceso, los arcos, las terrazas y los retranqueos de fachada añaden profundidad a la fachada más sofisticada volumétricamente del edificio.

La segunda arcada interior tenía continuidad con la fachada posterior de la esquina, mientras que la primera remataba el encuentro exterior de los planos generales de fachada, pero creando la transparencia necesaria para reducir el "peso" de este volumen.



Plano de planta baja en la esquina de Rodríguez San Pedro con Gaztambide. Reproducción del plano firmado por Fernando Madrazo en 1939. Se observa cómo existe un cerramiento retranqueado respecto de la arcada exterior, entre los arcos enfrentados a aquélla. Reproducción del Servicio Histórico del COAM.

Rodríguez San Pedro, 72. Fotografía sin datar (presumiblemente anterior a la guerra civil) extraída de Maure, L. "Zuazo", 1989, Servicio de Publicaciones del COAM. El rayo de luz a través del arco que no se ve (a la izquierda) delata la presencia del porche abierto.

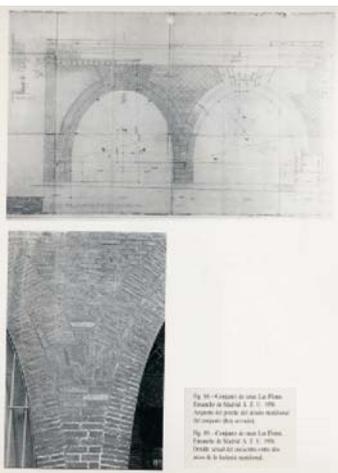


Imagen original sin datar extraída de: P.77 en Maure, Lilia; "Zuazo", Servicio de Publicaciones COAM, Madrid, 1988.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Esos espacios abiertos a la calle han ido siendo incorporados a los locales, añadiendo carpinterías y acristalamientos al paño exterior y, a veces, sustituyendo la estructura de arcos por cargaderos metálicos. También los acabados interiores han sufrido estas transformaciones, sustituyéndose por guarnecidos de yeso que sustituyen a los acabados cerámicos que parecían tener en el estado original.

Es evidente que el juego volumétrico de los arcos y la doble fachada desaparece en el momento en que se cierra la exterior. En las fotos de la página anterior se observa cómo se destruyó la idea original y la dificultad de recuperarla con una poco probable reintegración del espacio porticado a la ciudad.

Al menos se han planteado ciertas mejoras, como en los locales donde se ha reconstruido la crujía de arquerías con una configuración próxima a la original. Asimismo se ha retranqueado el plano de cerramiento entre los arcos para crear una sombra más profunda que la que existía con la cerrajería de los 60 y 70, que cuando queda a haces exteriores reduce aún más el efecto de cambio de plano de los arcos.

Sería importante, aprovechando futuros cambios de usos recupera como exteriores los espacios de soportal, aún cuando se puedan habilitar soluciones para su cierre nocturno para evitar el vandalismo.

Otro elemento perturbador es el kiosco, que bien podría pasar a la acera de enfrente, puesto que obstaculiza la apreciación de esta fachada de un carácter público tan significado.

En general, el mantenimiento de estos elementos es el recomendado para el ladrillo, y sus puntos más conflictivos son los arranques, en los que el agua ha producido la meteorización del material.



Fotos 3 y 4- Reposición de arcos de la fachada interior en la oficina bancaria existente en la actualidad. Fotografías: MMN Arquitectos. Octubre 2003.

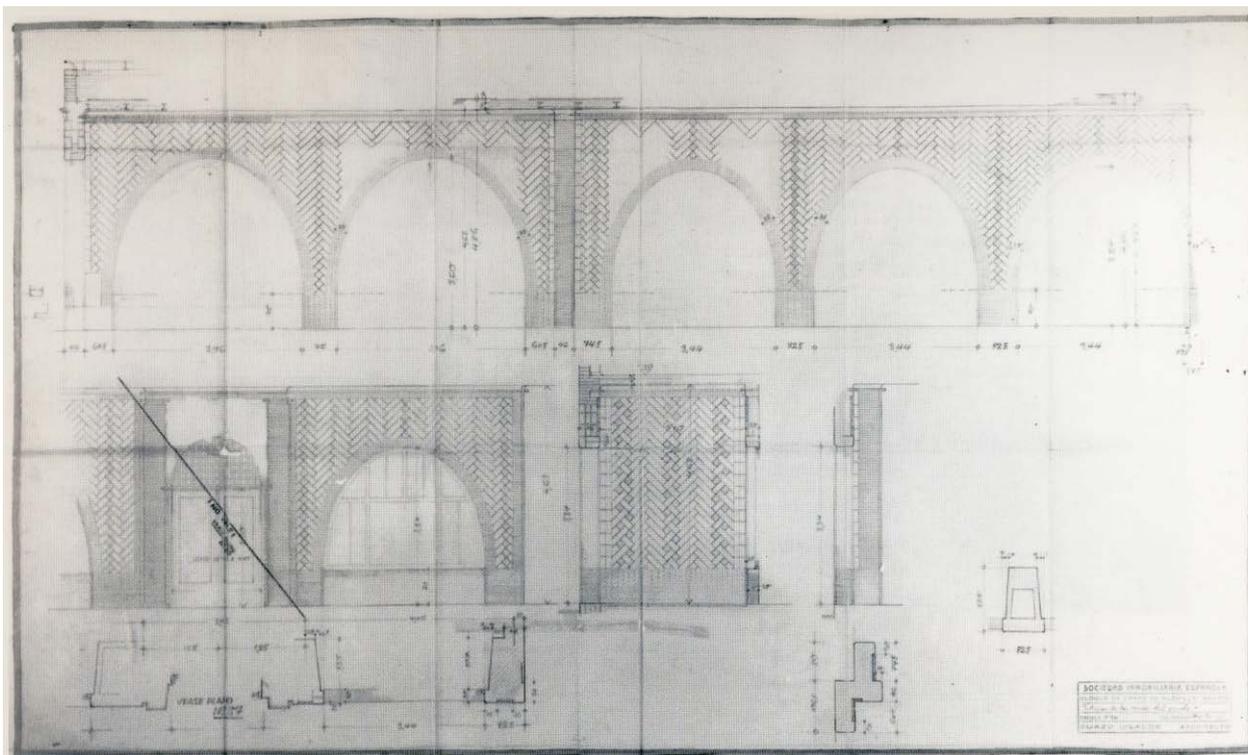


Fig. 82.—Conjunto de casas Las Flores.
Ensanche de Madrid, S. Z. U. 1930.
Detalle de la arquería en la definición de
los porches de las casas meridionales (hoy
inexistente).

Fig. 83.—Conjunto de casas Las Flores.
Ensanche de Madrid, S. Z. U. 1930. El
café-bar Las Flores existente en la planta
baja de una de las casas meridionales (hoy
desaparecido).

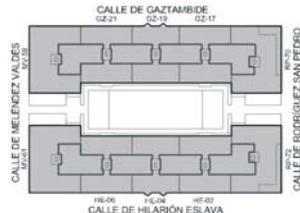
Figura 5- Imagen original de 1931 extraída de:
P.85 en Maure, Lilia; "Zuazo", Servicio de Publicaciones COAM, Madrid, 1988.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
CORNISA DE LADRILLO

Nº FICHA:
E.O40.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:
Remate de todas las fachadas de ladrillo

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-H

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



Detalle cornisa en Gaztambide 17. MMN Arquitectos, Nov. 2003



Detalle cornisa en Rodríguez San Pedro, 70. MMN Arquitectos, Nov. 2003

DESCRIPCIÓN:

Cornisa de remate superior de los cuerpos de ladrillo.

MATERIAL Y ACABADO:

Hilada superior:

Ladrillos dispuestos a sardinel con los tizones en vertical, asomando medio pie respecto del plano de fachada general. La esquina se resuelve con dos hiladas de ladrillos macizos dispuestos en horizontal (dos tizones sobre sogas en una fachada, y viceversa en la vuelta)

Segunda hilada:

La hilada superior se asienta sobre otra hilada de tizones, situada en un plano vertical intermedio entre el de fachada y el de cornisa.

Tercera hilada:

Ladrillos a 45° formando "picos" (asoma tizón y media sogas de cada pieza), hasta llegar a la esquina, donde se colocan dos pies de cara para reforzar la misma.

Hiladas posteriores:

En el tramo de fachada de la segunda fotografía la cornisa, con la hilada intermedia, la de picos y otra adicional se sitúan sobre hiladas dispuestas formando un ángulo de unos 75° con la vertical, que cambian el sentido de giro cuando se llega a cada eje de ventana. El ancho y ángulo de la banda queda definido por el número de ladrillos (soga+tizón) situados en el ancho que ocuparían 5 hiladas horizontales.

FUNCIONAMIENTO:

La parquedad decorativa del edificio se atenúa en algunos puntos clave, como son las transiciones de elementos, los bordes (cornisa y zócalo), dinteles, bordes de huecos, etc... en el que los que la disposición del aparejo del ladrillo soluciona constructiva y compositivamente dichos puntos.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Estas zonas presentan en algunos casos problemas de disgregación del ladrillo debidos a la impregnación del mismo con el agua de lluvia que se retiene en su parte superior.

Sería necesario el estudio de soluciones que no conllevaran la sustitución del ladrillo existente, puesto que en general se encuentra en un estado aceptable de conservación y se trata de que no se agudice este problema..

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

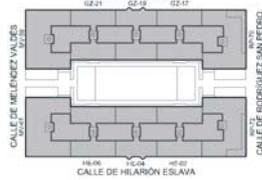
TÍTULO:

MOLDURAS Y SALIENTES LADRILLO

Nº FICHA:

E.041.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:

Todas las fachadas a calle

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-H

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003

DESCRIPCIÓN:



Detalle de fachada de ladrillo en Gaztambide 17. MMN Arquitectos. 15-10-2003.



Detalle de fachada de ladrillo en Rodríguez San Pedro, 72. MMN Arquitectos. 15-10-2003.



Detalle de fachada de ladrillo en Rodríguez San Pedro 70. MMN Arquitectos. Oct-2003.



Detalles de remate de cornisa en fachada de ladrillo en Rodríguez San Pedro, 72. MMN Arquitectos. Oct-2003.



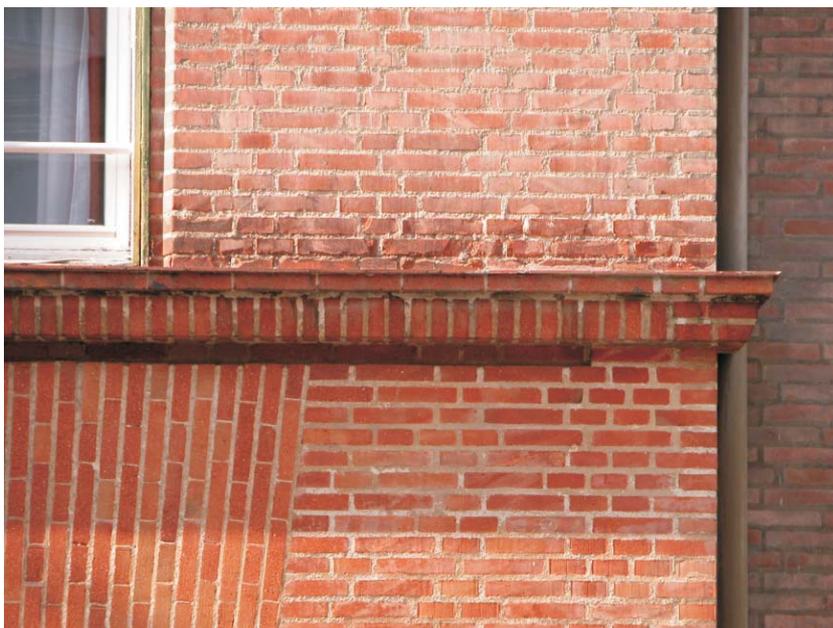
DESCRIPCIÓN:

Una cornisa recorre la parte superior de la planta baja a lo largo de casi toda la fachada de la manzana (únicamente desaparece en Hilarión Eslava y en la zona de jardín).

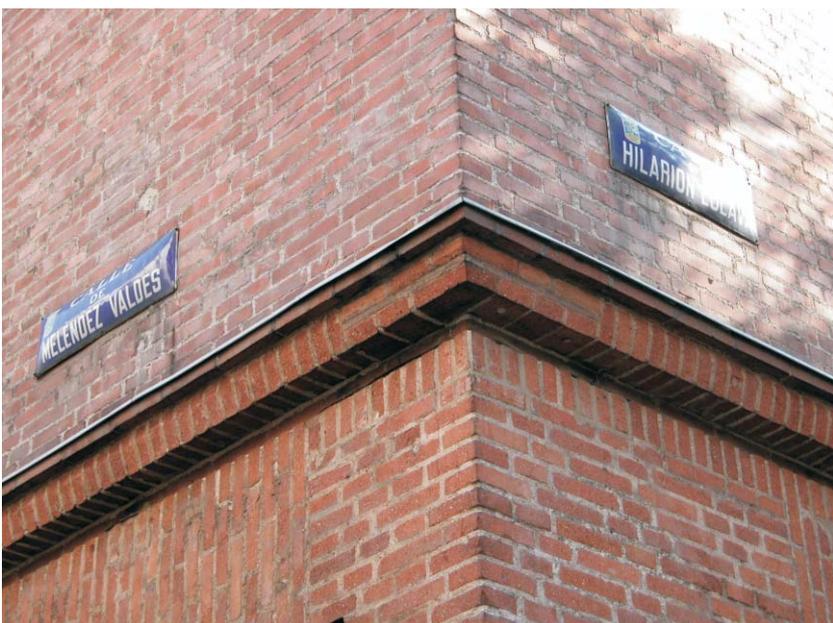
MATERIAL Y ACABADO:

La formación de la cornisa es, en general, mediante ladrillos colocados a sardinel, con la testa vista. En gran parte los ladrillos son especiales, achaflanados formando un ángulo de unos 70° respecto de la vertical. Una hilada de sogas sobresale unos centímetros respecto de la fila inferior. Finalmente una chapa sirve de vierteaguas y remata la cornisa.

En Las esquinas de Rodríguez San Pedro, el detalle se realiza de forma distinta: la moldura se conforma como una hilada de ladrillos a sardinel que sobresalen 6cm respecto del plano general de fachada, sobre los cuales se sitúa un vierteaguas que asoma, a su vez otros tantos cm. Si en las esquinas se construye de esta manera, en la mayor parte de su longitud se sustituye la hilada de ladrillos por piezas convexas que conforman una hilera de pequeños arcos que, a modo de mocárabe, crea una sombra de mayor entidad que la de las esquinas, de aspecto más fuerte.



Detalle de fachada de ladrillo en Gaztambide 17. MMN Arquitectos. Nov-2003.



Detalle de fachada de ladrillo en Meléndez Valdés 61. MMN Arquitectos. Nov-2003.

FUNCIONAMIENTO:

La cornisa sirve como elemento de composición fundamental en las fachadas de toda la manzana (exceptuando gran parte de Hilarión Eslava). Según la concepción clásica de basa, fuste y coronación del edificio, era necesario marcar claramente el volumen destinado a vivienda del de planta baja de portales, soportales y locales, que además debían tener una distribución distinta de huecos. Únicamente en Hilarión Eslava, donde existen viviendas en planta baja y no es conveniente la diferencia de uno y otro piso, deja de tener sentido la cornisa y por ello se elimina.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Como elemento saliente de ladrillo, está más expuesto a diversos problemas patológicos, como erosión o humedades. En la foto superior se observa cómo están más castigados los ladrillos inmediatamente superiores a la cornisa. Habrá de cuidarse el babero de remate y verteeaguas para que tenga la pendiente suficiente, y el sellado del mismo con el paramento vertical.

Es necesaria la recuperación de los elementos recuperados así como devolver al estado inicial algunas zonas que han sido enfoscadas (Gaztambide 17).

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

VENTANAS ESQUINA RP-70

Nº FICHA:

E.042.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS. TIPOS DE HUECOS Y ELEMENTOS

UBICACIÓN:

Esquina Rodríguez San Pedro con Gaztambide.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F-H

PORTAL N.

RP-70

FECHA:

NOV-2003



Arriba y abajo, ventana en esquina de Rodríguez San Pedro 72 c/v Gaztambide.
Fotografías: MMN Arquitectos, Nov. 2003



Fotografía de Catalá Roca sin datar extraída de Quaderns núm 150, 1982, p.83

DESCRIPCIÓN:

Una descomposición de volúmenes (una vuelta de tuerca más al juego volumétrico-urbanístico de las esquinas de Rodríguez San Pedro) es el que ensaya en la esquina secundaria de la calle Gaztambide, introduciendo las ventanas de esquina que difuminan la idea de muro de carga con que se construye el edificio. Un reto para los arquitectos de la época que queda en este punto de la manzana y curiosamente no se repite en Hilarión Eslava.

Para reforzar esta idea, una hilada de tizones sobresale y enmarca el conjunto, doblando la esquina, y el ladrillo que enlaza las tres ventanas se separa de aquél para crear una fina línea de sombra; finalmente, un acabado continuo de color más oscuro unifica el paño. Dicho marco se remata superiormente por un pequeño vierteaguas cerámico y, en su parte inferior, por un alféizar de sardineles a tizón que sobresalen del conjunto.

Para fortalecer la sensación de ruptura, el ladrillo enfoscado interior al marco crea un nuevo marco haciendo retranquear un par de centímetros los dos soportes entre ventanas. Y, para rizar el rizo, las ligeras estructuras de acero que sirven de macetero, introducen líneas de vegetación para "desarmar" por completo el encuentro entre los dos planos.

Las ventanas tienen unas dimensiones distintas a las habituales: se reduce la altura y además se eleva respecto del plano del resto de la fachada, haciendo de proporción más cuadrada las tres ventanas. Las dos hojas de ventana no tienen en este caso separación horizontal. Las persianas de madera tienen las características del resto, con las dimensiones ajustadas al hueco.

MATERIALES Y ACABADO:

La variación que presentan estas ventanas respecto a las del resto del edificio está en la zona enfoscada que las rodea, con un acabado rugoso y ahora de color gris, aunque probablemente como resultado de su degradación por la contaminación ambiental.

FUNCIONAMIENTO:

La ventana, además de su comportamiento funcional, actúa en términos compositivos deconstruyendo la esquina en un gesto poco clásico que sorprende y acentúa en estas fachadas.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

El ladrillo de los sardineles sufren cierta disgregación por efecto del agua y debería vigilarse su estado por si fuera necesaria la aplicación de algún tratamiento que detenga ese proceso.

Los enfoscados presentan desconchados que intuimos que pueden estar relacionados con el comportamiento estructural de la esquina, en la que se pueden encontrar también algunas grietas en su paño corto.

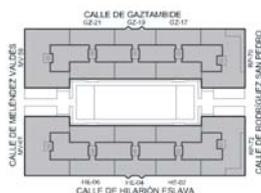
En caso de restauración se ha de cuidar la conservación de sus elementos, tales como enfoscados, líneas de sombra, resaltes, y demás elementos que dan textura y vibración a estos huecos.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
VENTANA TIPO

Nº FICHA:
E.043.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
VENTANAS Y CARPINTERÍAS

UBICACIÓN:
Interior de las viviendas

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:
V

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



En las fotos superiores, ventana a jardín a patios interiores. La de la protección metálica es de la zona de escaleras.

Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Ventanas tipo de fachadas exteriores a patio y calles.

Las dimensiones de la ventana tipo son aproximadamente de 125cm de ancho por 200cm de alto. La ventana deja un peto al interior, pero como medida de protección se dispone en algunos casos de una barra de tubo circular situada a cierta altura sobre el plano inferior del alféizar. En las zonas de escaleras esta protección es un poco más amplia, puesto que la cota de la ventana respecto al pavimento es variable.

Todas las ventanas poseen una partición a mitad de la altura, elemento que era necesario en su tiempo dadas las limitaciones existentes en las dimensiones de fabricación del vidrio. En cualquier caso se trata de un elemento de composición de cierta importancia.

MATERIAL Y ACABADO:

Las ventanas están hechas de madera maciza en perfiles para carpintería habituales en la época. Las fallebas de cierre son de latón. La madera está pintada de color blanco (y todo parece indicar que ese fue el color original).

Las barras de protección metálicas están también pintadas en blanco, mientras que otros elementos, como recercados, elementos de persiana, etc tienen acabados diferentes.

FUNCIONAMIENTO:

Con sus 2,5m² de superficie acristalada, cada ventana lleva la iluminación y ventilación más que suficiente a cada pieza de la casa. La forma rectangular vertical y la baja altura del alféizar en el interior facilita la introducción de la luz hasta una gran profundidad.

Al exterior, las ventanas son el fundamental objeto de composición de fachadas. Las proporciones áureas ($1/\phi=1,616\dots$) entre ancho y alto de ventana y también entre alto y distancia a la siguiente ventana (en horizontal y en vertical) son un ejemplo de la cuidadosa armonía de los huecos en una fachada clásica en lo fundamental.

Hay que decir también que su funcionamiento como aislamiento (térmico y de ruido aéreo) no son de la misma calidad que las ventanas actuales. Las necesidades (o más bien, las condiciones de confort a las que estamos acostumbrados) de hoy en día no son las propias de los años 30). En cualquier caso las ventanas son coherentes con el resto de soluciones constructivas (acordes con el aislamiento de fachada, ventilación para evitar condensaciones y evacuar vapor, etc.) del edificio y esto debía haberse tenido muy en cuenta antes de proceder a desgraciadas medidas de mejora más teóricas que efectivas.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Este tipo de carpinterías no poseen la estanquidad de las ventanas más modernas. Ello puede dar lugar a problemas de condensación en los casos en que se haya cambiado el tipo de ventana manteniendo vidrios de escaso espesor, y en edificios de la época incluso ha dado problemas la incorporación de burletes.

En aquellos casos en los que se pretenda cambiar el tipo de solución existente habrá que estudiar detenidamente el comportamiento higrotérmico de la solución resultante.

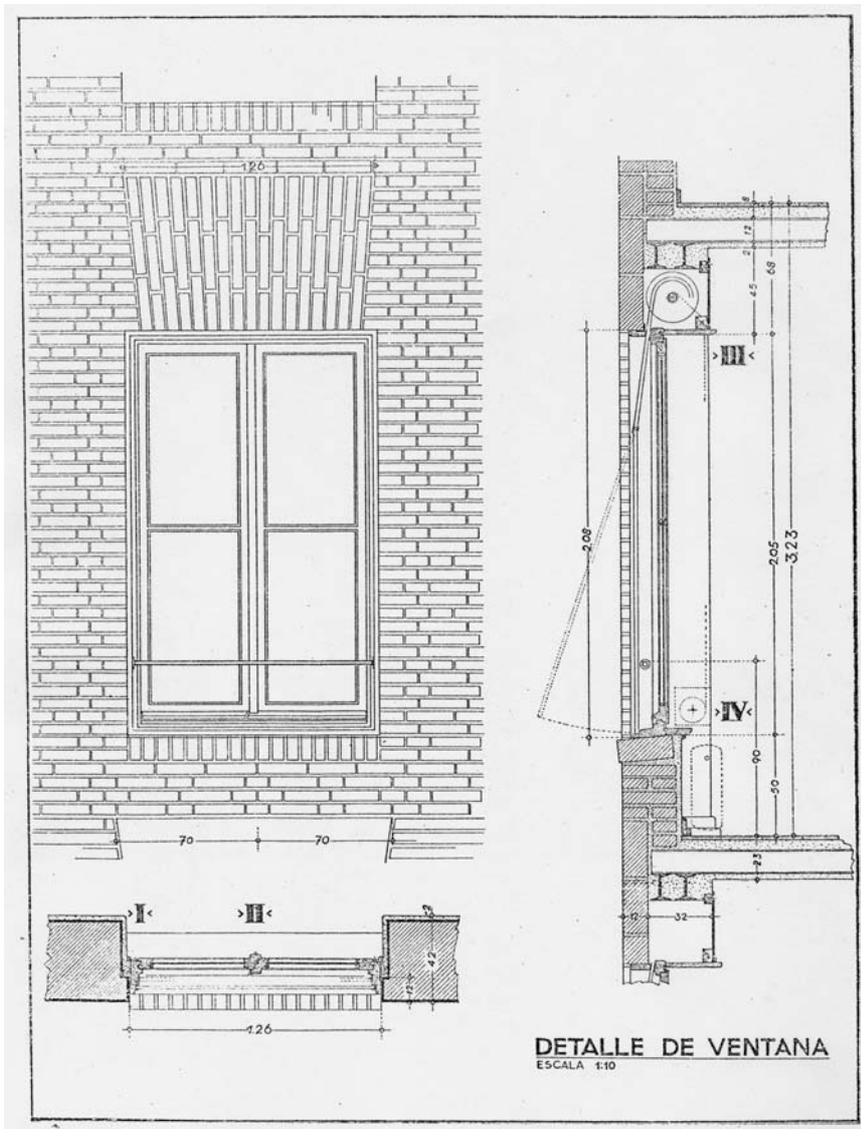
En algunos casos se ha sustituido el vidrio sencillo por vidrios con cámara interior o vidrio laminar, que requieren espesores mayores, reduciendo el espesor de los junquillos de madera para darles acomodo. Esta solución mejora las condiciones funcionales del elemento manteniendo los materiales y solución de la ventana original.

En otros casos los usuarios han solucionado la exigencia de mayor nivel de aislamiento y estanquidad con doble carpintería al interior, en el espacio de alfeizar existente. Esta solución, realizada con sumo cuidado, tiene la virtud de que no altera de manera irrecuperable la solución inicial.

El mantenimiento de la ventana es el habitual de los elementos de madera, que requiere un lijado y pintado periódico para evitar la pudrición.

Una alteración habitual es la sustitución de las ventanas de madera por otras soluciones cuestionables, con materiales más comunes actualmente, como el aluminio lacado o el acero, que deberían desecharse.

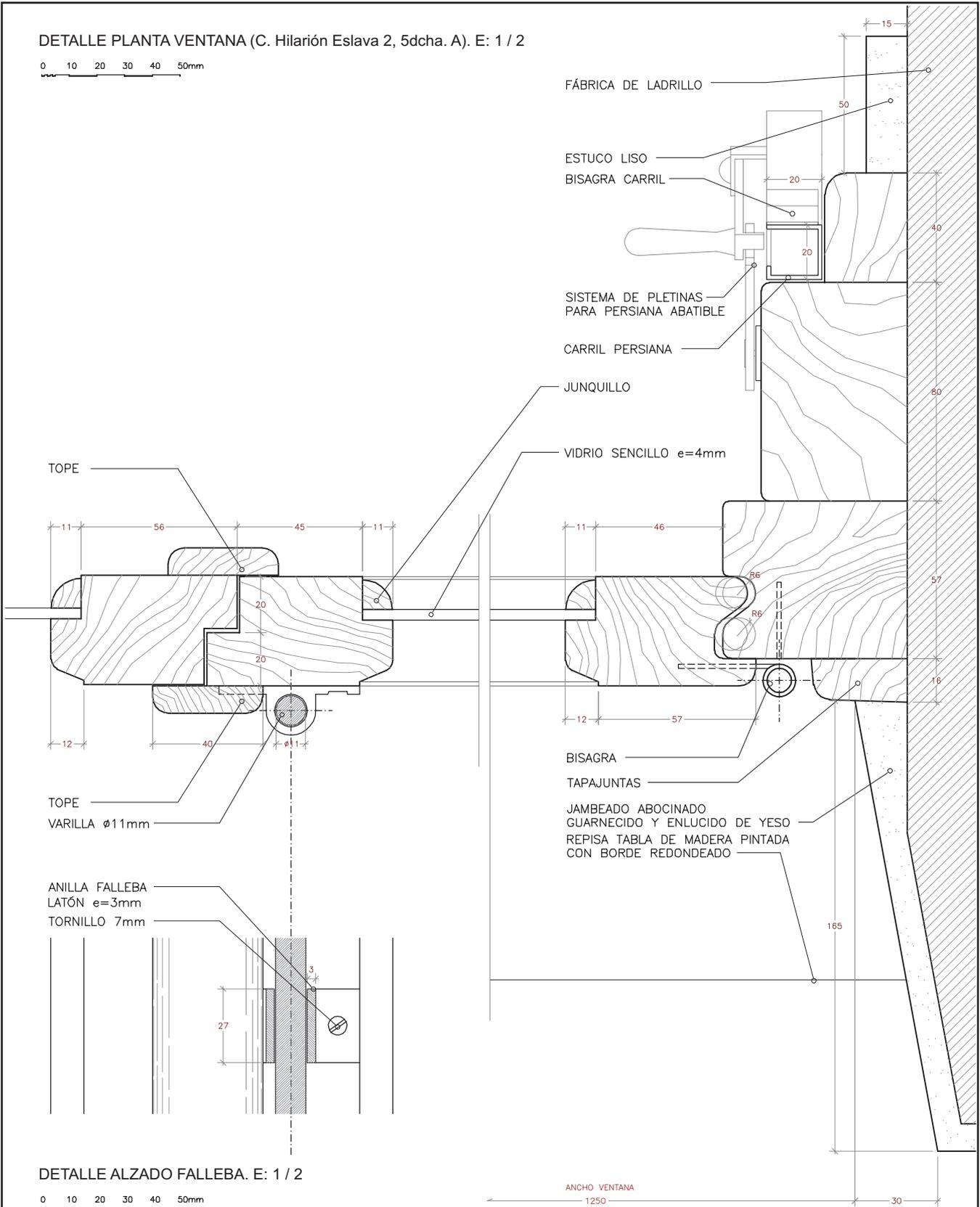
En lo posible, se tratará de conservar y restaurar frente a la sustitución de elementos, puesto que ello es posible en la mayoría de los casos.



Plano sin datar reproducido en el Servicio Histórico del COAM.

DETALLE PLANTA VENTANA (C. Hilarión Eslava 2, 5dcha. A). E: 1 / 2

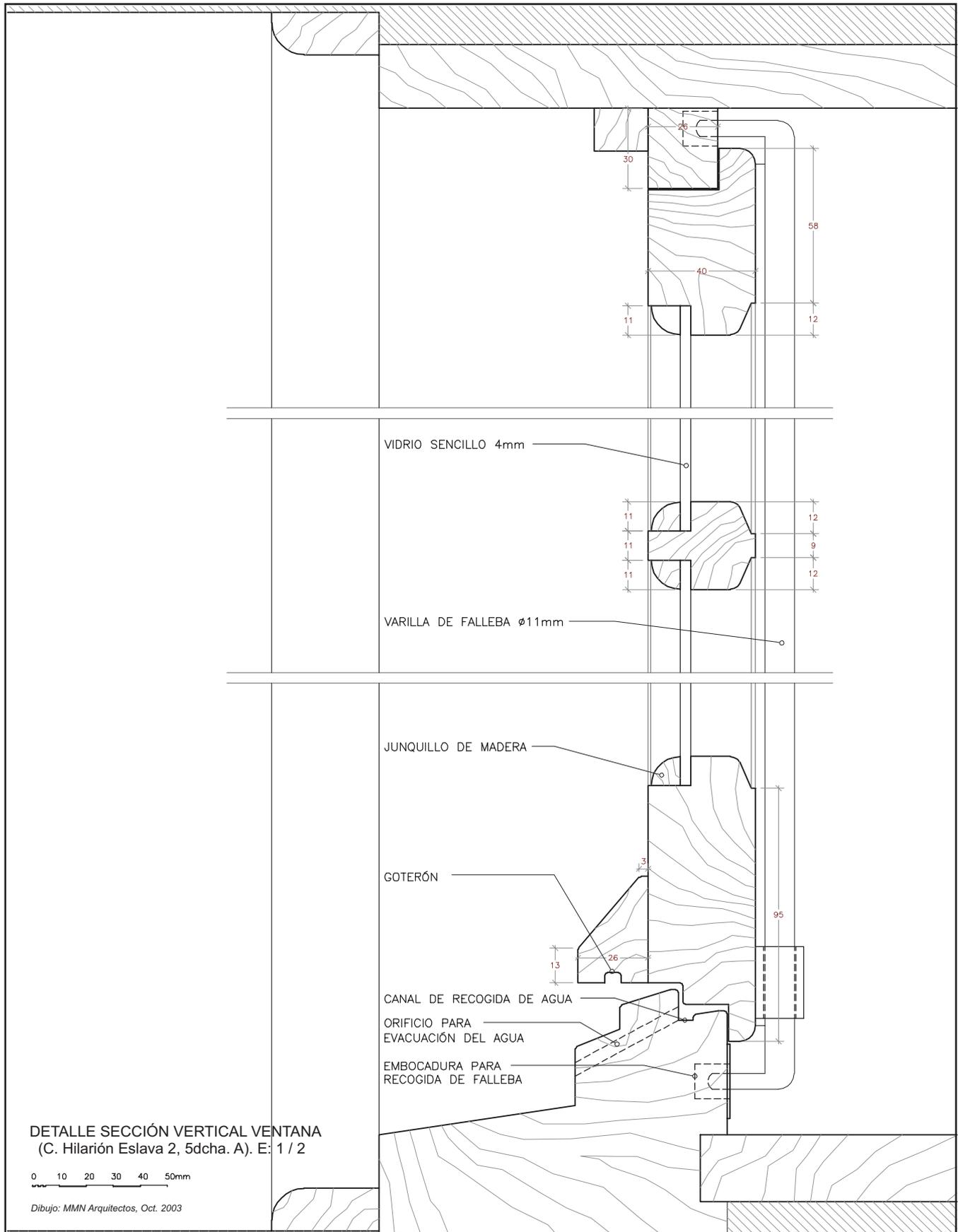
0 10 20 30 40 50mm



DETALLE ALZADO FALLEBA. E: 1 / 2

0 10 20 30 40 50mm

Dibujo: MMN Arquitectos, Oct. 2003



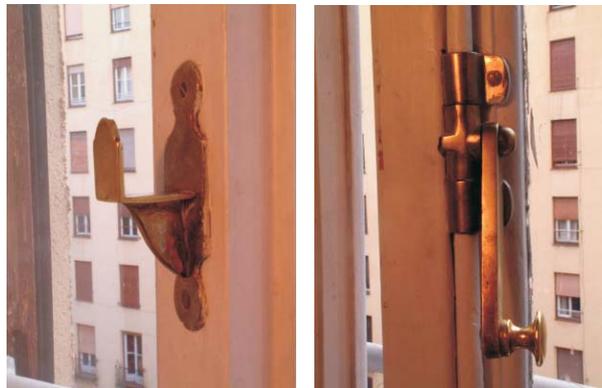
DETALLE SECCIÓN VERTICAL VENTANA
(C. Hilarión Eslava 2, 5dcha. A). E: 1 / 2

0 10 20 30 40 50mm

Dibujo: MMN Arquitectos, Oct. 2003



Herrajes de ventana de Hilarión Eslava, 6.
Fotografía MMN Arquitectos, Sep. 2003.



Herrajes de ventana de Rodríguez San Pedro, 72.
Fotografía MMN Arquitectos, Sep. 2003.



DESCRIPCIÓN, MATERIAL Y ACABADO DE HERRAJES:

La falleba que parece original consta de una varilla de 11mm de diámetro de latón sujeta en cinco puntos por otras tantas piezas atornilladas al cerco de la ventana. La manilla, es recogida por una pieza que en las distintas viviendas varía en su forma y dimensión (arriba, HE-06; abajo, RP-72). Un estudio posterior podrá determinar cuál de ellas pudo ser la original.

En todo caso, parece más coherente el diseño de la fotografiada en Rodríguez San Pedro 72, pareciendo la de Hilarión Eslava 6 de diseño menos afinado aunque con más holguras para absorber errores de ejecución y dilataciones.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Como elementos propios de una carpintería de madera, aparte sin duda del valor estético de los herrajes, poseen una coherencia con el resto de elementos que merece la pena conservar.

Se deberán conservar los herrajes originales en las viviendas en las que aún permanecen. En los casos en que no existan se habrá de justificar la solución conforme a los criterios estéticos, y sobre todo, constructivos, que se presentan en las fichas. Lo más recomendable sería hacer unas fallebas iguales a las originales según detalle.

Una alteración ocasional es la colocación de burletes que producen un cierre totalmente hermético de la carpintería, que pueden inducir la aparición de condensaciones (sobre todo en cocinas). El sistema original garantiza una cierta renovación de aire, que evita esa posibilidad y sería conveniente el estudio del comportamiento de situaciones con mayor estanquidad para decidir si estas soluciones son aceptables o comprometen la conservación del edificio.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

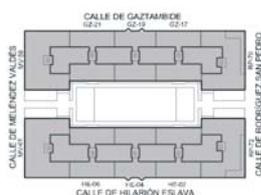
TÍTULO:

VENTANAS COCINAS CON FRESQUERA

Nº FICHA:

E.044.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

VENTANAS Y CARPINTERÍAS

UBICACIÓN:

Ventanas de todas las cocinas a patios interiores

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

V

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Hilarión Eslava, 2. Interior de la fresquera. MMN Arquitectos, Oct.2003

DESCRIPCIÓN:

Uno de los casos singulares de huecos es el de las cocinas a patios. Se trata de un hueco dividido en dos partes: la superior corresponde a una ventana tipo sin persiana, mientras que la inferior es una fresquera. Ésta tiene una rejilla en su parte exterior y puertas de madera en su lado interior, estando configurado el elemento por bastidor de madera con maineiles intermedios al interior y al exterior.

El hueco que ocupa la fresquera se halla en continuidad vertical con la ventana de la que la separa simplemente una encimera y un travesaño.

El fondo de la fresquera viene en principio determinado por el ancho del cerramiento, como se puede observar en la primera imagen, aunque en las viviendas en las que las cocinas dan a un patio pequeño la fresquera sobresale del plano de fachada tal vez por el reducido espesor del muro.

Originalmente el hueco no tiene persiana, habiendo añadido los vecinos en muchos casos persianas enrollables exteriores.

MATERIAL Y ACABADO:

La parte correspondiente a la ventana es análoga a la ventana tipo.

La fresquera está hecha de madera pintada, con mosquitera y herrajes metálicos también pintados.



Rodríguez San Pedro, 72. Aprovechamiento del hueco de fresquera para instalación de climatización. MMN Arquitectos, Oct. 2003

FUNCIONAMIENTO:

Antiguamente el elemento fresquera se empleaba para el almacenaje de ciertos alimentos puesto que el clima seco de Madrid hace que este lugar fresco y seco sea perfecto para su conservación. Según se puede observar en una de las fotografías sigue manteniéndose su uso en algunas viviendas.

Por otra parte, las dimensiones del hueco de cocina se adaptan a la escala de la fachada y de la estancia.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Como elemento de paso de aire al interior de la vivienda algunos usuarios consideran incómoda su presencia. Hay que decir que, al igual que la ventilación en los huecos de ventana, la ventilación que aporta la fresquera al espacio de cocina era importante para la ausencia de condensaciones si tenemos en cuenta la baja capacidad de aislamiento del muro exterior y la mayor producción de vapor de agua en las cocinas. Como siempre, nos encontramos ante una cuestión de coherencia entre las soluciones constructivas: reducir la renovación de aire debería ir unida a la incorporación de un mayor aislamiento térmico si se pretende evitar la posible aparición de humedades patológicas.

Por otra parte existe un factor de composición arquitectónica que es conveniente mantener en las fachadas de los patios interiores. Es por ello que si se pretende cegar el espacio de la fresquera, debería hacerse hacia el interior de la vivienda, manteniendo la imagen y proporciones exteriores, conservando el tamaño de los huecos. En algunos casos esta última cuestión no se ha respetado, llevando la línea inferior de la fresquera hasta el forjado, con lo que aumenta su tamaño, descolocándose respecto al resto de elementos de la fachada.

En este caso nos encontramos con un elemento que nos informa de formas de vida y de aspectos de la cultura material que ya no persisten, pero que, sin impedir la calidad de vida pretendida por el usuario de la vivienda, deben conservarse en lo posible como testigos de otra época.

Un buen ejemplo de rehabilitación del elemento fresquera, adaptándolo a los nuevos tiempos es el que ya observamos en varias viviendas: espacio para situar los equipos domésticos de producción de aire acondicionado. En la segunda fotografía de la hoja anterior se observa una situación de este tipo, manteniendo la configuración original de la fresquera, sus dimensiones, su posición, aunque poco elaborada en su aspecto visual.

En el caso de patios pequeños no se puede recomendar esta solución, sino la de intentar llevar los aparatos a cubierta.

En cuanto a las persianas exteriores, hay que considerarlas como elementos añadidos fácilmente retirables. Parece un problema la dispersión de tipos y colores en las fachadas interiores, siendo conveniente una solución única e integrada en el edificio, tal vez procurando que posean capialzado interior y evitando los tambores al exterior, que afean excesivamente el elemento.



Ventana de cocina en patio de Gaztambide 19. Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003



Fachada a patio interior en Rodríguez San Pedro 72. En los patios pequeños de luces la fresquera sobresale del plano de fachada. MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

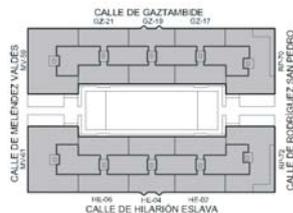
TÍTULO:

PERSIANAS ABATIBLES

Nº FICHA:

E.045.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

VENTANAS Y CARPINTERÍAS

UBICACIÓN:

Todas las fachadas a las calles y patio

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

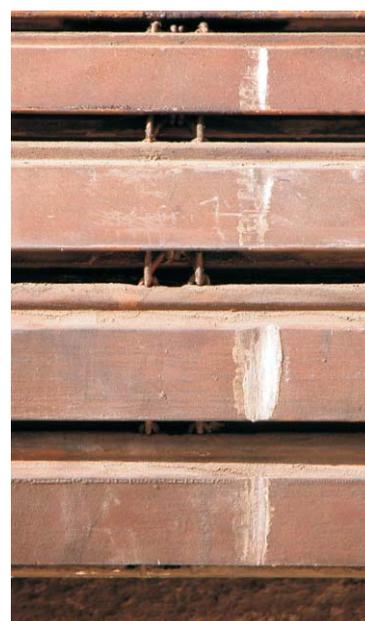
V

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Persiana en posición normal y utilizada como toldo. A la derecha, detalle de las lamas con atado metálico. Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003.

DESCRIPCIÓN:

Persiana enrollable de lamas de madera, de dimensión aproximada 1,23x1,99m., Las lamas, de unos 4 cm de ancho y 1 cm. de espesor, están unidas por pletinas de acero que quedan escamoteadas en su interior en posición cerrada.

Sin duda es uno de los elementos distintivos de la Casa de las Flores y proporciona una completa solución funcional de control lumínico y climático, al poder funcionar como toldo además de como persiana convencional. Este funcionamiento como toldo-persiana no era extraño en los edificios madrileños de la época.

MATERIAL Y ACABADO:

Madera pintada. Flejes y guías de acero pintado. La persiana se enrolla en tambor de acero empotrado en capialzado realizado en el muro. El mecanismo de enrollado es mediante cinta.

Se desconoce el color original de las persianas, si bien parece asumido por la tradición que se pintaron en verde en las fachadas de ladrillo visto, y de marrón en las fachadas enfoscadas.

FUNCIONAMIENTO:

Cumple con las funciones normales de una persiana ocultando vistas y como elemento de control lumínico de las estancias. Funciona además como TOLDO, permitiendo la reducción de la radiación solar incidente mientras se conserva la capacidad de ventilar.

Para su uso como toldo rígido es posible la proyección al exterior de sus dos tercios inferiores una vez bajada la persiana. Para ello, el tramo inferior de las guías de la persiana es móvil, con un extremo libre y otro unido mediante bisagras a la parte fija de las guías. Dos flejes de acero plegables permiten mantener la persiana en dicha posición.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Las lamas de madera y los elementos metálicos deben pintarse periódicamente (en su color original), y los mecanismos móviles deben engrasarse. Aquellas persianas que han recibido este mantenimiento aún de forma ocasional se encuentran todavía en buen estado de conservación y funcionamiento tras más de 60 años de uso.

Una patología habitual es la deformación de las lamas por fluencia de la madera. Es ocasionada por la dimensión excesiva (1,23m.) de las lamas y se agudiza cuando las persianas permanecen extendidas en tiempo lluvioso.

Cabe pensar en alguna solución de refuerzo de la lama en su centro, la aparición de un apoyo longitudinal intermedio, o incluso la reposición de las lamas que se encuentren en muy mal estado.

Estos elementos es esencial que se recuperen, manteniendo el material original (madera), y que se mantengan adecuadamente, lo que exige la implicación activa de la mancomunidad.



Como si se tratase de un toldo, incluso con mayor calidad aislante, el sistema asegura unas buenas condiciones térmicas para verano en latitudes como la de Madrid, puesto que crea un "colchón" de aire entre la protección solar y el interior de la vivienda, conservando las condiciones de luminosidad y vistas que aportan las ventanas, de grandes dimensiones.

Abajo, de izquierda a derecha, puede verse el mecanismo de cierre: En la primera foto aparece cerrado (plegado el brazo extensible y la guía pegada al cierre. En esta posición la persiana funciona como una persiana convencional.

La segunda foto muestra el mecanismo en extensión, con la guía proyectada al exterior.. En la tercera el mecanismo está completamente abierto. Esta segunda posición puede quedar fija gracias a un tope. No existen posiciones intermedias. La última foto muestra la bisagra que une la parte fija y la móvil de cada guía.



El sistema es de fácil manejo. Las fotografías muestran con más detalle el aspecto de los herrajes originales: A la izquierda aparecen el brazo extensible compuesto por dos pletinas y su conexión con la guía móvil; mientras que a la derecha se muestra el sistema de fijación en posición cerrada y la bisagra de unión de la parte fija y la móvil de las guías.



Fotografías: MMN Arquitectos, Oct 2003.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

PROTECCIÓN QUITAMIEDOS VENTANAS

Nº FICHA:

E.046.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

VENTANAS Y CARPINTERÍAS

UBICACIÓN:

Todas las ventanas tipo

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

V

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Meléndez Valdés, 61. MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Una barra situada a 40 cm del alféizar de las ventanas, de color blanco, atornillada al cerco de las ventanas en su lado exterior, a unos 90 cm del suelo.

ACABADO Y MATERIAL:

Dicha barra se trata de un tubo circular de acero de 35mm de diámetro, rematado en una pequeña pletina circular soldada a otra algo más grande (7,5mm) que se atornilla al cerco de la ventana.

FUNCIONAMIENTO:

La mayor parte de las ventanas de las viviendas se encuentran situadas a una altura de 90 cm del suelo. Esto, que por una parte aporta unas proporciones de hueco fundamentales en el carácter del edificio, añade calidad en la iluminación al interior. Sin embargo presenta un problema adicional: la sensación de vértigo se incrementa cuando el alféizar se encuentra por debajo de la cintura del usuario, y en este caso, esta altura es muy inferior. La protección sirve para evitar el vértigo.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Basta esta barra para garantizar una "sensación" de protección frente a caídas. Es decir, su misión es la de "quitamiedos", aunque a algunos usuarios puede no parecerles suficiente para asegurar la protección real (caso, por ejemplo, de niños). Es por ello que parece sensato pensar que debería ser posible suplementar el sistema mediante la incorporación de algún tipo de malla u otro material que aporte la seguridad deseada sin que suponga ningún impacto visual ni rompa los ritmos de fachada. Dicha solución debería respetar la actual configuración de huecos, ser fácilmente retirable por los siguientes usuarios y ser consensuada por la mancomunidad para aplicarse de la misma forma en toda la manzana.



Detalle quitamiedos Hilarion Eslava, 2. MMN Arquitectos, Oct. 2003

Las ventanas de las escaleras, que dan hacia los patios interiores tienen una protección quitamiedos distinta: se trata de un bastidor de pletina de 3x0,8cm del ancho de la ventana y de una altura de 56cm. Otras dos pletinas de las mismas dimensiones se sitúan a la misma distancia de 19cm unas de otras.

Dicha solución se justifica por la presencia de escalones al interior, de forma que la sensación de vértigo aumenta cuando se percibe el hueco desde escalones superiores.



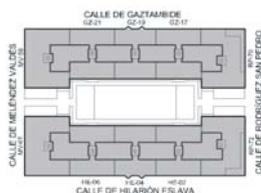
Ventana escalera en Rodríguez San Pedro, 70. MMN Arquitectos, Nov. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
CONTRAVENTANAS

Nº FICHA:
E.047.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
VENTANAS Y CARPINTERÍAS

UBICACIÓN:
Terrazas y zonas bajas de fachadas a calle.

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

V

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003

DESCRIPCIÓN:

Las terrazas corridas a calle o a jardín tienen contraventanas al exterior. También llevan contraventanas las ventanas de las viviendas en planta baja de Hilarion Eslava. En este último caso la dimensión de la ventana es la tipo y no de puerta como en el resto de los casos.

Constan de dos hojas formadas por un bastidor (montantes de 9cm de ancho, travesaños de 11cm) con lamas encajadas en él separadas cada 6cm e inclinadas unos 45°. El sistema de cierre consta de una falleba de características similares a las de las ventanas.

En ninguno de los casos existe cerco en derredor de las hojas de madera, y una vez cerrada únicamente se observan las hojas enrasadas con el acabado del paramento vertical.

MATERIAL Y ACABADO:

Las contraventanas son de madera maciza y los herrajes metálicos. Están pintadas de verde oscuro todas las situadas al exterior de la manzana, y de marrón al interior del jardín, en las terrazas.

FUNCIONAMIENTO:

La contraventana tiene un papel de protección solar al mismo tiempo que permite la ventilación. Además de este papel, en los casos en los que los huecos se sitúan en puntos muy accesibles protegen el acceso al interior. Desde un punto de vista compositivo la contraventana sirve para cualificar el hueco según una jerarquía clásica de ordenación de huecos, diferenciando los elementos de zócalo.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Es fundamental que se conserven estos elementos, evitando en lo posible su sustitución por contraventanas metálicas o de distinta medida.

Puesto que se han ido repintando a lo largo del tiempo estos elementos han ido tomando tonos distintos. Lo conveniente sería que las sucesivas reposiciones de pintura se uniformaran en torno al mismo color que los cerros de las ventanas, indicando los códigos RAL para posteriores repintados.

Por otra parte, tanto la madera como los elementos metálicos exigen un lijado y, en su caso, un tratamiento previo antes de proceder al pintado. También es conveniente la sustitución de los elementos que se encuentren sumamente deteriorados.



Rodríguez San Pedro,70



Meléndez Valdés 61. Contraventanas en ventanas balconeras.



Hilarion Eslava, 2. Ventana de calle en planta baja.
Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

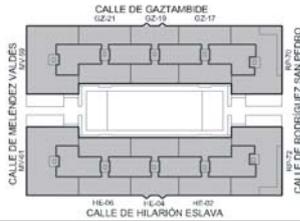
TÍTULO:

MACETEROS METÁLICOS

Nº FICHA:

E.048.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

VENTANAS Y CARPINTERÍAS

UBICACIÓN:

Bajo ventanas singulares y en terrazas y balcones

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

V

PORTAL N.

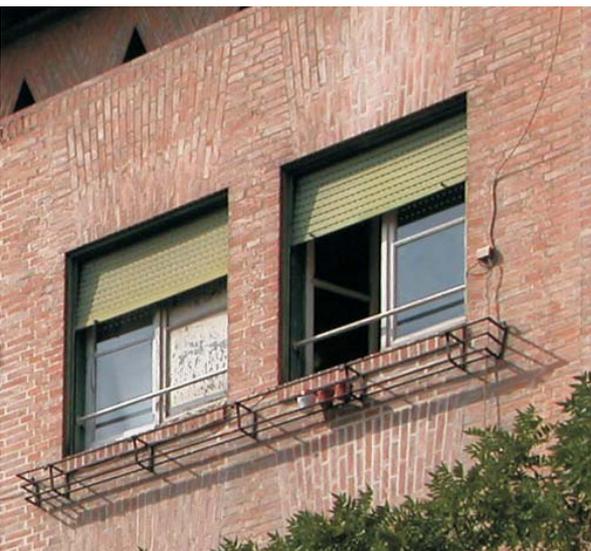
TODOS

FECHA:

NOV-2003



Esquina de Rodríguez San Pedro con Gaztambide. MMN Arquitectos, Nov-2003



Grupo de ventanas en Gaztambide 19. Éste es el modelo de jardinera que se coloca bajo las ventanas de los cuerpos centrales a las calles Hilarion Eslava y Gaztambide. MMN Arquitectos, Oct-2003

DESCRIPCIÓN:

En la primera foto observamos los dos tipos de jardinera corrida que pueblan la Casa de Las Flores:

Por un lado, las jardineras soldadas a los barrotes de las barandillas de balcones que encontramos en todas las terrazas corridas, con las excepciones de las bandejas curvas de los cuerpos centrales a Gaztambide e Hilarion Eslava y las de primera planta en esquinas de Rodríguez San Pedro, donde existe peto y las macetas podrían apoyarse directamente en él.

Por otra parte, las jardineras formadas por estructura de pletina de acero colgadas directamente de fachada, bajo las ventanas de proporciones cuadradas que se encuentran en diferentes partes del edificio.

FUNCIONAMIENTO:

Las jardineras bajo ventanas son empleadas en Las Flores para marcar puntos de interés en las distintas fachadas. Así, aparecen en los cuerpos centrales que dan a Gaztambide e Hilarion Eslava, y también en la singular esquina de Rodríguez San Pedro con Gaztambide, bajo el grupo de tres ventanas. En ambos casos desaparecen estas estructuras en las ventanas de planta primera, donde las jardineras quedarían a una altura demasiado cercana al peatón.

Asimismo se coloca este mismo modelo de jardinera en la planta baja que da al interior del patio de manzana.

MATERIAL Y ACABADO MACETERO BAJO VENTANAS:

El diseño de la estructura es muy sencillo: unos bastidores realizados con pletina de acero forman trapecios que se colocan en ménsula cada ...cm. Sobre ellos apoyan las dos barras que sirven de fondo para las macetas, y lateralmente, las otras dos que evitan el posible vuelco de las mismas. Finalmente, las barras alargadas doblan en las esquinas unos centímetros más allá del último bastidor y se rematan soldándose a una pletina colocada sobre el paramento. De esta forma se refuerza la idea de ligereza que presentan todas estas estructuras, donde la maceta tiene más presencia que el macetero.



Barandillas en terraza de Rodríguez San Pedro, 72. Este modelo se repite en todas las terrazas de las dos esquinas de Rodríguez San Pedro. MMN Arquitectos, Oct-2003



Detalle de macetero en Rodríguez San Pedro, 72 . MMN Arquitectos, Oct-2003

MATERIAL Y ACABADO MACETEROS SUELTOS EN BARANDILLAS:

El segundo modelo existente de jardinera, como hemos comentado arriba, es el macetero individual, soldado a la estructura de barandilla en las distintas terrazas del edificio.

Dentro de este tipo, encontramos dos maceteros distintos, según los dos distintos tipos de barandilla. En las terrazas de Rodríguez San Pedro, un tipo de jardinera formado únicamente por un anillo de pletina de acero apoyado en tres puntos: dos pletinas horizontales, soldadas en dos puntos opuestos de la circunferencia, y una pletina curvada soldada en el extremo más alejado de la barandilla se atornilla al balaustre principal situado cada... cm.

El anillo, de ...mm de diámetro interior y ancho de ...mm, es el que sirve de apoyo a la maceta por su borde, de forma que ésta no toca en su base a la estructura de jardinera. Las tres pletinas, por su parte, se curvan en los extremos formando pequeñas volutas.

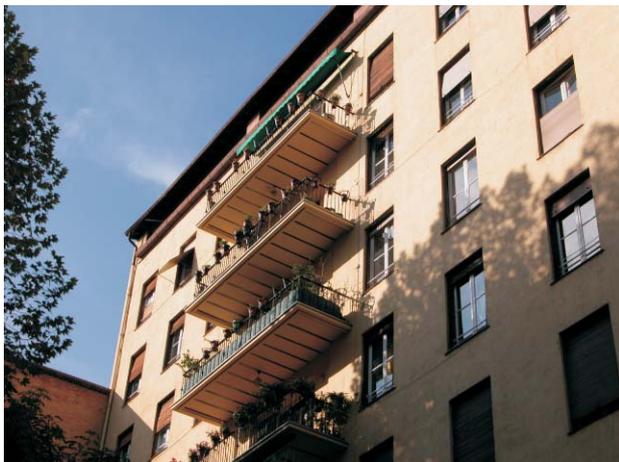
La estructura está pintada en blanco mate.



Detalle de macetero en Rodríguez San Pedro, 70 . MMN Arquitectos, Oct-2003



Detalle de macetero en Rodríguez San Pedro, 70. MMN Arquitectos, Nov-2003



Barandillas en terraza de Hilarión Eslava, 2. Este modelo se repite en todas las terrazas a jardín y en Meléndez Valdés. MMN Arquitectos, Oct-2003



Detalle de macetero en Hilarión Eslava 2. MMN Arquitectos, Oct-2003



Detalle de maceteros en Meléndez Valdés 61. MMN Arquitectos, Oct-2003

En las terrazas del interior de la manzana, hacia el jardín, y en las que dan a Meléndez Valdés la barandilla es de barrotes cilíndricos con ensanchamientos cada 10 barrotes, como en la correspondiente a los balcones individuales. En estos casos (salvo el ya comentado de las terrazas especiales de los cuerpos situados en el eje transversal de la manzana) el macetero, también individual, se compone de un anillo no completo de pletina de acero soldada a dos barrotes de la barandilla. Un barrote intermedio a ambos sirve de apoyo para la pletina que sirve de base o fondo del macetero, la cual se suelda al anillo en su extremo más exterior. Finalmente, una segunda pletina, transversal a la primera, se suelda a la misma en la base y al anillo en dos puntos opuestos.

Las macetas se apoyan en el fondo, que queda, de esta forma, configurado como una cruz de pletinas. Aunque la posibilidad de apoyo como en el primer caso comentado también es posible, como vemos en la foto inferior derecha.

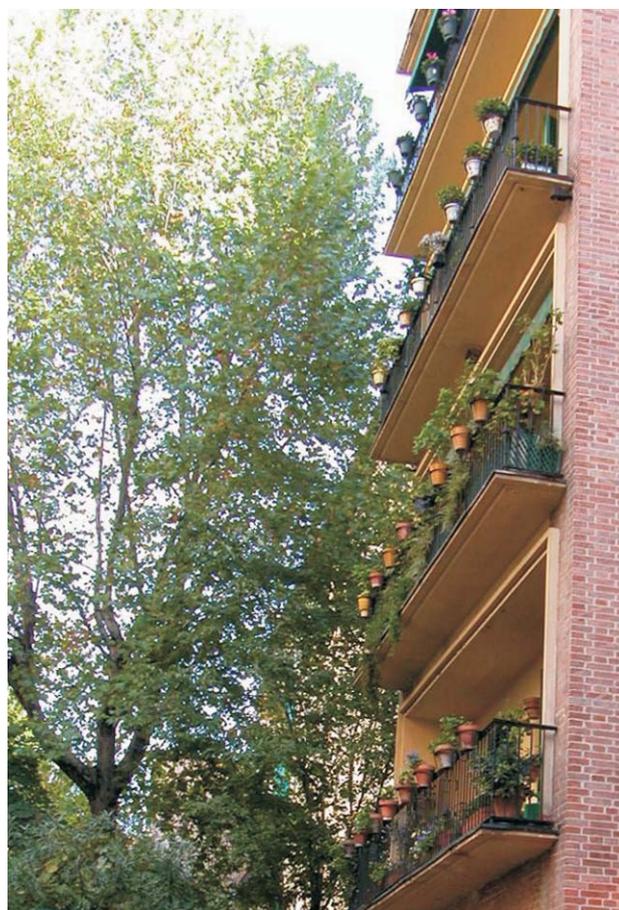
La estructura está pintada en negro mate.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Elemento fundamental, aunque de liviano aspecto, en el carácter de la Casa de las Flores es la estructura que sirve de base para las macetas que en un día "vistieron" la manzana en sus cuatro costados, y que hoy desgraciadamente se mantienen en su mayor parte vacías. Quizá sus habitantes vuelvan a apreciar la importancia de elementos como estos en la imagen de la ciudad.

Su mantenimiento es el propio de las carpinterías de hierro al exterior, el repintado, utilizando tratamiento antióxido en su caso y conservando el color original.

Por otra parte, se han de evitar los añadidos y variaciones en estos elementos.



Rodríguez San Pedro 70. MMN Arquitectos, Sept-2003



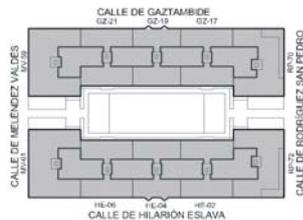
Detalle de maceteros en Rodríguez San Pedro 70. MMN Arquitectos, Sept-2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
VIVIENDAS TIPO "A"

Nº FICHA:
E.O49.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
INTERIOR VIVIENDA. TIPOS

UBICACIÓN:
Viviendas de cinco piezas en todos los portales

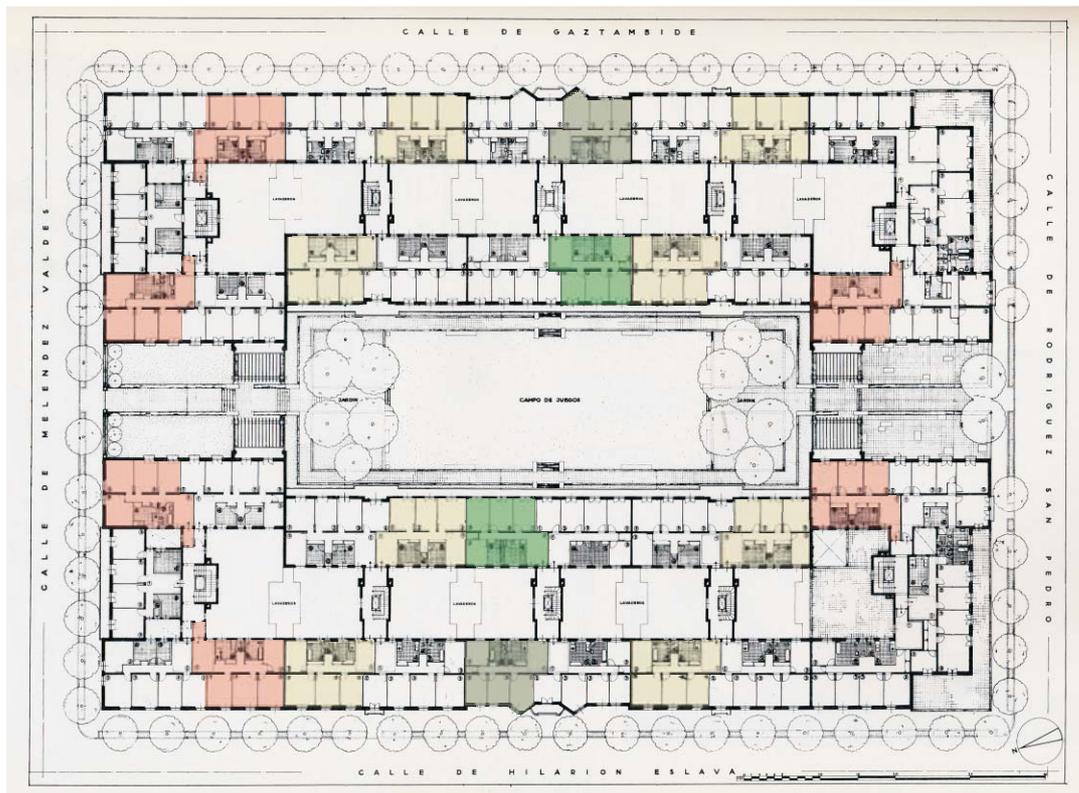
AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

I-T

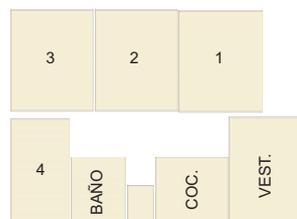
PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



Planta original sin datar reproducida en Quaderns 150, 1982, pág. 81. Hemos coloreado las viviendas correspondientes al tipo que hemos llamado A.

- VIVIENDATIPOA
- VARIACIÓNA1
- VARIACIÓNA2
- VARIACIÓNA3



Esquema de distribución de vivienda A

DESCRIPCIÓN: VIVIENDATIPOA

Se compone de cinco piezas (cuatro piezas y vestíbulo de entrada). El pasillo tiene un ensanchamiento desde el que se accede a cocina, baño y pequeño aseo. En la vivienda tipo encontramos armarios empotrados a lo largo de todo el pasillo. Al fondo del mismo se encuentra el acceso a la última pieza, del mismo tamaño que el vestíbulo.

VARIACIÓNA1

El acceso se realiza a través de un pequeño pasillo. En el caso de las viviendas de Meléndez Valdés, el pasillo está iluminado también desde el patio interior.

VARIACIÓNA2

Con una distribución análoga, el tamaño de la vivienda es más reducido: todas las piezas pierden algo de superficie, y la 4 lo hace considerablemente. El acceso a ella se realiza lateralmente y en el fondo del pasillo se coloca un armario. El aseo entre cocina y baño desaparece.

VARIACIÓNA3

Se trata de las viviendas situadas en la fachada central de Hilarión Eslava y Gaztambide. Con la misma distribución que la variación A2, la pieza 1 tiene un saliente triangular.

VARIACIÓNA4

En planta baja las viviendas junto a los portales pierden la pieza de vestíbulo.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
VIVIENDAS TIPO "B"

Nº FICHA:
E.050.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
INTERIOR VIVIENDA. TIPOS

UBICACIÓN:
Fachada de Rodríguez San Pedro y vuelta a Hilarión Eslava

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

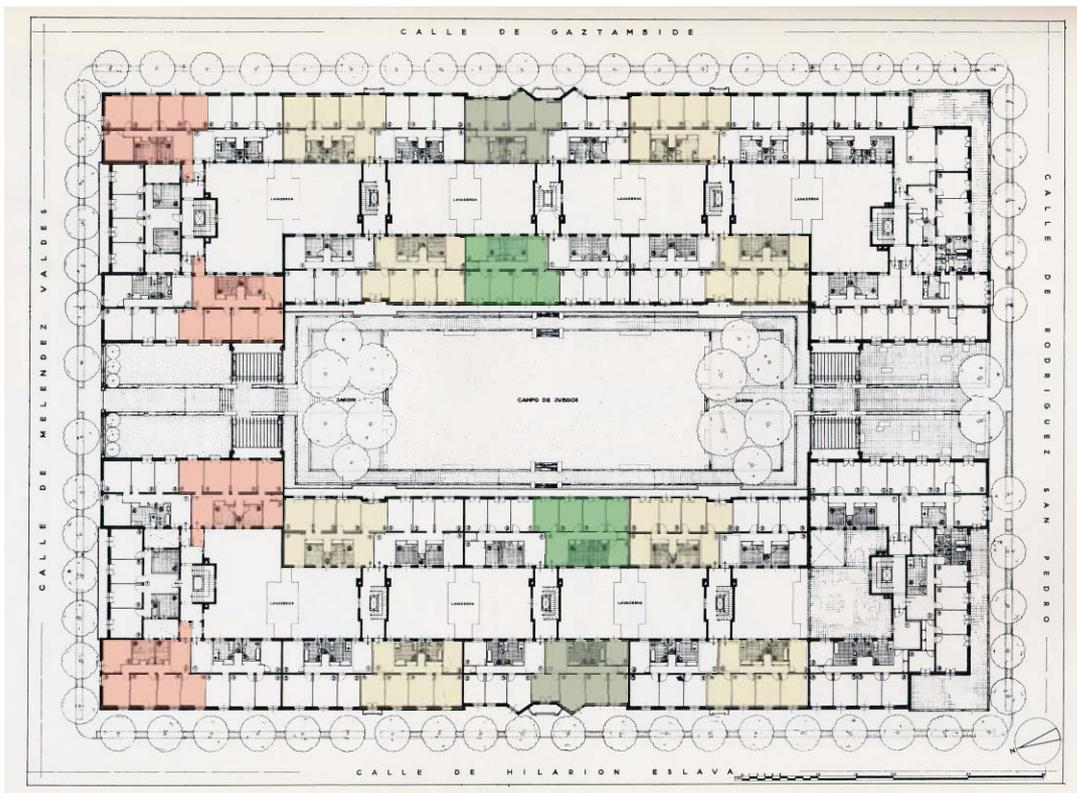
CLAVE:

I-T

PORTAL N.
TODOS

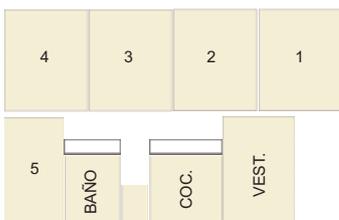
FECHA:
NOV-2003

DESCRIPCIÓN:



Planta original sin datar reproducida en Quaderns 150, 1982, pág. 81. Hemos coloreado las viviendas correspondientes al tipo que hemos llamado B.

- VIVIENDA TIPO B
- VARIACIÓN B1
- VARIACIÓN B2
- VARIACIÓN B3



Esquema de distribución de vivienda B

DESCRIPCIÓN: VIVIENDA TIPO B

Se compone de seis piezas (cinco piezas y vestíbulo de entrada). El pasillo tiene un ensanchamiento desde el que se accede a cocina, baño y pequeño aseo. La pieza 1 a veces tiene un hueco especial, con terraza saliente o entrante.

En la vivienda tipo encontramos armarios empotrados a lo largo de todo el pasillo. Al fondo del mismo se encuentra el acceso a la última pieza, de tamaño algo menor que las tres restantes.

VARIACIÓN B1

El acceso se realiza a través de un pequeño pasillo iluminado también desde el patio interior. En las que dan al jardín la última pieza 5 es de tipo A2.

VARIACIÓN B2

Con una distribución análoga a la tipo B, el tamaño de la vivienda es más reducido: todas las piezas pierden algo de superficie, y la 4 lo hace considerablemente. El acceso a ella se realiza lateralmente y en el fondo del pasillo se coloca un armario. El aseo situado entre cocina y baño desaparece.

VARIACIÓN B3

Se trata de las viviendas situadas en la fachada central de Hilarión Eslava y Gaztambide. Con la misma distribución que la variación B2, la pieza 2 tiene un

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

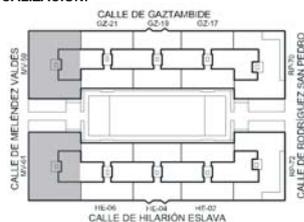
TÍTULO:

VIVIENDAS A MELÉNDEZ VALDÉS

Nº FICHA:

E.051.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

INTERIOR VIVIENDA. TIPOS

UBICACIÓN:

Viviendas centrales a Meléndez Valdés

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

I-T

PORTAL N.

MV-59 / MV-61

FECHA:

NOV-2003



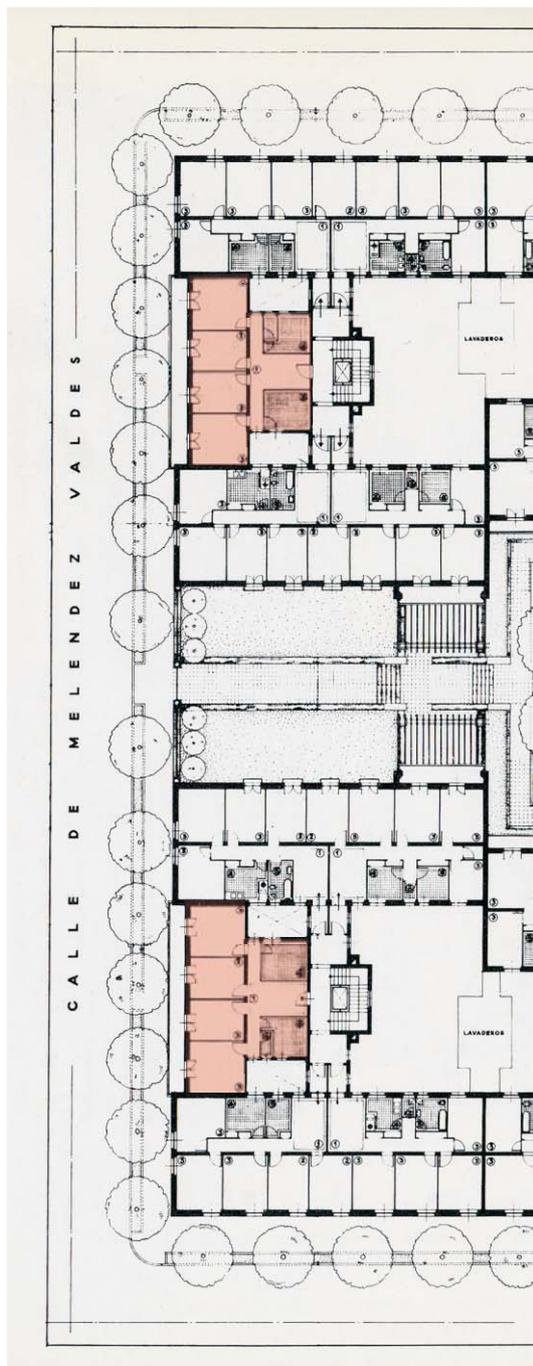
Fachada a Meléndez Valdés y Gaztambide.
Fotomontaje: MMN-Arquitectos, Oct. 2003.

DESCRIPCIÓN VIVIENDA MV:

Se trata de una vivienda de distribución simétrica, de cuatro piezas enfrentadas al área de servicio. El vestíbulo de entrada, situado en el centro de la vivienda, da acceso a las dos habitaciones centrales y a los dos tramos de pasillo. A un lado, la cocina; al otro, baño y pequeño servicio.

La imposibilidad de introducir la ventana correspondiente en la entrada se sustituye por la iluminación del pasillo desde los pequeños patios interiores. De esta forma esta vivienda se trata de la única que posee ventilación hacia calle y dos patios distintos, y también la única en la que el vestíbulo no tiene luz natural.

Como siempre, la esquina es un punto de difícil resolución, y en esta solución se sacrifica la luz natural del vestíbulo. Por otro lado, se obtiene una hermosa terraza corrida.



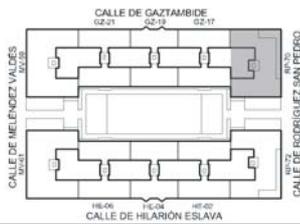
Planta original sin datar reproducida en Quaderns 150, 1982, pág. 81.
Hemos coloreado las viviendas que dan a Meléndez Valdés.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
VIVIENDAS ESQUINA RP-70

Nº FICHA:
E.052.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
INTERIOR VIVIENDA. TIPOS

UBICACIÓN:
Viviendas en la esquina Rodríguez San Pedro con Gaztambide

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

I-T

PORTAL N.
RP-70

FECHA:
NOV-2003

DESCRIPCIÓN:

DESCRIPCIÓN VIVIENDAS ESPECIALES EN RP-70:

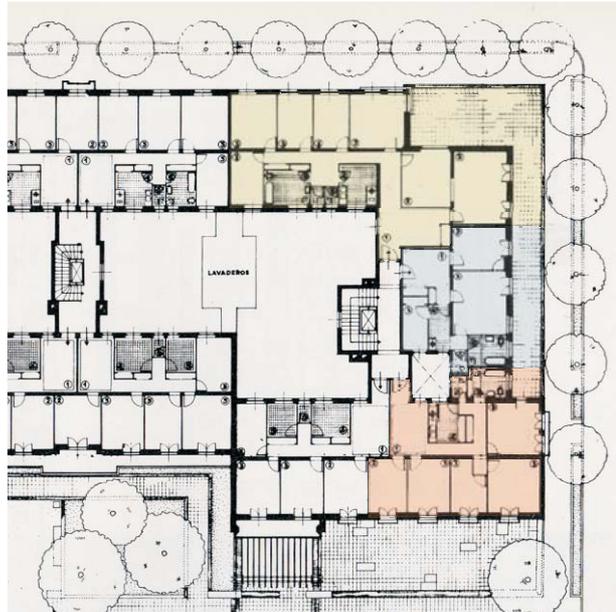
Vivienda izquierda A: se trata de una prolongación del tipo de vivienda "B" (hasta llegar a los 170m²) de forma que el pasillo dobla y quedan 7 piezas más el vestíbulo de acceso. La vivienda con más desarrollo de fachada presenta varias singularidades en del conjunto de las Flores: las ventanas en esquina, descritas en ficha aparte, y una sala de estar de grandes dimensiones, a la que se accede directamente desde el vestíbulo de entrada.

Vivienda izquierda B: la vivienda más pequeña de la manzana (88m²) es también la que más se aleja de la estructura propia de las viviendas del conjunto. Un vestíbulo sin luz natural da acceso a las tres piezas y al pasillo-oficina que une locales húmedos. La comunicación directa entre todas las piezas permite una circulación paralela a la del distribuidor. De cualquier forma, no desaparece la ventilación cruzada, uno de los fundamentos de la estructura habitable de las Flores.

Vivienda derecha A: podría considerarse un caso especial de lo que hemos llamado vivienda tipo "B", con el pasillo doblado de tal forma que en la vuelta se aleja el baño que, como en la vivienda descrita anteriormente, asoma extraordinariamente a la fachada principal.

Vivienda derecha B: se trata de una vivienda tipo "A" (ver ficha aparte).

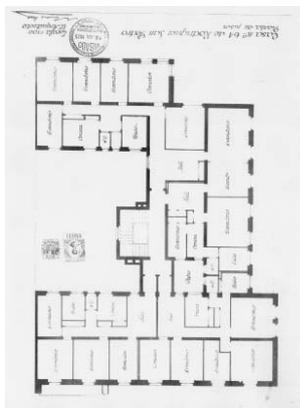
El conjunto difiere de la esquina Rodríguez San Pedro con Hilarión Eslava en la distribución interior y en algunos huecos de fachada, si bien la volumetría es la misma. Desconocemos si ello se debe a una distancia en el tiempo en lo que respecta a la construcción de una u otra esquina, o bien al experimento de distintas distribuciones por otros motivos (orientación, etc). En cualquier caso se trata de viviendas con una organización similar a la tipo, con la incorporación de las magníficas terrazas a sur.



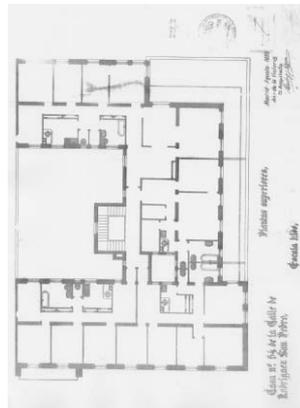
Planta baja original sin datar reproducida en Quaderns 150, 1982, pág. 81.
Hemos coloreado las viviendas especiales de la esquina.



Esquina de Rodríguez San Pedro con Gaztambide.
Fotografía de Catalá-Roca reproducida en Quaderns núm.150, 1982, pág. 83.



Plano de viviendas en esquina de la actual Rodríguez San Pedro 70. Firmado por Zuazo en 1935. Reproducción del Servicio Histórico del COAM.



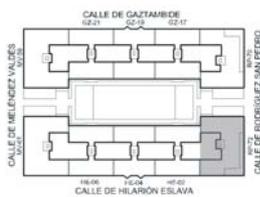
Plano de viviendas en esquina de la actual Rodríguez San Pedro 70. Firmado por Madrazo en 1939. Reproducción del Servicio Histórico del COAM.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
VIVIENDAS ESQUINA RP-72

Nº FICHA:
E.053.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
INTERIOR VIVIENDA. TIPOS

UBICACIÓN:
Fachada de Rodríguez San Pedro y vuelta a Hilarion Eslava

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax: 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

I-T

PORTAL N.
RP-72

FECHA:
NOV-2003

DESCRIPCIÓN:

La esquina más representativa del edificio es la correspondiente a la de las calles Rodríguez San Pedro con Hilarion Eslava. Dicha esquina asoma hacia la calle Princesa. También es la que posee la distribución de viviendas más ajena al sentido general del edificio. Como si se hubieran tanteado distintas posibilidades y se mejorara la solución en la esquina simétrica, la vivienda más meridional cambia en sucesivos planos de distribución y finalmente queda como la única en toda la manzana que no tiene ventana en el vestíbulo de entrada. Al mismo tiempo, uno de los baños de la vivienda anexa tiene vistas sobre la terraza vecina... A falta de un estudio documental más preciso, parece que aquí pesó más la necesidad de la terraza en esquina sobre la distribución de la vivienda. El modelo tipo se deforma como no ocurre en ninguna otra parte del inmueble (hay que observar que en el extremo opuesto (Meléndez Valdés) la esquina se resuelve con el mismo modelo tipológico de vivienda).

En el plano inferior derecho se pueden observar las configuraciones finales de las viviendas en esta esquina: La sombreada en amarillo tiene un pasillo más largo y torturado de lo normal. Un aseo tiene acceso desde la cocina y el baño principal asoma hacia la terraza que en principio debería pertenecer a la vivienda de esquina. Por otra parte, esta última vivienda (sombreada en naranja) sustituye la ventana en el vestíbulo de entrada por una al fondo del pasillo distribuidor. Además, se dispone de dos pasillos a ambos lados de la entrada.

Estas viviendas presentan la situación más compleja: *Malas articulaciones entre los distintos espacios de las viviendas y forzadas soluciones para poder dar acceso a las habitaciones proyectadas, [...] suponen la gran incongruencia del proyecto, sólo justificada por la concepción urbanística del conjunto.* (Moure, L. Zuazo. COAM. 1989. Pág.69)

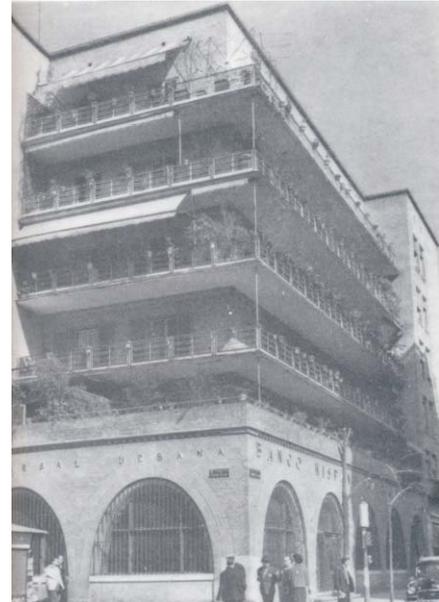
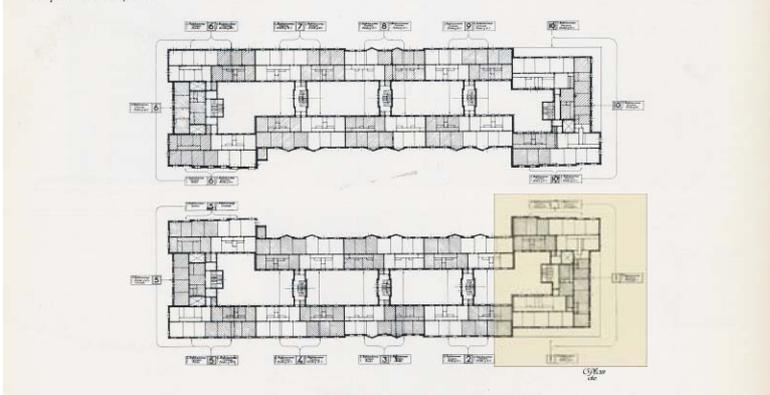


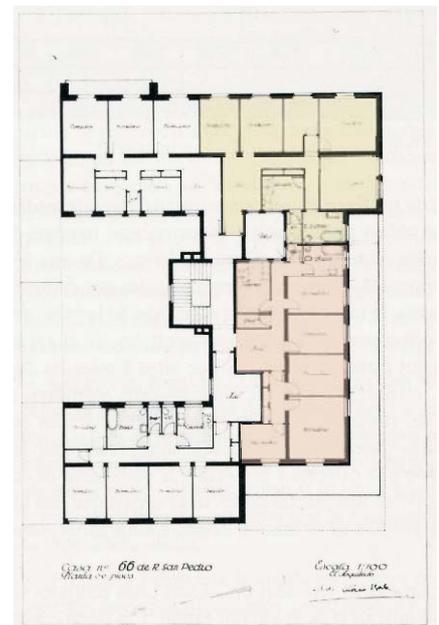
Imagen original de Pavón reproducida en Flores, C. "Arquitectura Española Contemporánea 1880-1950" Ed. Aguilar. 1989. Pág. 135



Perspectiva del conjunto.



Plano original sin datar reproducido en la revista Quaders núm.150 1982. Pág. 80. Hemos sombreado la esquina de Rodríguez San Pedro con Hilarion Eslava. Observamos las variaciones que sufrió la esquina en el proceso de proyecto y construcción. En este plano aún las dos esquinas de Rodríguez San Pedro tienen la misma distribución. Más tarde se construirán de forma asimétrica.



Plano original sin datar reproducido en Moure, L. "Zuazo". COAM, 1988 2ªEd. Pág.68. En la distribución se observa cómo la vivienda de esquina se halla más torturada a raíz del hecho de incluir la terraza de esquina.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

VIVIENDAS ESQUINA RP-72

Nº FICHA:

E.053.02



Esquina de Rodríguez San Pedro con Hilarión Eslava. Fotografía: MMN Arquitectos. Oct. 2003.



Recorte de periódico sin localizar y sin datar proporcionado por la vecina Dña. Gloria Grande Mingo. El edificio aparece destrozado en esta esquina, que en 1942 aún estaba en obras de restauración.



Terraza y detalles de la vivienda. Fotografías de MMN Arquitectos. Oct. 2003.

FUNCIONAMIENTO:

La distribución de las viviendas se supedita a la obtención de un amplio espacio de terrazas con orientación Sur y hacia una vasta área abierta a la ciudad.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

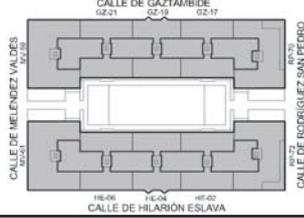
Se habrán de conservar las distribuciones y todos los elementos representativos de dichas viviendas.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
DISTRIBUCIÓN EN VIVIENDAS

Nº FICHA:
E.054.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
INTERIOR VIVIENDA. ELEMENTOS ESENCIALES

UBICACIÓN:
Todas las viviendas

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

I-E

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003

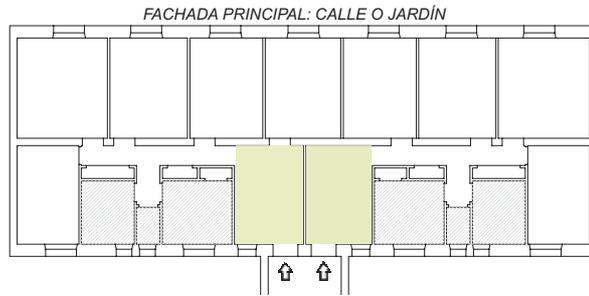
DESCRIPCIÓN:



ORDENACIÓN

Muros de carga

Distribución en dos bandas: una crujía exterior, con ritmo constante a fachada de piezas habitables y otra crujía interior de servicios. El ritmo de la fachada de ésta responde a la distribución interior.

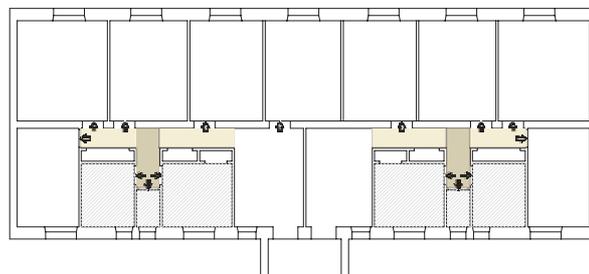


VESTÍBULO ENTRADA

El vestíbulo es uno de los lujos de estas viviendas.

Como pieza esencial en todas las viviendas de la Casa de Las Flores cuenta con luz y ventilación natural.

Es una habitación vividera más que cada vecino usa de forma distinta: despacho, recibidor, comedor, estar, biblioteca, juego de niños, etc.



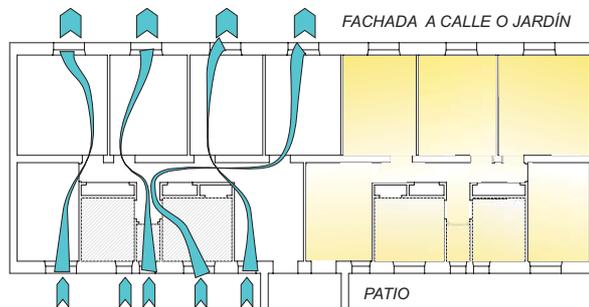
CIRCULACIONES <6%superficie útil

Espacio de circulación y almacenamiento

Espacio exclusivo para circulación

Optimización de las circulaciones.

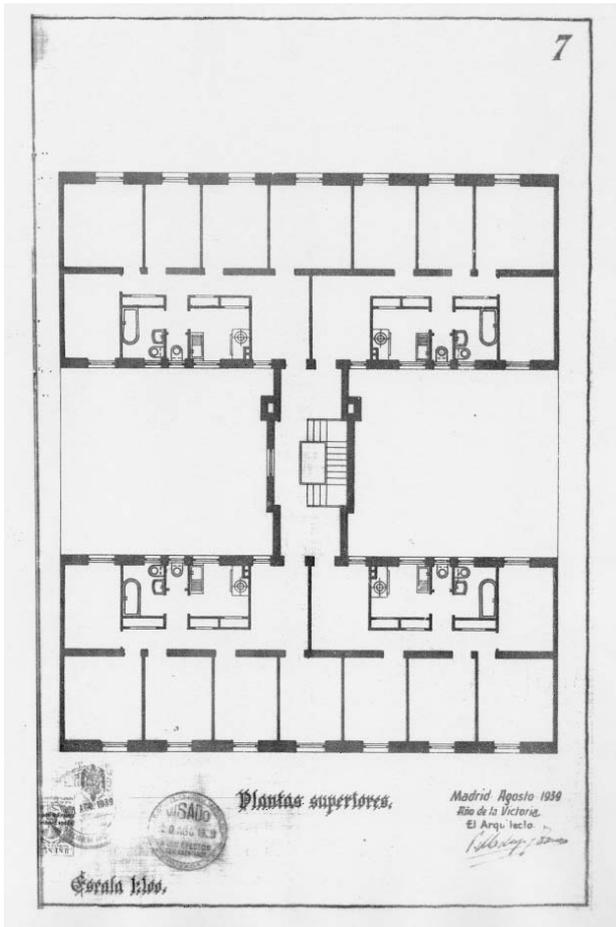
Los armarios, que abren hacia el pasillo, permiten sin duda un amueblamiento mucho más flexible en el interior de las piezas.



ILUMINACION Y VENTILACIÓN NATURAL

Todas las estancias tienen iluminación natural. Incluso el pasillo, a través de los huecos de las puertas. Una superficie análoga de huecos al exterior en una y otra fachada garantizan una correcta ventilación cruzada.

El interior de la casa de Las Flores representa un modelo de vivienda ciertamente novedoso en Madrid, que recoge los planteamientos funcionales e higienistas del movimiento moderno. La distribución maneja unas dimensiones que aportan la flexibilidad que no tenían los pisos de la época. Su carácter único y paradigmático de vivienda moderna exige que los sucesivos habitantes de las viviendas sean conscientes y aprecien sus valores espaciales, de iluminación, ventilación, etc. para que éstos no desaparezcan tras dudosas "adaptaciones" a las necesidades puntuales de los usuarios.



Plano de viviendas tipo firmado por Madrazo en 1939. Reproducción del Servicio Histórico del COAM.

ELEMENTOS ESENCIALES EN LAS VIVIENDAS:

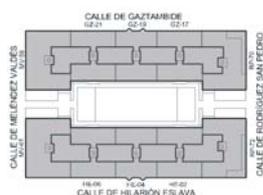
- 1.- Las viviendas se organizan en dos zonas claramente diferenciadas, una zona de estancia y una zona húmeda.
- 2.- Los pasillos centrales reciben luz natural, mediante el uso de paños acristalados en algunas de las puertas que tienen acceso a los mismos.
- 3.- Todas las piezas, incluso baños y vestíbulo, son exteriores, con ventilación e iluminación natural.
- 4.- Los armarios empotrados aparecen únicamente en los pasillos, de manera que las habitaciones admiten mayor flexibilidad en su uso y amueblamiento puesto que no están condicionadas por la servidumbre que supone una pared con puertas de armario, que obliga a dejarla libre en su frente y con espacio de acceso. Si se utilizan muebles al menos se puede variar la situación de esas zonas de servidumbre en la habitación, permitiendo mayor libertad en la configuración de la misma.
- 5.- El vestíbulo exterior constituye una pieza singular en las viviendas propuestas por Zuazo, y, como tal, no debe perderse su configuración actual. Esta pieza está caracterizada por poseer dimensiones de estancia (no como mero espacio servidor), iluminación y ventilación natural.
- 6.- Altura libre generosa, de 3m. Una reducción de esta altura sólo podría entenderse en caso de colocación de maleteros o necesidad de paso de conductos, pero únicamente en cuando se produjese en el pasillo y los aseos.
- 7.- Puertas interiores bajas (1,95m). En todo caso, no se entenderían puertas de más de 2,10m de altura.
- 8.- El muro central de carga debe permanecer intacto en sus huecos. No se deben abrir nuevos huecos ni cegar los existentes con albañilería, puesto que esta dinámica llevaría a alteraciones graves a lo largo del tiempo, a medida que los sucesivos usuarios fuesen cambiando de criterios en el uso, abriendo y cegando huecos, y, por tanto, debilitando la estructura existente. La configuración actual, o el uso de cierres de carpintería da una flexibilidad más que suficiente para obras razonables.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
SOLADOS EN INTERIOR VIVIENDA

Nº FICHA:
E.055.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
INTERIOR VIVIENDA. ELEMENTOS ESENCIALES

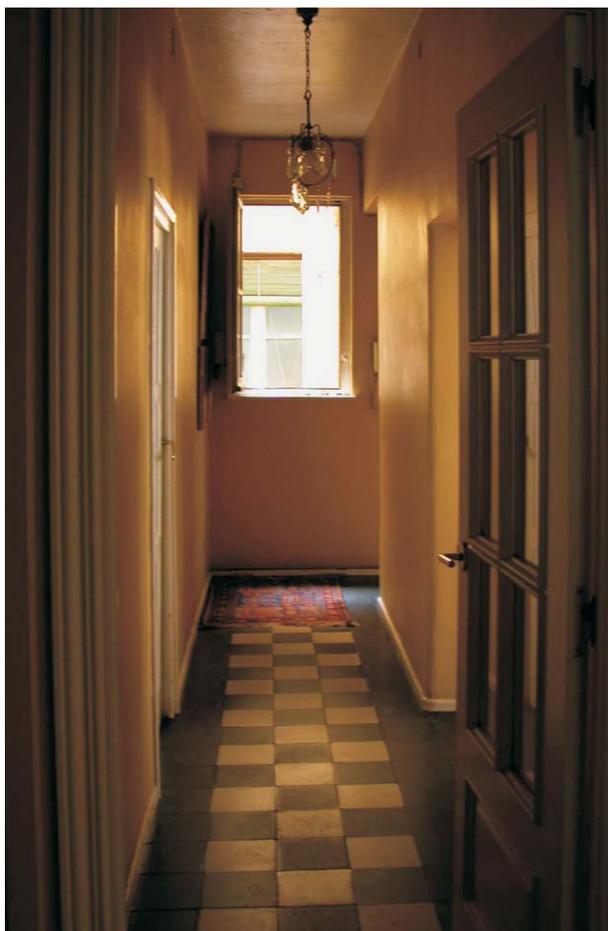
UBICACIÓN:
Todas las viviendas

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:
I-E

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



Vivienda en Rodríguez san Pedro, 72. MMN Arquitectos, Oct-2003



Vivienda en Rodríguez san Pedro, 70. MMN Arquitectos, Nov-2003

DESCRIPCIÓN:

El solado del interior de las viviendas está compuesto por piezas en una precisa composición, como se puede observar en el plano adjunto. Baldosines formando dameros o figuras geométricas se acomodan a la dimensión de cada cuarto, modulado conforme al acabado final. En ese mismo plano original vemos las intenciones del autor, que situaba losetas en general y una pieza con madera.

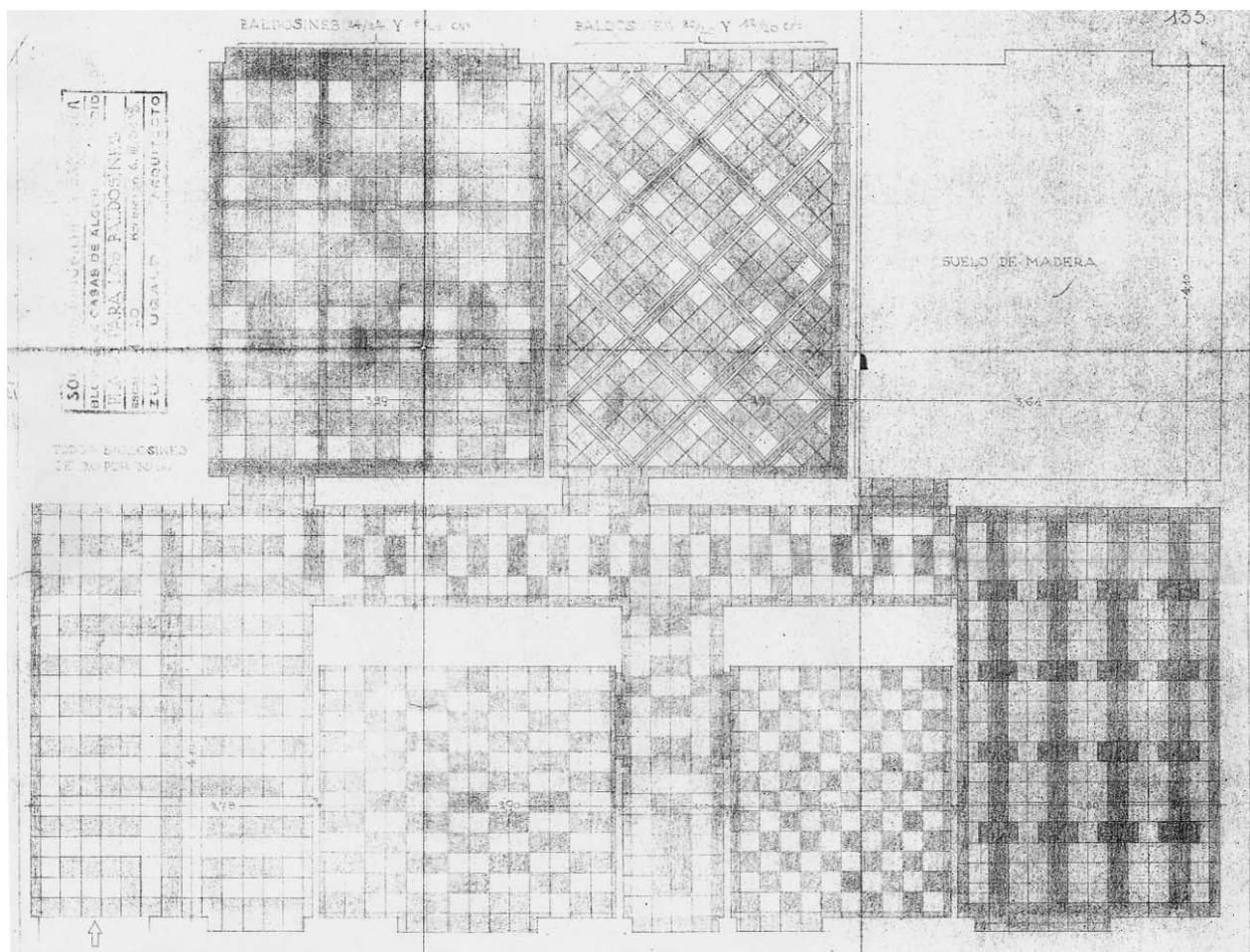
MATERIAL Y ACABADO:

Desconocemos el solado original ya en la mayoría de las viviendas. En aquéllas en las que los habitantes no se han desprendido de él se observan fundamentalmente dos tipos: entarimado de madera de Pino melis y baldosa hidráulica negra, roja y blanca. Hemos encontrado documentos que afirman la "desaparición del entarimado" original en 1939 (*García Elorza, P., Gutiérrez Hevia, M.T., "Investigación y conclusiones sobre La Casa de Las Flores", Servicio Histórico del COAM*); Dña. Justa Pagés, habitante del 2º izquierda A de Rodríguez San Pedro 70 (ver foto derecha) afirma que el solado de madera se sustituyó tras la guerra civil...

Por otra parte los planos de 1931 del propio arquitecto coinciden con los despieces encontrados en algunas viviendas. El baldosín parece que también fue empleado originalmente y así se observa en viviendas como las de la foto izquierda.

Los tamaños de las piezas varían entre cuadrados de 20cm y de 24cm, así como otras rectangulares que se adaptan a las dimensiones de las habitaciones.

En las cocinas y baños se encuentran baldosines cerámicos.



Plano de solado en una vivienda firmado por Zuazo en marzo de 1931. Reproducción del Servicio Histórico del COAM.



Detalle de solado de entarimado. Rodríguez San Pedro 70, 2ª izqdaA. Fotografía: MMN Arquitectos, Nov. 2003



Detalle de solado de baldosa hidráulica en damero en baño. Rodríguez San Pedro 70, 2ª izqdaA. Fotografía: MMN Arquitectos, Nov. 2003



Detalle de solado de baldosin en cocina. Rodríguez San Pedro 70, 2ª izqdaA. Fotografía: MMN Arquitectos, Nov. 2003

FUNCIONAMIENTO:

El solado del que hablamos es propio de una época determinada. La calidez de la madera contrasta con la frialdad de las piezas pétreas y sin embargo, ambas son testigos de su tiempo. El acabado en cualquier caso oscuro del suelo atenúa la luminosidad obtenida gracias a las amplias ventanas. Hoy estamos acostumbrados a una mayor iluminación de las estancias de nuestras viviendas. Por otra parte, los despieces están en sintonía con las proporciones de las estancias. Una forma de construir clásica, hoy en día parece impensable que un arquitecto dibuje un plano de despiece de solado para el interior de una vivienda.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

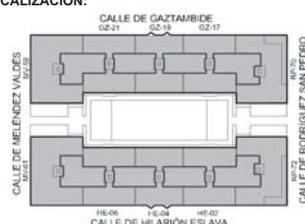
Es apreciable el valor de los antiguos solados, no tanto por el material ni la calidad constructiva sino más bien por la composición y el valor histórico del tipo de solado. Es conveniente, por tanto, su conservación. Para ello habrán de emplearse los productos de limpieza adecuados a cada material y tratamientos de recuperación.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
LUZ EN PASILLOS

Nº FICHA:
E.056.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
INTERIOR VIVIENDA. ELEMENTOS ESENCIALES

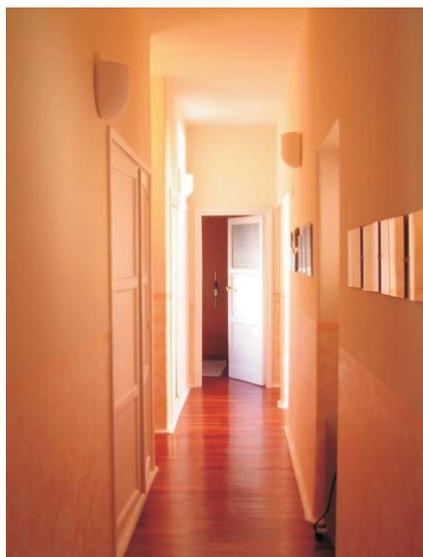
UBICACIÓN:
Interior de todas las viviendas

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:
I-E

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



Interior de una vivienda en Hilarion Eslava, 2.
Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003.



Interior de una vivienda en Hilarion Eslava, 2.
Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003.

DESCRIPCIÓN:

Característica primordial de todas las viviendas de la Casa de las Flores es la presencia de la luz natural en cada una de sus piezas, incluidos los espacios de circulación.

Todos los vestíbulos de acceso a las viviendas disponen de una ventana al patio interior, exceptuando algún tipo de vivienda en esquina. Dicho espacio de entrada se halla en continuidad con el pasillo distribuidor de todas las habitaciones. Esto facilita la ventilación natural cruzada, un aspecto fundamental para unas viviendas que pretendían ser paradigma de un modelo alternativo al decimonónico madrileño.

Las viviendas centrales siempre con doble ventilación (calle o jardín y patio interior), y las de esquina, triple (dos vías y parque interior). "Una solución que habría permitido, en palabras del arquitecto, grandes ventajas en orden a la salubridad y habitabilidad de la habitación en espera de una parcelación más racional" (Maure, L., Zuazo. COAM, 2ª Edición 1988).

Si la ventilación cruzada está garantizada en toda la vivienda, entre otras razones, gracias a la ventana del vestíbulo, la iluminación en todo el pasillo también es resultado de la inclusión de vidrios en las puertas. La organización tripartita de la hoja de las puertas permitía abrir el superior y colocar un vidrio translúcido. El resultado se puede observar en las fotografías...

MANTENIMIENTO:

Entre las posibilidades de inevitable transformación de las viviendas por los distintos usuarios nunca debería incluirse la desaparición de un aspecto tan importante como la iluminación y ventilación natural de todos los espacios de la vivienda, incluidos, por supuesto los de circulación (no en vano la pieza de "vestíbulo" era entendida por Zuazo como una habitable más).

Podrían estudiarse las soluciones de distribución que no alteren la configuración original y las que organicen los espacios con elementos móviles o fácilmente retirables por posteriores habitantes.

Hacer desaparecer el vestíbulo, como ya ha ocurrido en algunas viviendas, es romper uno de los principales objetivos de la Casa de las Flores y vulgazar el edificio desde el interior del mismo.



Pasillo de Rodríguez San Pedro 72.
Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003.



Puerta de aseo, con zonas translúcidas para la iluminación del pasillo.
Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

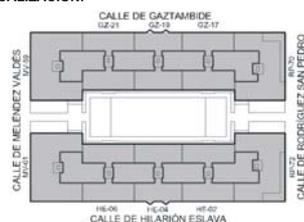
TÍTULO:

PUERTAS INTERIORES VIVIENDA

Nº FICHA:

E.057.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

INTERIOR VIVIENDA. ELEMENTOS ESENCIALES

UBICACIÓN:

Interior de las viviendas

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

I-E

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



DESCRIPCIÓN:

Las puertas interiores son de madera maciza, con bastidor perimetral y dos particiones intermedias. Estos paños poseen menor espesor que su marco y el superior en la mayoría de los casos dispone de un vidrio impreso translúcido sujeto con junquillo.

En el aseo la puerta lleva un módulo adicional que llega hasta el techo y añade otra entrada de luz.

Este tipo de puertas era bastante estándar y se pueden encontrar en otros edificios de la época.

MATERIAL Y ACABADO:

Las puertas y los marcos son de madera maciza con algún paño de vidrio impreso, como ya se ha descrito, y los herrajes son de latón, salvo pernios y bisagras, que son de acero.

Las partes de madera están pintadas en blanco.

FUNCIONAMIENTO:

Además de servir de elementos compartimentadores practicables, también permitan el paso de luz al pasillo gracias a sus paños traslúcidos.

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍA:

Se procurará mantener las puertas originales en los casos en que aún se conserven, repintandolas periódicamente.

Los casos habituales de alteraciones son los de sustitución del diseño original con organización tripartita y vidrio en el cuadro superior por otro que pierde las cualidades de transparencia originales.

Otra alteración habitual es la sustitución de los herrajes originales de latón.



Vivienda en Hilarion Eslava, 2.
Herrajes originales de latón: Manilla con resbalón y tope y pestillo a juego.



Puerta de acceso al aseo en el vestíbulo de cuartos húmedos en Hilarion Eslava, 2.



Puerta interior en Rodríguez San Pedro, 70.
Fotografías: MMN Arquitectos Oct. 2003

ÍNDICE DE FICHAS DE ALTERACIONES

REF	CAPÍTULO	CLAVE	PAG	TÍTULO
A.001	FACHADAS	F	2	Bandejas de terrazas HE-4 GZ-19
A.002	FACHADAS	F	1	Bandejas de Terrazas en Meléndez Valdés
A.003	FACHADAS	F	1	Bandejas de terrazas esquina RP
A.004	FACHADAS	F	1	Bandejas terrazas a jardín RP 70
A.005	FACHADAS	F	1	Bandejas terrazas jardín GZ-17-21
A.006	FACHADAS	F	2	Soportales
A.007	FACHADAS	F	4	Cerramientos de Locales
A.008	FACHADAS	F	1	Instalaciones y Monocapas
A.009	FACHADAS	F	1	Objetos en desorden
A.010	FACHADAS	F	1	Grieta en fachada de RP-70
A.011	FACHADAS	F	2	Meteorización de zócalos
A.012	FACHADAS	F	1	Reparaciones
A.013	ZONAS COMUNES EXTERIORES	C-E	1	Lavaderos en patios
A.014	ZONAS COMUNES EXTERIORES	C-E	1	Azoteas en MV-59
A.015	ZONAS COMUNES EXTERIORES	C-E	1	Nuevos shunts en HE-4
A.016	ZONAS COMUNES EXTERIORES	C-E	1	Deterioros en cubierta
A.017	ZONAS COMUNES INTERIORES	C-I	1	Ascensor. Cajas y protecciones
A.018	ZONAS COMUNES INTERIORES	C-I	1	Ascensor. Cabinas
A.019	ZONAS COMUNES INTERIORES	C-I	2	Solado zonas Comunes
A.020	VENTANAS Y CARPINTERÍAS.	V	2	Ventanas de aluminio
A.021	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	2	Persianas Toldo
A.022	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	2	Sustitución de Contraventanas
A.023	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	2	Desconfiguración de Fresqueras
A.024	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	1	Aire acondicionado
A.025	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	1	Toldos
A.026	VENTANAS Y CARPINTERÍAS	V	1	Protecciones de seguridad
A.027	INTERIOR VIVIENDA - ELEMENTOS ESENCIALES	I-E	2	Reformas de pisos

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

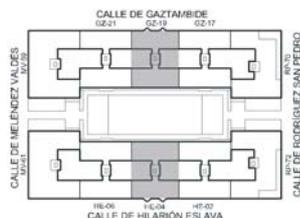
TÍTULO:

BANDEJAS DE TERRAZAS HE-04 Y GZ-19

Nº FICHA:

A.001.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS

UBICACIÓN:

Balcones sobre entrada a Gaztambide 19 e Hilarion Eslava 4

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F

PORTAL N.

HE-04 / GZ-19

FECHA:

NOV-2003



Bandejas de Hilarion Eslava, 4.
Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003



Bandejas de Gaztambide, 19.
Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Las terrazas que se sitúan en los cuerpos centrales de Gaztambide e Hilarion Eslava fueron gravemente alteradas en los años 80-90. Si bien su ocupación en planta es original (losas de hormigón encajadas en el retranqueo de fachada, con las esquinas redondeadas, flanqueadas por los cuerpos prismáticos triangulares de ladrillo que sobresalen a ambos lados) la construcción de su alero ha variado considerablemente, perdiendo las cualidades fundamentales de la original: ha desaparecido el remate de plomo, el goterón y la sección y forma que le daba la ligereza propia de todas las bandejas del inmueble. Se han perdido el afilado de la bandeja hacia el exterior, el rebaje perimetral inferior y el efecto de elevación del suelo de terraza, retranqueado respecto de la línea exterior.

DIAGNÓSTICO:

Las razones que llevan a arreglar estas y otras bandejas del inmueble arrancan en el deterioro que sufrían tras 50 años de vida. Los baberos, probablemente en origen de plomo, estaban descolgados y los goterones deteriorados, produciéndose humedades que podían acarrear patologías graves.

Por tanto no es la necesidad de su arreglo lo que se cuestiona sino la grave alteración de diseño que sufrieron y su pésima ejecución desde el punto de vista constructivo, que llevará a un rápido deterioro de las mismas en pocos años.

Perdieron todo elemento de sombra, de valoración de planos y de matización de los cantos, en definitiva de las sutilezas que encontramos en el resto del edificio.

Se hizo desaparecer todo componente arquitectónico más allá del puro funcionamiento estructural de una simple losa volada.



Arriba: Detalles de bandejas en la el detalle actualmente existente. Obsérvese la menor delicadeza del detalle en comparación con el inicial que se observa en la foto de la derecha. Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

Estado original según recoge la fotografía de la revista Quaderns núm. 150, 1982. Pág.86

Ahora el grosor de la losa se observa tosco en comparación con el resto de elementos de tal escala en el edificio.

La torpe restauración no se justifica desde ningún punto de vista, ni siquiera el estructural, ya que había pasado más de medio siglo hasta la desgraciada actuación.

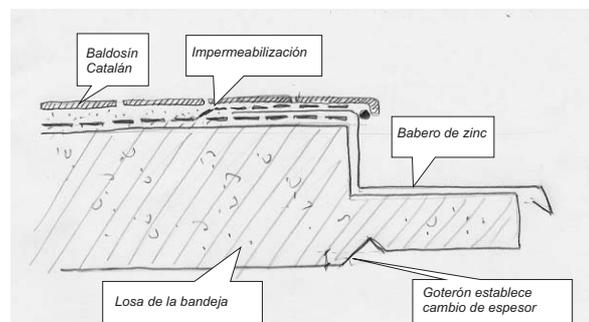
PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

La única solución posible pasa por reconstruir las bandejas según el original. Son los puntos de mayor interés en las fachadas a calle, prácticamente su único ornato de escala urbana (entendiendo que el resto de ornatos del ladrillo pertenecen a una escala más próxima).

Un estudio más detallado podrá indicarnos cómo se realizó el engrosamiento y las posibilidades de "recorte" del mismo.

Lo sensato sería impermeabilizar las bandejas y rehacer el detalle de borde, con remate de zinc y su perfil de ancho variable con goterón.

El perfil de esta bandeja pertenece al tipo más generalizado, coincidente con la sección de las terrazas de RP y MV, perfil que aproximadamente reproducimos aquí.



Detalle aproximado de bandejas restaurada de acuerdo a la morfología original. Babero, goterón, salto de sección... Todos elementos para lograr una sensación liviana de la bandeja y expulsar el agua de lluvia de forma eficaz. MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

BANDEJAS DE TERRAZAS EN MV-59

Nº FICHA:

A.002.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS.

UBICACIÓN:

Bandejas de terrazas de Meléndez Valdés 59

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F

PORTAL N.

MV-59

FECHA:

NOV. 2003



Restauración errónea de bandejas en Meléndez Valdés 59.



Restauración correcta de las bandejas de Meléndez Valdés 61.
Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Las terrazas de la calle Meléndez Valdés están construidas como losas rectangulares que muerden a la fábrica de ladrillo. Las bandejas del número 59 se han reconstruido realizando un regresamiento a base de rasillones apoyado sobre un perfil de borde (L corrido), produciendo un canto plano y más grueso que el original.

DIAGNÓSTICO:

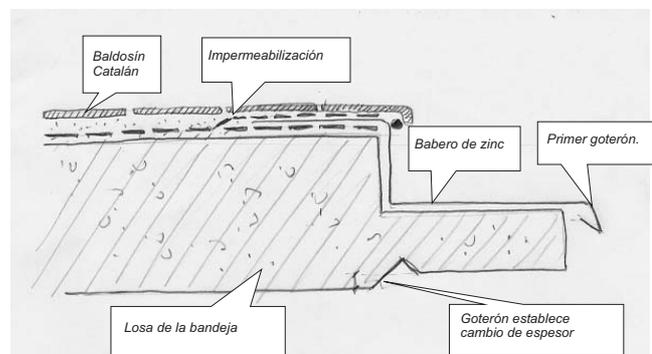
Se puede observar en la fotografía de abajo, que ilustra la restauración correcta de MV-61, la ligereza del diseño original, fruto de un proceso de búsqueda de un elemento fino capaz de asegurar que no entre agua por capilaridad, situando a cierta distancia dos goterones distintos (el del zinc y otro en la losa) además de provocar un salto en la parte superior de esta para una más veloz salida del agua. De nuevo comprobamos cómo el detalle más bello es el que mejor funciona:

- 1.- Se consigue que el canto aparente sea tan sólo de unos pocos cm.
- 2.- El goterón interior nos permite inadvertidamente aumentar el espesor de la losa.
- 3.- El borde superior se protege en la zona de cambio de plano con un babero de zinc que da velocidad al agua y añade otra fina línea al canto (el primer goterón) estilizándolo todavía más.

La nueva versión reduce el número de elementos de protección contra el agua y añade un problema inexistente en el modelo original: una cámara entre el rasillón y la losa primitiva, que oculta si se producen, los posibles problemas de oxidación de la estructura metálica. No solo es una solución mala sino que puede ser hasta peligrosa.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

La solución ante el engrosamiento de las bandejas no es otra más que la sustitución de este detalle por el de las losas originales, restaurándolas como las de MV-61.



Detalle aproximado de bandejas restaurada de acuerdo a la morfología original. Babero, goterón, salto de sección... Todos elementos para lograr una sensación liviana de la bandeja y expulsar el agua de lluvia de forma eficaz. MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

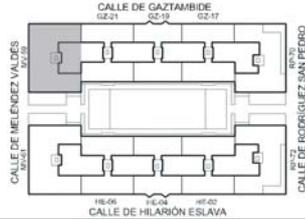
TÍTULO:

BANDEJAS DE TERRAZAS ESQUINA RP

Nº FICHA:

A.003.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS.

UBICACIÓN:

Bandejas de terrazas de Meléndez Valdés 59

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F

PORTAL N.

MV-59

FECHA:

NOV. 2003



Incomprensible Restauración en Rodríguez San Pedro 72. Errónea hasta un punto en el que se opta por un detalle más parecido al original. Fotografía MMN arquitectos. Oct. 2003



Restauración incorrecta de las bandejas de Rodríguez San Pedro 70. El mismo detalle que hemos visto en Meléndez Valdés 59. Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Las terrazas más representativas de la Casa de las Flores fueron restauradas incorrectamente en los años 90. Aunque se paralizaron las obras por este motivo, por increíble que parezca se reanudaron y finalizaron incorrectamente.

Las de la esquina de RP-72 se restauraron en dos fases y con criterios distintos. La bandeja de la última planta no está rematada igual que las demás.

Se han reconstruido erróneamente, como en MV-59: realizando un regruessamiento a base de rasillones apoyado sobre un perfil de borde (L corrido), produciendo un canto plano y más grueso que el original.

DIAGNÓSTICO:

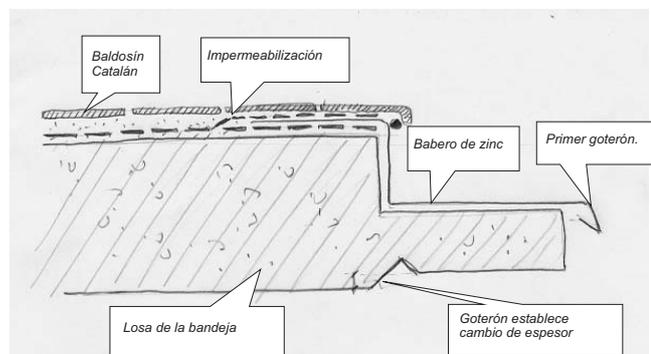
Hemos podido observar en la anterior ficha la restauración correcta de MV-61, que ilustra la ligereza del diseño original, fruto de un proceso de búsqueda de un elemento fino capaz de asegurar que no entre agua por capilaridad, situando a cierta distancia dos goterones distintos (el del zinc y otro en la losa) además de provocar un salto en la parte superior de esta para una más veloz salida del agua. De nuevo comprobamos cómo el detalle más bello es el que mejor funciona:

- 1.- Se consigue que el canto aparente sea tan sólo de unos pocos cm.
- 2.- El goterón interior nos permite inadvertidamente aumentar el espesor de la losa.
- 3.- El borde superior se protege en la zona de cambio de plano con un babero de zinc que da velocidad al agua y añade otra fina línea al canto (el primer goterón) estilizándolo todavía más.

La nueva versión reduce el número de elementos de protección contra el agua y añade un rasillón inexistente en el modelo original: una cámara entre el rasillón y la losa primitiva, que oculta si se producen, los posibles problemas de oxidación de la estructura metálica. No solo es una solución mala sino que puede ser hasta peligrosa.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

La solución ante el engrosamiento de las bandejas no es otra más que la sustitución de este detalle por el de las losas originales, restaurándolas como las de MV-61, o concluir el trabajo comenzado en RP-72..



Detalle aproximado de bandejas restaurada de acuerdo a la morfología original. Babero, goterón, salto de sección... Todos elementos para lograr una sensación liviana de la bandeja y expulsar el agua de lluvia de forma eficaz. MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

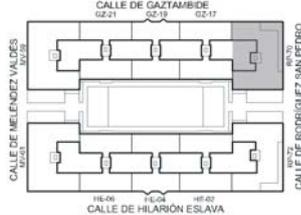
TÍTULO:

BANDEJAS TERRAZAS A JARDÍN. RP 70

Nº FICHA:

A.004.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS.

UBICACIÓN:

Terraza superior en fachada a Jardín de Rodríguez San Pedro 70

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F

PORTAL N.

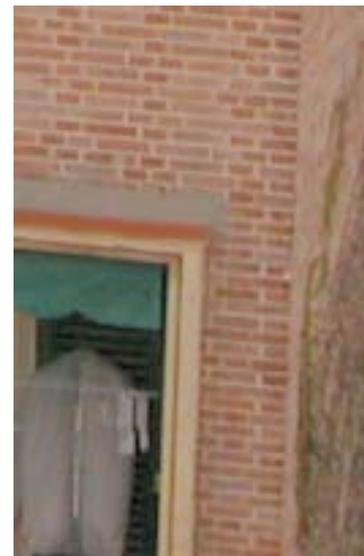
RP-70

FECHA:

NOV. 2003



Rodríguez San Pedro a Jardín. Se han hecho reparaciones poco afortunadas en los salientes de fachada para solucionar problemas de estanquidad.



Meléndez Valdés 59. Se ha reparado también la zona superior del recercado, con un vierteaguas cerámico o un producto impermeabilizante.

Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

En la foto de la izquierda se puede apreciar cómo la parte superior de la moldura-recercado de las terrazas de Rodríguez San Pedro 70 hacia el jardín presenta un remate de impermeabilización, quizá de tipo bituminoso, sobre un plano inclinado. Tal vez se trate, al igual que los baberos inferiores de zinc o plomo, de una imprimación bituminosa a aplicada sobre metal o material cerámico. Además en la foto de la derecha observamos un remate excesivo para ocultar el empotramiento de la lámina mencionada. La esquina superior derecha de la moldura está rota.

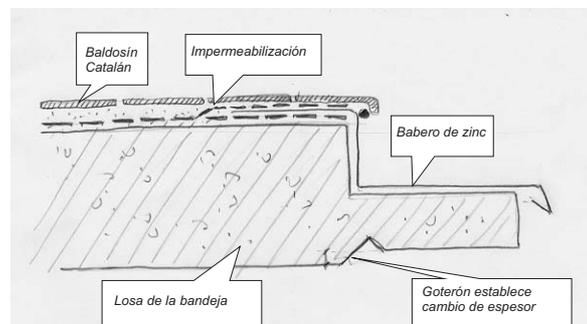
DIAGNÓSTICO:

Como siempre, no se trata de realizar un análisis de defectos patológicos que se realizará oportunamente en profundidad, sino de observar las cuestiones que afectan directamente a la integridad del edificio como monumento a conservar. Aclarado este punto, y mientras se desarrolla dicho trabajo, que nos consta que muchas comunidades han iniciado (ITE) hemos de decir que parece evidente que se han realizado, al igual que esta, múltiples reparaciones en el edificio sin el debido respeto por su carácter singular, amparándose en ocasiones un extendido y falso fundamento por el cual una reparación estéticamente aceptable está reñida con una funcional.

Nada más erróneo. Estamos protegiendo un edificio que es notable como Arquitectura. Es decir, su mérito consiste en que sus soluciones óptimas constructivamente lo son también estéticamente. Por ello reparar con desdén o retirando aparentes caprichos estéticos superfluos no sólo es reprochable sino que además produce un peor funcionamiento constructivo del elemento.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Se deben restaurar estas terrazas, entendiéndolas como elementos unitarios (bandejas y recercados) con el perfil correcto de las bandejas (ver detalle) y con el remate superior realizado de forma delicada, rehaciendo las hiladas de ladrillo que se aprecen haberse perdido en la restauración de la fotografía superior.



Detalle aproximado de bandejas restaurada de acuerdo a la morfología original. Babero, goterón, salto de sección... Todos elementos para lograr una sensación liviana de la bandeja y expulsar el agua de lluvia de forma eficaz. MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

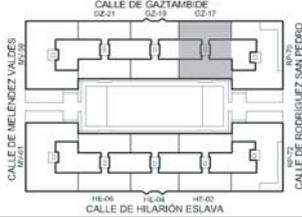
TÍTULO:

BANDEJAS TERRAZAS JARDÍN GZ-17-21

Nº FICHA:

A.005.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS.

UBICACIÓN:

Fachada a Jardín de Gaztambide 17 y última bandeja GZ-21

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

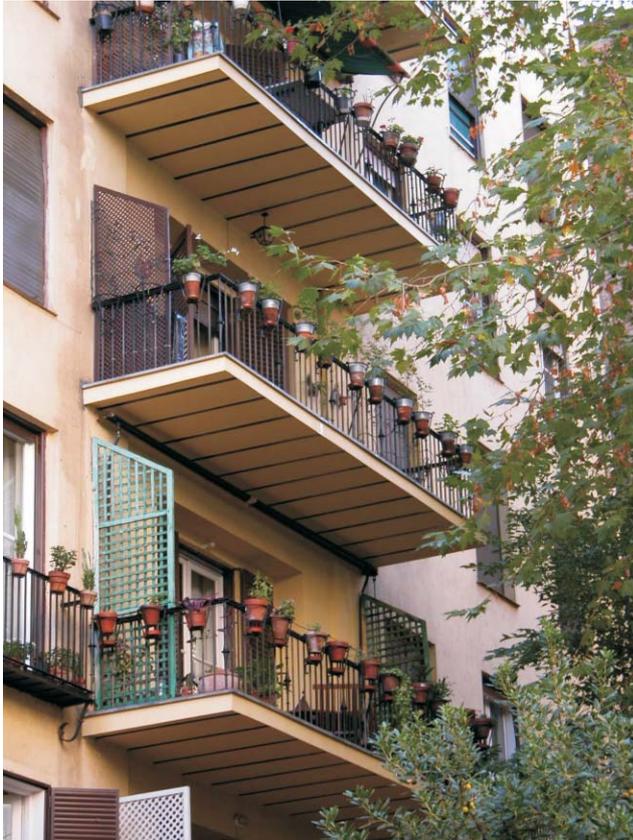
F

PORTAL N.

GZ-17 Y GZ-21

FECHA:

NOV. 2003



DESCRIPCIÓN:

Las terrazas de Gaztambide 17 hacia el jardín han sido alteradas en una reciente rehabilitación (También la última planta de GZ-21). La losa volada ha sido simplificada, eliminando el remate de borde. El original, que aproximadamente dibujamos abajo, consta de una serie de partes que le aseguran desaguar lejos del borde y además crear una sensación de elemento liviano. En la ficha de este elemento se describe con mayor detalle.

Las losas se han pintado en un amarillo pálido del mismo tono que el resto de fachada. De lejos no podemos apreciar si las bandas de unos 8cm de anchura dibujadas en la parte inferior de las bandejas son efectivamente las viguetas (como debiera) o si han pintado unas figuradas en un plano inferior hecho exprofeso. En cualquier caso la vigueta "muere" misteriosamente justo en el plano de borde, imposibilidad constructiva que de haberse realizado así traerá problemas tarde o temprano.

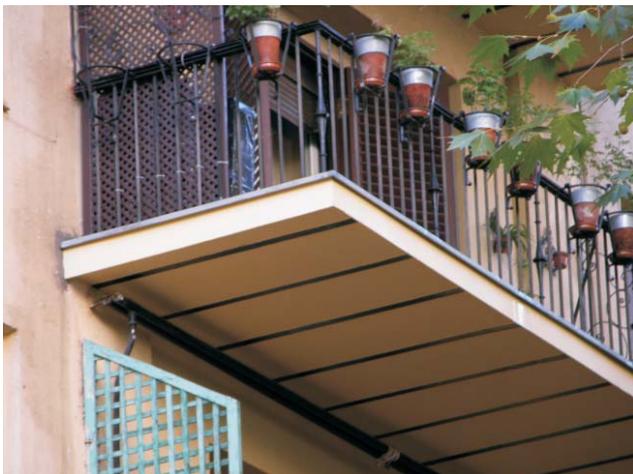
DIAGNÓSTICO:

Se trata de una reconstrucción de las bandejas debido a que estaban deterioradas, incorrectamente realizada mediante simplificación. La única razón, conocida como es la protección del edificio, es simple falta de profesionalidad por parte del técnico que haya firmado el proyecto, ya que no existe ninguna razón económica o constructiva suficiente: se han reconstruido las bandejas del inmueble HE-2, frente a este, según criterios correctos de restauración sin encarecer el trabajo.

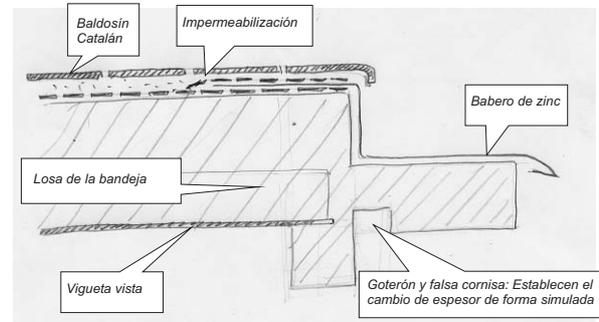
Se trata de una triste restauración que ha eliminado el carácter ligero de las bandejas, propio de la Casa de las Flores.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

La única solución posible es la reconstrucción. Un estudio más detallado podrá indicarnos cómo se realizó el engrosamiento y las posibilidades de recorte o adición del mismo, o la necesidad de demolición para construir después unas bandejas formalmente análogas a las originales.



Bandejas alteradas de Gaztambide, 17 a Jardín. MMN Arquitectos, Oct. 2003



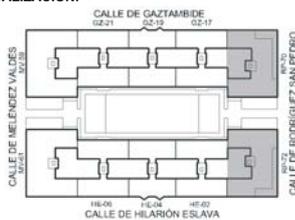
Detalle aproximado de bandejas restaurada de acuerdo a la morfología original. Babero, goterón, salto de sección... Todos elementos para lograr una sensación liviana de la bandeja y expulsar el agua de lluvia de forma eficaz. MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
SOPORTALES

Nº FICHA:
A.006.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
FACHADAS.

UBICACIÓN:
Soportales de los locales comerciales situados en las esquinas de la manzana.

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:
F

PORTAL N.
RP-70, RP-72

FECHA:
NOV. 2003



DESCRIPCIÓN:

Los locales comerciales de la calle Rodríguez San Pedro que hacen esquina con las calles Gaztambide e Hilarion Eslava contaban con arquerías en planos paralelos formando sendos soportales. Estos soportales han desaparecido como tales, cerrándose a su uso desde la calle. Los portales de RP abrían a dichos soportales. Como consecuencia de esta de esta incorporación, ha acabado desapareciendo en muchos casos la fachada interior, que reproducía la estructura de arcos exterior (foto 1).

Otro elemento aparecido al producirse el cierre de los soportales es el diverso catálogo de carpinterías y despieces de carpintería resultantes, así como nuevos pavimentos.

También es una solución posterior el chapado de piedra de los umbrales de los arcos exteriores.

DIAGNÓSTICO:

Muchas de las alteraciones producidas tienen que ver con el escaso control que existió en el pasado sobre las obras que se realizaban en el edificio. Es más lucrativo aumentar la superficie cerrada del edificio. Es un caso similar en muchos aspectos a la muy extendida costumbre madrileña de cerrar las terrazas.

Foto 1 - Vigas metálicas sobre pilares metálicos roblonados en el plano de la arquería interior.
Local de Rodríguez San Pedro 70.
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Fotos 2 y 3- Reposición de los arcos de la fachada interior en la oficina bancaria de RP-72.
Fotografías: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Foto 4- Pavimento a sardinel en el soportal de acceso a las viviendas
Fotografías: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Foto 2'- Zócalos a pie de arcos recubiertos con chapados de piedra.
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Todos los locales de soportal deben reconstruir los soportales y devolverlos a su su carácter y estado original, es decir, estancias exteriores a cubierto, con fachada en el plano interior.

Este extremo deberá quedar reflejado de forma registral en la descripción de los locales, indicando las medidas del soportal.

Es comprensible que dichos soportales puedan ser cerrados por la noche por razones de seguridad e higiene. Se están estudiando sistemas que permitan esta situación sin deterioro del carácter del inmueble.

REFORMAS EFECTUADAS Y EN CURSO

En el local ocupado por una oficina bancaria en Rodríguez San Pedro 72 se ha reconstruido de forma muy aproximada parte de la fachada interior de la arquería, lo que constituye un primer paso hacia el objetivo final.

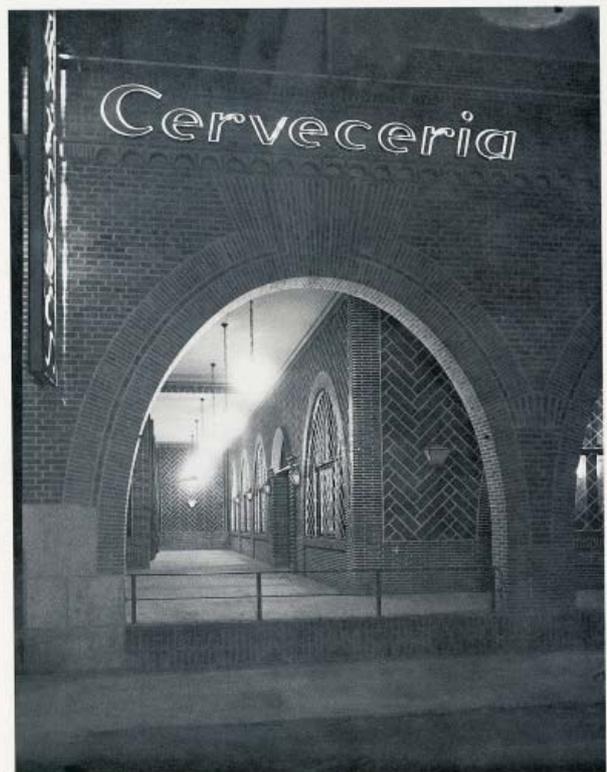
En el local actualmente en obras de Rodríguez san pedro 70 de están llevando a cabo catas para averiguar los materiales y acabados originales. Parece bastante creíble, por los datos hallados a día de hoy (23.11.03), que los arcos interiores fueron decorativos y no estructurales. Se han hallado pilares y vigas metálicas en posición estructural portante difícil de conseguir con todo el edificio colocado encima. Un estudio más detallado confirmará o no este extremo.

Un estudio detallado de las fotografías del local cervecería de la esquina RP-72, hace pensar por su composición (adintelado enmarcando los arcos) y composición de la fábrica de ladrillo (por tabla, en espina de pez o en cuadrícula) que efectivamente fue así.

En las fotos antiguas de los soportales se puede observar el acabado cerámico de las paredes, y es probable que los suelos tuviesen la misma solución que la actual de la zona exterior de portales.

Foto 1'- Imagen original sin datar (antes de la guerra civil) extraída de: P.86 en Maure, Lilia; "Zuazo", Servicio de Publicaciones COAM, Madrid, 1988.
Acceso al café bar "Las Flores" desde el porche (hoy inexistente) de la esquina Rodríguez San Pedro con Hilarión Esclava.

Fig. 84.—Conjunto de casas Las Flores. Erasmiche de Madrid. S. Z. U. 1930. Acceso al café-bar Las Flores por el porche de uno de las casas meridionales (hoy inexistente).



CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

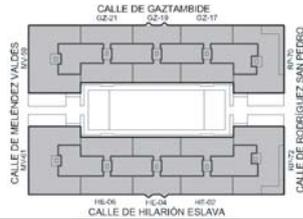
TÍTULO:

CERRAMIENTOS DE LOCALES

Nº FICHA:

A.007.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS.

UBICACIÓN:

Locales comerciales en todas las calles

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

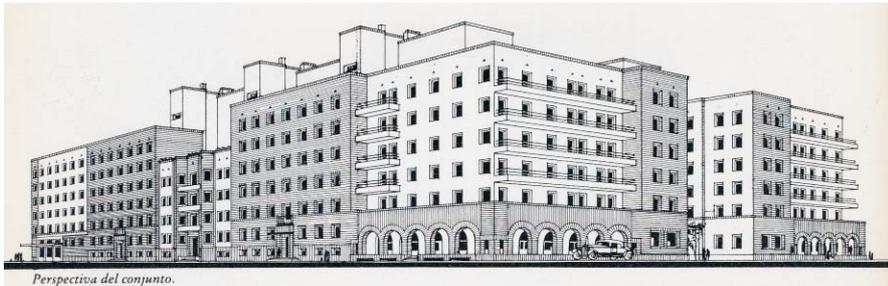
F

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV. 2003



Perspectiva del conjunto.

Dibujo original sin datar reproducido en *Quaderns*, núm. 150, 1982, pág. 80. , probablemente de la propuesta del concurso. Una primera solución de fachada, que más tarde variará en algunos aspectos. Sin embargo el zócalo ya tiene una clara presencia.



Locales comerciales en Gaztambide 21.
Fotografía: MMN Arquitectos. Oct. 2003.

DESCRIPCIÓN:

Aparecen distintos tipos de alteración.

- 1.-Desaparición de las carpinterías de madera y de los cierres metálicos de reja horizontal en tambor, originales en los locales (excepto en local derecho de MV 59 y local derecho de GZ 17)
- 2.-Ubicación de nuevas carpinterías y cierres en plano exterior.
- 3.-Colocación de elementos añadidos o sobresaliendo en la fachada. Desdibujado del hueco

Estas alteraciones desfiguran la solidez del zócalo del edificio y crean desorden y confusión. Algunos locales además funcionan bastante peor que el original al colocar rejas exteriores.

DIAGNÓSTICO:

Aun hoy algunos comercios creen que el someterse a ciertas normas básicas encorseta su posibilidad de impacto en el peatón y va contra sus intereses. De ahí que en los años sesenta y setenta, con menor control urbanístico, los locales colocaran grandes marquesinas y elementos distorsionantes en fachada, deteriorando gravemente algunos elementos de valor.

Hoy en día se reconoce que los locales de un edificio hablan de la actividad más vital de la ciudad y por tanto la protección del edificio no debe imposibilitar su uso. Por tanto es importante facilitar la distinción corporativa de las actividades comerciales, conservando el carácter del edificio. Pensamos sinceramente que el marco original destinado por Zuazo a este fin permite sin problemas esta actividad comercial sin menoscabo de sus intereses.

En este edificio son los locales los encargados de mostrar la solidez del conjunto, quedando integrados en un zócalo de ladrillo, común al edificio, mostrando el espesor de su fábrica vista, mediante el fácil recurso de situar la carpintería en un plano retrasado, tras un abocinado.. Los huecos se colocan rítmicamente bajo las ventanas, excepto cuando la referencia superior se diluye, como ocurre en MV y RP, donde emplea otro recurso compositivo bajo las terrazas.

El trabajo de documentación, como en otros elementos del edificio, es en este punto, fundamental, puesto que no es inmediato encontrar los orígenes de dicho zócalo tras años y años de incorporación (y deterioro) de la fachada de planta baja.

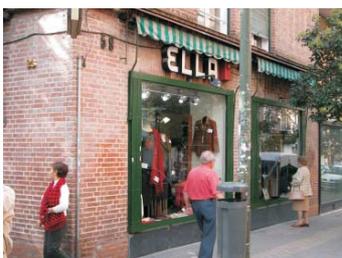
En todo caso partimos de la base de que los locales tenían acabados sus escaparates desde el principio: téngase en cuenta que aún quedaban más de veinte años para que llegara la ley de propiedad horizontal. Por tanto el propietario único del inmueble debía alquilar los locales con un cierto acabado. También recordemos que el auge de la imagen corporativa y la necesidad imperiosa de personalizar un local comercial al ocuparlo no llega a España hasta bien entrados los años 60.



Farmacia en Gaztambide 21.
Fotografía superior: MMN Arquitectos. Oct. 2003.
Fotografía inferior: García Elorza y Gutiérrez Hevia, 1971.
Depositada en el Servicio Histórico del COAM.



Local comercial en Meléndez Valdés 59.
Fotografía: MMN Arquitectos. Oct. 2003.



Local comercial en Gaztambide 23, en los estados original y actual.
Fotografía en blanco y negro de García Elorza y Gutiérrez Hevia, hacia 1971. Depositada en el Servicio Histórico del COAM.
Fotografías actuales: MMN Arquitectos. Oct. 2003.



Local comercial en Meléndez Valdés, 59. Este local parece mantener una configuración muy próxima a la original, según se puede deducir de sus detalles y en comparación con fotografías de la época presentes en esta ficha.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Mientras dicho trabajo se realiza, podemos valorar uno a uno las soluciones a aplicar para que su escaparate entre dentro de normativa.

Los criterios a seguir serán los siguientes:

Colocación de carpintería en su plano original

Dejar limpio el hueco de ladrillo, no sobresaliendo elementos que lo oculten en su perímetro

Si se utilizan cierres metálicos, colocarlos en su plano original, enrollados y guiados.

Retirar todo elemento externo al hueco.

Estudiar rotulaciones de letras sueltas en caso de salir fuera del hueco

Recuperar zócalos de ladrillo en su posición y tamaño original

Si es posible, realizar carpinterías en madera pintada.

HERZA. (Locales en la esquina de Meléndez Valdés con Hilarión Eslava)

Cuatro huecos a Hilarión Eslava, dos grandes a Meléndez Valdés más dos bajo la terraza, de MV pertenecientes a otra tipología como se explica a continuación (en origen hueco único).

Es un razonable ejemplo de cómo realizar un escaparate efectivo y respetuoso: las carpinterías se han colocado aproximadamente en el plano en que deben estar. El rótulo corporativo está en proporción y es efectivo, aunque debería situarse también en el mismo plano que la carpintería.

El trabajo de documentación realizado hasta ahora muestra que este fueron dos en origen, al menos desde un punto de vista compositivo. El primero la propia esquina. El segundo sería el simétrico (respecto al portal) del local "Dickinson". Este local formaría parte del grupo que llamaremos "cuatro locales en MV bajo terrazas".

Es deseable recuperar ese escaparate, por cierto más interesante desde un punto de vista comercial. Además esta recuperación permitirá su segregación del local Herza, por tener acceso propio. En la foto adjunta pueden verse estos locales simétricos al portal, en su composición original.

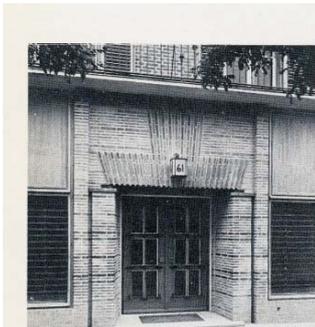
DIKINSON (Local izquierdo en Meléndez Valdés 61 bajo terraza). Hueco único a MV.

Este local es uno de cuatro de especial configuración por encontrarse bajo las terrazas de Meléndez Valdés. Ya hemos mencionado el primero (zona bajo terraza en Herza).

Dikinson conserva el tamaño y proporciones del hueco, con la línea superior del escaparate alineada con la del portal. Sin embargo la carpintería y el cierre metálico deberán ser situados en su plano, el cierre enrollado en tambor. Asimismo debería recuperarse el zócalo de ladrillo visto.

URCA (Local derecho en Meléndez Valdés 59). Hueco único a MV.

Consideramos este escaparate original a los efectos de esta guía, de acuerdo con la información fotográfica del edificio nuevo. Perteneció al tipo "cuatro locales en MV bajo terrazas" ya mencionado, y nos sirve de referencia en cuanto a posición, materiales empleados, rotulación y composición del escaparate y cierres. Debe ser preservado y conservado en su estado actual.



Portada compuesta con ladrillitas y ladrillos y balcón corrido, de hierro, en fachada. Casa n.ºm. 61 en la calle Meléndez Valdés.



Locales a ambos lados del portal de Meléndez Valdés 61. Se observa cómo se han alterado los huecos existentes. Fotografía en blanco y negro, sin datar, de autor no indicado, reproducida en la revista *Quaderns* núm. 150, 1982, p. 85. Fotografías en color: MMN Arquitectos. Oct. 2003.



Cafetería Herza en la esquina de Hilarión Eslava con Meléndez Valdés. Fotografías: MMN Arquitectos. Oct. 2003.



DIGITALIA.ES (Local izquierdo derecho en Meléndez Valdés 59). Huevo único a MV.

Este escaparate no se ajusta ni a la proporción de hueco-rótulo ni tiene la carpintería en el plano que debe. También debe recuperar el peto de ladrillo, coincidiendo su cara superior con la que marca el local original simétrico respecto al portal. Este es el último del conjunto de "cuatro bajo terrazas de MV" ya mencionado.

ELLA (Local esquina Meléndez Valdés con Gaztambide). 3 huecos adintelados a MV y 2 a GZ.

Este local es simétrico a Herza y está segregado del anterior, como quizá estuvo Herza en origen. Es del otro tipo de locales, compuestos por huecos grandes remarcados en ladrillo, de embocadura abocinada. La referencia en todos los aspectos de este tipo de hueco se encuentra en el modelo original, Gaztambide 17 derecho, hoy vivienda.

Este local tiene alterada la posición de carpinterías y cierres, excediendo sus huecos. Deben volver a su plano y funcionamiento primitivo (cierres enrollados). Además ha colocado un toldo ocultando el detalle de cornisa-remate del basamento, que deberá desaparecer. Las protecciones solares se integrarán en los huecos. La rotulación aunque de letras sueltas, no armoniza con el carácter del inmueble.

IHS (local segundo por la derecha con fachada a Gaztambide, del inmueble MV-59). 1 huevo adintelado a GZ.

El escaparate tiene su carpintería aproximadamente en el plano correcto. No así su cierre enrollable, que deberá situarse más retrasado y el tambor oculto como en Gaztambide 17. Su rótulo tampoco estaría dentro de esta norma. Será de letras sueltas como el de la farmacia o se integrará en el interior del hueco, en el plano de la carpintería.

FARMACIA (local tercero por la derecha con fachada a Gaztambide, del inmueble MV-59). 2 huecos adintelados a GZ.

El escaparate tiene su carpintería aproximadamente en el plano correcto. No así su cierre enrollable, que deberá situarse más retrasado y el tambor oculto como en Gaztambide 17. Su rótulo de letras sueltas y su carpintería de madera armonizan con el inmueble.

ATLAS (local cuarto por la derecha con fachada a Gaztambide, del inmueble MV-59). 2 huecos adintelados a GZ.

El escaparate ni tiene su carpintería en el plano correcto ni se ha sometido a sus dimensiones. Es un ejemplo notable de desfiguración del carácter del inmueble. Debe rehacerse según los criterios marcados.

KOALA (local derecho de Gaztambide 21)

Otro ejemplo de inadecuación: la carpintería no está en el plano que debe y además ha añadido decoraciones incomprensibles de corte tirolés fuera del ámbito de los huecos y rotulaciones excesivas. Este escaparate debe rehacerse con los criterios mencionados.

MUEBLES MONCLOA (local izquierdo de Gaztambide 21)

La carpintería está aproximadamente en el plano que debe. Sin embargo sobresale un enorme rótulo que debe quedarse en el plano de atrás. También deben colocarse las protecciones solares (toldos) en el ámbito de los huecos, ya que el actual oculta el detalle de cornisa-remate del basamento



Locales en la calle Gaztambide, 17, próximos a la esquina con Rodríguez San Pedro.
Fotografías: MMN Arquitectos. Oct. 2003.



Local de oficina bancaria en el acceso al jardín y frente de calle correspondiente al portal de Rodríguez San Pedro, 70. Enfrente a esta oficina, en el patio, se encuentra el centro de día del portal Rodríguez San Pedro, 72, que aparece reflejado en las dos fotos de la derecha.
Fotografías: MMN Arquitectos. Oct. 2003.

VIVIENDA (local derecho de Gaztambide17)

Compuesto por dos huecos hasta el suelo y ventana junto al portal. Presenta las trazas de un local original que hoy está escriturado como vivienda. Sirve de ejemplo para los de su tipo: deja libre todo el hueco y sin embargo cuenta con cierre metálico enrollable.

DESOCUPADO2 (local izquierdo de Gaztambide17)

Compuesto por dos huecos hasta el suelo, como su simétrico, pero cerrado con plemento de ladrillo visto formando ventana y otra ventana en el ámbito compositivo del portal. Este local ha estado unido mucho tiempo al contiguo de Rodríguez San Pedro 70. Sin embargo debe escriturarse con Gaztambide 17 porque ese es su emplazamiento físico. Para que esto sea posible se autoriza retirar el plemento inferior de los dos huecos grandes, ya que su composición así lo permite o parecía preverlo: dicho plemento inferior de ladrillo está situado en el plano que ocupa la carpintería. El cierre enrollable y la posición del escaparate de madera serán análogas a las del local anterior de Gaztambide 17



Local comercial en Gaztambide, 21.
Fotografía: MMN Arquitectos. Oct. 2003.

DESOCUPADO 3 (local fuera del soportal, de Rodríguez San Pedro 70, con fachada sólo a Gaztambide). Compuesto por cuatro huecos hasta el suelo, como el anterior, pero todos cerrados con plemento de ladrillo visto formando ventanas, ha estado unido al local del soportal de RP-70 y al anterior de GZ-17. Se permite la supresión de los plementos inferiores para realizar huecos análogos a los de GZ-17-derecho. Este local no necesitaba acceso desde calle pues se accedía a él por el Soportal. Dicho acceso deberá ser también recuperado al rehabilitar el soportal.

OFICINA BANCARIA (local izquierdo Rodríguez San Pedro 70). 2 huecos adintelados a RP.

De nuevo habría que determinar si la posición de la carpintería es la correcta o si debería situarse más retrasada. La rotulación debe sustituirse. Las carpinterías de madera al patio deben pintarse, i bien no hemos averiguado todavía el color original

CENTRO DE DÍA (local derecho Rodríguez San Pedro 72). 2 huecos adintelados a RP.

De nuevo habría que determinar si la posición de la carpintería es la correcta o si debería situarse más retrasada. La rotulación debe sustituirse. El jambeado en chapa de los huecos resta carácter al hueco al ocultar el ladrillo. Las carpinterías de madera al patio deben pintarse, si bien no hemos averiguado todavía el color original

LOS LOCALES EN SOPORTAL TIENEN UNA FICHA APARTE

En todo caso se estudiarán las soluciones para cada caso y su plazo de rehabilitación obligada se habrá de fijar de manera específica.

El resultado tras las sucesivas reformas que durante años se vayan produciendo debería llevar a recuperar el aspecto grave y pesado del zócalo de la manzana. Se han de evitar las interrupciones totales de dicho zócalo y recuperar los elementos con valor arquitectónico que se sitúan tras los carteles.

El sentido común y la armonía con el resto del edificio guiarán en la transformación de las fachadas comerciales. Siempre basándose en los principios de la Carta de Venecia de 1965 sobre la conservación y restauración de monumentos, en su artículo 13: *Los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.*

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

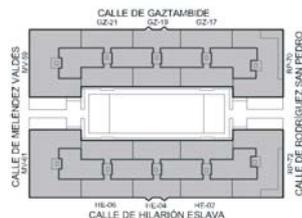
TÍTULO:

INSTALACIONES Y MONOCAPAS

Nº FICHA:

A.008.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES EXTERIORES.

UBICACIÓN:

Patios interiores del edificio. Edificios en plantas sótano para lavaderos.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

C-E

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Chimeneas de calefacción. Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Conducciones de agua. Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Fotos de alteraciones en elementos de los patios, especialmente las ventanas. Es patente el mal estado de conservación, la aparición de elementos extraños y la falta de uniformidad en las soluciones adoptadas. Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Alteraciones de solados en patio y escalera. Chimeneas y tuberías de todo tipo. Fotografías: MMN Arquitectos. Octubre 2003.

DESCRIPCIÓN:

Los patios sufren un grave problema de conservación. Son numerosas las sustituciones de carpinterías originales de madera por otras de aluminio o PVC de baja calidad; la alteración de huecos en los que se han eliminando las fresqueras o se modifica la proporción entre la zona practicable y la de fresquera. La aparición de instalaciones, la pérdida del enfoscado original etc.

DIAGNÓSTICO:

Debido a su carácter menos público parece que hubiera patente de corso para perpetrar en los patios mayor número de alteraciones graves.

Ya hemos hablado de las alteraciones de los lavaderos en otra ficha.

Las más reseñables en los patios son:

Ventanas: Constatamos que las alteraciones en ventanas son contagiosas, habiendo comunidades con fachadas sin apenas alteraciones y otras seriamente dañadas.

Enfoscados: Los enfoscados originales se perdieron hace tiempo, por lo que cada comunidad actúa por su cuenta. Su recuperación exigirá una coordinación de todos los portales. De lamentar es la muy reciente sustitución del enfoscado de Gaztambide 17 por un monocapa con juntas que desdibujan por completo el concepto de la fachada.

Instalaciones: Es muy difícil evitar la aparición de tuberías de instalaciones, conductos y chimeneas. Sin duda se comprende muy bien su carácter de añadido y su efímera presencia. Si vemos las antiguas fotografías de los tejados, con cientos de antenas, contrastan con las de hoy, prácticamente vacías. Los cambios tecnológicos hacen variar de forma importante la cuantía, tamaño, forma y acabados de estos elementos.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

De ventanas hemos hablado en otros capítulos. Lo importante es darse cuenta que el efecto de contagio también puede ser para bien. Las comunidades son las primeras en estar obligadas a la reposición de ventanas según el original en sus espacios comunes. Es de esperar que poco a poco se transforme el aspecto general. Sin embargo se habrá de fijar una fecha tope para la recuperación de estos elementos desaparecidos o seriamente alterados.

Los revocos se tendrán que recuperar mediante proyecto único de la Mancomunidad, con apoyo de la Administración.

Sobre las instalaciones es preferible que se coloquen de forma ordenada y decorosa vistas por fachada, ya que realizar mochetas de obra es una operación que es poco reversible y llega a confundir su origen. En todo caso hay que retirar las instalaciones en desuso, lo que resulta imposible si se empotran u ocultan tras mochetas de obra.

Creemos que como el resto de asuntos se estudiará en cada caso de forma pormenorizada, con los criterios explicados.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

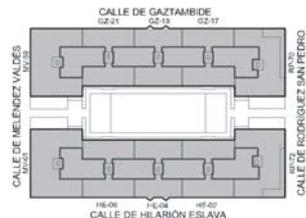
TÍTULO:

OBJETOS EN DESORDEN

Nº FICHA:

A.009.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS

UBICACIÓN:

Fachadas a patios interiores

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

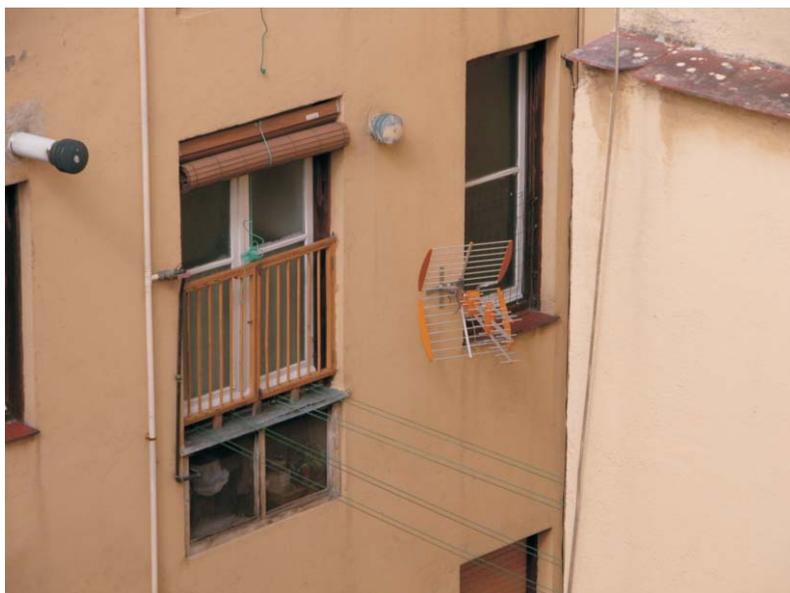
F

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Patio en Rodríguez San Pedro 70.



Los patios están plagados de elementos extraños a la configuración original y que además están colocados sin el más mínimo orden ni concierto.
Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Se observa una antena de televisión que asoma de una ventana en el patio interior de Rodríguez San Pedro 70. El aparato, de varillas y chapas metálicas, algunas de ellas pintadas de amarillo, sobresale del hueco de fachada. Además aparece una protección o quitamiedos delante de la ventana de la cocina

DIAGNÓSTICO:

Este objeto es uno de los ejemplos de elementos que "visten" de forma desordenada los patios interiores de la Casa de las Flores, como chimeneas, tubos, etc. El carácter sobrio de las fachadas interiores se ha convertido a lo largo del tiempo, y a medida que se han ido añadiendo elementos sin orden ni concierto, en indigno de un edificio de estas características. Sobran objetos y los vecinos lo saben, cuando miran a las fachadas opuestas...

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

La importancia de la alteración no es tanta como en elementos fijos. Tiene la posibilidad de retirarse en cualquier momento, y precisamente por ello parece que se admiten con mayor facilidad. El problema radica en que no se puede hacer excepción en cuanto a los elementos que sirven para configuración de una fachada, aunque sea la que vierte al patio interior. En todo momento las distintas fachadas del monumento han de ser decorosas con su condición monumental. La retirada de objetos como éste y otros de similares características es necesaria para la ordenación de los patios. No olvidemos que la mitad de las piezas de las viviendas miran hacia la fachada vecina. La solidaridad a la hora de mantener la fachada propia en condiciones es necesaria para que las vistas del vecino opuesto sean de calidad.

Se debería realizar una limpieza profunda de objetos en las fachadas interiores, eliminando las condiciones de desorden que no hacen más que enturbiar la imagen del monumento desde sus entrañas.

En el caso concreto de las antenas de televisión, se habrán de emplear las instalaciones comunes del edificio, como ocurre con la mayor parte de las instalaciones. Las posibilidades de emplear mejoras como antenas parabólicas (o futuros adelantos técnicos) se habrán de incluir evitando todo impacto al edificio, y siempre aprovechando las condiciones de vivienda colectiva que, desde luego, harán menos mella en el monumento.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

GRIETA EN FACHADA (RP-70)

Nº FICHA:

A.010.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS.

UBICACIÓN:

Fachada de ladrillo en RP-70 en la proximidad a Gaztambide.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F

PORTAL N.

RP-70

FECHA:

NOV-2003



DESCRIPCIÓN:

Una grieta casi vertical recorre una de las fachadas del portal Rodríguez San Pedro 70.

DIAGNÓSTICO:

Por la morfología de la grieta no parece que se trate de problemas de asentamiento, sino más bien algún problema de atado entre las dos fachadas en esquina, puesto que en esa zona se encuentran las únicas ventanas que dan la vuelta a la esquina.

Por otra parte, informaciones de los vecinos indican que se hicieron en el pasado obras en planta baja en las que se eliminaron tramos de muro de carga, y estos asentamientos, unidos al frágil atado entre fachadas debido a la solución de esquina, tal vez hayan sido los desencadenantes de este problema. En cuanto se detectaron las susodichas obras se reconstruyó parte del muro eliminado. Estos testimonios no se han podido constatar.

La aparición de la grieta se remonta a los primeros noventa, habiéndose observado la estabilidad de la misma según datos de los vecinos, que afirman además la ausencia de filtraciones al interior.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Los trabajos necesarios serán de sellado y de inspección de los interiores de las viviendas para corroborar que la grieta no afecta a la conservación de partes internas del muro.

Sería interesante comprobar además la estabilidad de las grietas mediante testigos para reafirmar que no se produce su avance.

Grieta vertical en la fachada de RP-70 con Gaztambide. La grieta llega hasta la zona inferior de la fachada.
Fotografías: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Visión general de la esquina en la que se localiza la grieta.
Fotografías: MMN Arquitectos. Octubre 2003.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

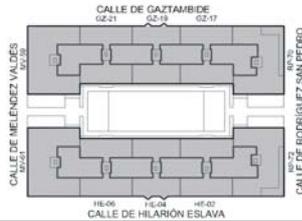
TÍTULO:

METEORIZACIÓN DE ZÓCALOS LADRILLO

Nº FICHA:

A.011.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

FACHADAS

UBICACIÓN:

Fachadas de todos los inmuebles

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

F

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Zócalo en inmueble Meléndez Valdés 61, fachada a Hilarión Eslava. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Reparación en Gaztambide 21, MMN Arquitectos, Oct. 2003



Reparación en Hilarión Eslava, 2, MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

En distintas zonas del edificio se observan áreas donde se ha producido una fuerte meteorización de los ladrillos que constituyen el zócalo. Éste se formó mediante ladrillos dispuestos en vertical (sardinel) en un acho que varía de uno a dos pies. En las partes más cercanas a la acera de la calle el ladrillo se encuentra degradado y reducido en varios milímetros.

DIAGNÓSTICO:

La causa más común de este tipo de defectos es la humedad y el frío: El golpeo de agua de lluvia, la humedad de filtración característica de paramentos situados en diedro junto a un elemento horizontal (en este caso, la acera), la abrasión de orines (recordemos la zona de "copas" donde está el inmueble), esporádicas heladas que rompen las piezas, golpes o roces de peatones. Estos efectos son más acusados en la fachada Norte (MV). En ella se produjeron las primeras sustituciones.

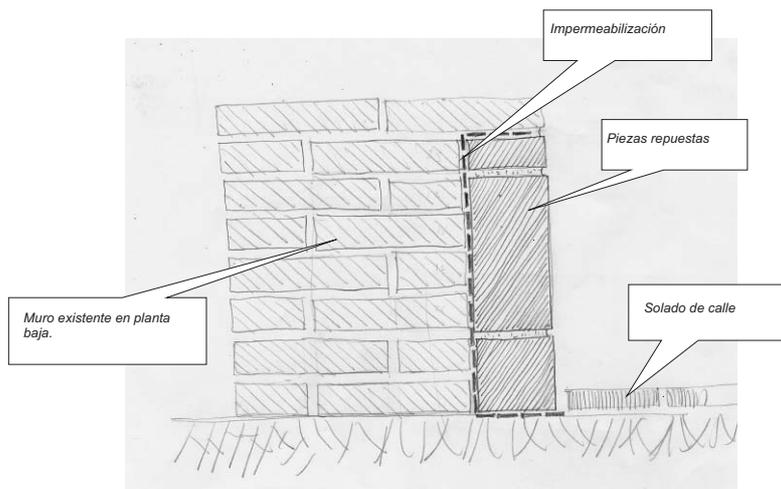
Como en todas las alteraciones que constituyen defectos patológicos se habrá de realizar un análisis más en profundidad para determinar el diagnóstico más acertado y la reparación más adecuada.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

En aquella época se utilizaban sillares de granito para realizar los zócalos. Por tanto era excepcional el uso del ladrillo para este fin, pero según Zuazo: *"Existe una explicación sencilla, el bloque de las Flores fue construido por Focsa, que era propietaria de la cerámica San Antonio y como propaganda quiso volcarse en la Casa de las Flores, poniendo a mi disposición toda clase de magnífico ladrillo, y esta circunstancia fue la causa principal de la solución plástica tan comentada. Los arquitectos madrileños, sin embargo, no parecieron muy interesados por este camino"* (Entrevista de C. Flores a S. Zuazo, en "Hogar y Arquitectura" nº75, abril 1968).

Por tanto es quizá cuestionable la poca adecuación constructiva del material en esa posición pero es ciertamente propio de la idiosincrasia del inmueble y coherente con el conjunto. Si sustituimos el ladrillo por sillares de granito, con el tiempo parecerá la solución original, ya que lo podría haber sido perfectamente, si v.g. la promotora no hubiera sido Focsa.

El problema es que como monumento, el edificio debe mostrar cómo fue a venideras generaciones, ya que explica una historia completa (también en sus defectos constructivos, si es que este lo fue). Por tanto es necesario utilizar la imaginación.



La solución adecuada tendrá en cuenta las conclusiones de un estudio de causas. En cualquier caso, para la reparación de los efectos de la patología (no de las causas) se hará necesaria la sustitución de los elementos dañados y de ello tenemos ejemplo de cómo se ha hecho en otras partes del edificio.

Se seguirán los siguientes criterios:

- Sustitución de piezas enteras (½ pie). Los tizones (de haberlos) se cortarán
- Se realizará esta sustitución por pequeños tramos alternados (los muros son de carga)
- Se recibirán con mortero bastardo
- Se sustituirán las piezas con el despiece (aparejo) original. Se conservará el formato de las piezas y su vibración cromática (jaspeado, textura, falta de planeidad)
- No se utilizarán galletas, porque el problema puede acentuarse por aparición de hongos del ladrillo.
- Se aprovechará para colocar una barrera antihumedad

Sin embargo, y tal como se exige en la Carta de Venecia de ICOMOS de 1965 en su artículo 12, "Los elementos destinados a reemplazar las partes inexistentes deben integrarse armoniosamente en el conjunto, distinguiéndose claramente de las originales, a fin de que la restauración no falsifique el documento artístico o histórico".

En ese sentido la restauración del zócalo en Gaztambide 21, si son piezas completas y no galletas, sería adecuada si la diferencia tonal entre uno y otro ladrillo no fuera tan excesiva. En la restauración que se llevó a cabo en Hilarion Eslava 2 la distinción entre cerramiento antiguo y nuevo viene determinada por el mortero y no tanto por el ladrillo, más parecido al superior. El resultado es una restauración algo más discreta aunque debe realizarse perfilando juntas y recuperar el aparejo original.

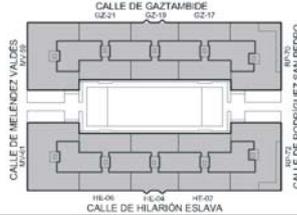
Las intervenciones en Meléndez Valdés son realmente inadecuadas, ya que se ha cambiado formato, aparejo, tipo de ladrillo, mortero...

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
REPARACIONES

Nº FICHA:
A.012.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
FACHADAS.

UBICACIÓN:
Fachadas

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:
F

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



DESCRIPCIÓN:

Las reparaciones que se han hecho en el edificio en muchos casos han merecido el cuidado necesario pero cuando esto no es así se percibe claramente.

DIAGNÓSTICO:

Como se observa en las fotos a veces falta un poco de cuidado en la ejecución de los trabajos, que presentan un aspecto descuidado, poco limpio, y, en definitiva, poco consciente del tratamiento que merece el edificio.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Estos pequeños "desperfectos" no revisten generalmente mayor importancia, pero, en conjunto, modifican la percepción del edificio y contagian el mal hacer. Resulta significativo que a algunas personas sorprenda que el edificio esté catalogado "con lo estropeado que está", así que, además del desconocimiento que se tiene del patrimonio común, también incide el cuidado con que se trata en cada uno de sus detalles.

Hilarión Eslava 4. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Rodríguez San Pedro, 70. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Meléndez Valdés 59. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Rodríguez San Pedro, 72. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Hilarión Eslava 2. MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

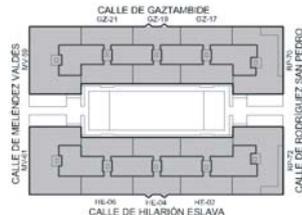
TÍTULO:

LAVADEROS EN PATIOS

Nº FICHA:

A.013.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES. EXTERIORES

UBICACIÓN:

Patios interiores del edificio. Edificios en plantas sótano para lavaderos.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

C-E

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Lavadero correctamente restaurado en Hilarión Eslava 2. Aloja ahora un cuarto para bicicletas y un aseo completo para el portero.
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Lavadero correctamente restaurado en Gaztambide 17.
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Gravísima alteración de lavaderos en Gaztambide 19.
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Gravísima alteración de lavaderos en Gaztambide 21.
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Lavadero muy deteriorado en Rodríguez San Pedro 70
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.

DESCRIPCIÓN:

Los lavaderos de los patios han sufrido en algunos casos graves alteraciones que los han desfigurado por completo.

DIAGNÓSTICO:

Debido a su carácter menos público parece que hubiera patente de corso para perpetrar en los patios un mayor número de alteraciones graves.

Ya hemos hablado de las alteraciones de ventanas y de cómo eran los enfoscados originales del edificio, cuya recuperación exigirá una coordinación de todos los portales. La aparición de instalaciones y conductos y chimeneas de instalaciones también ensombrece el estado actual de los patios.

Pero sin duda lo más gratuito e incomprensible es que algunos edificios destinados a lavadero hayan cambiado su fisonomía por cambiar de uso, lo cual no es justificable en modo alguno

En algún caso se han reedificado parcialmente con soluciones realizadas sin un mínimo de aprecio por el edificio.

En Gaztambide 19 y 21 se han desfigurado para sacar dos trasteros. ¿no era más sencillo y barato entrar por la puerta antigua y realizar dos accesos a los trasteros (con ventana, por cierto), desde dentro? Es inconcebible un despropósito mayor.

En otros inmuebles resulta manifiesto y peligroso el estado de abandono que sufren, como muestran las fotografías.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

En otros edificios se ha cambiado el uso sin cambiar la fisonomía. No es obligado conservar los viejos pilones de ladrillo que se hallan en el interior del lavadero, por lo que ya hoy existen locales rehabilitados correctamente que se usan para cuarto de bicicletas, lavanderías comunes o incluso trasteros.

Por tanto los lavaderos alterados han de recuperar su estado original. Existen en pie ejemplos de cómo hacerlo.

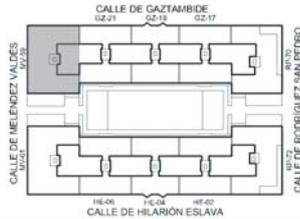
Es importante que los que aun no se han rehabilitado sean revisados, pues las estructuras de madera, que hay que conservar, reforzándolas si fuese necesario, pueden deteriorarse hasta producir ruina.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
AZOTEAS EN MV-59

Nº FICHA:
A.014.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
ZONAS COMUNES. EXTERIORES

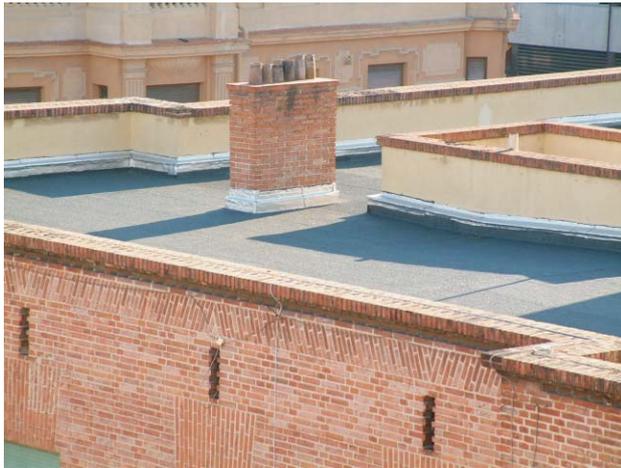
UBICACIÓN:
Cubierta de Melçendez Valdés 59

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:
C-E

PORTAL N.
MV-59

FECHA:
NOV-2003



Meléndez Valdés 59. MMN Arquitectos, Oct. 2003

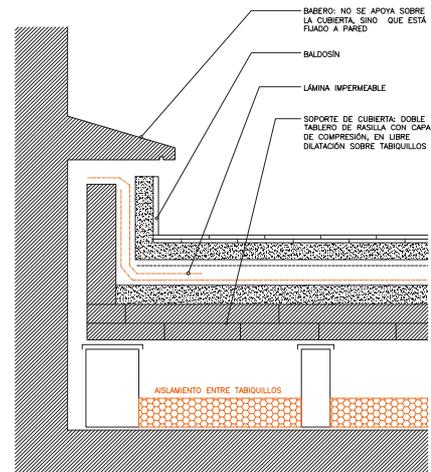


DESCRIPCIÓN:

Se trata de una cubierta catalana que ha sido impermeabilizada mediante lámina bituminosa autoprottegida. El color de la cubierta es negro. Se ha rematado contra las antiguas ventilaciones mediante lámina bituminosa gofrada en aluminio brillante.

DIAGNÓSTICO:

Las cubiertas catalanas pueden fallar: o bien calan por algún punto de su superficie o por los encuentros con los petos de ventilación. Su mantenimiento es sencillo. Como se ha explicado en la ficha de cubiertas catalanas, éstas funcionan por ventilación de la cámara. Al no tener lámina impermeabilizante, suelen ser fáciles de reparar, pues si hay un elemento roto suele estar justo sobre la gotera que produce. Se reparan puntualmente mediante la aplicación de una simple pintura (roja) impermeable sobre la zona rota, o reponiendo algún baldosín.



Solución constructiva moderna de cubierta plana catalana según la revista Tectónica, núm.6 "Cubiertas planas", pág. 18.

Una operación de reparación total como la que muestra la foto denota

- 1.- Que se ha ignorado el grado de protección del edificio, ya que existen en el mercado láminas con protección de color rojo
- 2.- Que se ha exagerado el problema de impermeabilización de la cubierta, quizá desde la ignorancia de cómo funciona una catalana.

La patología más inmediata será el mayor recalentamiento de esa cubierta. Si los remates laterales se han realizado conectando los petos de ventilación con los petos de la cubierta, esta se romperá por ser elementos que se mueven de forma independiente. Por tanto se ha alterado el aspecto, el acabado y probablemente el funcionamiento.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Las exigencias de confort o/y la necesidad de ahorro energético indicarán la necesidad de incorporar mayor aislamiento en las cubiertas. Entonces será obligado realizar de nuevo la cubierta según el detalle incluido en la ficha correspondiente.

Es decir, es imperativo recuperar el acabado de baldosín catalán y el funcionamiento ventilado. Con los fuertes calores madrileños, la durabilidad de la cubierta actual es, desde luego, muy inferior a la que tenían antes. Cuando llegue su reparación será útil la ficha referente a Elemento Azotea (dibujo adjunto), en la que se describe la cubierta original y la posible incorporación de material aislante sin reducir las cualidades de la cubierta catalana, ni su aspecto.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

NUEVOS SHUNTS EN HE-4

Nº FICHA:

A.015.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES. EXTERIORES

UBICACIÓN:

Tendederos de cubierta en portal HE-04

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

C-E

PORTAL N.

HE-04

FECHA:

NOV-2003

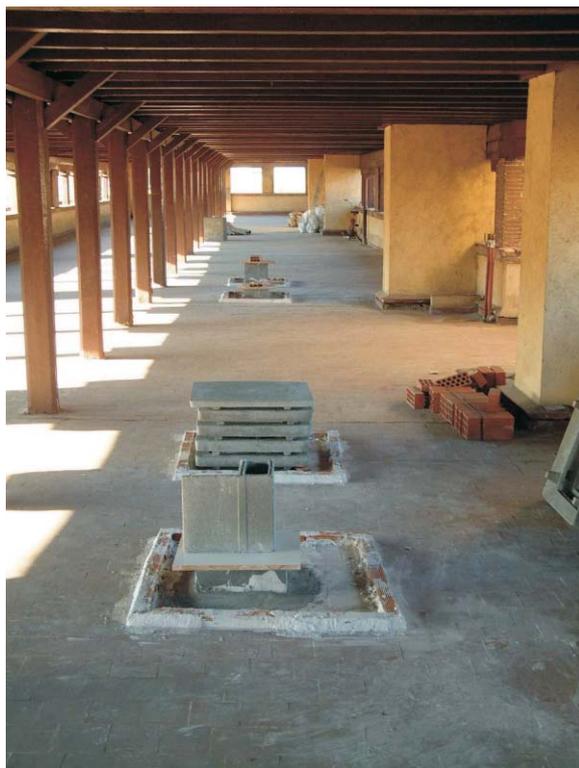


Foto 1º - Chimeneas de nueva construcción en zonas comunes de tendedero en cubierta.
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.

DESCRIPCIÓN:

En la zona de tendederos del portal de Hilarión Eslava nº4 se han construido unas chimeneas de ventilación con gran impacto en la fisonomía de ese espacio y que alteran gravemente sus posibilidades de uso y su recuperación funcional.

Asimismo han aparecido nuevas chimeneas en la cubierta de teja del cuerpo bajo de ese portal

DIAGNÓSTICO:

La remodelación de las viviendas del bloque a aparejado sin más la aparición de nuevos shunts de ventilación de cocinas o baños o calderas, al parecer en el cumplimiento de normas de industria, (sin duda interpretables en monumentos) o por exceso de celo en la protección de la fachada (no sacar a la de patios las chimeneas de calentadores)

En este caso es evidente que el remedio es peor que la enfermedad. Una intervención de chimeneas verticales es IRREVERSIBLE, mientras que salidas de calderas bien ordenadas y de igual longitud, en fachada de patio, pudieran desaparecer en el futuro con un simple cambio tecnológico o con que un vecino prefiera un calentador eléctrico.

Si las chimeneas han aparecido por la aparición de piezas interiores, este extremo queda expresamente prohibido en esta norma.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

En lo posible, deberían utilizarse las infraestructuras existentes, puesto que las viviendas que plantea Zuazo, además de ser reconocidas por sus sobresalientes cualidades, admiten gran flexibilidad en su organización sin recurrir a modelos más propios de viviendas de baja calidad y crujiás excesivas (baños interiores sin luz ni ventilación natural). Además de ir en contra del grado de protección del edificio, resulta difícil pensar en que estas actuaciones hayan mejorado las cualidades de las viviendas.

Deberá restaurarse el estado original de estas zonas. Deben desaparecer los shunts ejecutados.



Alteraciones en las viviendas que no contemplan la estructura funcional del edificio en el que se sitúan han provocado la aparición de chimeneas de nueva construcción. Estos elementos además de introducir variaciones de aspecto también introducen nuevos puntos conflictivos constructivamente.
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

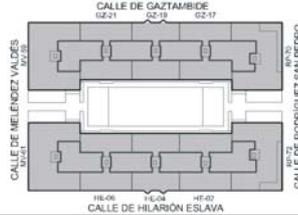
TÍTULO:

DETERIOROS EN CUBIERTA

Nº FICHA:

A.016.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES. EXTERIORES

UBICACIÓN:

Cubiertas

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

C-E

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Hilarión Eslava 4. Esta chimenea ha sido objeto de transformación, pero no se han tomado medidas de reparación.



Hilarión Eslava, 2. Los elementos de madera de las cubiertas expuestos a la intemperie se encuentran en muy mal estado de conservación, por falta de mantenimiento, sólo posible por su difícil acceso mediante andamiaje.



Rodríguez San Pedro, 70. Algunas chimeneas se encuentran en un estado de conservación tal que es evidente la urgencia de su reparación.
Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Las cubiertas, por ser puntos sensibles del edificio, y por su poca presencia para los vecinos acumulan gran parte de las patologías más graves desde el punto de vista constructivo del edificio. Muchas de las situaciones que se producen actualmente además comprometen la conservación de los elementos a los que afectan y deberían abordarse de inmediato.

DIAGNÓSTICO:

La falta de mantenimiento y la situación más expuesta de estos elementos cuya conservación no recae además en ningún vecino en concreto son las causas de su estado actual.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Cada elemento debe ser estudiado pormenorizadamente, pero en muchos casos el trabajo a realizar será la reconstrucción puntual de partes, como zonas de ladrillos disgregados, maderas en mal estado, etc.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

ASCENSOR. CAJAS Y PROTECCIONES

Nº FICHA:

A.017.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES. INTERIORES

UBICACIÓN:

Varios portales.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

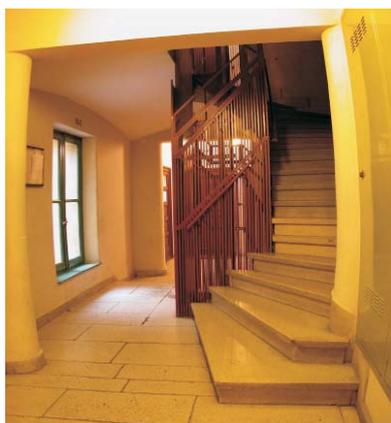
C-I

PORTAL N.

GZ, RP e HE

FECHA:

NOV-2003



Arriba: Cajas de ascensor en Gaztambide, 17 y 21. (Tipo portales centrales). Mismo sistema de "tupido" a base de pletinas. Cierre de altura en una o dos fases.

Abajo: Caja de escalera con peto y cierre más transparente en dos fases, con dos tipos de rejilla, en Meléndez Valdés. (Tipo portales de esquina)

Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

Fotografía sin datar reproducida en Quaderns núm. 150, 1982, pág. 85. Se aprecia la cabina de madera y su despiece, así como la protección casi invisible de la caja.

DESCRIPCIÓN:

Existen dos tipos de cajas de ascensor. Las de portales centrales (HE y GZ) y las de portales de esquina (MV y RP). Las primeras se cierran sólo con cerrajería, a la que se suelda el pasamanos. Las segundas se configuran mediante un peto de obra hasta altura de barandilla, cerrándose el resto con cerrajería.

La alteración sufrida consiste en el aumento de cerramiento de las cajas, perdiendo la transparencia que las caracterizaba. Se han cegado frentes de acceso, añadiendo planchas completas, pletinas intermedias o sumando en tramos sucesivos mallas de diferentes tipos.

DIAGNÓSTICO:

Estas alteraciones se han debido a la paulatina adaptación a normas de industria sobre seguridad de aparatos elevadores. Estas normas se han cumplido sin tener en cuenta la excepcionalidad legal del edificio. La norma que afecta en este caso es aquella que obliga a que frentes y laterales de las cajas de ascensor tengan una altura mínima (superior a la original) y que impidan la introducción de dedos (tramado inferior a 2x2cm.)

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Portales centrales. Podemos afirmar que en todos ellos se conserva la estructura original, a base de cuadrillos macizos 15x15 cada 11cm. hasta altura de puerta. Hay que dejar este cierre despojado de añadidos diversos, y cumplir la norma mediante un cierre **único** y semitransparente (chapa perforada, malla fina, vidrio,) de manera que quede claramente distinguida (color, soporte) la estructura original y la adaptación a norma, y que no se pierda la transparencia, indispensable para alumbrar la escalera.

Portales de esquina. No es tan fácil conocer aquí cual era la estructura original. Una vez que se conozca, aplicar mismo criterio que anterior.

Problemática. : La administración deberá emitir un informe en este sentido dirigido a industria y ayudar a una intervención conjunta en varios portales con el mismo criterio.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

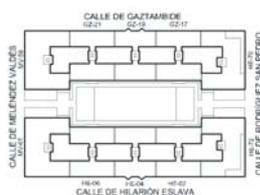
TÍTULO:

SOLADO ZONAS COMUNES

Nº FICHA:

A.019.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES. INTERIORES

UBICACIÓN:

Portales y escaleras de los inmuebles

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

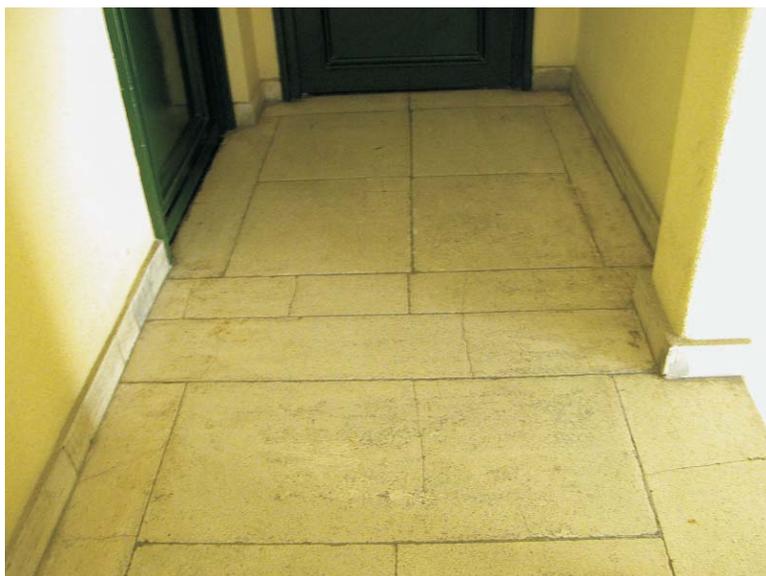
C-I

PORTAL N.

VARIOS

FECHA:

NOV-2003



Grietas en baldosas del terrazo antiguo en Rodríguez San Pedro 72. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Sustitución incorrecta de solado RP-72. MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

En algunos portales se ha sustituido el terrazo "in situ" original por marmol crema marfil de distinto despiece (RP, MV59, GZ21), por piezas de terrazo completamente distinto (HE 4-6) o se encuentra cubierto con linóleo (HE-2). Los que han solado con piedra han sustituido escalones de terrazo por escalones de piedra. En GZ-17 se sustituyeron los escalones por otros sin canto biselado.

El cambio de material y sobre todo de despiece nada hace recordar el original del monumento, vulgarizando enormemente el acabado. El espesor y longitud de las huellas de escaleras se ha visto disminuido. También han desaparecido rodapiés, zanquines y rodapiés-zanquines especiales en curva. En definitiva el carácter del interior del portal nada tiene que ver con el original, que era mucho más austero. Un cambio en el material puede reducir el valor del espacio arquitectónico que lo contiene. En este caso la piedra no tiene más valor que el terrazo ya que no se pretende valorar el material en sí mismo, sino en relación a la adecuación con el lugar (eso es el "decoro", del que ya hablaba Vitrubio en el siglo I)

DIAGNÓSTICO:

La causa de la sustitución fue el deterioro del antiguo solado. Efectivamente en muchas zonas comunes del inmueble se observan tramos rotos de terrazo, o grietas. Hay escalones que tienen roto su borde, o los suelos están sucios y sin brillo. Así se sustituyeron tramos enteros o en el mejor de los casos, se taparon con linóleo.

Causas patológicas del deterioro: Posibles esfuerzos rasantes provocados por una posible flecha de forjado, compresión de la capa de agarre por ser ella débil o poco uniforme, por dilatación de elementos infiltrados como agua, etc... (Monjo, J., *Patología de cerramientos y acabados arquitectónicos*, 2ª edición, Ed. Munilla-Lería, Madrid, 1997). Sería interesante analizar los defectos patológicos para localizar las razones de las mismas, de forma que la solución pudiera eliminar las causas, o si no fuera posible, ejecutar reparaciones conociendo su evolución de antemano y prever refuerzos, colas especiales etc..

Causas debidas al uso y mantenimiento: Por otro lado el terrazo no ha sido mantenido, perdiendo su brillo. Las zonas muy desgastadas están así por ser las de mayor tráfico.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

No se permite la sustitución del solado antiguo, y hay que proceder a su reparación. Esta operación se llevó a cabo con relativo éxito en GZ-21 al final de los 90 (cambio de propiedad). Los portales que tienen el solado cubierto con linóleo pegado descubrir y reparar. Una protección efectiva, una vez reparado, consiste en la colocación de felpudos de coco o alfombras de gran formato, SIN PEGAR. Esta solución permite preservar muy bien parte del solado.



Portal de Meléndez Valdés 59. MMN Arquitectos, Oct. 2003. Suelo de piedra. A la derecha, detalle del encuentro rodapié- zanquín en curva. Se aprecia lo distinto que resultan los rodapié-zanquines, de una pieza curva en el original (abajo) del facetado de la solución en piedra.

Pero las partes más deterioradas por alto tráfico (portal, escalones del primer y segundo tramo de escalera, desembarco de ascensor) necesitan una solución más resistente. La reparación deberá ser efectuada por empresa especializada en terrazos continuos o hábiles portlantistas. Los escalones rotos deberán "chuletarse" por restauradores profesionales.

Para los defectos patológicos del solado antiguo (grietas), convendrá realizar un estudio por parte de técnico competente sobre sus causas. Con los resultados de dicho trabajo se propondrá una reparación adecuada y el plazo para la ejecución de la misma.

Los portales que tienen solados de piedra o terrazos no originales deberán recuperar los despieces originales de gran formato, con terrazo in situ, baldosas especiales de terrazo o piedra. Lo ESENCIAL es el despiece con los criterios originales, en gran formato, y el color claro para ganar luminosidad. Estas sustituciones se realizarán con proyecto de técnico especializado, y además de las recomendaciones ya hechas, se investigará la documentación existente (dibujos, fotos, otros portales) para determinar el despiece más adecuado, evitando el "falso histórico". El nuevo solado estará en armonía con el resto del edificio. Si bien no será posible rescatar el terrazo primitivo, recobrar el despiece original, las dimensiones, el carácter, en definitiva el ambiente del edificio en todos sus elementos es la tarea prioritaria en esta decisión.

Igualmente los escalones deberán volver a su situación original. Las rampas de minusválidos serán elementos muebles.

SITUACIÓN EXCEPCIONAL

En MV 61 se ha llevado a cabo una operación bien intencionada, y un trabajo encomiable de restitución (se han dibujado todos los solados antiguos), para sustituir todo el solado original por baldosas de igual tamaño que las del despiece original, elaborando para la ocasión un terrazo también del mismo color que el original. Estas piezas se han realizado una a una, por encargo.

Esta solución es bastante costosa. Los defectos debidos al tráfico parecen haberse solucionado, si bien las piezas es posible que se agrieten como las antiguas, ya que los defectos debidos a la patología estructural son del edificio, no del terrazo. Este no debe retirarse, ya que su restauración se ajusta a los criterios de esta ficha.

PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN

Al igual que en otros casos, hay trabajos difíciles y costosos que necesitarán de la ayuda de la Administración.



Solado de piedra en Gaztambide 19 y rampa de obra. MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

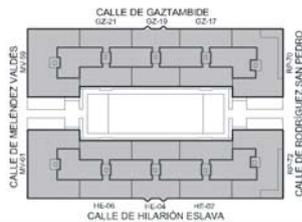
TÍTULO:

VENTANAS DE ALUMINIO

Nº FICHA:

A.020.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

VENTANAS Y CARPINTERÍAS.

UBICACIÓN:

Fachadas a patios interiores y fachadas exteriores

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

V

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



En Meléndez Valdés 59 se han añadido capialzados de aluminio al exterior.

Algunas ventanas han perdido sus dimensiones originales. (MV-59)

Variaciones no sólo de material, sino también de proporciones, color. (MV-59)

DESCRIPCIÓN:

La carpintería exterior de la Casa era originalmente de madera. En estos tiempos, en el que el material más común para los elementos de carpintería exterior es el aluminio lacado, se han ido sustituyendo numerosos elementos originales por otros más modernos de este material. Esta alteración es la más grave y extendida y de continuar desfigurará el conjunto completo en breve.

La solución en aluminio es de dudosa adecuación puesto que nos priva de elementos característicos de formas de hacer y oficios habituales en el pasado, cuya memoria es parte de los valores que recoge un monumento. Además no parece razonable la sustitución puntual de elementos cuando una gran mayoría se encuentra en un estado de conservación aceptable, y mejor estaría con unos cuidados mínimos.

DIAGNÓSTICO:

Parece que se confunde el material del elemento con su calidad, puesto que a menudo la carpintería que sustituye a la original es con diferencia bastante peor.

La razón que impulsa a los vecinos a cambiar de carpintería se debe al desconocimiento de las virtudes de la carpintería de madera (incluso mejor la original), que se mezcla con el histórico malentendido sobre los signos del bienestar y la calidad (el mismo malentendido que puso de moda en una época las fibras sintéticas; hoy ya hemos vuelto al algodón).

También influye el menor precio de la carpintería de aluminio. Incluso se menciona su innecesario mantenimiento.

Esta "necesidad" de sustitución se apoya en varios argumentos:

- 1.- Falta de estanqueidad o cierre defectuoso de las viejas ventanas, siempre por un defectuoso mantenimiento. Demandan mayor aislamiento térmico.
- 2.-Búsqueda de un mayor aislamiento acústico (especialmente en viviendas a calle)



Bajo con ventanas al patio de aluminio en Meléndez Valdés 59.



Planta a calle Rodríguez San Pedro 70.



Planta primera en Gaztambide, 21



Patio pequeño en Rodríguez San Pedro 70.



Patio pequeño en Rodríguez San Pedro 70.



Patio interior en Rodríguez San Pedro 70.

Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

En primer lugar hay que fijar una solución homogénea para todo el edificio.

Puesto que la mayoría de las ventanas siguen siendo de madera, con fallebas y herrajes originales, y además su conservación sería la medida más respetuosa con los valores del edificio, será la conservación de las mismas el criterio de restauración. En caso de haberse sustituido, se repondrán las ventanas de madera según los detalles que se adjuntan en las fichas creadas a tal efecto, incluso reproduciendo los herrajes, elementos ciertamente singulares y preservables

Se suman además razones técnicas de bastante peso, y que se han explicado en otras fichas.

- 1.- No es posible reproducir con exactitud con otro material distinto el aspecto, textura y dimensiones del original.
- 2.-El equilibrio higrotérmico también depende de la imperfección de las ventanas originales y su mayor grado de pérdidas. El hermetismo de las nuevas carpinterías de aluminio producirá condensaciones que a la larga pueden generar hongos en los muros de carga, lo que resulta peligroso e irreversible.
- 3.-Las ventanas son perfectamente restaurables y se puede sustituir su vidrio simple por uno con cámara tipo climalit (ya se ha hecho en algunas viviendas)

Para mejorar el aislamiento acústico, se permite colocar doble ventana al interior: este mayor hermetismo se ve compensado por una considerable mejora de aislamiento térmico, lo que evitará condensaciones. Esta solución, por razones acústicas, ha sido aplicada con éxito en cerramientos al exterior.

La incorporación de doble ventana en el interior de la vivienda es una solución que podría considerarse adecuada para lograr un mayor aislamiento térmico y reducir la infiltración de aire al interior. Posee la virtud de no alterar los elementos existentes y además poder ser remplazada con otro elemento en el futuro o eliminada si fuera necesario sin producir daños.

Se ha mencionado en la ficha de alteración de las ventanas de cocina que puede utilizarse la ventana interior como elemento para conseguir altura de encimera. En este caso no olvidemos que la ventana exterior sólo se podrá abrir parcialmente, dificultándose su limpieza y mantenimiento adecuado.

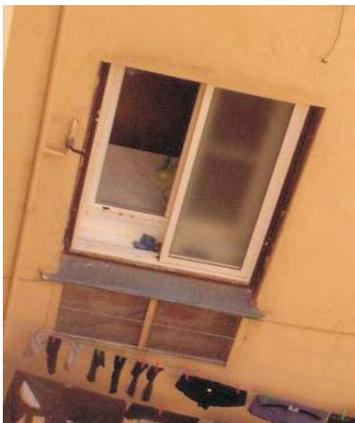
los vidrios de la ventana exterior embargo, debería cuidarse el mantenimiento de la configuración del hueco y la ventana exterior original. La elevación del hueco interior para ajustarse a un módulo propio de cocina (que suele ser la motivación más frecuente para alterar los tamaños de hueco) se puede conseguir con elementos fácilmente retirables por posteriores inquilinos como se explica en la ficha de ventanas y en la de alteraciones de ventana, y no con fábrica de forma que se desconfigure el hueco al interior de manera casi irreparable.

Por tanto, las ventanas de aluminio deben volver a ser de madera. Recomendamos a propietarios y comunidades que las han alterado que se pongan de acuerdo, debidamente asesorados, de manera que puedan negociar mejores ofertas.



Ventana en Hilarión Eslava, 2. Aquí se han incorporado dobles ventanas al interior manteniendo la ventana original al exterior. Como se puede apreciar, conservando un despiece razonable al interior la solución es bastante respetuosa con la imagen del edificio.

Fotografía: MMN Arquitectos Oct. 2003



Ventana en Meléndez Valdés, 59. En esta sustitución además de añadir la doble ventana al interior se ha alterado el material y diseño de la ventana exterior original, vulgarizando el elemento.



Ventanas y persianas sustituidas por aluminio en fachada incluso reconfiguración de la carpintería, en Gaztambide 17.



Fotografía: MMN Arquitectos Invierno. 2002

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
PERSIANAS TOLDO

Nº FICHA:
A.021.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:
VENTANAS Y CARPINTERÍAS

UBICACIÓN:
Fachadas a patios interiores y fachadas exteriores

AUTOR:
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:
V

PORTAL N.
TODOS

FECHA:
NOV-2003



Sustitución generalizada de persianas. Foto MMN arquitectos. Oct. 2003



Persiana original en posición normal y utilizada como toldo. Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003.



Aparición de tambores al exterior en ventanas que no cuentan con persiana e incluso en otras que sí tienen un capialzado al interior. (MV-59). Fotos MMN arquitectos Oct 2003

DESCRIPCIÓN:

De todos los elementos complementarios de las carpinterías del edificio este es sin duda el que ha sufrido el deterioro más grave y generalizado, por lo que la acción conjunta de vecinos y administración es clave para poder alcanzar una situación de rehabilitación aceptable.

Los cambios sufridos han afectado a varios aspectos:

- 1.- Se han sustituido las persianas-toldo por persianas verticales, sustituyendo las guías.
- 2.- Se ha cambiado el material por plástico o aluminio
- 3.- Las gamas de verdes y marrones son tan amplias que produce desorden por su arbitrariedad.
- 4.- Desaparecida la persiana-toldo, algunos vecinos han instalado toldos de tela en las ventanas.

DIAGNÓSTICO:

Las persianas de madera necesitan mantenimiento, tanto de pintura como de engrase de los tornos. Son más pesadas y si permanecen abiertas en posición toldo durante largos períodos, incluso de lluvias, el agua las deteriora mucho.

Por tanto desde que aparecieron los primeros problemas se las sustituyeron por plástico (hasta los años 80) y posteriormente por aluminio, por hallarse en el mercado más fácilmente y ser más baratas. Se suprimieron las guías abatibles por ser de necesario mantenimiento

El problema es bastante grave dada su generalización. Su recuperación sería fundamental para la armonía del conjunto.



Toldos de tela en balcones que contaban originalmente con persianas-toldo (RP-70). Foto MMN arquitectos. Oct. 2003



*Variaciones no sólo de material, sino también de proporciones, color. (MV-59)
También se han añadido capialzados de aluminio al exterior.*



Detalle de las lamas de madera originales.



Patio interior en Rodríguez San Pedro 70.



Planta a calle Rodríguez San Pedro 70.

Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Hay que fijar un criterio que sirva para todos los casos, que lógicamente se inclina por recuperar el diseño, material y funcionamiento original por varias razones:

- 1.- Hay vecinos que han mantenido e incluso reproducido persianas iguales a las originales. Este esfuerzo no puede verse ahora penalizado por un cambio de criterio.
- 2.- La posición de toldo es más que recomendable en Madrid. En el mercado existen herrajes que tienen esta función y debe recuperarse
- 3.- La persiana de madera, sea cual sea la marca, permite su pintado en el mismo color, con sólo fijar el código RAL, mientras que los colores en otros materiales dependen del catálogo de marca. La madera pintada permite el mantenimiento y si se sustituye en el futuro la coincidencia de color está asegurada.

La propuesta es recuperar las persianas-toldo de madera, con los siguientes principios:

- 1.- Será una operación simultánea de toda la mancomunidad y contará con la ayuda y el auspicio de la Administración
- 2.- Se fijará un código RAL para las persianas al exterior (un verde) y al interior (un marrón)
- 3.- Se motorizarán si esto ayuda a un mejor funcionamiento debido a su peso. Si no es así se mantendrá el accionamiento manual.
- 4.- Se realizarán guías y herrajes de posición toldo basados en el original. Se incorporarán a las que originalmente contaban con esta opción.
- 5.- Se utilizarán los capialzados empotrados originales, no sacando tambores al exterior
- 6.- En cocinas y baños se mantendrá el sistema tradicional de persianilla exterior sin tambor, buscando un modelo más moderno y único para todo el inmueble.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

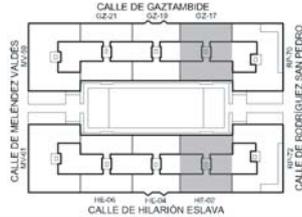
TÍTULO:

SUSTITUCIÓN DE CONTRAVENTANAS

Nº FICHA:

A.022.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

VENTANAS Y CARPINTERÍAS

UBICACIÓN:

Fachadas de Gaztambide 17 e Hilarión Eslava 2 a Jardín

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

V

PORTAL N.

HE-2 / GZ-17

FECHA:

NOV-2003



Gaztambide, 17 a Jardín.
Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003



Gaztambide, 17 a Jardín.
Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003



Hilarión Eslava 2 a Jardín.
Fotografía: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

En Gaztambide 17 encontramos contraventanas metálicas de dimensiones de lama diferentes del original.

En Hilarión Eslava 2, se han recortado las contraventanas en ambas hojas para dejar paso a un aparato de aire acondicionado.

DIAGNÓSTICO:

Gaztambide 17: Se trata de una reposición motivada por el convencimiento de que una contraventana de madera no tiene la durabilidad que se le supone a una metálica. Sobre esa base no importa si el diseño respeta el original o no, ya que en todo caso es un producto que no se puede hacer a medida.

Se trata pues de la reposición de contraventanas que no ha respetado ni el material ni los aspectos formales más básicos de las antiguas de madera. Se les ha incorporado un cerco inexistente en el original y las proporciones de bastidor y lamas nada tienen que ver con las anteriores. Se ha perdido la armonía con las contraventanas de madera que en su mayor parte siguen existiendo.

Por otra parte, habría que meditar un cambio de material de estas características puesto que el resto del edificio conserva contraventanas de madera que, cuando han tenido un mantenimiento mínimo (pintado periódico), se conservan en buen estado. Tienen como gran ventaja que aíslan mucho más que las metálicas y en verano pueden tocarse sin sufrir quemaduras. Las contraventanas metálicas que se han colocado no van a durar ni la mitad que las precedentes.

Es evidente que las de los pisos últimos están muy expuestas a la lluvia y necesitan mayor mantenimiento. Para estos casos, y ya que se autorizan los toldos según determinadas reglas, dichos toldos pueden en esas plantas contar con una protección que vuele algo más (ver ficha correspondiente) y que dicha protección extra preserve estas contraventanas.

Hilarión Eslava 2

Es una pena haber destruido la magnífica protección solar para incorporar un aparato que seguramente quedará obsoleto antes de que la contraventana alcance su vida útil.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Las contraventanas de Gaztambide 17 habrán de ser repuestas según el modelo original, con sistema de giro pivotante y sin cerco.

Como en la mayor parte de los elementos del edificio que puedan ser deteriorables, primero se ha de exigir el mantenimiento adecuado para que los originales permanezcan en el tiempo. La mayor parte de las contraventanas se conservan sin ningún problema.

En los casos en que sea absolutamente necesaria la sustitución se observarán los criterios de restauración de la Carta de Venecia: fundamentalmente se deben conservar los aspectos formales que armonizan con el resto del edificio. Se deben retirar las contraventanas que incumplan estos principios y sustituir por otras adecuadas.

El caso de Hilarión Eslava 2 pasa por retirar el aparato de la fachada y restaurar las hojas si es posible. Si no lo fuera, se incorporará una contraventana con las características descritas. Véase la ficha de elementos correspondiente. En otro capítulo comentamos las cuestiones relativas al aire acondicionado

Casos como este nos han de hacer reflexionar acerca de la desgracia de hacer desaparecer elementos fundamentales para incorporar "comodidades modernas" que se demuestran efímeras en el tiempo. Pensemos que la protección del edificio nos indica que su diseño es correcto y que no hay que olvidar que sobrevivirá a sus ocupantes y que nuestra obligación es mantenerlo en buenas condiciones.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

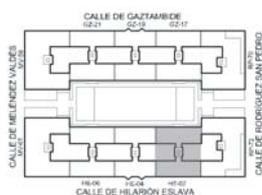
TÍTULO:

DESCONFIGURACIÓN FRESQUERAS

Nº FICHA:

A.023.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

VENTANAS Y CARPINTERÍAS

UBICACIÓN:

Fachadas a patios

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

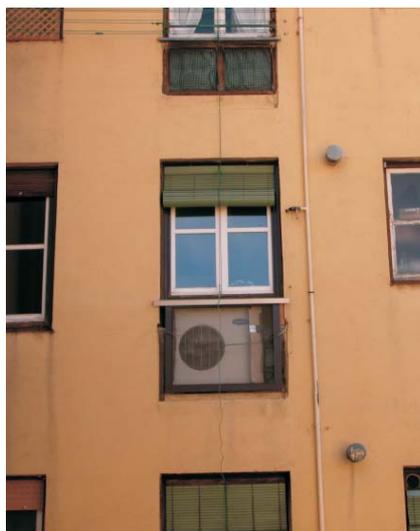
V

PORTAL N.

HE-02

FECHA:

NOV-2003



Las dimensiones del equipo han definido las dimensiones del hueco tras una reforma.
Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003



Se eliminan las proporciones del hueco de fresquera y sobresale hacia fachada.
Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003



DESCRIPCIÓN:

Las fresqueras son uno de los elementos de fachada que más alteraciones están sufriendo. El caso más habitual es el de la modificación de las dimensiones verticales de la misma, ampliando su hueco y reduciendo el tamaño de la ventana encima de ella, o incluso su desaparición.

Esta operación cambia las proporciones del hueco único compuesto por la ventana y fresquera. Como veremos en el diagnóstico esto es evitable sin renunciar a la función que se persigue.

DIAGNÓSTICO:

Las fresqueras apenas se utilizan hoy en día. Los vecinos que aún disfrutan de sus virtudes están encantados, pero el hecho generalizado es que el frigorífico realiza sus funciones (no todas) y casi nadie usa las fresqueras como tales. En la ficha de fresqueras describimos sus utilidades.

Por estar en desuso aparecen dos nuevas "necesidades" que vienen a alterar este elemento. Veremos cómo dar respuesta a esta demanda sin alterar los fundamentos compositivos de los huecos.

1.- Lugar de alojamiento de unidades exteriores de aire acondicionado. En algunas ocasiones se ha dado cabida a los aparatos en este lugar, pero se ha permitido que las dimensiones de los mismos hayan mandado sobre las de la ventana, obligando a redimensionar el conjunto. De nuevo recordar que el edificio sobrevivirá a cualquiera de estos chismes de corta vida útil. Si bien puede tratarse de un lugar razonable para disimular los aparatos de climatización no resulta justificada la alteración del elemento.

2.- Reconfiguración de los espacios interiores de cocina, para pasar la encimera por delante de la ventana. Las encimeras de cocinas estandar se sitúan a 90cm. de altura. El alfeizar de la ventana se encuentra a sólo 80cm.

Esta "necesidad" ha llevado incluso a la demolición de toda la carpintería, recomposición del hueco y macizado con peto de obra, con alteración completa (GZ 21). Esta alteración es intolerable.



A la derecha dos intervenciones: En la foto superior se ha recreado el travesaño inferior de la ventana para permitir el paso de la encimera de cocina por delante, y el aparato de aire acondicionado se ha alojado en la fresquera. A falta de cubrir el hueco con la rejilla, se trata sin duda de una intervención más cuidadosa que las de las fotografías inferiores, de Gaztambide 17 e Hilarion Esclava 4, donde se han eliminado directamente las fresqueras y con ello se ha cambiado el orden de la fachada.

MMN Arquitectos, Oct. 2003

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

1.- Lugar de alojamiento de unidades exteriores de aire acondicionado. Esta posibilidad es correcta, si bien hay que realizarla de acuerdo al croquis adjunto, cuya única alteración consiste en sustituir las mallas mosquiteras por lamas de madera pintada. Nótese que se respeta el tamaño exterior del hueco completamente y toda la carpintería existente. Procure emplear un aparato de aire acondicionado de dimensiones que encajen en el hueco existente.

Pueden no ponerse lamas y conservarse la mosquitera de la fresquera. En ese caso se ve el aparato, siendo el resultado más agresivo, aunque más *conservacionista*. Optamos por la primera ya que sería fácil, si se vuelve a usar como fresquera, retirar las lamas y colocar la malla mosquitera de nuevo.

Si una sola unidad exterior fuera insuficiente, la segunda podría situarse colgada del techo en el aseo pequeño, sustituyendo el vidrio superior de la ventana por lamas de madera pintadas. En ese caso, y ya que no se deben cambiar las carpinterías, el vidrio inferior permitirá la ventilación (lamas tipo gravent o elementos pre-conformados). Nótese que sólo hablamos de sustitución de vidrios, operación altamente reversible.

2.- Encimera por delante de la ventana.

Es incómodo abrir una ventana sobre la encimera (recordamos que no pueden sustituirse las carpinterías ni hacerlas correderas). Por tanto abrimos opciones de adaptación de mejor a pero:

La primera recomendación es reconsiderar esta necesidad. Un profesional competente siempre puede encontrar una buena solución que evite pasar la encimera por delante de la ventana.

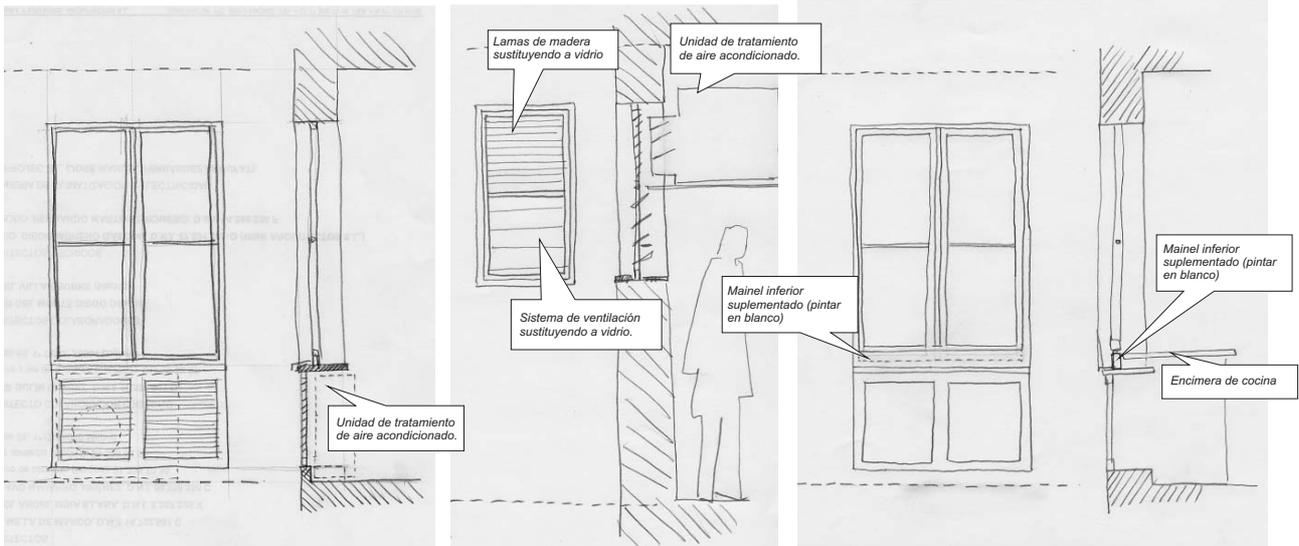
Como segunda opción proponemos que ese tramo de encimera quede a 80cm. Cocinas de "alto standing" incorporan encimeras más bajas según para qué usos. Este edificio es monumento y ha de sobrevivir a muchos amueblamientos y modas

La tercera es colocar la encimera a 90cm, añadiendo o no una carpintería interior a esa altura. En este caso no olvidemos que la ventana exterior sólo se podrá abrir parcialmente, dificultándose su limpieza y mantenimiento adecuado. Vidrios desmontables o que permitan la ventilación sin abrir la ventana exterior serían parte de esta solución.

La última posibilidad debe ir aparejada al compromiso por escrito de recuperación de la ventana original cuando un propietario posterior lo reclame.

Consiste esta en la ampliación exclusiva del sillar, peana, o travesaño inferior de la ventana reduciendo la parte de vidrio correspondiente y sin modificar la posición del alféizar (croquis). Se debe cortar la falleba. Es una solución reversible, si bien necesita de un experto carpintero.

Ninguna otra opción puede ser permitida para acondicionar este espacio.



Detalle aproximado del conjunto ventana-fresquera para el caso de instalación de unidad exterior de aire. Se procurará que la máquina quede dentro de la fresquera, pero si es más alta se retranqueará, no alterando en ningún caso el tamaño total del hueco. (Nótese el salto del suelo a la base de la fresquera). MMN Arquitectos, Oct. 2003

Detalle aproximado de la ventana del aseo pequeño (junto a cocina), para el caso de instalación de unidad de tratamiento de aire. Basta con sustituir vidrios por elementos adecuados (lamas de madera en paño superior. Lamas de vidrio en paño inferior). MMN Arquitectos, Oct. 2003

Detalle aproximado del conjunto ventana-fresquera para el caso menos deseable de encimera pasando por delante de ventana y alteración de la carpintería. MMN Arquitectos, Oct. 2003

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

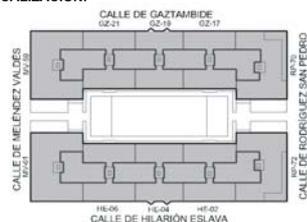
TÍTULO:

AIRE ACONDICIONADO

Nº FICHA:

A.024.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

VENTANAS Y CARPINTERÍAS.

UBICACIÓN:

Varias fachadas.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

V

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Gaztambide, 17 a Jardín.



Equipo en fachada Rodríguez San Pedro 70.



Equipo en fachada en Meléndez Valdés, 59.
Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Los aparatos de aire acondicionado que pueblan las fachadas y calles de Madrid también se encuentran en la Casa de las Flores, por fortuna en menor proporción. Además de 1) provocar la aparición de elementos extraños a la fachada también tienen el efecto perverso de 2) distorsionar elementos existentes o de incluso 3) destruir otros elementos.

Los dos últimos casos surgen cuando se recortan contraventanas, ventanas, etc para dar acomodo a los aparatos.

El aspecto más inquietante de estas intervenciones es que, aún cuando no se trate de operaciones irreversibles en muchos casos, una vez que se ha abierto la veda en una comunidad el resto de vecinos se siente autorizado a hacer el mismo tipo de operaciones.

DIAGNÓSTICO:

Además de las elevadas temperaturas de la ciudad en verano, también han surgido factores causantes de estas alteraciones como son la mayor demanda de sistemas de climatización como factor de confort o la destrucción de sistemas de acondicionamiento útiles como es la persiana-toldo.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Aparte de consideraciones sobre la necesidad y sostenibilidad de la producción doméstica generalizada de frío para climatización, se deberá procurar que estos elementos tengan el menor impacto posible.

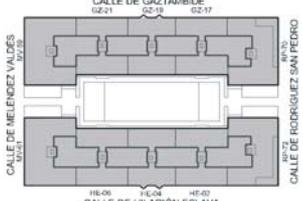
En la actualidad los aparatos de aire acondicionado constan de una unidad exterior de producción de frío (y a veces también calor) y una o varias unidades de impulsión en el interior. Ya prácticamente no se usan las unidades de un solo bloque (las que aparecen en la foto de arriba del centro). Por tanto es fácil decidir dónde se coloca la unidad exterior, ya que sólo se conecta (en caso doméstico) con finos tubos con las unidades interiores.

Siguiendo este principio y en algunos casos, con mayor o menor sensibilidad, ya se han alojado las unidades exteriores dentro del hueco de las fresqueras de las cocinas.

Esta es la única posibilidad permitida, que se describe en la ficha de fresqueras. Cuando las cocinas dan a los patios pequeños (RP y MV), las unidades exteriores deberán situarse en cubierta, junto a esos patios.

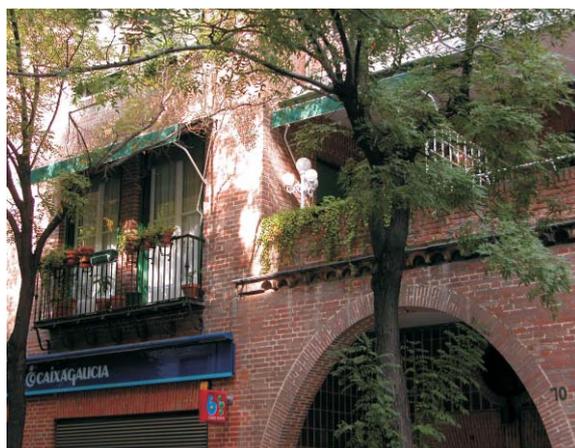
Por tanto los aparatos que están colgados de las fachadas **han de ser retirados**, debiéndose hacer efectiva esta orden en un breve espacio de tiempo para alejar el fantasma de la proliferación incontrolada.

Si las comunidades deciden hacer producción de frío de forma comunitaria las máquinas irán en cubierta y de estudiará su posición y protección visual de la forma más respetuosa y coherente con el edificio, de acuerdo a los principios de la Carta de Venecia

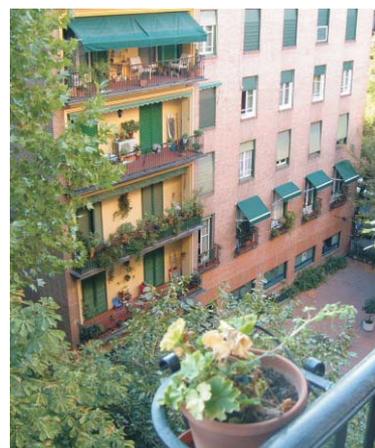
<p>CASA DE LAS FLORES SECUNDINO ZUAZO 1930</p>	<p>TÍTULO: TOLDOS</p>	<p>Nº FICHA: A.025.01</p>
<p>LOCALIZACIÓN:</p> 	<p>CAPÍTULO: VENTANAS Y CARPINTERÍAS</p> <p>UBICACIÓN: Fachadas de calle o patio</p> <p>AUTOR: MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L. C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038 Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com</p>	<p>CLAVE: V</p> <p>PORTAL N. TODOS</p> <p>FECHA: NOV-2003</p>



Primer piso en Rodríguez San Pedro, 70.



Primer piso en Rodríguez San Pedro, 70.



Rodríguez San Pedro, 70.

Fotografías: MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

En algunas ventanas de la manzana, sobre todo en fachada sur y oeste, se observa la existencia de toldos para la protección del sol. Elementos textiles, de color verde y con diversos remates, según el caso. Hemos comentado las características en terrazas en las fichas correspondientes.

DIAGNÓSTICO:

Se trata en el caso de los toldos de elementos ajenos a la configuración de fachada original. Si en las terrazas y bajo especificaciones ya mencionadas, son aceptables (más si se desmontan en invierno), en los huecos que originalmente contaban con persiana-toldo (véase balcón de la foto izquierda arriba) conforman un elemento de claro impacto en la fachada y bastante poco justificado. Es una teórica yuxtaposición de elementos, que por esa misma razón, deviene en la desaparición de la original y propia del monumento.

Como cubriciones añadidas y fácilmente retirables no provocan daños irreparables pero sí afectan a la imagen del monumento.

Desde otro punto de vista se trata de sistemas acordes con la tecnología utilizada en el edificio, y por tanto más aceptable, sostenible y respetuosa con el edificio que la incorporación de aparatos de aire acondicionado en fachada.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Se deberían retirar todos los toldos que no suponen ninguna mejora respecto de la contraventana o persiana-toldo original. En el caso de que éstas se encuentren en mal estado y ello haya promocionado la aparición de toldos, se deberán restaurar conforme lo descrito en las fichas correspondientes.

Es aceptable la incorporación de toldos en terrazas, ya que mejoran sensiblemente las cualidades térmicas en el interior de las viviendas y protegen las plantaciones que ornán el conjunto.

Podrán colocarse según los siguientes principios, ya mencionados en las fichas referidas a los tipos de terrazas:

Todos serán del mismo tipo y color.

En general si necesitan de guías verticales estas no serán más que cables, no pudiéndose utilizar pilares

Su funcionamiento será en vertical (salvo excepciones) y a ser posible en tramos pequeños fácilmente desmontables en invierno.

Por tanto se utilizarán materiales modernos ligeros, ya que también sobrecargan menos a las bandejas (recuérdese el vuelo de alguna de ellas)

Las plantas superiores, más expuestas, podrán integrar una protección extra, que se diseñará expresamente, dentro de un lenguaje armónico con el conjunto.

Entendemos que la situación ideal es la que conserva el edificio íntegramente en sus aspectos formales, esto es, sin elementos textiles en fachada. Sin embargo solicitamos a la Comisión para la Conservación del Patrimonio que apruebe empleo de toldos, con la homogeneización que proponemos para toda la manzana, ajustándose a los criterios de la Carta de Venecia de 1965 (ver anexo).

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

PROTECCIONES DE SEGURIDAD

Nº FICHA:

A.026.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

VENTANAS Y CARPINTERÍAS

UBICACIÓN:

Fachadas a patio interior en Rodríguez San Pedro 70

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

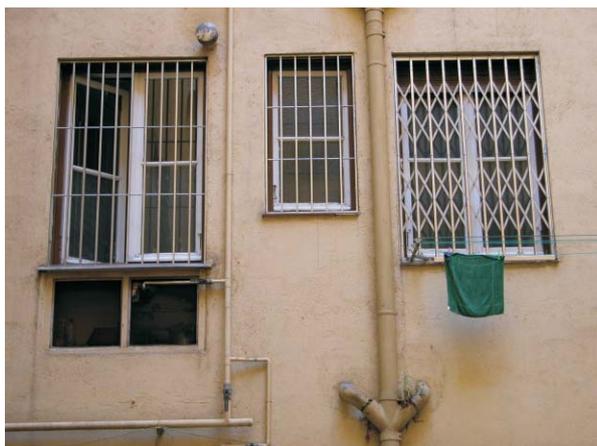
V

PORTAL N.

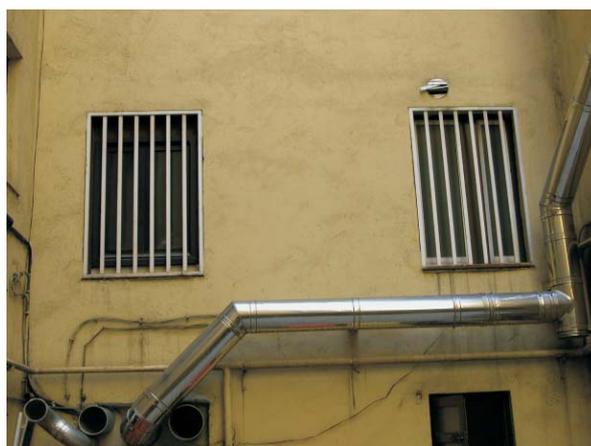
RP-70

FECHA:

NOV-2003



Patio en Rodríguez San Pedro 70. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Patio en Rodríguez San Pedro 70. MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

Elementos situados al exterior de los huecos para garantizar la seguridad frente a intrusiones. Existen varios casos con sistemas distintos de protección. En la primera fotografía observamos dos medios diferentes incluso para la misma vivienda: unos barrotes de acero separados unos 12 ó 13 cm, con un bastidor perimetral y dos barrotes transversales que los atan. En la ventana de dormitorio existe una reja extensible, con barrotes separados de forma parecida. Ambas rejas se sitúan ligeramente retranqueadas respecto de la fachada. En la fotografía de la derecha los barrotes son más gruesos y algo más separados (unos 18cm). El bastidor y los barrotes están enrasados con el cerramiento exterior.

DIAGNÓSTICO:

Se trata de elementos ajenos al edificio. Podríamos pensar que son elementos retirables y que no tiene más importancia pero resulta que no son coherentes con los sistemas del edificio original. Por ejemplo si se colocan delante de una persiana abatible, esta pierde su uso desde el momento en que se sitúa ante ella una reja que le impide doblarse. De esta forma, tras perder el uso primitivo lo más fácil es que se deteriore y termine eliminándose por otro sistema más "coherente" con la reja. Así, lo añadido se va imponiendo al edificio, que en su día sí fue congruente en todos sus aspectos constructivos y funcionales.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

Estas rejas son reflejo de una demanda de seguridad que tiene tanto de discutible como de real. La necesidad proviene del miedo, y ésta es una sensación subjetiva completamente personal, ajena al edificio... Lo que hoy es necesidad quizá mañana no lo sea. El debate entre lo necesario y lo superfluo ante temas personales no es objeto de este trabajo aunque creemos que debería fomentarse entre los mismos vecinos que viven, no lo olvidemos, en el interior de un monumento.

En este caso, al parecer se había producido un robo hacía unos 8 años, así que parece desproporcionada la medida.

Como contrapartida a esta "mayor seguridad" se da la grave alteración de las condiciones de evacuación por las ventanas en caso de incendio, que pasan a ser impracticables.

Nuestra posición ante hechos de este tipo se debe fundamentar en todo caso en los criterios de conservación de monumentos aceptados internacionalmente: en el caso de elementos añadidos en las viviendas deberían homogeneizarse (buscar las soluciones acordes con la armonía de las fachadas del edificio y en cualquier caso IGUALES para todos los casos). Dichos elementos, ajenos en principio al monumento deberían ser en cualquier caso retirables fácilmente (hemos convenido que la necesidad es subjetiva) y coherentes con la imagen originaria del monumento.

Otras soluciones para el logro de la seguridad deseada pueden ser sistemas interiores como sistemas de detección anti-intrusismo conectados a alarmas o centrales de alarmas, el refuerzo de los vidrios sin alteración de las carpinterías, etc. En cualquier caso se deben estudiar las distintas posibilidades de acuerdo a los criterios de conservación que venimos repitiendo en todas las fichas.

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930**TÍTULO:**
REFORMAS DE PISOSNº FICHA:
A.027.01**LOCALIZACIÓN:****CAPÍTULO:**
INTERIOR VIVIENDA. ELEMENTOS**UBICACIÓN:**
Todas las viviendas**AUTOR:**
MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com**CLAVE:**
I-E**PORTAL N.**
TODOS**FECHA:**
NOV-2003**DESCRIPCIÓN:**

Vaciado completo de viviendas en HE-4. Abajo aspectos de una vivienda prácticamente original. Fotografía MMN arquitectos. OCT 2003.

DESCRIPCIÓN

Se han realizado reformas en el interior de los pisos que han desvirtuado por completo la idiosincrasia y virtudes de las viviendas.

Cualquier reforma está prácticamente prohibida por el grado de protección de que goza el inmueble, aunque lo que este documento pretende es dar criterios para que las viviendas puedan evolucionar y adaptarse a los tiempos de forma razonable.

Por eso queremos fijar cuáles son las características del las viviendas sin las cuales un piso de la Casa de las Flores es irreconocible como tal.

Se entiende que si un vecino quiere arreglar su piso sin ni siquiera mantener estos parámetros es que es excesivamente incómodo para él vivir en un Monumento, y cada cual es libre de vivir donde le plazca, cumpliendo con las obligaciones que ese lugar le impone.

DIAGNÓSTICO

Es evidente que cada día nacen nuevas necesidades, ya sean impuestas por la ley, por los avances tecnológicos o por inquietudes o circunstancias personales. Es lógico que la vivienda, especialmente su interior, sea reflejo de esta evolución.

Es también evidente que desde el punto de vista físico una vivienda aguanta transformaciones muy variadas. Incluso cuanto mayor es su calidad (como es el caso) la vivienda puede adaptarse a más variedad de necesidades y mayor nivel de personalización.

Las viviendas de esta casa son sin duda un ejemplo vivo de sus enormes virtudes, ya que junto a (escasos) pésimos arreglos, hay muchos excelentes que demuestran de qué forma tan variada pueden utilizarse los pisos sin que se pierdan sus valores arquitectónicos esenciales.

Hay un factor muy importante que explica porqué los arreglos que se han venido haciendo años atrás en las viviendas son de mayor calidad que los que se efectúan ahora.



El inmueble completo era de viviendas de alquiler hasta los años 90. La gente que hacía arreglos en sus pisos, aparte de gastar una cantidad más moderada de dinero, lo hacía en un espacio que conocía bien y con cuyos "rotos" llevaba conviviendo algún tiempo. Cuando el vecino pasa un tiempo en la casa se enamora de ella y el arreglo que concibe se adapta de forma natural a su código interno.

El nuevo propietario entra en un piso que de primeras le resulta viejo e incómodo y sin conocerlo ejecuta una reforma integral que lógicamente intenta reproducir (mejorado) el mundo que ya conoce, generalmente como es lógico de inferior calidad d arquitectónica.

Es normal que intente reproducir las maneras a que nos somete la especulación: vestíbulos mínimos y baños sin luz, techos bajos, armarios empotrados en las habitaciones, ventanas pequeñas, dormitorios mínimos, especificación de usos (cocina, dormitorio, estar, baño principal en el dormitorio, baño secundario....)

Igualmente asocia mejora de calidad de vida a nuevos materiales o modas (aluminio, porcelanato, puertas rústicas, molduras clásicas), no apreciando en un primer vistazo los valores minimalistas y austeros del original.



PROPUESTA DE SOLUCIÓN

Hemos explicado que siempre se dirijan a la Subdirección General de Patrimonio Histórico, ya que necesitarán consejo profesional por pequeña que sea la duda.

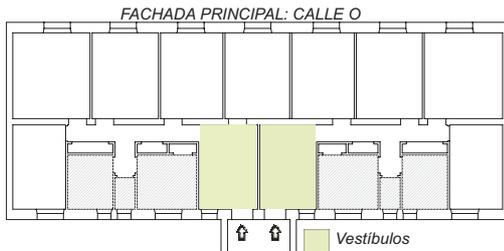
En anteriores fichas hemos descrito de forma prolija las características de los elementos que aquí mencionamos de nuevo y el porqué de su interés.

Los esquemas adjuntos nos indican con claridad la gran libertad de uso que nos dan las viviendas (separadas en "piezas" de usos múltiples) y por tanto cómo es de importante respetar todos sus elementos en la medida de lo posible y en todo caso sus características esenciales.

El encontrarse pisos ya reformados no exime de estas obligaciones.

Siga en todo caso los principios generales de toda restauración de Monumentos:

- 1.- Todo lo que reforme ha de ser fácilmente reversible a su estado original
- 2.- Si este edificio es un Monumento seguramente está todo bien pensado y guarda un equilibrio que no conviene romper.
- 3.- Ya que este edificio es un Monumento no es inteligente destruir semejante patrimonio. Realmente es una suerte y un privilegio que pueda disfrutarlo de forma tan directa y personal.



ELEMENTOS ESENCIALES EN LAS VIVIENDAS:

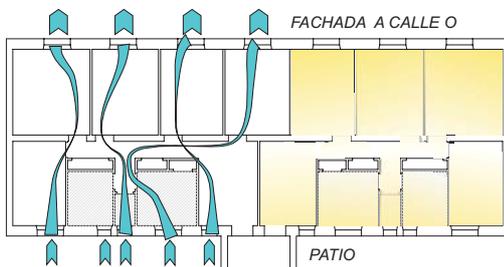
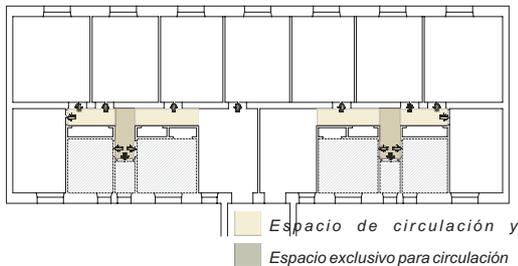
1.- Las viviendas se organizan en dos zonas claramente diferenciadas, una zona de estancia y una zona húmeda.

2.- Los pasillos centrales reciben luz natural, mediante el uso de paños acristalados en todas las puertas que tienen acceso a los mismos.

3.- Todas las piezas, incluso baños y vestíbulo, son exteriores, con ventilación e iluminación natural.

4.- Los armarios empotrados aparecen únicamente en los pasillos, de manera que las habitaciones admiten mayor flexibilidad en su uso y amueblamiento puesto que no están condicionadas por la servidumbre que supone una pared con puertas de armario, que obliga a dejarla libre su frente y con espacio de acceso. Si se utilizan muebles al menos se puede variar la situación de esas zonas de servidumbre en la habitación, permitiendo mayor libertad en la configuración de la misma.

5.- El vestíbulo exterior constituye una pieza singular en las viviendas propuestas por Zuazo, y, como tal, no debe perderse su configuración actual. Esta pieza está caracterizada por poseer dimensiones de estancia (no como mero espacio servidor), iluminación y ventilación natural.



El pasillo sirve para distribuir y almacenar. Le llega la luz natural. Fotografía MMN arquitectos, OCT 2003.

El vestíbulo siempre será exterior y ventilado, tendrá dimensión de uso (no de paso) y sólo se podrá compartimentar con mobiliario

6.- Altura libre generosa, de 3m. Una reducción de esta altura sólo podría entenderse en caso de colocación de maleteros o necesidad de paso de conductos, pero únicamente en cuando se produjese en el pasillo y en el aseo pequeño, como se explica en fichas anteriores. Aún así recordemos que la pérdida de altura en pasillo reduce la posibilidad de traer luz natural a través del paño alto del aseo.

7.- Puertas interiores bajas (1,95m). Las puertas de los muros de carga no pueden variarse, y por tanto las nuevas puertas serán de la misma altura.

8.- El muro central de carga debe permanecer intacto en sus huecos. No se deben abrir nuevos huecos ni cegar los existentes con albañilería, puesto que esta dinámica llevaría a alteraciones graves a lo largo del tiempo, a medida que los sucesivos usuarios fuesen cambiando de criterios en el uso, abriendo y cegando huecos, y, por tanto, debilitando la estructura existente. La configuración actual, o el uso de cierres de carpintería da una flexibilidad más que suficiente para obras razonables.

9.- No pueden sustituirse ventanas ni alterar en modo alguno las fachadas.

10.- Intente siempre adaptarse a la casa y no al revés. Tiene grandes virtudes

ANEXO A: MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE FICHAS

Guía para la elaboración de las fichas:

Estas fichas tienen como objetivo la elaboración de bases documentales para la conservación y recuperación de la "Casa de las Flores". Se pretende obtener un conjunto de documentación gráfica y escrita que permita su consulta de forma accesible, de manera que la toma de decisiones posteriores sea lo más informada posible. La organización en fichas posibilita la adición futura de nuevos aspectos no abordados inicialmente de una forma estandarizada y homogénea.

El catálogo está compuesto por dos tipos de fichas: *fichas de elementos* y *fichas de alteraciones*.

Las **fichas de elementos** contienen descripciones de elementos del edificio, soluciones constructivas, condiciones de uso o particularidades del conjunto edilicio. Han de servir como referencia para su consulta para proyectistas, y como base para justificar cualquier tipo de actuación.

Las **fichas de alteraciones** recogen tanto transformaciones indebidas del estado original como disfunciones e incluso patologías que puedan comprometer la correcta conservación del edificio. Su objetivo último es la fijación de diagnósticos, posibles soluciones concretas y plazos para la reparación de las mismas. Otros objetivos son el registro de actuaciones realizadas y la elaboración de un catálogo de soluciones adoptadas que sirva de referencia para actuaciones futuras en el edificio.

CASILLAS:

1 – Localización:

Aquí se sombreadá en el dibujo la parte o partes a las que se refiere la ficha.

2 – Título:

Título corto de la ficha.

3 – Capítulo:

Descripción del capítulo al que pertenece la ficha, según la clasificación propuesta en el índice de fichas. (Vg. "Zonas comunes interiores.")

4 - Ubicación:

Situación general del elemento o alteración en la manzana o el edificio.

5 – Autor:

Indique aquí el nombre de la persona o colectivo que haya elaborado la ficha. Se deben incluir datos de contacto por si fueran necesarios en el futuro.

6 – Número de ficha:

Referencia de la ficha. Está compuesta por tres campos separados por puntos. La primera letra indica si se trata de un elemento o de una alteración (**E** o **A** en su caso), el siguiente campo es un **número de tres dígitos**, *único y asignado correlativamente*, y el tercer campo es un **número de dos dígitos** que indica la *página* de la ficha. Por ejemplo: *E.031.02* correspondería a la segunda página de ficha 31 que describe elementos.

7 – Clave:

Código de elementos alfabéticos (Vg. "C-I"), en el que se indicará Capítulos y subcapítulos a los que corresponde la ficha. Por ejemplo, "C-I" para Zonas Comunes Interiores.

8 – Portal Nº:

Este código indica, en su caso, los portales afectados.
TODOS para cuestiones que afecten a todos los portales
HE-02, HE-04, HE-06 para portales de Hilarión Eslava con número 2, 4 y 6
MV-59, MV-61 para portales de Meléndez Valdés, números 59 y 61
GZ-17, GZ-19, GZ-21 para portales de Gaztambide, números 17, 19 y 21
RP-70, RP-72 para portales de Rodríguez San Pedro, números 70 y 72

9 – Fecha:

Fecha (mes y año) de elaboración de la ficha (e.g. Nov.2003).

El diagrama muestra un formulario de ficha dividido en dos columnas. La columna izquierda contiene casillas numeradas del 1 al 6, y la columna derecha del 7 al 10. El número 10 está centrado en la parte inferior de la columna derecha.

10 – Descripción:

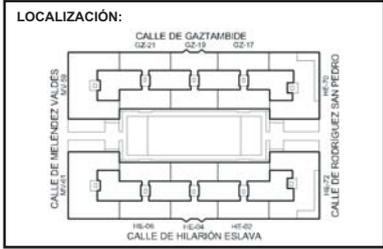
- Dado que no parece posible llegar a obtener una información exhaustiva y completa de un objeto tan complejo **se procurará que la información aportada sea relevante y esté jerarquizada según su importancia.** Una información concisa pero relevante frente a una exhaustiva pero poco organizada facilitará la elaboración de criterios de actuación más claros para los profesionales y de criterios de decisión más sencillos para la administración. Una aproximación recomendable sería la de proceder de las cuestiones generales a las más particulares, resaltando claramente los aspectos más destacados.
- **Se aportarán datos de las fuentes consultadas** (códigos en caso de fichas o referencias bibliográficas, y autor y fecha en el caso de documentos gráficos como fotografías o dibujos), **indicando si se trata de datos de campo u obtenidos de otros documentos.** Además, cuando se haga referencia a documentos no contenidos en fichas y puedan ser reproducidos legalmente se preferirá la incorporación de una copia de los mismos como anexo y queden disponibles para su consulta posterior. Si no es posible datar o determinar el autor de un documento se hará notar (indicando “sin datar” o “autor desconocido”).
- **Las fichas de “Elementos”** constarán de una **primera parte o “Descripción”, una segunda parte de “Material y Acabado”, una tercera parte “Funcionamiento”, y una última parte de “Mantenimiento y patología”.**
- **Las fichas de “Alteraciones”** constarán de una **primera parte o “Descripción”, una segunda parte de “Diagnóstico”, y una tercera parte “Propuesta de solución”,** indicando, si es posible, un **plazo para resolver las incidencias detectadas.**
- Contenido de estos apartados:
 - o La “Descripción” será general y servirá para enmarcar el elemento o alteración en el conjunto del edificio y esclarecer el valor o problema que presenta, pudiendo detallar su sistema constructivo, partes, etc.
 - o “Material y acabado” hará referencia a los materiales constitutivos, acabados, colores, texturas así como a peculiaridades constructivas del elemento.
 - o “Funcionamiento” explicará tanto en términos funcionales o constructivos de uso como en términos compositivos el elemento.
 - o “Mantenimiento y patología” referirá las patologías existentes y las actuaciones necesarias para la reparación y asegurar la conservación futura del elemento. También tratará cuestiones como la recuperación funcional, uso correcto, etc.
 - o “Diagnóstico” señalará las razones que han propiciado el deterioro si se conociesen, o, en caso contrario, las hipótesis que se manejen.
 - o “Propuesta de solución” indicará los trabajos o tareas necesarias para detener el proceso de deterioro y recuperar el elemento en sus valores principales.

ANEXO B: FICHA TIPO DE ELEMENTOS Y ALTERACIONES

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

Nº FICHA:



CAPÍTULO:

CLAVE:

UBICACIÓN:

PORTAL N.

AUTOR:

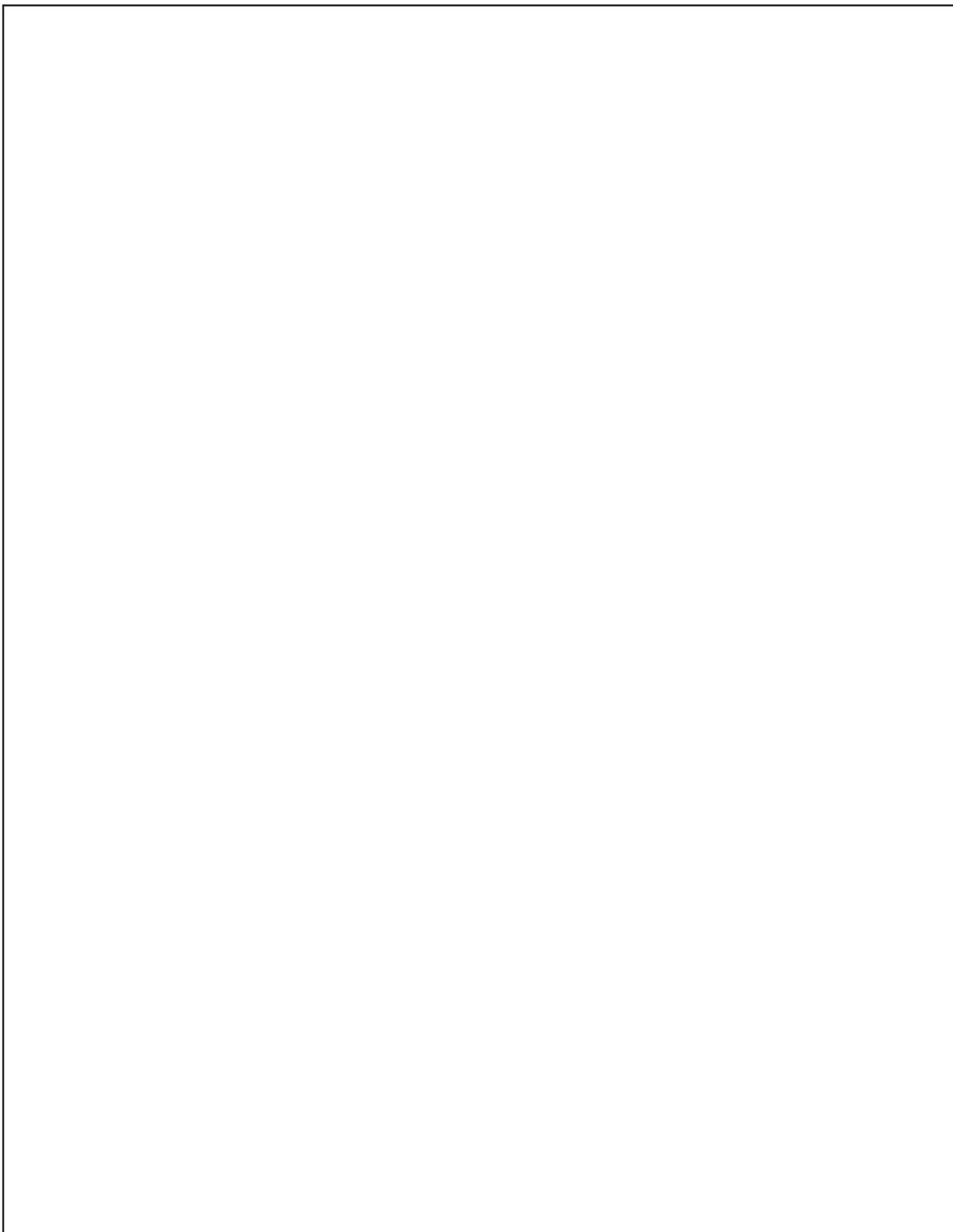
FECHA:



CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

Nº FICHA:



**ANEXO C: METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN DEL MANUAL Y
BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LAS FICHAS**

METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN DEL MANUAL

La realización de este manual, de las fichas y de los procedimientos se ha llevado a cabo en función del tiempo y recursos disponibles en el momento de su elaboración.

Los procesos seguidos han sido:

- 1- Se han llevado a cabo numerosas visitas al edificio, tanto obtener información fotográfica y realizar anotaciones, corroborar hipótesis o reelaborar documentación ya disponible.
- 2- Se ha accedido a un buen número de viviendas en los diferentes portales.
- 3- Se ha contado con la aportación fundamental de vecinos y vecinas que han relatado sus recuerdos sobre el estado del edificio en distintas épocas y su percepción de los valores que reúne la obra, así como de sus necesidades. No se ha registrado el contenido de estas conversaciones puesto que, aunque se han revelado como fuente de información muy interesante, no se previó la toma de datos de este tipo de forma sistemática.
- 4- Uno de los autores del trabajo es él mismo vecino de la Casa desde el año 1993 y mantiene un pequeño archivo fotográfico de la misma.
- 5- También se ha procurado el acceso a las escasas publicaciones en las que aparece información sobre el edificio.
- 6- Se han mantenido conversaciones con aquellas personas que han dedicado una atención especial al estudio de esta obra, como son Carmen Rojas y Lilia Maure.
- 7- Se ha constatado la existencia de documentos originales del archivo de Secundino Zuazo depositados en la Biblioteca Nacional, pero no fue posible su consulta al encontrarse en proceso de catalogación y archivo.
- 8- Se ha contactado con el Servicio Histórico del COAM, que tiene en sus archivos abundante información gráfica sobre la obra, y trabajos relacionados con ella. Se informó a las autoras de un trabajo especialmente interesante que además de aportar descripciones textuales de la Casa también incorporaba un buen número de fotomontajes datados en tono al año 1971.

BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LA COLECCIÓN DE FICHAS

La estructura organizativa de las fichas se ha obtenido a través de un proceso iterativo, en el que se ha ido buscando progresivamente una mayor claridad y facilidad pensando en su uso posterior.

Para la clasificación de las mismas se consideró la utilización de sistemas estandarizados (CI/SfB, Omniclass, Uniclass o Masterformat), aunque la dificultad de acceder a dichas especificaciones, que no son de acceso y uso público libre; la ausencia de un claro estándar de hecho; o el esfuerzo de encajar los datos en clasificaciones no totalmente idóneas para este propósito llevó a clasificaciones más *ad hoc* de lo que nos habría gustado.

La taxonomía seguida corresponde a grandes grupos correspondientes a elementos generales de la configuración arquitectónica del edificio, con apartados según material o ámbito de gestión. La clasificación es ciertamente arbitraria pero nos parece significativa y es de elaboración propia.

Otro elemento importante a la hora de confeccionar un diseño para las fichas ha sido la facilidad de uso, lo que llevó a utilizar el mismo modelo para fichas de elementos y para las de alteraciones.

Los datos incluidos siguen las directrices de ICOMOS, y pretenden facilitar la referencia, datación y autoría de las mismas para posibilitar el contraste de la información aportada en un futuro, puesto que, con el tiempo, se irán incorporando otras nuevas y modificando o sustituyendo las ya hechas.

El documento de referencia de ICOMOS sobre el registro de elementos del Patrimonio Cultural y una pequeña guía para la elaboración de las fichas se encuentran al final de este documento, en forma de anexos, para guiar la futura ampliación de la información aquí contenida.

Nos remitimos igualmente a las directrices comúnmente aceptadas sobre Conservación y Restauración del Patrimonio Construido, que emanan de las Cartas de Venecia (1965) y de Cracovia (2000). Estos documentos constituyen un marco básico a la hora de intervenir en este tipo de edificios, y por ello se incluyen al final de este documento como anexos.

**ANEXO D: “PRINCIPIOS PARA EL REGISTRO DE MONUMENTOS,
GRUPOS DE EDIFICIOS Y SITIOS” (ICOMOS)**

PRINCIPIOS PARA EL REGISTRO DE MONUMENTOS, GRUPOS DE EDIFICIOS Y LUGARES

(Traducción no oficial del documento <http://www.international.icomos.org/recording.htm>)

(Texto ratificado por la 11ª. Asamblea General de ICOMOS, que tuvo lugar en Sofía (Bulgaria) del 5 al 9 de octubre de 1966).

Puesto que: el patrimonio cultural es una expresión única de los logros de la humanidad; este patrimonio se encuentra en continuo peligro; el archivo es una de las formas más importantes de significar, comprender, definir y reconocer los valores de dicho patrimonio cultural; la responsabilidad de conservar y mantener el patrimonio cultural no recae únicamente en los propietarios sino también en especialistas de la conservación, profesionales, gerentes, políticos y administraciones en todos los niveles de gobierno, así como en la población en general; y, como exige el artículo 16 de la Carta de Venecia, es fundamental que organizaciones e individuos responsables registren la naturaleza del patrimonio cultural.

Por tanto, el propósito de este documento es delinear las razones, responsabilidades, medidas de planificación, contenidos, gestión y principios de difusión principales para el registro del patrimonio cultural.

Definiciones usadas en el documento:

Patrimonio Cultural alude a monumentos, grupos de edificios y lugares de valor heredado, que constituyen el entorno histórico o construido.

Registro es la captura de información que describa la configuración física, estado y uso de los monumentos, grupos de edificios y sitios, en determinados momentos, siendo un elemento esencial en el proceso de conservación.

Los archivos (registros) de monumentos, grupos de edificios y lugares pueden incorporar evidencias tanto tangibles como intangibles, y constituyen una parte de la documentación que puede colaborar a la comprensión del patrimonio y sus valores relacionados.

LOS MOTIVOS DEL REGISTRO

1. El registro del patrimonio cultural es esencial puesto que permite:

- a) adquirir el conocimiento necesario para avanzar en la comprensión del patrimonio cultural, sus valores y su evolución.
- b) promover el interés e implicación de la población en la preservación de ese patrimonio a través de la difusión de la información registrada.
- c) la gestión y el control informado de los trabajos de construcción y de cualquier cambio al patrimonio cultural.
- d) asegurar que el mantenimiento y conservación de dicho patrimonio sea sensible a su forma física, materiales, construcción y significación histórica y cultural.

2. El registro debe alcanzar un nivel adecuado de detalle para:

- a) aportar información sobre el proceso de identificación, comprensión, interpretación y presentación del patrimonio, así como para promover la implicación de la población.
- b) aportar un registro permanente de todos los monumentos, grupos de edificios y lugares que vayan a ser destruidos o alterados de cualquier modo, o se encuentren bajo el riesgo de procesos naturales o actividades humanas.
- c) aportar información para la toma de decisiones, planificación y desarrollo de políticas de control de forma sensible.
- d) aportar información para la identificación del uso adecuado y sostenible, y que la investigación, gestión, programación de su mantenimiento y los trabajos de construcción usuales puedan planificarse adecuadamente.

3. El registro del patrimonio cultural debe ser tomado como una prioridad y debe llevarse a cabo especialmente:

- a) cuando se realice un inventario nacional, regional o local.
- b) como parte plenamente integrada de la actividad investigadora y de conservación.
- c) antes, durante y después de cualesquiera trabajos de reparación, alteración o cualquier otra intervención, o cuando en el transcurso de dichos trabajos se encuentren pruebas de su historia.
- d) cuando se contemple la demolición total o parcial, destrucción, abandono o traslado, o cuando el patrimonio se encuentre en peligro de sufrir daños por parte de personas o elementos naturales.

- e) durante o posteriormente a la aparición de circunstancias imprevistas que dañen el patrimonio cultural.
- f) cuando se produzca un cambio de uso o de responsabilidad en su gestión.

RESPONSABILIDAD DEL REGISTRO

1. La implicación en el ámbito nacional para la conservación del patrimonio exige un igual compromiso respecto al proceso de registro.
2. La complejidad del proceso de registro e interpretación exige el despliegue de individuos con capacidades adecuadas, conocimientos y conciencia de los trabajos asociados al mismo. Puede hacerse necesario el establecimiento de programas de formación para lograr este objetivo.
3. El proceso de registro implica habitualmente el trabajo en equipo de personas capacitadas tales como documentalistas, supervisores, restauradores, arquitectos, ingenieros, investigadores, historiadores de la arquitectura, arqueólogos de campo y gabinete, así como de otros asesores especializados.
4. Todos los gestores del patrimonio cultural son responsables de asegurar el correcto registro, así como de la calidad y actualización adecuada del mismo.

PLANIFICACIÓN DEL REGISTRO

1. Antes de la elaboración de nuevos registros es necesaria la localización y examen de las fuentes de información existentes para evaluar su adecuación.
 - a) El tipo de registros que pueden contener dicha información deben localizarse en encuestas, dibujos, fotografías, bancos de datos y descripciones publicadas y sin publicar, así como en documentos relacionados con el origen e historia del edificio, grupo de edificios o lugar. Es importante la indagación tanto en archivos antiguos como modernos.
 - b) Los registros existentes han de buscarse también en sitios tales como archivos públicos nacionales o locales; en archivos, inventarios y colecciones de tipo privado, profesional o institucional; y en bibliotecas o museos.
 - c) Deberían obtenerse datos a través de la consulta a individuos y organizaciones que hayan poseído, ocupado, registrado, conservado o realizado investigaciones, o que hayan tenido conocimiento sobre el edificio, conjunto de edificios o lugar.
2. Como resultado del análisis anterior se seleccionará el nivel, alcance y métodos adecuados de registro.
 - a) Los métodos de registro y el tipo de documentación producida deben adecuarse a la naturaleza del patrimonio, los propósitos del registro, el contexto cultural, y la financiación u otros recursos disponibles. Las limitaciones existentes en dichos recursos pueden necesitar una aproximación en fases al registro. Tales métodos pueden incluir descripciones y análisis escritos, fotografías (aéreas o terrestres), fotografía rectificadas, fotogrametría, campañas geofísicas, mapas, planos a escala, dibujos y bocetos, réplicas u otras tecnologías tradicionales y modernas.
 - b) Las metodologías de registro deben utilizar, en lo posible, técnicas no intrusivas que no dañen el objeto registrado.
 - c) La justificación del ámbito elegido, y del método de registro debe estar claramente enunciado.
 - d) Los materiales utilizados para la compilación del registro definitivo deben ser estables a efectos de archivo.

CONTENIDO DE LOS REGISTROS

1. Cualquier registro debe estar identificado mediante:
 - a) Denominación del edificio, grupo de edificios o lugar.
 - b) Número de referencia único.
 - c) Fecha de compilación del registro.
 - d) Nombre de la organización que realiza el registro.
 - e) Referencias a otros registros, informes, documentación fotográfica, gráfica textual o bibliográfica así como a registros arqueológicos y ambientales.
2. La localización y extensión del monumento, grupo de edificios o lugar debe estar indicado con precisión; esto se puede conseguir mediante la descripción, mapas, planos o fotografías aéreas. En las zonas rurales la referencia a mapas o la triangulación a puntos conocidos puede ser el único método disponible. En las zonas urbanas puede llegar a una dirección o una referencia al callejero.

3. Los nuevos registros deben indicar las fuentes de la información no obtenida directamente del propio monumento, grupo de edificios o lugar.

4. Los registros deben incluir algunas o varias de las siguientes informaciones:

- a) El tipo, forma y dimensiones del edificio, monumento o lugar.
- b) Características interiores y exteriores, según sea el caso, del monumento, grupo de edificios o lugar.
- c) La naturaleza, calidad, significación cultural, artística y científica del patrimonio y sus componentes, así como la significación cultural, artística y científica de:
- d) La tecnología tradicional y moderna así como las destrezas empleadas en la construcción y mantenimiento.
- e) Pruebas para establecer la datación, autoría, propiedad, diseño original, extensión, uso y decoración.
- f) Pruebas para establecer la historia posterior de sus usos, acontecimientos relacionados, alteraciones estructurales o decorativas, y el impacto de las acciones externas humanas o naturales.
- g) La historia de gestión, mantenimiento y reparaciones.
- h) Elementos representativos o muestras de la construcción o materiales del lugar.
- i) Evaluación del estado actual del patrimonio.
- j) Evaluación de la relación visual y funcional del patrimonio y su entorno.
- k) Evaluación de los conflictos y riesgos provenientes de causas naturales o sociales, así como de los usos adyacentes y de la contaminación ambiental.

5. A la vista de los distintos motivos para llevar a cabo el registro, se precisarán distintos niveles de detalle. Toda la información anterior, incluso indicada de forma sucinta, aporta datos importantes para el planeamiento local, control de la edificación y gestión. Generalmente se precisa de información más detallada para los propósitos específicos de conservación, mantenimiento y uso del propietario, gestor o usuario.

GESTIÓN, DISTRIBUCIÓN Y DIFUSIÓN DE LOS REGISTROS

1. Los registros originales deben ser guardados en un archivo seguro, y el entorno del archivo debe asegurar la permanencia de la información y libre de deterioro según los estándares internacionales establecidos.
2. Debe guardarse una copia completa de los registros en otro lugar seguro.
3. Las copias de los registros deben ser accesibles a las autoridades, los profesionales implicados y al público, cuando sea necesario, a efectos de investigación, controles de evolución y otros procesos administrativos y legales.
4. Debe disponerse de registros actualizados, a ser posible *in situ*, para llevar a cabo investigación del patrimonio, gestión, mantenimiento y recuperación de los desastres.
5. El formato de los registros debe estar estandarizado, y deben indexarse en la medida de lo posible, para facilitar el intercambio y obtención de información a nivel local, nacional o internacional.
6. La recopilación, gestión y distribución efectiva de la información registrada exige, en lo posible, la comprensión y el uso de la tecnología de la información existente.
7. El emplazamiento de los registros debe ser público.
8. Si es pertinente, se debe publicar y difundir un informe de los resultados principales del registro.

ANEXO E: “CARTA DE VENECIA” Y “CARTA DE CRACOVIA”.
DOCUMENTOS DE ICOMOS

1964 - Carta de Venecia – ICOMOS

**CARTA INTERNACIONAL SOBRE LA CONSERVACIÓN
Y LA RESTAURACIÓN DE MONUMENTOS Y DE
CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS**

*II Congreso Internacional de Arquitectos y
Técnicos de Monumentos Históricos, Venecia 1964
Aprobada por ICOMOS en 1965*

"Cargadas de un mensaje espiritual del pasado, las obras monumentales de los pueblos continúan siendo en la vida presente el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, los considera como un patrimonio común, y de cara a las generaciones futuras, se reconoce solidariamente responsable de su salvaguarda. Debe transmitirlos en toda la riqueza de su autenticidad.

Por lo tanto, es esencial que los principios que deben presidir la conservación y la restauración de los monumentos sean establecidos de común y formulados en un plan internacional dejando que cada nación cuide de asegurar su aplicación en el marco de su propia cultura y de sus tradiciones.

Dando una primera forma a estos principios fundamentales, la Carta de Atenas de 1931 ha contribuido al desarrollo de un vasto movimiento internacional, que se ha traducido principalmente en los documentos nacionales, en la actividad del ICOM y de la UNESCO y en la creación, por esta última, de un Centro internacional de estudios para la conservación de los bienes culturales. La sensibilidad y el espíritu crítico se han vertido sobre problemas cada vez más complejos y más sutiles; también ha llegado el momento de volver a examinar los principios de la Carta a fin de profundizar en ellos y de ensanchar su contenido en un nuevo documento. En consecuencia, el II Congreso Internacional de Arquitectos y de Técnicos de Monumentos Históricos, reunido en Venecia del 25 al 31 de mayo de 1964, ha aprobado el siguiente texto:

DEFINICIONES

Artículo 1º - La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural.

Artículo 2º - La conservación y restauración de monumentos constituye una disciplina que abarca todas las ciencias y todas las técnicas que puedan contribuir al estudio y la salvaguarda del patrimonio monumental.

Artículo 3º - La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

CONSERVACIÓN

Artículo 4º - La conservación de monumentos implica primeramente la constancia en su mantenimiento.

Artículo 5º - La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.

Artículo 6º - La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el marco tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y los colores, será desechada.

Artículo 7º - El monumento es inseparable de la historia de que es testigo y del lugar en el que está ubicado. En consecuencia, el desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser consentido nada más que cuando la salvaguarda del monumento lo exija o cuando razones de un gran interés nacional o internacional lo justifiquen.

Artículo 8º - Los elementos de escultura, pintura o decoración que son parte integrante de un monumento sólo pueden ser separados cuando esta medida sea la única viable para asegurar su conservación.

RESTAURACIÓN

Artículo 9º - La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las reconstituciones basadas en conjeturas, todo trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas aflora de la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.

Artículo 10º - Cuando las técnicas tradicionales se muestran inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada valiéndose de todas las técnicas modernas de conservación y de construcción cuya eficacia haya sido demostrada con bases científicas y garantizada por la experiencia.

Artículo 11º - Las valiosas aportaciones de todas las épocas en la edificación de un monumento deben ser respetadas, puesto que la unidad de estilo no es un fin a conseguir en una obra de

restauración. Cuando un edificio presenta varios estilos superpuestos, la desaparición de un estadio subyacente no se justifica más que excepcionalmente y bajo la condición de que los elementos eliminados no tengan apenas interés, que el conjunto puesto al descubierto constituya un testimonio de alto valor histórico, arqueológico o estético, y que su estado de conservación se juzgue suficiente. El juicio sobre el valor de los elementos en cuestión y la decisión de las eliminaciones a efectuar no pueden depender únicamente del autor del proyecto.

Artículo 12º - Los elementos destinados a reemplazar las partes inexistentes deben integrarse armoniosamente en el conjunto, distinguiéndose claramente de las originales, a fin de que la restauración no falsifique el documento artístico o histórico.

Artículo 13º - Los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.

LUGARES MONUMENTALES (CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS)

Artículo 14º - Los lugares monumentales deben ser objeto de atenciones especiales a fin de salvaguardar su integridad y de asegurar su saneamiento, su tratamiento y su realce. Los trabajos de conservación y de restauración que en ellos sean ejecutados deben inspirarse en los principios enunciados en los artículos precedentes.

EXCAVACIONES

Artículo 15º - Los trabajos de excavaciones deben llevarse a cabo de acuerdo con las normas científicas y con la "Recomendación que define los principios internacionales a aplicar en materia de excavaciones arqueológicas" adoptada por la UNESCO en 1956.

El mantenimiento de las ruinas y las medidas necesarias para la conservación y protección permanente de los elementos arquitectónicos y de los objetos descubiertos deben estar garantizados. Además, se emplearán todos los medios que faciliten la comprensión del monumento descubierto sin desnaturalizar su significado.

Cualquier trabajo de reconstrucción deberá, sin embargo, excluirse a priori; sólo la anastilosis puede ser tenida en cuenta, es decir, la recomposición de las partes existentes pero desmembradas. Los elementos de integración serán siempre reconocibles y constituirán el mínimo necesario para asegurar las condiciones de conservación del monumento y restablecer la continuidad de sus formas.

DOCUMENTACIÓN Y PUBLICACIÓN

Artículo 16º - Los trabajos de conservación, de restauración y de excavación irán siempre acompañados de la elaboración de una documentación precisa, en forma de informes analíticos y críticos, ilustrados con dibujos y fotografías. Todas las fases del trabajo de desmontaje, consolidación, recomposición e integración, así como los elementos técnicos y formales identificados a lo largo de los trabajos, serán allí consignados. Esta documentación será depositada en los

archivos de un organismo público y puesta a la disposición de los investigadores; se recomienda su publicación".

CARTA DE CRACOVIA 2000

PRINCIPIOS PARA LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO

PREÁMBULO.

Actuando en el espíritu de la Carta de Venecia, tomando nota de las recomendaciones internacionales e impulsados por el proceso de unificación Europea, a la entrada del nuevo milenio, somos conscientes de vivir dentro de un marco en el cual las identidades, en un contexto cada vez más amplio, se personalizan y hacen más diversas.

La Europa actual se caracteriza por la diversidad cultural y por tanto por la pluralidad de valores fundamentales relacionados con los bienes muebles, inmuebles y el patrimonio intelectual, con diferentes significados asociados con ello y consecuentemente también con conflictos de intereses. Esto obliga a todos aquellos responsables de salvaguardar el patrimonio cultural a prestar cada vez más atención a los problemas y las alternativas a las que se enfrentan para conseguir estos objetivos.

Cada comunidad teniendo en cuenta su memoria colectiva y conscientes de su pasado, es responsable de la identificación así como de la gestión de su patrimonio. Los elementos individuales de este patrimonio son portadores de muchos valores, los cuales pueden cambiar en el tiempo. Esta variabilidad de valores específicos en los elementos define la particularidad de cada patrimonio. A causa de este proceso de cambio, cada comunidad desarrolla una conciencia y un conocimiento de la necesidad de cuidar los valores propios de su patrimonio.

Este patrimonio no puede ser definido de un modo unívoco y estable. Sólo puede indicar la dirección en la cual puede ser identificado. La pluralidad social implica una gran diversidad en los conceptos de patrimonio concebidos por la comunidad entera: al mismo tiempo los instrumentos y métodos desarrollados para la preservación correcta deben ser adecuados a la situación cambiante actual, que es sujeto de un proceso de evolución continua. El contexto particular de elección de estos valores requiere la preparación de un proyecto de conservación a través de una serie de decisiones de elección crítica. Todo esto debería ser materializado en un proyecto de restauración de acuerdo con unos criterios técnicos y organizativos.

Conscientes de los profundos valores de la Carta de Venecia y trabajando hacia los mismos objetivos, proponemos para nuestros días los siguientes principios para la conservación y restauración del patrimonio edificado.

OBJETIVOS Y MÉTODOS

1. El patrimonio arquitectónico, urbano y paisajístico así como los elementos que lo componen, son el resultado de una identificación con varios momentos asociados a la historia y a sus contextos socioculturales. La conservación puede ser realizada mediante diferentes tipos de intervenciones como son el control medioambiental, mantenimiento, reparación, restauración, renovación y rehabilitación. Cualquier intervención implica decisiones, selecciones y responsabilidades relacionadas con el patrimonio entero, también con aquellas partes que no tienen un significado específico hoy pero podrían tenerlo en el futuro.

2. El mantenimiento y la reparación son una parte fundamental del proceso de conservación de patrimonio. Estas acciones tienen que ser organizadas con una investigación sistemática, inspección, control, seguimiento y pruebas. Hay que informar y prever el posible deterioro y tomar adecuadas medidas preventivas.

3. La conservación del patrimonio edificado es llevada a cabo según el proyecto de restauración que incluye la estrategia para su conservación a la largo plazo. Este "proyecto de restauración" debería basarse en una gama de opciones técnicas apropiadas y preparadas en un proceso cognitivo que integre la recogida de información y el conocimiento profundo del edificio y/o emplazamiento. Este proceso incluye el estudio estructural, análisis gráficos y de magnitudes y la identificación del

significado histórico, artístico y sociocultural. En el proyecto de restauración deben participar todas las disciplinas pertinentes y la coordinación deberá ser llevada a cabo por una persona cualificada y bien formada en conservación y restauración.

4. Debe evitarse la reconstrucción en “el estilo del edificio” de partes enteras del mismo. La reconstrucción de partes muy limitadas con un significado arquitectónico puede ser excepcionalmente aceptada a condición de que ésta se base en documentación precisa e indiscutible. Si se necesita para el adecuado uso del edificio la incorporación de partes espaciales y funcionales más extensas debe reflejarse en ellas el lenguaje de la arquitectura actual. La reconstrucción de un edificio en su totalidad, destruido por un conflicto armado o por desastres naturales, es sólo aceptable si existen motivos sociales o culturales excepcionales que están relacionados con la identidad de la comunidad entera.

DIFERENTES CLASES DE PATRIMONIO EDIFICADO.

5. Cualquier intervención que afecte al patrimonio arqueológico, debido a su vulnerabilidad, debe estar relacionada con su entorno, territorio y paisaje. Los aspectos destructivos de la excavación deben reducirse tanto como sea posible. En cada excavación el trabajo arqueológico debe ser totalmente documentado.

Como en el resto de los casos, los trabajos de conservación de hallazgos arqueológicos deben basarse en el principio de mínima intervención. Estos deben ser realizados por profesionales y la metodología y las técnicas usadas deben ser controladas estrictamente.

En la protección y preservación pública de los sitios arqueológicos deben ser promovidos el uso de modernas tecnologías, bancos de datos, sistemas de información y presentaciones virtuales.

6. La intención de la conservación de edificios históricos y monumentos, estén éstos en contextos rurales o urbanos, es mantener su autenticidad e integridad, incluyendo los espacios internos, mobiliario y decoración de acuerdo con su conformación original. Semejante conservación requiere un apropiado “proyecto de restauración” que defina los métodos y los objetivos. En muchos casos, esto además requiere un uso apropiado, compatible con el espacio y significado existente. Las obras en edificios históricos deben prestar una atención total a todos los periodos históricos presentes.

7. La decoración arquitectónica, esculturas y elementos artísticos que son una parte integrada del patrimonio construido deben ser preservados mediante un proyecto específico vinculado con el proyecto general. Esto supone que el restaurador tiene el conocimiento y la formación adecuados además de la capacidad cultural, técnica y práctica para interpretar los diferentes análisis de los campos artísticos específicos. El proyecto de restauración debe garantizar un acercamiento correcto a la conservación del conjunto del entorno y ambiente, la decoración y de la estructura, respetando los oficios y artesanía tradicionales del edificio y su necesaria integración como una parte sustancial del patrimonio construido.

8. Las ciudades históricas y los pueblos en su contexto territorial representan una parte esencial de nuestro patrimonio universal y deben ser vistos como un todo con las estructuras, espacios y factores humanos normalmente presentes en el proceso de continua evolución y cambio. Esto implica todos los sectores de la población y requiere un proceso de planificación integrado, consistente en una amplia gama de intervenciones. La conservación en el contexto urbano se puede ocupar de conjuntos de edificios y espacios abiertos que son parte de amplias áreas urbanas o de pequeños asentamientos rurales o urbanos con otros valores intangibles. En este contexto la intervención consiste en referir siempre a la ciudad en su conjunto morfológico, funcional y estructural, como parte del territorio, del medio ambiente y del paisaje circundante. Los edificios que constituyen las áreas históricas pueden no tener ellos mismo un valor arquitectónico especial pero deben ser salvaguardados como elementos del conjunto por su unidad orgánica, dimensiones particulares y características técnicas, espaciales, decorativas y cromáticas insustituibles en la unidad orgánica de la ciudad.

El proyecto de restauración del pueblo o ciudad histórica debe anticipar la gestión del cambio, además de verificar la sostenibilidad de las opciones seleccionadas, conectando las cuestiones de patrimonio con los aspectos económicos y sociales. Aparte de obtener conocimiento de la estructura general, se exigen la necesidad del estudio de las fuerzas e influencias de cambio y las herramientas necesarias para el proceso de gestión. El proyecto de restauración para áreas históricas contempla los edificios de la estructura urbana en su doble función: a) los elementos que definen los espacios de la ciudad dentro de su forma urbana y b) los valores espaciales internos que son una parte esencial del edificio.

9. Los paisajes como patrimonio cultural son el resultado y el reflejo de una interacción prolongada en diferentes sociedades entre el hombre, la naturaleza y el medio ambiente. Son el testimonio de la relación del desarrollo de comunidades, individuos y su medio ambiente. En este contexto su conservación, preservación y desarrollo se centra en los aspectos humanos y naturales, integrando valores materiales e intangibles. Es importante comprender y respetar el carácter de los paisajes y aplicar las adecuadas leyes y normas para armonizar la funcionalidad territorial con los valores esenciales. En muchas sociedades los paisajes están relacionados e influenciados históricamente por los territorios urbanos próximos.

La integración de paisajes con valores culturales, el desarrollo sostenible de regiones y localidades con actividades ecológicas así como el medio ambiente natural requiere conciencia y entendimiento de las relaciones en el tiempo. Esto implica establecer vínculos con el medio ambiente construido de la metrópoli, la ciudad y el municipio.

La conservación integrada de paisajes arqueológicos y estáticos con el desarrollo de paisajes muy dinámicos, implica la consideración de valores sociales, culturales y estéticos.

10. Las técnicas de conservación o protección deben estar estrictamente vinculadas a la investigación pluridisciplinar científica sobre materiales y tecnologías usadas para la construcción, reparación y / o restauración del patrimonio edificado. La intervención elegida debe respetar la función original y asegurar la compatibilidad con los materiales y las estructuras existentes así como con los valores arquitectónicos. Cualquier material y tecnología nuevos deben ser probados rigurosamente, comparados y adecuados a la necesidad real de la conservación. Cuando la aplicación "in situ" de nuevas tecnologías puede ser relevante para el mantenimiento de la fábrica original, éstas deben ser continuamente controladas teniendo en cuenta los resultados obtenidos, su comportamiento posterior y la posibilidad de una eventual reversibilidad.

Se deberá estimular el conocimiento de los materiales tradicionales y de sus antiguas técnicas así como de su apropiado mantenimiento en el contexto de nuestra sociedad contemporánea, siendo ellos mismo componentes importantes del patrimonio cultural.

PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

11. La gestión del proceso de cambio, transformación y desarrollo de las ciudades históricas y del patrimonio cultural en general consiste en el control de las dinámicas de cambio de las opciones y de los resultados. Debe ponerse particular atención a la optimización de los costes del proceso. Como parte esencial de este proceso, es necesario identificar los riesgos a los que el patrimonio puede verse sujeto incluso en casos excepcionales, anticipar los sistemas apropiados de prevención y crear planes de actuación de emergencia. El turismo cultural, aceptando sus aspectos positivos en la economía local, debe ser considerado como un riesgo.

La conservación del patrimonio cultural debe ser una parte integral de los procesos de planificación y gestión de una comunidad y puede contribuir al desarrollo sostenible, cualitativo, económico y social de esta comunidad.

12. La pluralidad de valores del patrimonio y la diversidad de intereses requiere una estructura de comunicación que permita, además de a los especialistas y administradores, una participación efectiva de los habitantes en el proceso. Es responsabilidad de las comunidades establecer los

métodos y estructuras apropiados para asegurar la participación verdadera de individuos e instituciones en el proceso de decisión.

FORMACIÓN Y EDUCACIÓN

13. La formación y educación en cuestiones de patrimonio cultural exige la participación social y la integración dentro de sistemas de educación nacionales en todos los niveles. La complejidad de un proyecto de restauración de cualquier otra intervención de conservación que supone aspectos históricos, técnicos, culturales y económicos requiere el nombramiento de un responsable bien formado y competente.

La educación de los conservadores debe ser interdisciplinar e incluir un estudio preciso de la historia de la arquitectura, la teoría y las técnicas de conservación. Este debería asegurar la cualificación necesaria para resolver problemas de investigación para llevar a cabo las intervenciones de conservación y restauración de una manera profesional y responsable.

Los profesionales y técnicos en la disciplina de conservación deben conocer las metodologías adecuadas y las técnicas necesarias y ser conscientes del debate actual sobre teorías y políticas de conservación.

La calidad de los oficios y el trabajo técnico durante los proyectos de restauración debe también ser reforzadas con una mejor formación profesional de los operarios involucrados.

MEDIDAS LEGALES.

14. La protección y conservación del patrimonio edificado será más eficaz si se llevan a cabo conjuntamente acciones legales y administrativas. Estas deben estar dirigidas a asegurar que el trabajo de conservación se confíe o esté en todo caso bajo la supervisión de profesionales de la conservación.

Las medidas legales deben también asegurar un periodo de experiencia práctica en programa estructurado. Debe dedicarse una particular atención en el control de profesionales de la conservación a los recién formados en este campo que en breve podrán acceder a la práctica independiente.

Comité de redacción: Giuseppe Cristinelli (Italia), Sherban Catacuzino (Inglaterra), Javier Rivera Blanco (España), Jacek Purchia, J. Louis Luxen (Bélgica – Francia), Tatiana Kirova (Italia) Zbigniew Kooylinski (Polonia), Andrzej Kadluczka (Polonia) Andre De Naever (Bélgica), Salvador Pérez – Arroyo (España) Andrzej Michalowski (Polonia), Riobert de Jong (Holanda), Hahaly Zádor (Hungría), Michael Petzet (Alemania), Manfred Wendorn (Austria) Ireneusz Pluska (Polonia) Jan Schubert, Mario Docci (Italia), Herb Stovel (Canadá – Italia) Ingval Maxwel (Escocia) Alexandra Melucco (Italia) Joseph A. Cannatacci (Malta), Krzysztof Pawlowski (Polonia) y Marek Donorca (Polonia).

**ANEXO F: “LEY 10/98 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA
COMUNIDAD DE MADRID”**

LEY 10/98 DE 9 DE JULIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

(BOCM de 16 de Julio de 1998; BOE de 28 de Agosto de 1998)

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Administraciones competentes.
- Artículo 3. Colaboración entre las Administraciones Públicas.
- Artículo 4. Comisiones Locales de Patrimonio Histórico.
- Artículo 5. Acción pública de salvaguarda.
- Artículo 6. Colaboración de las confesiones religiosas.
- Artículo 7. Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

TÍTULO I. DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

CAPÍTULO I. BIENES DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL

- Artículo 8. Bienes que integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.
- Artículo 9. Concepto de bien de interés cultural.
- Artículo 10. Tramitación del procedimiento de declaración.
- Artículo 11. Resolución.
- Artículo 12. Notificación y publicación.
- Artículo 13. Registro de Bienes de Interés Cultural de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO II. DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO

- Artículo 14. Concepto.
- Artículo 15. Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid.
- Artículo 16. Tramitación del procedimiento de inclusión en el Inventario.

CAPÍTULO III. DISPOSICIONES COMUNES A BIENES MUEBLES E INMUEBLES

- Artículo 17. Entornos y áreas de afección.
- Artículo 18. Deber de conservar.
- Artículo 19. Derecho de acceso al Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Artículo 20. Derechos de tanteo y retracto.
- Artículo 21. Formalización de escrituras.
- Artículo 22. Limitaciones a la transmisión.
- Artículo 23. Expropiación.
- Artículo 24. Impacto o efecto ambiental.

CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

- Artículo 25. Declaración de ruina.
- Artículo 26. Demolición de los bienes de interés cultural o incluidos en el Inventario.
- Artículo 27. Planes directores.
- Artículo 28. Régimen urbanístico.
- Artículo 29. Instrumentos urbanísticos de protección de los conjuntos históricos.
- Artículo 30. Contenido de los Planes Especiales.
- Artículo 31. Informe preceptivo en instrumentos de planeamiento.
- Artículo 32. Criterios de intervención.
- Artículo 33. Mantenimiento de las condiciones de edificabilidad.
- Artículo 34. Información contenida en el Inventario y en los Catálogos de Planeamiento.
- Artículo 35. Actuaciones de las Administraciones públicas.

CAPÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES MUEBLES

- Artículo 36. Depósito de bienes.
- Artículo 37. Conservación y traslado.
- Artículo 38. Comercio de bienes muebles.

CAPÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, PALEONTOLÓGICO Y ETNOLÓGICO

- Artículo 39. Concepto.
- Artículo 40. Categorías de protección.
- Artículo 41. Intervenciones arqueológicas de los particulares.
- Artículo 42. Intervenciones arqueológicas de la Administración.
- Artículo 43. Descubrimiento de restos arqueológicos.
- Artículo 44. Prohibición de detectores.
- Artículo 45. Suspensión de obras.
- Artículo 46. Titularidad de los descubrimientos.
- Artículo 47. El patrimonio etnológico e industrial.

TÍTULO II. MEDIDAS DE FOMENTO

- Artículo 48. Normas generales.
- Artículo 49. Tipos de medidas.
- Artículo 50. Porcentaje cultural.
- Artículo 51. Ayudas a la rehabilitación y a la adquisición.
- Artículo 52. Beneficios fiscales.
- Artículo 53. Pago con bienes culturales.
- Artículo 54. Asesoramiento en materia de Patrimonio Cultural.

TÍTULO III. MEDIDAS PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD INFRINGIDA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I. MEDIDAS PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD INFRINGIDA

- Artículo 55. Incumplimiento del deber de conservación.
- Artículo 56. Actuaciones sin autorización.
- Artículo 57. Reparación de los daños causados.
- Artículo 58. Multas coercitivas.
- Artículo 59. Inspección.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN SANCIONADOR

- Artículo 60. Clasificación de las infracciones.
- Artículo 61. Responsabilidad.
- Artículo 62. Circunstancias modificativas.
- Artículo 63. Sanciones.
- Artículo 64. Comiso de materiales y utensilios.
- Artículo 65. Competencia para imponer las sanciones.
- Artículo 66. Procedimiento.
- Artículo 67. Prescripción de las infracciones.
- Artículo 68. Publicidad de las sanciones.
- Artículo 69. Plazo de resolución de los expedientes sancionadores.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

DISPOSICIÓN FINAL.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO:

I

La Constitución Española de 1978 consagra jurídicamente, en su artículo 46, la conservación y enriquecimiento del patrimonio histórico como una de las funciones que obligatoriamente deben asumir los poderes públicos. Por su parte, el artículo 26 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, en los apartados 13 y 14, establece la plenitud de función legislativa en patrimonio monumental de interés de la Comunidad y en archivos, bibliotecas, museos, hemerotecas, conservatorios de música, servicios de bellas artes y demás centros de depósito cultural o colecciones de naturaleza análoga que no sean de titularidad estatal. La cultura no es otra cosa que el resultado de la superior capacidad simbolizadora que distingue a la especie humana y así conservar el patrimonio histórico depositado en ella es condición inexcusable para la pervivencia de la memoria de dicha especie.

El conocimiento del pasado de la Humanidad, en sentido amplio, y de una sociedad, en sentido estricto, nos proporciona los criterios fundamentales para entender el presente y, aún más, para crear el futuro. El conocimiento del pasado adquiere, además, una nueva dimensión desde el momento en que se manifiesta como un elemento básico para poder entendernos a nosotros mismos y, por lo tanto, para reconocernos individual y colectivamente, contribuyendo a la conformación y enriquecimiento de nuestra personalidad.

La memoria colectiva forma parte de nuestra propia memoria individual personal, y viceversa. Porque todos y cada uno de los individuos de una sociedad forman parte de la Historia, haciendo todos ellos Historia.

Por todo esto, la salvaguarda y conservación del patrimonio histórico se formula como el mejor medio, el más importante y fundamental, para su conocimiento y, por tanto, su disfrute, como forma de asegurar y garantizar el acceso a la cultura y, por consiguiente, el enriquecimiento de la sensibilidad y el libre desarrollo de la personalidad de los ciudadanos, conformando en ellos criterios propios.

El patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid ha de ser globalmente entendido y valorado como la explicación de una historia pasada que a través de sus manifestaciones sociales, culturales y económicas han posibilitado la evolución histórica cuyos vestigios patrimoniales deben ser valorados y protegidos como un conjunto coherente que testimonia y facilita el conocimiento de esa evolución.

La noción de patrimonio, tan vinculada al derecho civil, está teñida de la concepción clásica de la *universitas*, que adquiere en el presente caso una relevancia especial, pues lo que da unidad al conjunto de bienes materiales e inmateriales es su vinculación a una comunidad definida social y políticamente y geográficamente delimitada en su presente, pero proyectada hacia atrás en su pasado secular y hacia su desarrollo futuro, y el destino de ese conjunto de bienes, lo que justifica que las Administraciones Públicas velen por su *protección, acrecentamiento y conservación para su difusión y transmisión a las generaciones venideras*, como se recoge en el artículo primero de esta Ley, es la relevancia que para la cultura de esa Comunidad poseen. Las manifestaciones culturales de las sociedades que nos precedieron no pueden dejarse al albur de intereses particulares; que amparados en las tecnologías modernas podrían dañar gravemente este valioso legado cultural.

Cultura es otro concepto cuya definición implica no sólo una dificultad desde el punto de vista técnico-jurídico, por su carácter genérico, sino que está llena de matices valorativos, sociales y políticos, además de referirse a algo que es a la vez estable y dinámico como la vida de los habitantes que la producen y a su vez se enriquecen con ella. Porque la cultura, como Ortega definió la filosofía, si algo es de verdad, si es algo, no puede ser una gris y nula cosa que pasa en las cátedras, sino algo que pasa en cada uno de nosotros, que es cada uno de nosotros. Cuanto más conocido sea el patrimonio, más se fortalecerá frente al expolio y más se enriquecerá. De ahí la inexcusable necesidad de que los medios de comunicación social y el sistema educativo se conviertan en piezas fundamentales del conocimiento del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

La consideración del patrimonio histórico como instrumento de promoción cultural con un valor cultural fundamental, ya mencionado anteriormente.

La asunción efectiva de la acción de tutela del patrimonio histórico por parte de los poderes públicos.

En este punto, hay que recordar que la Constitución encarga a los poderes públicos, a través del desarrollo legislativo, que adecuen la realidad social a ciertos valores, entre los que se encuentra la cultura e, incluso, a promover otra distinta. Por otro lado, los poderes públicos deben proporcionar a la sociedad la procura existencial, es decir, todo aquello que es necesario y esencial para subsistir dignamente, pero que queda fuera de las posibilidades que tiene el individuo de proveérselo por sí mismo. Es decir, los poderes públicos están obligados a satisfacer las necesidades culturales de la sociedad.

Por lo tanto, el patrimonio histórico entra dentro del campo de los derechos fundamentales del ciudadano recogidos por la Constitución, y la acción de tutela sobre el patrimonio histórico se manifiesta como tuteladora de la libertad de todos los ciudadanos.

Como principio del estado democrático, la Constitución consagra el principio de la participación ciudadana en la vida social, con mención expresa al ámbito de la cultura, siendo los poderes públicos un elemento activo y dinámico para la consecución de este fin.

La Comunidad de Madrid, mediante la presente Ley, pretende adecuar a la realidad de la región de Madrid y a sus necesidades en

materia de patrimonio histórico la normativa legal por la que se regirá la defensa, protección conservación y sanciones contra las agresiones que puede sufrir.

Para la protección del legado cultural la Comunidad de Madrid no sólo ha de desarrollar la infraestructura administrativa más adecuada, sino los medios materiales imprescindibles.

La aplicación en la Comunidad de Madrid del 1 % cultural será una ayuda importante que habrá de vincularse a la voluntad política de salvaguardar el patrimonio y a una mayor sensibilización ciudadana respecto al mismo.

Todos los esfuerzos destinados a extender el acceso y conocimiento de los bienes que integran el patrimonio por la colectividad tendrán como consecuencia el que las generaciones venideras puedan disfrutarlo.

Constituye un deber inexcusable de las Administraciones Públicas transmitir, acrecentándolo, en la medida de lo posible, el patrimonio recibido.

No hay que perder de vista igualmente que el patrimonio radicado en la Comunidad de Madrid también lo es de cada uno de los municipios que la integran y es una parte de patrimonio histórico español. La coordinación con el resto de las Administraciones Públicas en presencia es de una capital importancia.

II

En el sentido expresado anteriormente, la definición del objeto de la Ley ha querido hacerse desde una perspectiva que haga referencia a la condición de depositaria de la Comunidad de Madrid de una serie de bienes que por su naturaleza se considera que deben ser protegidos, pero que pertenecen al acervo de una comunidad más amplia, en primer lugar, la española, pero también la europea y el resto de los pueblos. Corresponde a la Comunidad de Madrid preservarlos para sus propios ciudadanos, pero también para los demás.

La interrelación con la legislación estatal ha de ser necesariamente estrecha, y por ello se ha tomado como referencia la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y se ha huido en lo posible de la utilización de nomenclaturas diversas para expresar la misma realidad protegida.

La colaboración con los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid se ha considerado desde dos puntos de vista, el que se recoge en las disposiciones generales como deber genérico que obliga a todas las Administraciones Públicas, y mediante la atribución de competencias a los municipios para un más eficaz control de la protección del patrimonio histórico radicado en su término, incluyendo la potestad sancionadora.

En el marco de la colaboración general de los particulares se recoge la acción pública en materia de protección del patrimonio histórico que puede ser ejercitada por cualquier ciudadano que tuviera conocimiento de actuaciones en contra de lo establecido por la presente Ley.

Se ha huido de la proliferación de organismos, cuya suma de intervenciones con demasiada frecuencia ralentiza los procedimientos de protección, creándose dos que se han considerado imprescindibles, como son el Consejo Regional de Patrimonio Cultural, como órgano asesor y consultivo de la Comunidad de Madrid en materia de protección de su patrimonio artístico e histórico, adscrito a la Consejería de Educación y Cultura, y, por otra parte, el Instituto de Restauración de Bienes Culturales, adscrito a la Consejería de Educación y Cultura, bajo la dependencia de la Dirección General de Patrimonio Cultural, que centralizará las actuaciones de mantenimiento, conservación y restauración de los bienes integrantes del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

De los propietarios y poseedores de bienes objeto de la Ley se requiere un especial deber de conservación de los mismos, que vendrá concretado para cada uno de los regímenes jurídicos de protección establecidos en la Ley.

Se ha conservado la figura de protección establecida por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, de *Bien de Interés Cultural*; así serán declarados los bienes culturales más destacados del patrimonio histórico en la Comunidad de Madrid, y dentro de la misma, en aras de esa necesaria claridad y economía, las categorías de Monumento, Conjunto, Jardín y Sitio Históricos, así como la Zona Arqueológica.

Únicamente se han introducido dos categorías nuevas: Lugar de Interés Etnográfico y Zona Paleontológica, ya que aunque podría interpretarse que están incluidas en alguna de las antes citadas, parece más adecuado dotarlas de singularidad por cuanto en nuestra Comunidad se dan concretos ejemplos de estas categorías.

Se han introducido una figura intermedia de protección, la de bien incluido en el Inventario, para aquellos que, sin tener el valor excepcional de los anteriores, posean especial significación e importancia que les hagan acreedores de un régimen de protección superior al del resto de los bienes culturales. Se agiliza el procedimiento respecto del de declaración de *Bien de Interés Cultural*, pero se mantiene el necesario control sobre los avatares de dichos bienes a través del Inventario.

Así como resulta imprescindible para una mejor protección y seguridad jurídica la correcta definición del bien protegido y los elementos que lo componen, también el entorno de dichos bienes ha de ser concretamente definido y delimitado, ya que constituye aquello que los valoriza y cuya ausencia los empobrece, por lo que la resolución de declaración o de inclusión en el Inventario debe recoger necesariamente dicho entorno.

A pesar de la dificultad que entraña muchas veces adaptar la protección del patrimonio histórico a la dinámica del desarrollo urbanístico, se ha tratado de vincular ambas mediante la utilización de los instrumentos ya previstos en la legislación sobre el régimen del suelo y la ordenación urbana, dando entrada a la administración cultural sin forzar por ello las competencias establecidas en materia urbanística. Únicamente se dota de singularidad a la figura de los Planes Directores de Monumentos, pero al tratarse de bienes concretos y perfectamente delimitados resulta menor la incidencia de su regulación sobre el planeamiento.

La naturaleza de los bienes muebles, hace más difícil su control y por ende su protección. Por ello se ha acudido a la creación de un Registro de empresas y empresarios dedicados al comercio de bienes culturales muebles, y se establece la obligación de la existencia de Libros-Registro en sus establecimientos comerciales. En esta materia se hace, más que en ninguna otra, necesaria la colaboración entre las diversas Administraciones Públicas y el apoyo a la Administración General del Estado en su labor de vigilancia sobre las exportaciones.

La dificultad expuesta anteriormente se muestra con toda claridad en la protección del patrimonio arqueológico, pues en muchas ocasiones no es posible la determinación de la ubicación de los yacimientos. Por ello se establecen *Ambitos*, donde estas posibilidades están de alguna forma contrastadas y se requiere la autorización de la administración cultural y la realización de prospecciones o excavaciones previas a la realización de cualquier tipo de obra.

III

Las medidas de fomento van encaminadas a facilitar el deber de conservación por los poseedores y propietarios de los bienes culturales en sus diferentes regímenes de protección, mediante ayudas directas o beneficios fiscales.

Todas estas medidas requieren los necesarios fondos públicos para atenderlas. Se ha considerado que el establecimiento de un porcentaje de un 1 % sobre los proyectos de obras que se realicen por la Administración de la Comunidad de Madrid, así como por sus organismos autónomos, resulta esencial para el cumplimiento de los objetivos de la Ley.

Por otra parte, la experiencia demuestra que, muchas veces, la falta de información es el peor enemigo de cualquier política de protección del patrimonio histórico por lo que se establece un deber de asesoramiento por la Consejería de Educación y Cultura, a través de la Dirección General de Patrimonio Cultural, tanto a Ayuntamientos como a particulares.

Se han regulado las medidas tendentes al restablecimiento de la legalidad infringida, que han de ser necesariamente más ágiles y rápidas para evitar que sigan produciéndose, en su caso, los resultados dañosos, introduciendo la multa coercitiva, como elemento que refuerce la actuación de la Administración que, en ocasiones, se encuentra sin medios personales o materiales para llevar a cabo la material paralización de las actuaciones ilícitas.

El régimen sancionador, claramente diferenciado de las medidas anteriores, cierra el articulado de la Ley.

TÍTULO PRELIMINAR.
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1. La presente Ley tiene por objeto el enriquecimiento, salvaguarda y tutela del patrimonio histórico ubicado en la Comunidad de Madrid, exceptuando el de titularidad estatal, para su difusión y transmisión a las generaciones venideras y el disfrute por la actual generación, sin perjuicio de las competencias que al Estado le atribuyen la Constitución y el resto del ordenamiento jurídico.

2. Las Administraciones Públicas desarrollarán su actuación en materia de patrimonio histórico de acuerdo con los siguientes fines:

- a. Promover las condiciones que favorezcan el ejercicio del derecho a la cultura.
- b. Facilitar, difundir y estimular el conocimiento y aprecio por parte de los ciudadanos de los bienes culturales ubicados en la Comunidad de Madrid.
- c. Promover programas de divulgación escolar sobre los bienes culturales.
- d. Establecer relaciones de colaboración, cooperación y coordinación con otras Administraciones en la consecución de los objetivos de la presente Ley.
- e. Facilitar la participación y colaboración de los ciudadanos en la consecución de los objetivos de la presente Ley.
- f. Proteger los bienes culturales de la expoliación y de la exportación ilícita dentro de las competencias atribuidas a la Comunidad de Madrid.

3. Integran dicho patrimonio, los bienes muebles e inmuebles de interés cultural, social, artístico, paisajístico, arquitectónico, geológico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico y técnico, así como natural, urbanístico, social e industrial, relacionados con la historia y la cultura de la Comunidad. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los conjuntos urbanos y rurales, los lugares etnográficos, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques de valor artístico, histórico o antropológico y aquellos bienes inmateriales que conforman la cultura popular, folclore, artes aplicadas y conmemoraciones tradicionales.

Artículo 2. Administraciones competentes.

1. Corresponde a la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería de Educación y Cultura, la competencia sobre el patrimonio histórico ubicado en su territorio.

2. Son instituciones competentes a los efectos de garantizar la protección más eficaz del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid y el acceso al mismo de todos los ciudadanos las siguientes, en función de las facultades que a cada una de ellas atribuye la presente Ley:

- a. El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.
- b. La actual Consejería de Educación y Cultura y las estructuras administrativas que la puedan suceder en el encargo de velar por la defensa del patrimonio histórico.
- c. Las Corporaciones Locales del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.
- d. Los organismos e instituciones que se regulan en los artículos 4 y 7 de la presente Ley.

Artículo 3. Colaboración entre las Administraciones Públicas.

1. En el ejercicio de sus respectivas competencias, la Administración de la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos velarán por la integridad del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, tanto público como privado, desarrollando las actuaciones oportunas para su protección, acrecentamiento y conservación, fomentando la participación de los ciudadanos en estas actuaciones.

2. Los Ayuntamientos, en coordinación con las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico, tienen el deber de proteger, defender, realizar, promover y difundir el valor cultural de los bienes integrantes del patrimonio que se ubique en sus respectivos términos municipales y adoptar las medidas cautelares urgentes y necesarias para la salvaguarda de los mismos. Asimismo, comunicarán inmediatamente a la Consejería de Educación y Cultura cualquier situación que ponga o pueda poner en peligro la integridad de tales bienes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico.

3. La Comunidad de Madrid celebrará o, en su caso, promoverá la celebración de los correspondientes convenios con otras Administraciones Públicas del Estado Español o Administraciones de otros Estados, para la mejor protección del patrimonio

histórico de la Comunidad, y su difusión para conocimiento y disfrute de los ciudadanos.

Artículo 4. Comisiones Locales de Patrimonio Histórico.

1. La Consejería de Educación y Cultura constituirá Comisiones Locales de Patrimonio Histórico para su conservación, salvaguarda, protección y custodia del mismo en aquellos municipios en que lo estime necesario.

Excepcionalmente, y por razones fundadas, las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico podrán abarcar más de un municipio. Su composición, organización y funcionamiento serán objeto de desarrollo reglamentario.

2. En los municipios en los que se haya aprobado un Plan Especial de Protección o instrumento análogo, de conformidad con lo establecido por el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, la Consejería de Educación y Cultura constituirá preceptivamente Comisiones Locales de Patrimonio Histórico que examinarán las actuaciones que afecten a los bienes y emitirán preceptivamente informes con carácter previo a la concesión de las licencias municipales.

Artículo 5. Acción pública de salvaguarda.

1. Cualquier persona física o jurídica está legitimada para actuar en defensa del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid ante las Administraciones Públicas y los Tribunales de Justicia, en cumplimiento de lo previsto en esta Ley, y en la legislación básica del Estado en materia de patrimonio histórico.

2. Todo aquel que tenga conocimiento de situaciones que supongan o puedan suponer peligro, deterioro o expolio del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, lo comunicarán inmediatamente a la Consejería de Educación y Cultura o al Ayuntamiento en que se hallare el bien, quienes comprobarán a la mayor brevedad el objeto de dicha denuncia y actuarán conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Los particulares pueden promover la iniciación del procedimiento para declarar un bien cultural objeto de uno de los regímenes de especial protección recogidos en la presente Ley.

Artículo 6. Colaboración de las confesiones religiosas.

1. La Iglesia Católica, que puede exhibir un título válido en Derecho sobre un importante número de bienes integrantes del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid y las demás confesiones religiosas que se encuentren en la misma situación, velarán específicamente por la protección, conservación y difusión de dichos bienes.

2. Mediante convenios específicos se regulará el marco de colaboración y coordinación y se establecerán las formas de participación de la Iglesia Católica y de las demás confesiones religiosas en la protección de los bienes del patrimonio histórico de los que son titulares.

Artículo 7. Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

1. Se crea el Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid como órgano colegiado de coordinación, deliberación y propuesta, de carácter participativo, con capacidad para emitir dictámenes en materia de protección del patrimonio histórico de la región de Madrid, adscrito a la Consejería de Educación y Cultura.

2. El Presidente del Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid será el Consejero de Educación y Cultura.

3. El Vicepresidente del Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid será el Director general de Patrimonio Cultural, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal.

4. El Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid estará integrado por los siguientes Vocales:

a. Un representante, con nivel orgánico de Director general o Secretario general técnico de las siguientes Consejerías: Hacienda, Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Medio Ambiente y Desarrollo Regional, o las que en el futuro tengan encomendada la gestión de las competencias respectivas; dichos representantes serán nombrados por el Consejero de Educación y Cultura, a propuesta de los respectivos Consejeros.

b. Un representante del Ayuntamiento de Madrid, nombrado por el Consejero de Educación y Cultura, a propuesta del Alcalde-Presidente.

c. Cinco Vocales Alcaldes-Presidentes de Corporaciones Locales, o personas en quienes deleguen con competencias técnicas en la materia de la Comunidad de Madrid, en cuyo término territorial se hallen ubicados conjuntos históricos, sitios históricos o zonas arqueológicas declaradas bien de interés cultural u otros bienes que hayan sido objeto de dicha declaración; dichos Vocales serán nombrados por el Consejero de Educación y Cultura, a propuesta de la Federación de Municipios de Madrid.

d. Un representante de la Iglesia Católica, propuesto por la misma y nombrado por el Consejero de Educación y Cultura.

- e. Tres representantes de Universidades públicas de la Comunidad de Madrid con título de Doctor en especialidades vinculadas a patrimonio histórico, nombrados por el Consejero de Educación y Cultura, a propuesta del Consejo de Universidades.
- f. Un miembro electo de la Real Academia de la Historia y otro de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, nombrados por el Consejero de Educación y Cultura, a propuesta de dichas instituciones.
- g. Tres representantes de museos de titularidad pública ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, nombrados por el Consejero de Educación y Cultura.
- h. Dos representantes de asociaciones o fundaciones, inscritas en el correspondiente Registro de la Comunidad de Madrid que tengan por objeto la protección, difusión, estudio e investigación de los bienes culturales ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, nombrados por el Consejero de Educación y Cultura, a propuesta del Consejo de Cultura de la Comunidad de Madrid.
- i. Un representante del Ministerio de Educación y Cultura con nivel orgánico de Director general o Secretario general técnico y un representante del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional, nombrados por el Consejero de Educación y Cultura, a propuesta del Ministro de Educación y Cultura y del Presidente del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional, respectivamente.
- j. Dos representantes de Colegios profesionales ubicados en el ámbito de la Comunidad de Madrid vinculados a tareas que atañen al patrimonio histórico y cultural de la Comunidad de Madrid, nombrados por el Consejero de Educación y Cultura, a propuesta de los respectivos Colegios profesionales.
- k. Un representante de cada uno de los grupos parlamentarios con representación en la Asamblea de Madrid al inicio de la legislatura, o experto en quien delegue, nombrados por el Consejero de Educación y Cultura, a propuesta del Pleno de la Asamblea, adoptada de conformidad con lo previsto en el artículo 234.1 b) del Reglamento de la Asamblea de Madrid.

5. El Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid se reunirá, al menos, una vez al trimestre.

El Consejo funcionará en Pleno y en Comisiones, una de las cuales tendrá carácter permanente, se reunirá al menos una vez al mes y podrá emitir dictámenes en materia de protección del patrimonio histórico cuando lo estime necesario.

La composición, organización y funcionamiento de este Consejo se regulará reglamentariamente.

**TÍTULO I.
DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
CAPÍTULO I.
BIENES DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL**

Artículo 8. Bienes que integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

1. Forman parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid todos los bienes culturales en cualquiera de sus manifestaciones, sea cual fuere su titularidad y régimen jurídico, exceptuando los de titularidad estatal, ubicados en la Comunidad de Madrid que, pese a no haber sido objeto de declaración ni inventario reúnan los valores expresados en el artículo 1. A estos bienes les será de aplicación el régimen de conservación previsto en el presente título.

2. Los bienes que integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid se clasifican, a efectos de su protección específica, en bienes de interés cultural y bienes incluidos en el Inventario.

3. Cualquier actuación sobre los bienes contemplados en el apartado anterior requerirá la previa autorización de la Consejería de Educación y Cultura.

4. El patrimonio documental y bibliográfico de la Comunidad de Madrid se regula por la Ley 4/1993, de 21 de abril, de Archivos y Patrimonio Documental, y la Ley 10/1989, de 5 de octubre, de Bibliotecas de la Comunidad de Madrid.

Los museos de la Comunidad de Madrid se regularán por su legislación específica, atendiendo a lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la presente Ley.

Artículo 9. Concepto de bien de interés cultural.

1. Los bienes muebles e inmuebles, así como los hechos culturales y obras de la naturaleza integrantes del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, que reúnan de forma singular y relevante las características previstas en el artículo 1.2 de la presente Ley, serán declarados bienes de interés cultural.

2. Los bienes inmuebles declarados de interés cultural lo serán dentro de las siguientes categorías: Monumento, Conjunto Histórico, Jardín Histórico, Sitio o Territorio Histórico, Zona Arqueológica, Lugar de Interés Etnográfico y Zona Paleontológica. La inclusión de estos bienes de interés cultural en cualquiera de las categorías mencionadas se realizará mediante expediente administrativo incoado por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid.

A los efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de:

- a. Monumento: La construcción u obra producto de la actividad humana de relevante interés cultural, histórico, arquitectónico, arqueológico, artístico, etnográfico, científico o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen como parte integrante del mismo y que por sí solos constituyan una unidad singular. Dicha consideración de Monumento es independiente de su estado de conservación, valor económico, antigüedad, titularidad, régimen jurídico y uso.
- b. Conjunto Histórico: La agrupación de bienes inmuebles que constituye una unidad coherente o forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana, por su interés o valor expreso o por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad, aunque individualmente no tengan una especial relevancia.
- c. Jardín Histórico: El espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre, de elementos naturales, complementado en ocasiones con estructuras de fábrica y estimado de interés en virtud de su origen, pasado histórico, de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.
- d. Sitio o Territorio Histórico: El lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o tradiciones del pasado, creaciones culturales o de la naturaleza, y a obras del hombre que posean valores históricos, artísticos o técnicos.
- e. Zona Arqueológica: Lugar o paraje natural en donde existan bienes muebles o inmuebles o restos de la intervención humana, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, tanto si se encuentra en la superficie como si se encuentran en el subsuelo, bajo las aguas o en construcciones emergentes.
- f. Lugar de Interés Etnográfico: El paraje natural susceptible de delimitación espacial o conjunto de construcciones o instalaciones vinculados a las formas de vida, cultura, costumbres, acontecimientos históricos y actividades tradicionales significativos del pueblo madrileño o de los lugares que, dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, merezcan ser preservados por su interés etnológico.
- g. Las actividades tradicionales que contengan especiales elementos constitutivos del patrimonio etnológico de la Comunidad de Madrid, así como los topónimos arraigados con antigüedad superior a cincuenta años gozarán de idéntica protección que los lugares de interés etnográfico, bajo la denominación de Hechos Culturales.

h.Zona Paleontológica: Lugar donde hay vestigios fosilizados que constituyen una unidad coherente y con entidad propia.

3. Los bienes muebles podrán ser declarado de interés cultural individualmente o como colección. Los bienes custodiados en los museos de titularidad de la Comunidad de Madrid tendrán, en todo caso, la consideración de bienes de interés cultural.

4. Excepcionalmente podrá declararse bien de interés cultural la obra de autores vivos, siempre y cuando el Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid emita dictamen favorable.

Artículo 10. Tramitación del procedimiento de declaración.

1. La declaración de bien de interés cultural requerirá la incoación y tramitación de un expediente que se iniciará de oficio por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o a instancia de otra Administración Pública o de cualquier persona física o jurídica, de conformidad con las normas generales de procedimiento.

2. El acto de incoación deberá contener una descripción que identifique suficientemente el bien, así como la delimitación de la zona afectada y, en su caso, relación de bienes muebles integrantes del patrimonio histórico que formen parte del mismo, sin perjuicio de que dicha relación pueda ampliarse durante la tramitación del expediente. Dicho acto se notificará a los interesados y al Ayuntamiento donde radique el bien. La notificación de incoación del expediente se exhibirá durante el mismo período en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde esté ubicado dicho bien.

El expediente se someterá a un período de información pública por plazo mínimo de un mes mediante publicación en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* y en uno de los periódicos de mayor circulación en el ámbito de la Comunidad.

3. Simultáneamente a la información pública, y por el mismo período, se dará audiencia al Ayuntamiento, al Consejo Regional del Patrimonio Histórico y a las Reales Academias, Colegios Profesionales, Departamentos Universitarios y cualquier otro organismo público que se considere oportuno a la vista de la naturaleza del bien objeto del expediente de declaración.

4. La incoación del expediente de declaración, determinará, respecto del bien afectado, la aplicación inmediata del régimen de protección previsto en la presente Ley para los bienes ya declarados.

En el caso de los bienes inmuebles la incoación del expediente producirá, desde su notificación al Ayuntamiento correspondiente, la suspensión de la tramitación de licencias municipales, así como la suspensión de los efectos de las ya concedidas. No obstante, el órgano competente podrá autorizar la realización de obras necesarias para su conservación y mantenimiento, que manifiestamente no perjudiquen la integridad y valores del bien, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 16.1 y 2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

Artículo 11. Resolución.

1. Corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid la declaración de *Bien de Interés Cultural*, a propuesta de la Consejería de Educación y Cultura, oído el Consejo Regional Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. El acuerdo de declaración contendrá en todo caso:

a.Descripción clara, precisa y exhaustiva del objeto de la declaración que facilite su correcta identificación, y en el caso de inmuebles, las partes integrantes y pertenencias que, por su vinculación con el inmueble, hayan de ser objeto de incorporación en la declaración.

b.En caso de inmuebles, además, habrán de figurar perfectamente definidas sus relaciones con el área territorial a que pertenece, así como la protección de los accidentes geográficos y elementos naturales que conformen su entorno, que aparecerá delimitado también, geográficamente, en atención a su adecuada protección, contemplación y estudio.

c.Determinación de la compatibilidad del uso con la correcta conservación del bien. En caso de que el uso a que viene destinándose fuese incompatible con la adecuada conservación del mismo, deberá establecerse su cese o modificación.

d.Estado de conservación del bien y, en su caso, criterios básicos por los que deberían regirse eventuales intervenciones.

e.La categoría en la que queda clasificado el bien de acuerdo con el artículo 8.2 de la presente Ley y, en su caso, el régimen urbanístico de protección regulado en el artículo 28.

3. El acuerdo sobre la declaración de Bien de Interés Cultural se adoptará en el plazo máximo de quince meses, contados a partir de la fecha de incoación del expediente.

Producida la caducidad del expediente conforme a lo dispuesto por la legislación general, no podrá volver a iniciarse hasta que transcurran tres años, salvo solicitud de tres de las instituciones consultivas reconocidas por la Comunidad de Madrid, del Consejo Regional del Patrimonio Histórico o del titular del bien.

4. Únicamente podrá revocarse la declaración, si se siguen los mismos trámites y requisitos que son necesarios para la misma, no

pudiendo invocarse como fundamento las causas que se deriven del incumplimiento de las obligaciones de conservación y mantenimiento regulados por esta Ley.

Artículo 12. Notificación y publicación.

El acuerdo de declaración de un Bien de Interés Cultural se notificará a los interesados y Ayuntamientos en los que se encuentre el bien y se publicará en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*.

Artículo 13. Registro de Bienes de Interés Cultural de la Comunidad de Madrid.

1. El Registro de Bienes de Interés Cultural de la Comunidad de Madrid, dependerá de la Consejería de Educación y Cultura.
2. En el Registro de Bienes de Interés Cultural de la Comunidad de Madrid se inscribirán los acuerdos de declaración y cuantos actos afecten al contenido de la misma, así como los que puedan incidir en su identificación, localización y valoración. También se anotará preventivamente la incoación de expedientes de declaración.
3. Cualquier inscripción relativa a un bien efectuada de oficio será notificada a su titular que, a su vez, deberá comunicar al Registro todos los actos jurídicos y técnicos que puedan afectar a dicho bien.
4. El acceso al Registro será público en los términos que reglamentariamente se establezcan, si bien será preciso la autorización expresa del titular del bien para la consulta pública de los datos relativos a:
 - a. La situación jurídica y valor económico de los bienes inscritos.
 - b. Su localización, en caso de bienes muebles.
5. De la inscripción y anotaciones practicadas en el Registro de Bienes de Interés Cultural de la Comunidad de Madrid se dará cuenta al Registro General de Bienes de Interés Cultural de la Administración General del Estado.

**CAPÍTULO II.
DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO**

Artículo 14. Concepto.

Los bienes muebles e inmuebles, materiales o inmateriales del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid que, sin tener el valor excepcional de los declarados de interés cultural, posean especial significación e importancia, serán incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid y gozarán de la protección prevista en esta Ley y en la legislación general del Estado.

Artículo 15. Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid.

1. El Inventario de Bienes Culturales de Madrid se gestionará por la Consejería de Educación y Cultura.
2. El Inventario reflejará todos los actos jurídicos y las alteraciones físicas que afecten a los bienes culturales en él incluidos. Dichas alteraciones deberán ser comunicadas por sus propietarios en los términos regulados en el artículo 13.3 de la presente Ley. En él también se anotará preventivamente la incoación de los expedientes que se tramiten para la inclusión en el mismo de los bienes correspondientes.
3. El acceso al Inventario será público en los términos que reglamentariamente se establezcan, con las limitaciones previstas por el artículo 13.4 de esta Ley.
4. La organización y funcionamiento del Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid será el que reglamentariamente se determine.
5. La exclusión de un bien cultural del Inventario deberá ser sometida al mismo procedimiento contemplado para su inclusión. A efectos de excluir un bien cultural del Inventario no podrán invocarse como fundamento las causas que se deriven del incumplimiento de las obligaciones de conservación y mantenimiento reguladas por esta Ley y por la legislación básica del Estado en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 16. Tramitación del procedimiento de inclusión en el Inventario.

1. El expediente se incoará por la Consejería de Educación y Cultura, de oficio o a instancia de particular u organismos y entes públicos o privados interesados.
2. Instruido el mismo, se abrirá un periodo de información pública no inferior a quince días, con audiencia simultánea a los particulares y organismos afectados.
3. El expediente se resolverá por la Consejería de Educación y Cultura en un plazo máximo de tres meses contados a partir de la fecha de la incoación del expediente.

**CAPÍTULO III.
DISPOSICIONES COMUNES A BIENES MUEBLES E INMUEBLES**

Artículo 17. Entornos y áreas de afección.

Deberá entenderse por entorno de un bien cultural inmueble el espacio circundante que puede incluir: inmuebles, terrenos edificables, suelo, subsuelo, trama urbana y rural, espacios libres y estructuras significativas que permitan su percepción y comprensión cultural que será delimitado en la correspondiente resolución, cuya existencia, ya sea por razones de acceso, visibilidad, conjunción u otras de carácter estético o técnico, realza al bien en cuestión y le hace merecedor de una protección singular cuyo alcance y régimen específico se expresará en la resolución correspondiente de declaración o de inclusión en el Inventario. El entorno delimitado, conforme a lo anteriormente expresado, tendrá, a los efectos de la presente Ley, la misma protección.

Artículo 18. Deber de conservar.

1. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid están obligados a conservarlos, mantenerlos, custodiarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio. Este deber básico comporta salvaguardar la integridad del bien y no destinarlo en ningún caso a usos y actividades que pongan en peligro la pervivencia de los valores que hacen de él un bien cultural.

2. Los poderes públicos garantizarán la protección, conservación y enriquecimiento del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. La Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid queda facultada por la presente Ley para adoptar las medidas necesarias de inspección. Los propietarios, poseedores y demás titulares facilitarán el acceso a los bienes culturales del Patrimonio Histórico de la Comunidad y las demás actuaciones de inspección y control que ejerza la Comunidad de Madrid.

3. El Ayuntamiento correspondiente o la Consejería de Educación y Cultura ordenará la ejecución o paralización de obras o actuaciones de conservación en los bienes objeto de la presente Ley, en caso de incumplimiento del deber de conservación, ejecutándose, en su caso, dichas obras o actuaciones, a costa de los titulares de los bienes, en los términos establecidos por la legislación general. Las medidas mencionadas anteriormente se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, puedan acordarse.

4. La Administración competente podrá recabar de los titulares de derechos sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el examen de los mismos y las informaciones y documentación pertinentes a los efectos de comprobar su estado de conservación o para su declaración como bien de interés cultural o su inclusión en el Inventario, si procediese.

Artículo 19. Derecho de acceso al Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

1. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, facilitarán el acceso, con fines de inspección, a la Administración competente.

Igualmente estarán obligados a permitir el acceso de los investigadores acreditados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, previa solicitud motivada, a los bienes declarados o inventariados.

El cumplimiento de esta obligación sólo podrá ser dispensado por la administración cuando, en atención a las circunstancias concurrentes, entienda que existe causa suficientemente justificada para ello.

2. Los bienes de interés cultural podrán ser objeto de visita pública al menos una vez a la semana y en días y horas previamente señalados.

En la determinación del régimen de visitas se tendrá en cuenta el tipo de bienes, sus características y, en el caso de bienes inmuebles, el informe del Ayuntamiento afectado. La Consejería de Educación y Cultura, a través de la Dirección General de Patrimonio Cultural, podrá por causa justificada, dispensar, excepcionalmente, total o parcialmente, del régimen de visitas.

3. En el plazo máximo de seis meses a partir de la publicación de la presente Ley en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*, reglamentariamente se establecerán las condiciones que regulen el acceso para inspección, investigación o visita pública de los bienes citados en los apartados anteriores.

Artículo 20. Derechos de tanteo y retracto.

1. La Comunidad de Madrid, a través de la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer el derecho de tanteo sobre las transmisiones onerosas de la propiedad o cualquier derecho real de disfrute sobre bienes de interés cultural o sobre los bienes incluidos en el Inventario. El Ayuntamiento correspondiente podrá ejercer, subsidiariamente, el mismo derecho.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales sobre los bienes mencionados en el apartado 1, notificarán a la Consejería de Educación y Cultura su propósito de transmisión de los bienes o derechos, indicando el precio y condiciones de la transmisión. La misma obligación tendrán las personas físicas y jurídicas que se dediquen habitualmente al comercio de dichos bienes.

Los subastadores habrán de notificar fehacientemente, con un plazo de antelación de dos meses, y en cualquier caso con carácter previo a la edición de los catálogos, las subastas públicas en las que pretenda enajenarse cualquier bien integrante del Patrimonio

Histórico de la Comunidad de Madrid.

3. La intención de transmisión se comunicará por la Consejería de Educación y Cultura al Ayuntamiento correspondiente, en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde su entrada en el Registro.

4. En el plazo de dos meses desde la notificación a la que se refiere el apartado 2, la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería de Educación y Cultura y subsidiariamente el Ayuntamiento, podrán ejercer el derecho de tanteo para sí o en beneficio de otras instituciones públicas o entidades privadas sin ánimo de lucro, en el precio convenido o remate de la subasta.

Las entidades públicas deberán acreditar a tal efecto la existencia y disponibilidad de crédito presupuestario.

Las entidades privadas deberán efectuar un depósito del precio con carácter previo al ejercicio del derecho de tanteo o acreditar el cumplimiento de los requisitos previstos por la Ley de Subvenciones de la Comunidad de Madrid.

5. Si el propósito de transmisión a que se refiere el apartado 2 no se notificara en las condiciones reguladas, la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería de Educación y Cultura y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente, podrán ejercer el derecho de retracto en los mismos términos establecidos para el de tanteo, en el plazo de seis meses desde el momento en que se tenga conocimiento fehaciente de la citada transmisión.

Artículo 21. Formalización de escrituras.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de transmisión de bienes, o derechos sobre bienes de interés cultural o incluidos en el Inventario, que se acredite fehacientemente el cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 22. Limitaciones a la transmisión.

1. Los bienes de interés cultural o los incluidos en el Inventario, de los que sean titulares la Comunidad de Madrid o las entidades locales, serán imprescriptibles, inalienables e inembargables, quedando, por tanto, sujetos al régimen de uso y aprovechamiento propio de los bienes demaniales.

2. La transmisión de bienes propiedad de las diferentes confesiones religiosas se regirá por la legislación estatal.

Artículo 23. Expropiación.

El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación, serán causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes de interés cultural o incluidos en el Inventario.

Serán causas de interés social para la expropiación forzosa las necesidades de suelo para la realización de obras destinadas a la conservación de los bienes de interés cultural y de los destinados a la creación, ampliación y mejora de museos, archivos y bibliotecas.

Artículo 24. Impacto o efecto ambiental.

1. La Consejería de Educación y Cultura emitirá informe de carácter vinculante en los procedimientos de aprobación de planes, programas y proyectos tanto públicos como privados que, por su incidencia sobre el territorio puedan implicar riesgo de destrucción o deterioro del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. De igual manera, la Consejería de Educación y Cultura solicitará el informe de las correspondientes Consejerías de la Comunidad de Madrid y otras entidades públicas, cuando las intervenciones que la misma realice en bienes integrantes del Patrimonio Histórico puedan tener incidencia en materias competencia de los mismos.

A tal efecto, se arbitrarán, mediante disposición reglamentaria en el plazo máximo de seis meses desde la publicación de la presente Ley en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* las oportunas fórmulas de coordinación.

CAPÍTULO V.

NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 25. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna de las edificaciones objeto de la protección de la presente Ley se encontrara en estado ruinoso, el Ayuntamiento correspondiente, previo informe, preceptivo y determinante, de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura, declarará la ruina legal del edificio y acordará, en su caso, la demolición total o parcial del mismo, previa audiencia del propietario y de sus moradores, salvo inminente peligro que impidiera dicha audiencia, siendo también condición indispensable para la declaración de ruina la autorización previa de la Consejería de Educación y Cultura a los efectos de desafección del bien cultural o protegido objeto de expediente.

2. Se considerará estado ruinoso, a los efectos de esta Ley, la situación en que se encuentra un edificio cuando, debido al deterioro sufrido, todos los valores que llevaron a su consideración como bien cultural, objeto de protección, hayan desaparecido de forma

que no pueda intentarse siquiera su restauración.

3. Las actuaciones que el Ayuntamiento deba llevar a cabo, en esta materia, en cumplimiento de la legislación urbanística, serán comunicadas a la Consejería de Educación y Cultura en el término de diez días sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo.

4. La declaración de ruina o la simple incoación del expediente serán causa suficiente de utilidad pública para iniciar la tramitación de expropiación forzosa del inmueble afectado.

Artículo 26. Demolición de los bienes de interés cultural o incluidos en el Inventario.

1. El deber de conservación respecto de los bienes de interés cultural o incluidos en el Inventario, no cesará con la declaración de ruina de los mismos.

2. Sólo de manera excepcional se podrá autorizar, mediante resolución de la Consejería de Educación y Cultura, la demolición de bienes de interés cultural o incluidos en el Inventario.

En el expediente que a tal efecto se trámite, será preceptivo un informe del Consejo Regional del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y se dará audiencia al Ayuntamiento respectivo.

3. No podrá demolerse ningún inmueble protegido por la presente Ley en el que la declaración de ruina sea consecuencia del incumplimiento de los deberes de conservación por parte de sus obligados, exceptuando los casos en que pueda existir peligro para la seguridad de las personas; asimismo la Dirección General de Patrimonio Cultural o el Ayuntamiento donde esté ubicado el bien protegido podrá ordenar la suspensión inmediata de las obras de demolición.

Artículo 27. Planes directores.

1. La Consejería de Educación y Cultura podrá redactar de oficio o a instancia de los titulares del bien, planes directores específicos para los bienes de interés cultural con categoría de monumento que contendrán exhaustivamente todas las determinaciones, condiciones, regulación detallada de los usos y características relativas al citado monumento.

2. Los planes directores serán aprobados por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta de la Consejería de Educación y Cultura y previo informe de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y audiencia del Consejo Regional de Patrimonio Histórico y del Ayuntamiento correspondiente.

3. Los planes directores tendrán el siguiente contenido mínimo:

- a. Descripción técnica de su estado de conservación, que comprenderá cuantos estudios, diagnósticos y análisis previos sean necesarios incluidos los factores de riesgos.
- b. Propuesta de las actuaciones que deban realizarse para su conservación y duración aproximada de las mismas con determinación de las fases o actuaciones parciales que se consideren necesarias, precisando las que deban tener carácter prioritario.
- c. Presupuesto total estimado de dichas actuaciones y, en su caso, de cada una de las fases.
- d. Determinación de los usos a los que pueda destinarse el inmueble.

3. La regulación contenida en el plan director de un monumento, prevalecerá sobre la que para el mismo establezcan los planes y normas de planeamiento, que deberán ajustarse a lo establecido en el primero mediante la correspondiente modificación.

4. También podrán redactarse planes directores para zonas arqueológicas declaradas de interés cultural y para las restantes categorías recogidas en el artículo 9.2.

Artículo 28. Régimen urbanístico.

1. Las resoluciones por las que un inmueble sea declarado de interés cultural o se incluya en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid prevalecerán sobre los planes y normas urbanísticas que afecten al inmueble, debiendo ajustarse dichos planes y normas urbanísticas a las resoluciones mencionadas antes de su aprobación o bien si estaban vigentes ajustarse a ellas mediante las modificaciones oportunas. La Consejería de Educación y Cultura podrá iniciar por sí misma la elaboración, revisión o modificación de los instrumentos urbanísticos correspondientes si el Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados así se lo solicitan o transcurrido un año a partir de la publicación de la resolución mencionada.

2. El Consejo de Gobierno será el órgano competente para resolver sobre la inclusión de inmuebles en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, si la regulación conlleva alteración del régimen urbanístico previsto en el planeamiento para dicho inmueble.

3. En la tramitación de los procedimientos objeto de los acuerdos expresados en los anteriores apartados deberá recaer preceptivamente informe de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. En dichos acuerdos se ordenará la iniciación del procedimiento de modificación del planeamiento conforme a la tramitación establecida en la legislación urbanística, quedando automáticamente suspendidas las licencias de obras sobre el bien, hasta la aprobación definitiva de la citada modificación.

Artículo 29. Instrumentos urbanísticos de protección de los conjuntos históricos.

La protección urbanística de los conjuntos históricos se llevará a cabo mediante la aplicación de alguno de los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a. Planes especiales de conservación y rehabilitación, cuyas determinaciones garanticen el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejora previstas y con el contenido establecido en la presente Ley.
- b. Planes generales de ordenación urbana y normas subsidiarias de planeamiento municipal, siempre que contengan iguales determinaciones para el conjunto histórico y su entorno que las expresadas en el apartado a) de este artículo.
- c. Cualquier otro instrumento de los previstos en la legislación urbanística cuyo contenido se ajuste a lo establecido para los planes especiales, en la presente Ley y en la legislación básica del Estado en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 30. Contenido de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales que se formulen en ejecución de la presente Ley, se redactarán de acuerdo con los siguientes criterios y contenido:

- a. Normas sobre el mantenimiento general de la estructura urbana histórica, de los espacios libres públicos y de los edificios, de las alineaciones y rasantes y de la parcelación, enumerando las eventuales reformas que puedan servir a la conservación, recuperación o mejora del Conjunto Histórico y su entorno.
- b. Normas sobre el mantenimiento general de la tipología edificatoria tradicional en el Conjunto Histórico y su entorno, diferenciando los distintos niveles de protección de acuerdo con lo que reglamentariamente se establezca y los usos de los espacios libres, regulando a tal fin el régimen de los usos característicos, compatibles y prohibidos. La alteración de los usos sólo se justifica por una mejor conservación o adecuación de las edificaciones y de los espacios libres.
- c. Establecimiento de los niveles de protección de los edificios y de los espacios libres, utilizando las categorías previstas en el planeamiento, y de conformidad con lo previsto en la legislación básica del Estado.
- d. Establecimiento de determinaciones para una protección más eficaz de las edificaciones catalogadas, para la nueva edificación y para la conservación o mejora de los espacios públicos; dichas normas deberán regular todos los elementos que sean susceptibles de superponerse a la edificación y a los espacios públicos. En la nueva edificación se prohibirán actuaciones que falseen los lenguajes arquitectónicos tradicionales.
- e. Establecimiento de determinaciones para una protección más adecuada del patrimonio arqueológico y paleontológico en el ámbito del Plan, que incluya el deber de verificación de la existencia de restos de la naturaleza mencionada en cualquier remoción del terreno donde exista o se presuma la existencia de dichos restos.
- f. Establecimiento de un programa para la redacción y ejecución de los planes de mejora encaminados a la rehabilitación del Conjunto Histórico o áreas concretas de la edificación y a la mejor adecuación de los espacios urbanos, de las infraestructuras y redes de servicios e instalaciones públicas y privadas a las exigencias histórico ambientales.

Artículo 31. Informe preceptivo en instrumentos de planeamiento.

La Consejería de Educación y Cultura emitirá informe preceptivo que será determinante de la resolución, antes de la aprobación provisional de todos los instrumentos de planeamiento, respecto del régimen aplicable a los bienes que constituyen el objeto de la presente Ley.

Artículo 32. Criterios de intervención.

1. Cualquier intervención en un bien declarado de interés cultural, previa licencia municipal, deberá efectuarse de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- a. La conservación, recuperación, restauración, mejora y utilización del bien respetarán los valores que motivaron la declaración, sin perjuicio que pueda autorizarse, previo informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, el uso de elementos, técnicas y materiales contemporáneos para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos o épocas.

b. Se estimularán las investigaciones de las características arquitectónicas, históricas y arqueológicas del bien que se lleven a cabo mediante estudios científicos.

c. Se conservarán las características tipológicas de ordenación espacial, volumétricas y morfológicas.

d. Queda prohibida la reconstrucción total o parcial del bien, excepto en los casos en que se utilicen partes originales. En ningún caso se autorizarán adiciones miméticas que falseen, degraden o adulteren la autenticidad histórica del bien cultural.

e. No podrán eliminarse partes del bien, excepto en caso de que conlleven su degradación o de que la eliminación permita una mejor interpretación histórica.

En estos casos es necesario documentar las partes que deban ser eliminadas, así como disponer de un informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

f. Se prohíbe la colocación de publicidad, cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas de los bienes inmuebles, o bienes integrantes de un conjunto histórico, o yacimientos de una zona arqueológica, declarados de interés cultural, así como las instalaciones de servicios públicos o privados que alteren de modo considerable su contemplación.

g. En las actuaciones que afecten a un lugar arqueológico declarado bien de interés cultural se requerirá la evaluación de impacto ambiental, previo informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

2. El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en los entornos de protección de los bienes inmuebles de interés cultural no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área ni perturbar la visualización del bien. En los entornos de los inmuebles declarados bienes de interés cultural se prohíbe cualquier movimiento de tierras que conlleve una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio y cualquier vertido de basura, escombros o desechos.

En los casos de actuación sobre los bienes inmuebles declarados de interés cultural y su entorno protegido de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley, que se efectúen sin licencia ni orden de ejecución o no se ajusten a las condiciones señaladas en dichas licencias y órdenes de ejecución, la Consejería de Educación y Cultura dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se notificará al Ayuntamiento en el plazo de tres días.

Artículo 33. Mantenimiento de las condiciones de edificabilidad.

En el ámbito de los conjuntos históricos y de los bienes de interés cultural, incluidos sus respectivos entornos, no se podrá alterar, en ningún caso, las alineaciones, rasantes, parcelación o edificabilidad característicos de los citados inmuebles en tanto no se aprueben los instrumentos urbanísticos que desarrollen el régimen de protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la presente Ley.

Artículo 34. Información contenida en el Inventario y en los Catálogos de Planeamiento.

Los servicios técnicos de la Consejería de Educación y Cultura actualizarán y homogeneizarán el Inventario previsto en esta Ley y los Catálogos de Planeamiento, para lo cual coordinará sus actuaciones con la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y los Ayuntamientos respectivos a fin de poder ofrecer una mejor y más completa información a los ciudadanos.

Artículo 35. Actuaciones de las Administraciones públicas.

1. Las obras que tengan por finalidad la conservación, la mejora o la rehabilitación de bienes de interés cultural y bienes incluidos en el Inventario tendrán la consideración de obras de excepcional interés público a los efectos previstos en la legislación del suelo.

2. La supervisión de los proyectos, previa a su aprobación por los órganos de contratación, se llevará a cabo por los servicios técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

3. Una Junta de Valoración de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, compuesta por miembros designados por la Consejería de Hacienda y de la Consejería de Educación y Cultura, establecerá el valor económico de los bienes objeto de la presente Ley, a los efectos de ponderar su inclusión en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid y de acuerdo con los criterios que reglamentariamente se determinen.

4. En los procedimientos de los contratos que celebre la Comunidad de Madrid, en relación con las obras antes citadas, será prioritaria la consideración en la forma de adjudicación, de acuerdo con lo previsto por el artículo 211.b), de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, la especial naturaleza de los bienes sobre los que se produce la intervención, entendiéndose, a tales efectos, como «único empresario» aquel que reúna la experiencia y conocimientos técnicos especializados que le acrediten como el más idóneo para la realización de los respectivos proyectos o dirección de la obra de que se trate.

**CAPÍTULO V.
NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES MUEBLES**

Artículo 36. Depósito de bienes.

En el caso de bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Consejería de Educación y Cultura podrá establecer, en virtud de las circunstancias excepcionales alegadas por el titular o motivadas por la Administración, como medida alternativa a la visita pública, el depósito de los bienes en un centro cultural o museo para que sean exhibidos en las condiciones que se establezcan reglamentariamente, salvaguardándose en todo caso de los menoscabos que puedan sufrir.

Asimismo, los propietarios o titulares de derechos reales sobre bienes de interés cultural o incluidos en el Inventario quedan obligados por la presente Ley, además de a permitir su estudio a los investigadores, a prestarlos para exposiciones temporales organizadas por las Administraciones públicas en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 37. Conservación y traslado.

1. Si la conservación de bienes muebles de interés cultural o de los incluidos en el Inventario pudiera peligrar por las condiciones de su lugar de ubicación, la Dirección General de Patrimonio Cultural, previa audiencia del Ayuntamiento afectado y del Consejo Regional del Patrimonio Histórico, acordará el depósito provisional en un lugar que cumpla las condiciones adecuadas de seguridad y conservación preferentemente cercano a la ubicación original del bien. El depósito será forzoso cuando el titular o poseedor del bien incumpla las obligaciones y órdenes de conservación y protección previstas en la presente Ley y en la legislación básica del Estado.

2. Los bienes muebles declarados de interés cultural e inventariados, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley, no podrán ser trasladados, modificados, reparados o restaurados sin autorización previa de la Consejería de Educación y Cultura, que deberá resolver la petición en el plazo máximo de treinta días hábiles, comunicando la resolución tanto a los interesados como al Ayuntamiento donde esté ubicado el bien, haciéndolo constar, asimismo, en el Inventario correspondiente.

3. Las colecciones declaradas de interés cultural o incluidas en el Inventario que, sólo siendo consideradas como una unidad, reúnan los valores propios de estos bienes no podrán ser disgregadas por sus titulares o poseedores sin autorización de la Consejería de Educación y Cultura, oído el Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

4. Los bienes muebles de interés cultural o incluidos en el Inventario por su vinculación a un inmueble son inseparables de éste sin autorización otorgada por la Consejería de Educación y Cultura, previo informe del Consejo Regional de Patrimonio Histórico.

Se dará conocimiento a los Ayuntamientos afectados de las disgregaciones de colecciones y de las separaciones de bienes muebles del inmueble al que pertenecen.

Artículo 38. Comercio de bienes muebles.

1. Por la Dirección General de Patrimonio Cultural se llevará un Registro de las empresas y empresarios individuales que se dedican habitualmente al comercio de los bienes mencionados en el apartado anterior. Los comerciantes obligatoriamente se inscribirán en el Registro, con los requisitos que se establezcan reglamentariamente, para poder ejercer la citada actividad.

2. Las personas físicas y jurídicas que, en el territorio de la Comunidad de Madrid, se dediquen habitualmente al comercio de bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico español llevarán un Libro-registro, legalizado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, en el que constarán las transacciones que afecten a los citados bienes. Se anotarán en el Libro-registro los datos de identificación del objeto y de las partes que intervienen en cada transacción.

3. La Consejería de Educación y Cultura, a través de la Dirección General de Patrimonio Cultural, ejercerá las funciones inspectoras que estime oportunas con respecto al Libro-registro a que se refiere el apartado anterior.

**CAPÍTULO VI.
NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, PALEONTOLÓGICO Y ETNOLÓGICO**

Artículo 39. Concepto.

Integran el patrimonio arqueológico de la Comunidad de Madrid los bienes muebles e inmuebles de carácter cultural e histórico, para cuyo estudio es preciso utilizar metodología arqueológica. También lo integran el territorio o paisaje habitado por el hombre en época histórica y prehistórica y los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con el ser humano y con sus orígenes y antecedentes.

Artículo 40. Categorías de protección.

1. La resolución por la que las zonas arqueológicas o los bienes integrantes del patrimonio arqueológico de la Comunidad de Madrid sean declarados bienes de interés cultural o se incluyan en el Inventario de bienes culturales contendrán, además de los extremos establecidos por el artículo 11 de la presente Ley, la descripción pormenorizada y jerarquizada de su grado de protección de acuerdo a las siguientes categorías:

a.Ámbito de máxima protección. Tendrán esta categoría los bienes de interés cultural en cuya declaración se haga constar

expresamente tal circunstancia.

b.Ámbito de especial protección. Tendrán esta categoría los bienes de interés cultural que no pertenezcan al ámbito de máxima protección y los bienes incluidos en el Inventario, en los que se haga constar tal circunstancia.

c.Ámbito de protección específica. Tendrán esta categoría los bienes incluidos en el Inventario que no pertenezcan al ámbito de especial protección.

d.Ámbito de protección general. Tendrán esta categoría los bienes integrantes del patrimonio arqueológico de la Comunidad de Madrid, por reunir condiciones que hagan muy probable la existencia de restos arqueológicos y que no se encuentren incluidos en las categorías anteriores.

La delimitación de los ámbitos corresponderá a la Consejería de Educación y Cultura, previo informe del Consejo Regional del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. En los bienes inmuebles clasificados como de ámbito de máxima protección, no se permitirá ningún tipo de edificación hasta que no se realice un estudio de la incidencia que las obras pueden tener en los restos arqueológicos, elaborado por un profesional competente en esta materia. Previamente a la concesión de la licencia, será precisa la autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural. La citada autorización deberá incluir, como condición para la ejecución de las obras, la realización y la ejecución de un proyecto arqueológico en el que podrá colaborar el Ayuntamiento afectado, si así lo solicitara.

3. Mediante plan especial se desarrollará el régimen de usos de las áreas o categorías de protección. Dicho plan especial incluirá, además, las normas de actuación y protección en cada ámbito o categoría, así como las actuaciones de inspección y conservación, y será objeto de informe, preceptivo y vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura, oído el Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, previamente a su aprobación definitiva.

4. La ubicación concreta de los yacimientos existentes en las zonas arqueológicas declaradas de interés cultural no se contendrá en la resolución que haga pública la citada declaración en atención a su mejor protección y será objeto de acceso restringido en los correspondientes expedientes administrativos, con los requisitos que reglamentariamente se determinen.

Artículo 41. Intervenciones arqueológicas de los particulares.

1. La realización de cualesquiera intervenciones arqueológicas y paleontológicas, terrestres o subacuáticas, la reproducción y estudio directo del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas, así como el estudio de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad de Madrid, requerirá la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural, sin perjuicio de la licencia municipal que sea preceptiva según la legislación urbanística. En caso de falta de resolución, los efectos del silencio administrativo serán desestimatorios.

2. Se consideran intervenciones arqueológicas y paleontológicas los estudios directos de arte rupestre y las prospecciones, los sondeos, las excavaciones, los controles y cualquier otra intervención, con remoción de terrenos o sin ella, que tenga por finalidad descubrir, documentar o investigar restos arqueológicos o paleontológicos.

3. Para el otorgamiento de la autorización a la que se refiere el apartado 1 será preciso acompañar la solicitud de un proyecto que acredite la conveniencia y el interés científico de la intervención, avale la idoneidad técnica y científica de los directores y garantice la financiación de las actuaciones.

4. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a las solicitudes instadas por los Departamentos de las Universidades españolas, museos u otros organismos de investigación de las Administraciones públicas del Estado español o de otros Estados, si bien tendrán preferencia sus actuaciones sobre las de los particulares.

5. Las personas o entidades que hayan solicitado autorización para realizar actuaciones arqueológicas o paleontológicas serán responsables de los daños o perjuicios que pudieran resultar de la ejecución de dichas actuaciones.

6. Reglamentariamente se determinarán los diferentes tipos de intervenciones arqueológicas, su alcance, los requisitos que deben cumplir las solicitudes, la titulación y la capacidad técnica de los directores y las condiciones a las que debe quedar sujeta la autorización.

Artículo 42. Intervenciones arqueológicas de la Administración.

La Consejería de Educación y Cultura podrá ejecutar directamente las intervenciones arqueológicas y paleontológicas que considere oportunas. También las Corporaciones Locales podrán ejecutarlas en el marco de sus competencias, con las garantías

científicas y técnicas adecuadas y la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural. Estas actuaciones se llevarán a cabo con la mayor celeridad posible mediante las soluciones técnicas que ocasionen menor perjuicio a los particulares. Las indemnizaciones que puedan corresponder se rigen por lo que establece la legislación sobre expropiación forzosa para las ocupaciones temporales.

Artículo 43. Descubrimiento de restos arqueológicos.

1. Los bienes integrantes del patrimonio arqueológico y paleontológico de la Comunidad de Madrid son de dominio público.
2. Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiéndose por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.
3. Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Consejería de Educación y Cultura en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Consejería de Educación y Cultura notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.
4. El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de Patrimonio Cultural o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características, o salvo que se trate de un hallazgo subacuático, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.
5. Los derechos de carácter económico que puedan corresponder al descubridor de restos arqueológicos y al propietario del lugar donde se ha hecho el hallazgo se regirán por lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y serán satisfechos por la Comunidad de Madrid, con cargo a sus presupuestos, salvo que se establezca otra cosa en convenios suscritos con otras Administraciones públicas.
6. El Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid recibirá en depósito definitivo los restos arqueológicos y paleontológicos hallados y procederá a su evaluación, clasificación y exposición pública con el fin de garantizar su conservación y seguridad.

Artículo 44. Prohibición de detectores.

1. Se prohíbe el uso de detectores de metales y otros instrumentos similares en el ámbito de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, salvo autorización de la Consejería de Educación y Cultura, exclusivamente con fines de investigación o seguridad.
2. Cuando no den lugar a sanción penal, se considerarán ilícitos, y sus responsables serán sancionados conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 45. Suspensión de obras.

1. Si durante la ejecución de cualquier tipo de obra o movimientos de tierra se hallaren restos u objetos con valor arqueológico o paleontológico, el promotor o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento, en el plazo de cuarenta y ocho horas, a las Administraciones citadas en el artículo 43.

2. Comunicado el hallazgo, la Consejería de Educación y Cultura declarará formalmente la suspensión en el término de cuarenta y ocho horas. En el plazo de quince días, a contar desde la suspensión declarada, la Dirección General de Patrimonio Cultural llevará a cabo las actuaciones de comprobación correspondientes a fin de determinar, mediante los procedimientos técnicos más adecuados, el interés y el valor arqueológico de los hallazgos.

3. La Consejería de Educación y Cultura quedará expresamente facultada para suspender cualquier clase de obra o intervención en cualquier yacimiento arqueológico o paleontológico, así como en su entorno en el caso de que se hallasen singularidades no previstas en la solicitud de excavación.

Artículo 46. Titularidad de los descubrimientos.

1. Los bienes que, de acuerdo con el artículo 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, tengan la consideración de dominio público y sean descubiertos en el territorio de la Comunidad de Madrid se integrarán en su patrimonio. No obstante, si los derechos económicos a los que hace referencia el artículo 44.3 de la citada Ley fueran satisfechos por otra Administración pública, los bienes se integrarán en el patrimonio de esta Administración.

2. Los poseedores serán responsables de la conservación y seguridad de los objetos de valor arqueológico en tanto no los entreguen en la forma establecida.

Artículo 47. El patrimonio etnológico e industrial.

1. Constituye el patrimonio etnológico de la Comunidad de Madrid el conjunto de bienes materiales e inmateriales de interés cultural que caracterizan y expresan la cultura tradicional de la región de Madrid; también forman parte del patrimonio etnológico aquellos bienes de interés cultural que son expresión del pasado productivo, tecnológico o industrial de la región de Madrid.

2. La Consejería de Educación y Cultura promoverá la creación del Museo Etnológico de la Comunidad de Madrid con la finalidad de preservar y divulgar los bienes de carácter etnológico.

TÍTULO II. MEDIDAS DE FOMENTO

Artículo 48. Normas generales.

1. Las ayudas que, en el marco de sus previsiones presupuestarias, otorguen las Administraciones Públicas para la investigación, documentación, conservación, recuperación, restauración, actuaciones urgentes y difusión de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se sujetarán a los criterios de publicidad, concurrencia y objetividad y dentro de las previsiones presupuestarias. Será criterio preferente para su otorgamiento la justificación de la carencia de recursos por el propietario o usuario del bien. En el caso de las ayudas que no sean de carácter fiscal otorgadas por las Corporaciones Locales, tendrá la consideración de anticipo reintegrable la parte correspondiente al deber de conservación.

2. En el otorgamiento de las medidas de fomento contenidas en la presente Ley, se fijarán las garantías necesarias para evitar la especulación con bienes que se adquieran, se conserven, se restauren o se mejoren con ayudas públicas.

3. Las personas y las entidades que no cumplan el deber de conservación establecido por esta Ley no podrán acogerse a las medidas de fomento.

4. La Comunidad de Madrid propiciará la participación de entidades públicas o privadas y de particulares en la financiación de las actuaciones de fomento previstas en la Ley.

5. El Consejo de Gobierno aprobará un plan plurianual de ayudas para las acciones de conservación, mejora y restauración de los bienes culturales, acompañados de su correspondiente financiación, previo informe del Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

6. La Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid convocará periódicamente premios, becas o ayudas de investigación a fin de potenciar la conservación del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid; se requerirá informe previo del Consejo Regional de Patrimonio Histórico para la concesión de dichos premios, ayudas y becas; asimismo podrá solicitarse asesoramiento y colaboración de las universidades y de las instituciones o centros de investigación.

Artículo 49. Tipos de medidas.

1. Las Administraciones Públicas competentes en cada caso colaborarán con los propietarios y titulares de derechos sobre los bienes protegidos por la presente Ley, para la investigación, documentación, conservación, recuperación, restauración y difusión de los mismos, mediante la intervención directa, la prestación de asesoramiento técnico y concesión de ayudas económicas que podrán otorgarse a través de subvenciones o mediante aportaciones en el marco de convenios suscritos con otras Administraciones Públicas.

2. A los efectos previstos en el presente artículo, la Comunidad de Madrid establecerá programas de inversiones y ayudas para la investigación, documentación, conservación, recuperación, restauración, difusión y mejora de su patrimonio histórico, con las dotaciones presupuestarias correspondientes. En los citados programas se establecerán los tipos de ayuda, así como los criterios y

condiciones para su adjudicación.

En todo caso, no se entenderá incluido en el importe concedido el coste derivado del incumplimiento de las obligaciones de conservación derivadas de la presente Ley y otras disposiciones aplicables.

La Comunidad de Madrid, con la finalidad de desarrollar las medidas de fomento contenidas en el artículo 47 de la presente Ley, establecerá planes y programas de inversiones y ayudas para la investigación, documentación, conservación, recuperación, restauración, difusión y mejora de su Patrimonio Histórico con las dotaciones presupuestarias correspondientes. En dichos programas y planes se especificarán los tipos de ayuda, así como los criterios y condiciones para su adjudicación y se dará cuenta al Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. En todo caso, quienes hubieren incumplido las obligaciones de conservación derivadas de la presente Ley y otras disposiciones aplicables no podrán ser beneficiarias de estas ayudas e incentivos.

3. Cuando se trate de obras de intervención urgente, la Comunidad de Madrid podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que tendrá acceso al Registro de la Propiedad en los términos que reglamentariamente se establezcan.

4. Si en el plazo de diez años a contar desde el otorgamiento de una de las ayudas a las que se refiere el apartado 1 la Administración competente adquiriera los bienes culturales a los que se aplicaron las citadas ayudas, en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o bien por expropiación, así como por cualquier otro procedimiento de derecho público o privado, se deducirá del precio de adquisición una cantidad equivalente al importe de las ayudas, teniendo éstas la consideración de anticipo a cuenta.

Artículo 50. Porcentaje cultural.

1. La Comunidad de Madrid reservará, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, al menos un 1 % de su aportación de los presupuestos de las obras públicas que financie total o parcialmente a fin de invertirlo en la investigación, documentación, conservación, recuperación, restauración y actuaciones urgentes, difusión y enriquecimiento del Patrimonio Histórico así como el otorgamiento de las ayudas a las que se refiere el artículo 48.1 de la presente Ley.

La reserva a la que se refiere este apartado será de aplicación asimismo a los Organismos autónomos, sociedades públicas y a toda clase de entidades de la Administración de la Comunidad de Madrid y también a los presupuestos de las obras públicas que construyan o exploten los particulares en virtud de concesión administrativa.

2. Reglamentariamente se determinarán los criterios y la forma de aplicación de los fondos obtenidos de acuerdo con lo previsto en el presente artículo y con las medidas de fomento contempladas en el artículo 47.

En cualquier caso, tienen carácter preferente los bienes culturales e inventariados que pueden quedar afectados directamente por las obras públicas que se ejecuten por la propia Comunidad de Madrid y los que se hallen situados en su entorno.

3. La Comunidad de Madrid informará a la Administración General del Estado de las inversiones prioritarias en los sectores y ámbito del Patrimonio Histórico, para la aplicación del 1 % cultural determinado por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Artículo 51. Ayudas a la rehabilitación y a la adquisición.

Mediante los fondos procedentes del porcentaje cultural establecido en el artículo anterior, y otros procedentes de los presupuestos anuales de la Consejería de Educación y Cultura, podrán arbitrarse ayudas económicas a la rehabilitación de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario, o a la adquisición de los citados bienes con la finalidad de destinarlos a un uso general que asegure su protección.

Estas ayudas podrán ser directas, a través de subvenciones o mediante la subsidiación de créditos, para lo cual se suscribirán los oportunos convenios con las entidades financieras.

Artículo 52. Beneficios fiscales.

Los titulares de derechos sobre Bienes de Interés Cultural y sobre los incluidos en el Inventario disfrutarán de los beneficios fiscales que, en el ámbito de las respectivas competencias, determinen la legislación del Estado, la legislación de la Comunidad de Madrid y las ordenanzas locales.

Artículo 53. Pago con bienes culturales.

1. Los propietarios de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario, podrán solicitar a la Comunidad de Madrid la admisión de la cesión en propiedad de los mencionados bienes en pago de sus deudas con la Administración. La aceptación de dicha cesión corresponde a la Consejería de Hacienda, previo informe de la Consejería de Educación y Cultura, oído el Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. La valoración de estos bienes se llevará a cabo según el artículo 35.3 de la presente Ley.

3. El pago de tributos con los mencionados bienes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se llevará a efecto a través del régimen previsto en la legislación estatal.

Artículo 54. Asesoramiento en materia de Patrimonio Cultural.

La Consejería de Educación y Cultura, a través de los servicios de la Dirección General de Patrimonio Cultural, prestará a los Ayuntamientos e instituciones públicas y a los particulares, asesoramiento y ayuda técnica para la investigación, documentación, conservación, recuperación, restauración y difusión de los bienes integrantes de su Patrimonio Cultural.

TÍTULO III.

MEDIDAS PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD INFRINGIDA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I.

MEDIDAS PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD INFRINGIDA

Artículo 55. Incumplimiento del deber de conservación.

1. En caso de incumplimiento del deber de conservación de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario, la Consejería de Educación y Cultura ordenará a los propietarios, poseedores y titulares de derechos reales sobre dichos bienes la ejecución de las obras o la realización de las actuaciones que sean necesarias para preservarlos, conservarlos y mantenerlos. Las citadas medidas podrán ser adoptadas también por los Ayuntamientos, si se refieren a bienes incluidos en el Inventario.

2. Si los que están obligados a ello no ejecutan las actuaciones a las que hace referencia el apartado 1, la Consejería de Educación y Cultura o, en su caso, el Ayuntamiento correspondiente podrá ejecutar subsidiariamente las mismas, a cargo de los obligados.

En caso de peligro inminente la Administración competente ejecutará, a cargo de los obligados, las obras imprescindibles para salvaguardar el bien sin necesidad de requerimiento previo. La intervención se comunicará en las cuarenta y ocho horas siguientes. Dicha actuación y su importe habrá de anotarse en el Registro de la Propiedad.

3. La Consejería de Educación y Cultura podrá conceder, para la realización de las obras de conservación de los Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario, una ayuda con carácter de anticipo reintegrable, que en el caso de los bienes inmuebles se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Artículo 56. Actuaciones sin autorización.

1. Cuando las actuaciones sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid que requieran autorización autonómica previa, de conformidad con lo establecido por la presente Ley o la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, se realicen sin dicha autorización o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, la Consejería de Educación y Cultura dispondrá la suspensión inmediata de las citadas actuaciones, comunicando dicha suspensión al Ayuntamiento respectivo, sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponderle en aplicación a lo dispuesto en el capítulo II de la presente Ley y en la legislación básica del Estado.

En el caso de incumplimiento de la suspensión acordada, la Administración ordenará la retirada de los materiales y utensilios empleados en dichas actuaciones. Si el interesado no la efectuara en el plazo de cinco días siguientes a la notificación de la suspensión la Administración procederá al precinto o la retirada de los materiales que quedarán a disposición del interesado, quien satisfará los gastos de transporte y custodia.

2. La suspensión podrá ser acordada igualmente por los Ayuntamientos respectivos. Si la suspensión afectara a Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario, se comunicará a la Consejería de Educación y Cultura en el plazo de cuarenta y ocho horas.

3. Contra las licencias y órdenes de ejecución otorgadas con infracción de las medidas de protección establecidas en la presente Ley o sin la preceptiva autorización autonómica, se procederá de conformidad con lo dispuesto por la legislación general.

Artículo 57. Reparación de los daños causados.

La Consejería de Educación y Cultura ordenará a las personas o instituciones responsables, sin perjuicio de la sanción que corresponda, la reparación de los daños causados en Bienes de Interés Cultural o bienes incluidos en el Inventario, la reparación, reposición, reconstrucción sin que en ningún caso falsee, adultere o degrade sus propiedades históricas, o derribo o las medidas que sean necesarias para restituir el bien a su estado anterior.

Artículo 58. Multas coercitivas.

1. La Administración competente podrá imponer multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por esta Ley y de las resoluciones administrativas dictadas para el cumplimiento de lo que ésta dispone.

2. La imposición de multas coercitivas exigirá la formulación previa de un requerimiento escrito, en el cual se indicará el plazo del que se dispone para el cumplimiento de la obligación y la cuantía de la multa que puede imponerse y el plazo para recurrir dicho requerimiento de forma motivada. En cualquier caso, el plazo será suficiente para cumplir la obligación y la multa no podrá exceder de 100.000 pesetas.

3. En caso de que, una vez impuesta una multa coercitiva, se mantenga el incumplimiento que la haya motivado, la Administración podrá reiterarla tantas veces como sea necesario, hasta el cumplimiento de la obligación, sin que en ningún caso el plazo pueda ser inferior al fijado en el primer requerimiento.

4. Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en concepto de sanción.

Artículo 59. Inspección.

1. La Consejería de Educación y Cultura podrá inspeccionar en cualquier momento las obras y las intervenciones que se hagan en bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Los propietarios poseedores y titulares de derechos reales sobre los mencionados bienes habrán de permitir el acceso a los mismos, siempre que sea necesario a los efectos de la inspección.

2. Los funcionarios públicos a los que se asigne el control y la inspección sobre el Patrimonio Histórico habrán de disponer de la titulación y conocimientos adecuados y estarán facultados para examinar los bienes, los libros, los documentos y, en general, todo lo que pueda servir de información para cumplir y ejecutar adecuadamente sus tareas.

3. Los hechos recogidos en las Actas de Inspección, una vez formalizados, gozarán de la presunción de veracidad, salvo que, del conjunto de pruebas que se practiquen en el procedimiento correspondiente resulte lo contrario.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 60. Clasificación de las infracciones.

1. Serán consideradas infracciones administrativas en materia de protección del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y estarán sujetas a sanción las acciones u omisiones, tipificadas en esta Ley, que vulneren las prescripciones contenidas en la misma o en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, salvo que constituyan delito.

Las infracciones de esta Ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Constituyen infracciones leves:

- a. La falta de comunicación al Registro de Bienes Culturales de Madrid o al Inventario de Bienes Culturales de Madrid, de los actos jurídicos o técnicos, de las modificaciones físicas y de los traslados que afecten a los bienes en ellos inscritos o inventariados.
- b. El incumplimiento del deber de permitir el acceso de investigadores y especialistas y la obstrucción de las inspecciones de las Administraciones municipal y autonómica a los bienes incluidos en el Inventario.
- c. La falta de notificación a la Administración competente, en los términos fijados por el artículo 20 de la presente Ley, de la transmisión onerosa de la propiedad o de cualquier derecho real sobre Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario.
- d. El incumplimiento del deber de información a las administraciones competentes sobre la existencia y la utilización de bienes integrantes del Patrimonio Histórico.
- e. La divulgación del descubrimiento de restos arqueológicos previamente a su comunicación a la Administración competente y la utilización de instrumentos de detección en el ámbito de bienes integrantes del patrimonio histórico que no constituya infracción grave.

3. Constituyen infracciones graves:

- a. La falta de notificación a la Consejería de Educación y Cultura de la realización de subastas que afecten a bienes integrantes del patrimonio histórico.
- b. El incumplimiento de los deberes de permitir el acceso de los investigadores y la visita pública a los Bienes de Interés Cultural, en los términos establecidos por la Administración competente.
- c. El incumplimiento de los deberes de preservación y mantenimiento de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario.
- d. El ejercicio de actividades de comercio sin la preceptiva inscripción en el Registro así como el incumplimiento del deber de llevar el Libro-registro de transmisiones y la omisión o la inexactitud de los datos que se han de hacer constar en el mismo.
- e. La disgregación, sin la autorización de la Consejería de Educación y Cultura, de colecciones declaradas de interés cultural o incluidas en el Inventario, y la separación de bienes muebles vinculados a Bienes de Interés Cultural.
- f. El incumplimiento de las obligaciones de comunicación del descubrimiento de restos arqueológicos y de entrega de los bienes hallados, así como la utilización, sin autorización administrativa, de cualquier tipo de medios de detección en Zonas Arqueológicas o en el ámbito de inmuebles que hayan sido objeto de declaración como bien de interés cultural o incluidos en el Inventario.

- g.El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras acordadas por la Administración competente.
- h.Las actuaciones causadas por los usuarios y visitantes de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario que causen algún menoscabo en los mismos o impidan temporalmente el desenvolvimiento de su normal utilización.
- i.La obstrucción a la actividad inspectora de las Administraciones competentes.
- j.La comercialización de bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica sin que su procedencia esté debidamente documentada.

4. Constituyen infracciones muy graves aquellas de las que se derive la pérdida, destrucción o daños irreparables en los bienes culturales, siendo las principales las que a continuación se especifican:

- a.El derribo total o parcial de inmuebles declarados de Interés Cultural o incluidos en el Inventario.
- b.La destrucción de bienes muebles declarados de Interés Cultural o incluidos en el Inventario.
- c.El otorgamiento por parte de los Ayuntamientos de licencias de obra sin la autorización de la Consejería de Educación y Cultura cuando ésta sea preceptiva.

5. Son infracciones graves o muy graves en función del daño potencial o efectivo al Patrimonio Histórico:

- a.La realización de actuaciones o intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural y sobre bienes incluidos en el Inventario que carezcan de licencia urbanística o la correspondiente autorización autonómica, así como las que incumplan las condiciones recogidas en las mismas.
- b.La realización de intervenciones arqueológicas o paleontológicas, sin la autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- c.El cambio de uso de un monumento sin autorización de la Dirección General del Patrimonio Cultural o el mantenimiento de usos incompatibles con la declaración de Bien de Interés Cultural.

Artículo 61. Responsabilidad.

1. Son responsables de las infracciones de esta Ley, las personas que directamente realicen los hechos tipificados como tales en la presente Ley.

En el caso de obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o sin la preceptiva autorización, serán, asimismo, responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

2. En las actuaciones amparadas por una licencia que sea declarada ilegal por constituir una infracción grave, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que hubiera informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubieran votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción.

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones tipificadas en esta Ley, cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación de la legalidad infringida, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

Artículo 62. Circunstancias modificativas.

A los efectos previstos por el apartado 5 del artículo 59 de la presente Ley, se tendrán en cuenta, para su consideración como infracción grave o muy grave, además del daño potencial o efectivo causado, las siguientes circunstancias:

- a.Haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimasen la actuación.
- b.La reincidencia.
- c.La utilización de medios técnicos en las intervenciones arqueológicas ilegales.
- d.Mayor o menor beneficio obtenido por la infracción.

e. Haber procedido a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación del procedimiento sancionador.

Estas mismas circunstancias serán tenidas en cuenta en la imposición de las sanciones para graduar el montante económico de las multas.

Artículo 63. Sanciones.

1. Si los daños ocasionados al Patrimonio Histórico causados por los hechos constitutivos de infracciones administrativas en materia de Patrimonio Histórico pueden ser valorados económicamente, serán sancionados con una multa de entre una y cinco veces el valor de los daños causados, en función de las circunstancias previstas en el artículo 61. De lo contrario, se aplican las sanciones siguientes:

- a. Para las infracciones leves, una multa de hasta 10.000.000 de pesetas.
- b. Para las infracciones graves, una multa de entre 10.000.001 y 50.000.000 de pesetas.
- c. Para las infracciones muy graves, una multa de entre 50.000.001 y 200.000.000 de pesetas.

2. Las infracciones tipificadas en el artículo 59.4.a) llevarán aparejada la reducción del 50 % del aprovechamiento urbanístico que será proporcional al valor de lo derribado.

La sanción impuesta será el duplo del beneficio obtenido con la actividad ilegal. Los obligados podrán ofrecer a la Administración en pago de las sanciones económicas impuestas la entrega de bienes culturales. En este caso se suspenderá el cómputo del plazo para el pago de la multa hasta que responda la Administración, que debe hacerlo en un plazo máximo de veinte días hábiles.

La gestión y el destino de los bienes recibidos en pago de las sanciones económicas corresponderá a la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. El neto de las multas satisfechas a la Hacienda de la Comunidad de Madrid generará automáticamente un crédito por este mismo concepto e importe en favor de la Consejería de Educación y Cultura, que lo aplicará obligatoriamente a actuaciones de conservación y protección del Patrimonio Histórico.

Artículo 64. Comiso de materiales y utensilios.

1. El órgano competente para imponer una sanción podrá acordar como sanción accesoria el comiso de los materiales y utensilios empleados en la actividad ilícita.
2. Asimismo se procederá a la incautación de los objetos y restos producto de una actividad ilícita o de aquellas a las que hace referencia el artículo 59.3.k) de la presente Ley.

Artículo 65. Competencia para imponer las sanciones.

1. Corresponde a los Alcaldes o Gerentes municipales en los Ayuntamientos en que exista régimen de Gerencia Urbanística dentro de las competencias reconocidas por esta Ley la imposición de multas hasta 10.000.000 de pesetas.
2. Corresponde al Director general de Patrimonio Cultural, la imposición de multas hasta 25.000.000 de pesetas.
3. Corresponde al Consejero de Educación y Cultura la imposición de multas hasta 50.000.000 de pesetas.
4. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Educación y Cultura la imposición de multas hasta 200.000.000 de pesetas, importe que podrá incrementarse cuando el beneficio obtenido como consecuencia de la infracción fuese superior.
5. El importe de las multas impuestas por los Alcaldes, será percibido por los Ayuntamientos respectivos, que habrán de aplicarlo necesariamente en actuaciones de conservación, protección y difusión del patrimonio histórico ubicado en el municipio.

Artículo 66. Procedimiento.

1. Las autoridades enumeradas en el artículo anterior serán competentes para acordar la incoación del correspondiente expediente sancionador.
2. El procedimiento para sancionar las infracciones tipificadas en la presente Ley será el establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y normas de la Comunidad de Madrid dictadas en su desarrollo.
3. Si el Ayuntamiento fuese advertido por la Consejería de Educación y Cultura de la existencia de una infracción de las tipificadas en la presente Ley y aquél no le comunicara la incoación del expediente sancionador en el plazo de un mes, la Dirección General procederá a incoar, tramitar y, en su caso, resolver el expediente sancionador. La multa que, en su caso se impusiera, será percibida por la Comunidad de Madrid.
4. Cuando la propuesta de resolución incluya una multa en cantidad superior a la que sea competencia de los órganos

correspondientes a la Administración que tramitó el expediente, el expediente completo se elevará al órgano competente por razón de la cuantía, que acordará la imposición de la multa correspondiente. Cuando los expedientes hayan sido tramitados por el Ayuntamiento y se proponga una multa que, por razón de la cuantía exceda de la competencia del Alcalde, la autoridad, que en su caso, la imponga, asignará el importe al Ayuntamiento.

Artículo 67. Prescripción de las infracciones.

1. Las infracciones administrativas a las que se refiere esta Ley prescriben al cabo de cinco años de haberse cometido, salvo las de carácter muy grave, que prescriben al cabo de diez años.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando existan actos de la Administración que autoricen actuaciones constitutivas de infracción, el plazo de prescripción será el regulado por la legislación general para la revisión de aquellos actos administrativos.

Artículo 68. Publicidad de las sanciones.

Las sanciones impuestas de conformidad con esta Ley pueden ser publicadas por el órgano sancionador, atendiéndose a los criterios que se establezcan por reglamento, una vez devenidas en firmes en la vía administrativa.

Artículo 69. Plazo de resolución de los expedientes sancionadores.

El plazo para la resolución de los expedientes sancionadores por las infracciones reguladas por esta Ley será de nueve meses.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

1. Por Decreto del Consejo de Gobierno se creará como órgano de gestión sin personalidad jurídica el Instituto de Conservación y Restauración de Bienes Culturales, adscrito a la Consejería de Educación y Cultura, bajo la dependencia de la Dirección General de Patrimonio Cultural, que centralizará las actuaciones de mantenimiento, conservación y restauración de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. Las funciones del Instituto de Conservación y Restauración de Bienes Culturales serán en todo caso las siguientes:

- a. Promover la utilización de medios técnicos para reproducir los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico, especialmente los incluidos en el patrimonio documental y bibliográfico, si lo requiere su conservación. También emprenderán las actuaciones necesarias para restaurar los fondos deteriorados o que se hallen en peligro de malograrse.
- b. Establecimiento de una metodología general para las actuaciones de intervención en los diferentes tipos de bienes muebles e inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico.
- c. Impulsar la formación de técnicos y especialistas que atiendan a los fines del centro.
- d. Prestación de servicios técnicos y científicos para la realización de proyectos y actuaciones sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico.
- e. Coordinación de los talleres de restauración y los laboratorios de análisis, existentes en otros organismos o museos dependientes de la Administración de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la existencia de talleres propios.
- f. Inspección del estado de conservación de los bienes y de la calidad de las restauraciones realizadas por el propio Instituto y por otras entidades públicas y privadas.

Las funciones mencionadas en el apartado anterior, en lo referido a patrimonio documental y patrimonio bibliográfico, se desarrollarán de conformidad con lo establecido por la legislación específica de la Comunidad de Madrid en las citadas materias.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

Quedan sometidos al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, los siguientes bienes sitios en su territorio, salvo los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles e Inmuebles del Ministerio de Educación y Cultura al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico.

- a. Las iglesias, ermitas, cementerios y edificios singulares con más de cien años de antigüedad y asimismo los molinos, bodegas, cuevas y abrigos que contengan manifestaciones culturales, puentes, estaciones de ferrocarril, canales viages de agua, norias, potros y fraguas y caminos históricos con más de cien años de antigüedad.
- b. Teatros, mercados y lavaderos representativos de los usos para los que fueron edificados, con más de cien años de antigüedad.

c. Los castillos, casas fuertes, torreones, murallas, recintos fortificados, estructuras militares y defensivas, emblemas, piedras heráldicas, rollos, cauces de término, hitos y picotas con más de doscientos cincuenta años de antigüedad.

d. Los muebles de carácter artístico o representativos de la forma de vida o de producción singular de la población de la región de Madrid que cuenten con más de doscientos años de antigüedad.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.

En los proyectos de obras de inmuebles declarados de Interés Cultural o de bienes incluidos en el Inventario, dadas sus singulares características, se admitirán soluciones diferentes a las establecidas en la Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96, aprobada mediante el Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, de conformidad con el artículo 3.3 de la misma, considerándose cumplidas las condiciones de seguridad mediante la inclusión en los citados Proyectos de un Estudio de seguridad y evacuación de los citados inmuebles.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.

En los supuestos de protección de los bienes que integran el Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid no previstos en la presente Ley serán de aplicación los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.

Al Patrimonio Documental, Bibliográfico y Etnográfico de la Comunidad de Madrid le serán de aplicación la Ley 4/1993, de 21 de abril, de Archivos y Patrimonio Documental y Ley 10/1989, de 5 de octubre, de Bibliotecas de la Comunidad de Madrid y, en lo no previsto por éstas, los preceptos contenidos en la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan en el plazo de nueve meses a partir de la aprobación de la presente Ley el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid elaborará un Proyecto de Ley de Museos que entre las disposiciones de fomento de la actividad de la Administración en esta materia contemplará la creación del Museo Etnográfico Regional.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA.

La organización y funcionamiento del Registro de Bienes de Interés Cultural de la Comunidad de Madrid se establecerá reglamentariamente en el plazo máximo de seis meses a partir de la publicación de la presente Ley en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*.

El Consejo de Gobierno procederá a aprobar el Reglamento que regule la organización y funcionamiento del Inventario de Bienes Culturales, como Registro administrativo, en el plazo máximo de seis meses a partir de la publicación de la presente Ley en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA.

Se habilita al Consejero de Hacienda para que en el plazo máximo de seis meses a partir de la constitución del Consejo Regional de Patrimonio Histórico y previo informe del mismo, establezca y determine reglamentariamente los beneficios fiscales a los que puedan acogerse los titulares de derechos sobre bienes objeto de la presente Ley.

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA.

La Comunidad de Madrid promoverá la preparación adecuada de los funcionarios encargados de la administración y custodia del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, promoverá la integración en los planes de estudio de los diferentes niveles del sistema educativo obligatorio el conocimiento del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y el desarrollo de las enseñanzas y oficios especializados en la conservación y el mantenimiento del Patrimonio Histórico y promoverá y financiará los medios para la difusión del más adecuado conocimiento y disfrute de los bienes culturales y la importancia de su protección, acrecentamiento y conservación.

La Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid promoverá la colaboración con los medios de comunicación social a fin de fomentar la divulgación del conocimiento del Patrimonio Histórico, pudiendo establecer a tal efecto los convenios de colaboración que estime oportunos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA.

Las referencias de la presente Ley a instituciones, entidades, órganos y unidades administrativas, se entenderán efectuadas a los competentes en cada momento por razón de la materia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

Todos aquellos bienes muebles e inmuebles sitios en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid que hubiesen sido declarados de Interés Cultural o incluidos en Inventario, respectivamente, con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, quedarán sometidos al mismo régimen jurídico de protección que los supuestos previstos en ella.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

Los expedientes sobre declaración de Bienes de Interés Cultural iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley, continuarán su tramitación de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

Los poseedores de objetos arqueológicos, sean personas privadas o entes públicos de cualquier naturaleza, tienen el deber de declarar la existencia de los objetos que por cualquier circunstancia posean con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, en la forma y plazo que se determina en la disposición transitoria quinta.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.

Hasta tanto no se aprueben por el Consejo de Gobierno las normas para el desarrollo y la aplicación de esta Ley, continuarán vigentes las que regulaban esta materia hasta su entrada en vigor, en todo aquello en lo que no se le oponga.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA.

En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de esta Ley, las entidades públicas que por cualquier título o motivo, incluso en concepto de depósito, posean objetos arqueológicos o bienes muebles de especial relevancia para el Patrimonio Histórico deberán comunicar la existencia de los mismos, al órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Los objetivos señalados que por razón de la legislación aplicable en el momento de su adquisición sean considerados de dominio público deberán entregarse en cualquier caso en el plazo previsto en el apartado anterior. Transcurrido dicho plazo será considerada su posesión ilegal, procediendo el organismo competente, previo requerimiento a su recuperación de oficio.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobará, en el plazo máximo de un año, a partir de la publicación de la presente Ley en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*, los reglamentos de desarrollo que se especifican en su articulado.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL.

1. Se autoriza al Consejo de Gobierno para dictar, además de las disposiciones reglamentarias expresamente previstas en la presente Ley, las que sean precisas para su cumplimiento. La propuesta de dichas disposiciones corresponderá a la Consejería de Educación y Cultura.
2. Se autoriza al Consejo de Gobierno a actualizar por vía reglamentaria la cuantía de las multas que se fijan en los artículos 57 y 62, de conformidad con el incremento del índice de precios al consumo.
3. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*.

—

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.

Madrid, 9 de julio de 1998.

—

Alberto Ruiz Gallardón,
Presidente.

Notas:

Publicada en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* número 167, de 16 de julio de 1998.

**ANEXO G: EXTRACTOS DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID 1997
FICHAS DEL CATÁLOGO DEL PGOUM**

EXTRACTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID 1997

TÍTULO 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

CAPÍTULO 4.1. La protección del patrimonio histórico

Artículo 4.1.1. Generalidades (N-1)

Las determinaciones urbanísticas sobre el patrimonio - Normas, Planos y Catálogos- presentan el nivel correspondiente a las exigencias del planeamiento especial, por lo que se considera cumplido lo previsto en la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, en lo que respecta a los Bienes de Interés Cultural definidos en su artículo 14.1. Así pues, la tramitación para la concesión de las licencias se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 20.4.

No obstante, será preceptivo el previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural antes de la concesión de las licencias o la aprobación definitiva del planeamiento en lo que respecta a los siguientes ámbitos o materias:

1. Las fincas incluidas dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II, cuyo perímetro se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y se grafía en los planos del Catálogo de protecciones Especiales.
2. Las Áreas de Planeamiento Remitido incluidas en el Conjunto Histórico.
3. Los Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen el planeamiento aprobado en ese mismo ámbito.
4. Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo dispuesto en el capítulo 4.10 de las presentes Normas, y que afecta a los bienes descritos en el Art. 14.1 de la Ley.
5. Las actuaciones que afecten a estos mismos bienes en las materias contenidas en los siguientes Planes Temáticos u Ordenanzas:
 - a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros.
 - b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos
 - c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos
 - d) PET 17. Espacios Urbanos
 - e) PET 18. Callejones y Pasajes
 - f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano
 - g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio
 - h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas
 - i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares
 - j) PET 23. Protección de las "Primeras Traídas del Canal de Isabel II
 - k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la cerca y arrabal de Felipe II
 - l) Ordenanza especial de tramitación de licencias y control urbanístico
 - m) Ordenanza de Conservación y Estado Ruinoso de la Edificación y del Procedimiento para la Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada
 - n) Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior
 - o) Instrucciones para el diseño de la vía pública
6. Las modificaciones al Catálogo de Elementos Protegidos y a las que le complementan y desarrollan, siempre que afecten a los Bienes de Interés Cultural definidos en el antedicho Art. 14.1. de la Ley de Patrimonio.

Esta aprobación será preceptiva en tanto se desarrollan los planes y ordenanzas indicados. Una vez aprobados se estará a lo dispuesto en el Art. 20.4. de la Ley de Patrimonio. Los edificios, jardines y sitios históricos declarados bien de interés cultural serán siempre competencia de la Administración Estatal o Autonómica, según quien detente la propiedad. Las zonas de Protección Arqueológica y Paleontológica se regirán según lo dispuesto en el capítulo 4.2. de las presentes Normas.

Artículo 4.1.2. Clasificación del patrimonio y alcance de la protección (N-1)

A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica según la siguiente división:

1. Espacios naturales
2. Edificación
3. Elementos arquitectónicos especiales
4. Parques históricos, jardines de interés y arbolado singular
5. Espacios viarios
6. Cementerios históricos

Las disposiciones contenidas en este título con respecto a estos bienes tienen prevalencia, en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.

Artículo 4.1.3. Instrumentos de protección del patrimonio (N-1)

Cada uno de los elementos descritos anteriormente muestra características propias, lo que obliga a protegerlos mediante instrumentos independientes entre sí. Estos son:

1. La normativa de carácter general, adaptada a la particularidad de cada elemento.
2. Los catálogos, que analizan individualmente cada elemento a proteger y regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

Estos catálogos quedan contenidos en los siguientes documentos:

- a) El Catálogo de Elementos Protegidos, donde se recogen con expresión literal la totalidad de estos elementos.
- b) Los catálogos gráficos de:

- Espacios Naturales y Conjuntos de Interés
- General de Edificios Protegidos
- Elementos Singulares
- Protecciones Especiales

3. Las áreas de especial protección, que agrupan zonas urbanas de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio, estudiadas mediante planeamiento específico, a nivel de Plan Especial, que desarrollan normativa propia y, en su caso, catálogos específicos. Se incluyen dentro del Plano de Ordenación como áreas de Planeamiento Específico diferenciadas.

Estas áreas de especial protección son:

- a) El Centro Histórico, que comprende el Casco Antiguo y los primeros ensanches.
- b) Las Colonias Históricas, como primeros ejemplos de construcción de viviendas unifamiliares agrupadas conforme a un ordenamiento específico.
- c) Los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, que rodeaban el primitivo municipio de Madrid y fueron anexionados en la época del primer gran desarrollo urbano.

4. Los Planes Especiales Temáticos de Cementerios, que regulan la norma de protección para los diversos elementos de interés que contienen

5. Las áreas de Rehabilitación Integrada y las de Rehabilitación Preferente, que delimitan ámbitos cuyas características de deterioro y condiciones demográficas, de calidad de la edificación y de habitabilidad hacen especialmente necesaria una acción de carácter global fomentada desde la Administración, a través de los instrumentos específicos que se prevean al respecto, con el fin de evitar su degradación y constituirse en foco de la actividad regeneradora de la rehabilitación del Casco Antiguo.

6. Los Planes Especiales de conservación y mejora que puedan redactarse, cuyo objetivo sea la protección de un elemento o conjunto de elementos protegidos, completando y desarrollando las determinaciones del Plan General para cada caso concreto.

7. Los Planes Especiales Temáticos que deben redactarse para instrumentalizar protecciones específicas y referidas a:

- a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros
- b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos.
- c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos
- d) PET 17. Espacios Urbanos
- e) PET 18. Callejones y Pasajes
- f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano
- g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio.
- h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas
- i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares
- j) PET 23. Protección de las "Primeras Traídas del Canal de Isabel II
- k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la cerca y arrabal de Felipe II.
- l) PET 25. Estudio de medidas urbanísticas para favorecer usos de apoyos a la tercera edad dentro del Centro Histórico.

8. La Comisión Institucional para la protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN), cuyo objetivo será el seguimiento del desarrollo y ejecución de los Planes Especiales y demás instrumentos de protección del Plan General.

Artículo 4.1.4. Sobre la Comisión Institucional (CIPHAN) (N-2)

1. Esta Comisión tiene por objeto asesorar al Ayuntamiento en materia de protección del patrimonio histórico, y en particular sobre los bienes que se regulan en el presente capítulo.

2. Su composición y normas de funcionamiento serán determinadas de forma reglamentaria por la Gerencia Municipal de Urbanismo y deberán incluirse en la misma representantes de las Administraciones y Entidades de carácter público o privado relacionadas con la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura madrileña.

3. Las competencias de la CIPHAN se regulan en el capítulo 4.11 del presente Título, e incluyen en cualquier caso proponer interpretaciones sobre el contenido de la normativa que se desarrolla en el presente título y, en general, la que afecte al susodicho Patrimonio. También tendrá capacidad para pronunciarse sobre soluciones y alternativas que en materia de planeamiento, edificación y usos puedan plantearse en orden a la consecución del fin que se pretende, esto es, la protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural.

[...]

CAPÍTULO 4.3. La protección de la edificación

SECCIÓN PRIMERA. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.3.1. Clasificación (N-2)

A los efectos de regular la protección de la edificación de forma coherente con su naturaleza y entorno, esta se ordena según los siguientes niveles:

1. Edificación agrupada en cascos urbanos:
 - a) Centro Histórico
 - b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos
2. Edificación agrupada en conjuntos homogéneos:
 - a) Colonias históricas
 - b) Bloques en altura
3. Edificación dispersa.

Artículo 4.3.2. Instrumentos de protección (N-2)

Para la protección de estos edificios, se prevén los siguientes instrumentos:

1. Los Catálogos de Edificios Protegidos, que se constituyen como el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.
2. Las Áreas de Planeamiento Específico de:
 - a) Centro Histórico
 - b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos
 - c) Colonias Históricas
3. La normativa general contenida en este documento y la de carácter particular contenida en las susodichas áreas.

SECCIÓN SEGUNDA. EL CATÁLOGO GENERAL DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 4.3.3. Contenido (N-2)

Este catálogo incluye los edificios catalogados dentro de los ámbitos definidos en las Áreas de Planeamiento Específico del Centro Histórico, los Cascos Históricos y la Edificación Dispersa. Se compone de:

1. Listado de Edificios Catalogados, con expresión de su dirección postal, nivel y grado de protección y número de catálogo. Este listado está incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos.
2. Planos de Catálogo, donde consta la situación, nivel y grado de protección y número de catálogo de cada uno de los edificios en ellos comprendidos.
3. Planos de Análisis de la Edificación, donde se refleja la protección específica para las diferentes zonas de los edificios y de sus elementos catalogados.
4. Fichas de catálogo, donde se especifican las particularidades que la catalogación impone en aquellos casos en que se considera necesario aclarar o matizar la aplicación de la normativa, o se limita el régimen de obras generalmente autorizado para el nivel de protección.

Como documentación complementaria quedan grafadas en los planos de Catalogaciones Especiales aquellos edificios considerados Monumento Histórico Artístico o incluidos en un conjunto de la misma naturaleza, así como sus entornos.

Artículo 4.3.4. Niveles de protección (N-1)

Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.

En los dos primeros niveles los edificios quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel solo asigna la protección a determinados elementos arquitectónicos o ambientales.

1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados:
 - a) Singular: En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del Arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.
 - b) Integral: Con el que se protegen los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.
2. Edificios con nivel 2 de protección: Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hacen que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1. Se distinguen dos grados:
 - a) Estructural: Con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.
 - b) Volumétrico: Cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.
3. Edificios con nivel 3 de protección: En este caso la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores. Se dividen en dos grados:
 - a) Parcial: Que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.
 - b) Ambiental: Cuando se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.

SECCIÓN TERCERA. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO GENERAL DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 4.3.5. Normas y circunstancias urbanísticas (N-1)

1. La catalogación de un edificio con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente capítulo. El nivel y grado que se le asigne es preferente sobre otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.
2. Todos los edificios catalogados en el grado singular se regulan por la norma zonal 1 en su grado 5º, independientemente de cual sea la de aplicación en el área en que se ubique.
3. La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

Artículo 4.3.6. Extensión de la catalogación a la parcela (N-1)

La existencia de edificios catalogados, en cualquier nivel de protección, implica extender ese nivel a la totalidad de la parcela, sin que se permitan en ella mas obras que las autorizadas en función del mismo.

La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada una queda reflejada en los planos de Análisis de la Edificación.

Se prohíbe la segregación o agregación de parcelas que contengan edificios en cualquier grado de protección, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

Artículo 4.3.7. Declaración de ruina y demolición (N-1)

1. Para la valoración de los edificios incluidos en los niveles 1 y 2 de protección, no se tendrán en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad. Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.
2. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.
3. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme al art. 247.1 de la Ley del Suelo ó, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.
4. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarios que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación necesaria corresponden íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.
5. Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (1 y 2) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.
6. La autorización de demolición de edificios catalogados en el nivel 3 de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.
7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.
8. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano competente en la materia. En cualquier caso se tendrá presente lo que al respecto dispone la Ley 9/1995 de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.3.8. Condiciones especiales de los usos (N-1)

1. Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.
2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.
3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, la ficha de catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de

protección.

5. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso, -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un plan especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1. Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

6. La intensificación de usos que se define en el art. 8.1.6, solo podrá realizarse con las siguientes condiciones:

- a) En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto.
- b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los treinta y ocho (38) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el art. 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras.
- c) En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m², admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 43/1997 de 13 de Marzo de la Comunidad de Madrid.

Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la Norma Zonal correspondiente, siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local en los catálogos de edificios y establecimientos.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESPECIALES DEL RÉGIMEN DE OBRAS

Artículo 4.3.9. Condiciones de carácter general (N-2)

A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, las obras que afecten a los edificios contenidos en este Catálogo estarán sujetas a las siguientes precisiones:

1. Obras de restauración

- a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.
- b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.
- c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
- d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.
- e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
- f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

2. Obras de conservación

- a) No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
- b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

3. Obras de consolidación

- a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
- b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

4. Obras de rehabilitación

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.

La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.

Además de estas condiciones de carácter general, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular:

Para las obras de acondicionamiento:

- a) Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).
- b) Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

Para las obras de reestructuración:

- c) Quedarán limitadas a las zonas permitidas, reflejadas en el plano de Análisis de la Edificación correspondiente, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.
- d) Se utilizarán materiales adecuados a los originales.
- e) No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.
- f) La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en las zonas señaladas para espacio libre interior de la manzana.
- g) Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso.

5. Obras exteriores

a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la simetría, la disposición o la composición exterior.

b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.

6. Obras de reconfiguración

a) Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.

b) No se introducirán soluciones constructivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.

7. Obras de reconstrucción

a) La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

b) La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.

c) Cuando en algún edificio con protección en los grados volumétrico o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen.

Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

Artículo 4.3.10. Condiciones particulares (N-2)

1. El régimen de obras autorizable en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

En cualquier caso se tendrán en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2. En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiendo en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.

Artículo 4.3.11. Régimen particularizado para las áreas o elementos protegidos (N-1)

Conforme queda señalado en el plano de Análisis de la Edificación, se autoriza el siguiente régimen de obras:

1. En las fachadas, patios, núcleos de comunicación, portales o zaguanes y, en general, elementos comunes considerados de restauración obligatoria, solo se admiten obras de conservación y restauración, con las salvedades que se deriven de la sustitución de edificios ambientales, la reconstrucción en edificios con protección volumétrica o parcial y las modificaciones de fachada que la normativa permita. En las restantes áreas así señaladas en un edificio serán autorizables las obras permitidas según su nivel y grado de protección.

2. En las áreas y elementos protegidos se admiten también obras de reestructuración parcial.

3. En las áreas de protección auxiliar se permiten además obras de reestructuración general, pudiendo llegar a demolerse todas las zonas así marcadas siempre que no suponga peligro para las partes protegidas.

4. En las áreas de edificación no protegida, se permite todo tipo de obras, incluso la demolición total o parcial del edificio.

Artículo 4.3.12. Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección (N-1)

1. En todos los niveles de protección se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración.

2. Para el grado de catalogación singular, se admiten también las obras de reestructuración puntual cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Otras obras de este mismo tipo podrán autorizarse con carácter excepcional en puntos muy localizados, siempre que no se altere ninguno de los valores fundamentales del edificio. Los restantes tipos de obras sólo podrán autorizarse previa tramitación de un Plan Especial, con las limitaciones que se determinan al respecto.

3. En los edificios con grado integral, además de las obras autorizadas en el punto anterior, serán autorizables las de acondicionamiento.

Serán asimismo admisibles las obras de reestructuración puntual, siempre que no alteren las características arquitectónicas que determinan su catalogación como Integral.

Se admiten las obras de reconfiguración cuando tengan como fin el eliminar impactos negativos.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración, estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que actúe.

4. En los edificios con grado de protección estructural son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración parcial, siempre que no afecten ni desvirtúen a los elementos de restauración obligatorios.

Se admiten las obras de reconfiguración que deberán además eliminar los impactos negativos en caso de que existan.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración, estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que se actúe.

5. En los edificios con grado de protección volumétrico son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración general, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no alteren aquellos elementos que deben ser mantenidos.

Son admisibles las obras de reconfiguración que deberán, simultáneamente, eliminar los impactos negativos, si es que existen.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconfiguración quedarán condicionadas a realizar simultáneamente todas las obras de restauración que precise el edificio en las zonas a mantener.

Igualmente podrá autorizarse la ampliación en altura, conforme a las condiciones de modificación controlada que fije la ficha correspondiente.

6. En edificios con grado de protección parcial son admisibles las mismas obras que se autorizan en el punto anterior, siendo autorizable con carácter general las obras de ampliación, salvo que lo prohíba la ficha correspondiente.

7. En edificios con grado de protección ambiental son admisibles el mismo tipo de obras que para las de protección parcial y además podrá plantearse la sustitución de la fachada y por tanto la del edificio, que será admitida cuando, ajustándose a las normas de composición de la edificación para la nueva planta de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, se demuestre que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno y mejora las condiciones tanto hacia el exterior como hacia el interior de la existente.

Artículo 4.3.13. Condiciones para las obras (N-2)

1. Recuperación de características morfológicas: En todos los edificios catalogados serán autorizables aquellas obras tendientes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Asimismo será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio.

2. Eliminación de impactos negativos: La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con catalogación 1 y 2, quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el edificio, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.

3. Condiciones para las obras de ampliación: Las obras de ampliación en los edificios de nivel 3, quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.

Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en nivel 1 y 2, salvo que la ficha de catalogación o de condiciones específicas lo permitan y a reserva de lo contemplado en el CAPÍTULO 4.10 de las presentes Normas.

4. Construcción de garajes-aparcamientos: Se prohíbe, con carácter general, en los edificios de nivel 1 de protección, la ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento, bajo las zonas edificadas.

Para los edificios en nivel 2, podrán autorizarse con carácter excepcional, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por la normativa que se apruebe al respecto.

5. Tratamiento de las plantas bajas: Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados en el nivel 1 de protección, y en los niveles 2 y 3 cuando la ficha de catalogación así lo determine.

No obstante lo dicho, en los niveles 2 y 3 se podrán presentar soluciones para la remodelación conjunta de la totalidad de la planta baja donde se contemple la alteración de huecos, respetando siempre los criterios de composición y simetría del edificio.

La CIPHAN podrá aprobar soluciones de este tipo en los edificios así protegidos.

6. Otras condiciones de carácter especial: Para los edificios de protección volumétrica, se podrá contemplar la demolición total y reconstrucción con arreglo a lo dispuesto en la ficha de catálogo, siempre que la fachada no esté considerada de restauración obligatoria.

Artículo 4.3.14. Aplicación de los mecanismos de transferencias (N-2)

En cumplimiento del art. 99.2 de la Ley del Suelo, serán de aplicación los mecanismos de transferencias urbanísticas cuando se realicen obras cuyo alcance sea el contemplado en dicho artículo, en edificios incluidos dentro de algún grado de protección, si se dan alguno de los siguientes supuestos:

1. Cuando se trate de edificios con nivel 1 de protección, en cualquiera de sus grados, siempre que se realicen obras encaminadas a cambiar el uso actual por otro de los autorizados por la normativa, excepto el de viviendas.

2. Cuando se trate de edificios con nivel 2 y 3, en cualquier de sus grados, siempre que se realicen obras de:

a) Acondicionamiento con intensificación del uso o incremento en el número de viviendas o locales.

b) Reestructuración parcial, siempre que se cambie el uso existente por otro que no sea el de vivienda.

3. Cuando se trate de edificios en nivel 3, siempre que se realicen obras de reestructuración general, aunque no se cambie el uso existente. Podrá exceptuarse la aplicación de los mecanismos siempre que se mantengan los elementos interiores catalogados sin recurrir a su demolición y posterior reconstrucción en los casos en que se permita.

4. En cualquier caso, cuando se realicen obras de ampliación.

[...]

CAPÍTULO 4.5. **Catálogo de monumentos públicos y elementos urbanos singulares**

SECCIÓN PRIMERA. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.5.1. Contenido del catálogo (N-2)

El Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares es el instrumento de protección individualizada de aquellos considerados como monumentos conmemorativos o de ornato público, así como de las construcciones de valor que no tengan el carácter de edificio. El catálogo se compone de:

1. Listado de monumentos y elementos singulares catalogados, con expresión de su emplazamiento y nivel o grado de protección, contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos.
 2. Planos de catálogo, donde se refleja la situación de cada monumento público con su correspondiente identificación, incluidos en el documento de Catálogo de Elementos Singulares.
- Como documentación complementaria quedan grafados en los planos de Catalogaciones Especiales aquellos elementos considerados Bien de Interés Cultural y sus entornos.

Artículo 4.5.2. Niveles de catalogación (N-1)

En función de las características de cada obra o monumento se establecen los siguientes niveles de protección.

1. Nivel 1 de protección histórico-artística: Se integran en este nivel los monumentos conmemorativos y obras de ornato público de carácter único, por la esencia de la obra, el personaje representado, el motivo o la significación para la historia de Madrid, por su antigüedad, por su ubicación original o por haberse configurado como un conjunto integrado en el entorno.
2. Nivel 2 de protección histórica: Se integran en este nivel aquellas obras cuya complejidad o nivel artístico sean sólo destacables sin llegar a presentar un carácter único, o aquellas cuya significación en la historia de Madrid sea importante o mantenga su esencia en relación con el entorno, aunque su emplazamiento se haya modificado.
3. Nivel 3 de protección referencial: Se integran en este nivel aquellas obras cuya importancia histórica no sea relevante, cuya valoración estética sea mínima o sea de autor anónimo sin fuertes connotaciones para la ciudad, pero que en cualquier caso se considere conveniente defender dada la valoración positiva de su papel en el entorno y conjunto urbano en que se integran.

Artículo 4.5.3. Fichas de catálogo (N-2)

Cada monumento dispone de una ficha de catálogo individualizada donde se reflejan todas aquellas circunstancias relevantes para el monumento así como todos los datos que se consideran de interés.

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.5.4. Obras permitidas (N-1)

1. Las actuaciones permitidas sobre todos los monumentos catalogados serán las de conservación, mantenimiento y consolidación. Si es preciso se acometerán las obras de restauración que el monumento demande.
 2. Las obras de restauración requerirán la elaboración previa de un proyecto redactado por técnicos competentes y en el caso de tratarse de una obra con protección Histórico-Artística aquél deberá ser aprobado por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando.
 3. No se permitirán actuaciones de reestructuración ni demolición. Cuando exista documentación original, boceto o reproducciones que permitan conocer la disposición primitiva de partes perdidas, se permitirá la reposición de estos elementos.
 4. No se permitirá la modificación de su emplazamiento cuando:
 - a) Sea el original del monumento.
 - b) Aún sin ser el original, forme ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en la misma.
 5. Las excepciones al punto anterior deberán solicitarse acompañadas de un estudio razonado y habrán de estar justificadas siempre por:
 - a) Demostrarse que la localización actual es incorrecta.
 - b) Probarse que la reinstalación en un emplazamiento anterior permitirá mejorar su visualización.
- Se podrá asimismo permitir la sustitución o reposición de elementos originales, así como el pedestal, cuando se considere oportuno, para lograr la unidad artística del conjunto monumental.

Artículo 4.5.5. Casos Singulares

1. Dado que por su gran tamaño resultan de difícil representación gráfica los elementos mas abajo reseñados, se deja aquí constancia de la catalogación con el nivel 1 de protección histórico artística de:
 - a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas
 - b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo
 - c) Los restos del Canal Histórico del Manzanares
 - d) Las primeras "traidas" del agua del Canal de Isabel II
2. Los Planes Especiales Temáticos PET 23, sobre las primeras traídas del Canal y PET 22, sobre el canal del Manzanares, definirán mas pormenorizadamente la catalogación que les corresponde a los distintos elementos. También podrá redactarse un plan especial sobre la cerca y puerta que regule las posibles intervenciones.
3. La representación gráfica de estos elementos se refleja del siguiente modo:
 - a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas quedan parcialmente recogidas en el Catálogo de Elementos Singulares, entendiéndose que la protección abarca la totalidad de su desarrollo.
 - b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo, los restos del Canal Histórico y las construcciones de la primeras traídas del Canal de Isabel II se representan en el plano EC-02, Catálogo de Elementos Protegidos, Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.

SECCIÓN TERCERA. INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 4.10.8. Definición(N-2)

Se considera infracción urbanística todo atentado contra la integridad de un elemento catalogado, ya sea demolición, traslado, desmontaje, sustitución, tala, poda y, en general, toda transformación que suponga una pérdida en los valores que han motivado la catalogación del elemento.

Artículo 4.10.9. Normativa de aplicación(N-1)

Las infracciones urbanísticas contra cualquier elemento catalogado, se tramitarán conforme a lo regulado para el caso de edificios protegidos.

Artículo 4.10.10. Valoraciones(N-2)

Las infracciones que se cometan contra los parques históricos, jardines protegidos y arbolado de interés y singular, se valorarán conforme a las determinaciones fijadas por la Norma Granada, publicada en 1990 bajo el patrocinio del Programa MAB de la UNESCO y la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente. Para edificios y otros elementos arquitectónicos, la valoración se efectuará conforme a su posible valor de reposición.

Artículo 4.10.11. Efectos de las infracciones(N-2)

La demolición de un edificio, destrucción de cualquier clase de elementos catalogados y la tala o muerte de algún árbol, conjunto o especie vegetal catalogadas, no implica de forma automática la modificación del planeamiento que se derive de cualquiera de estos supuestos. Solamente cuando se hayan depurado las responsabilidades correspondientes y sean firmes las resoluciones que se hayan adoptado, tanto por la vía administrativa como por la judicial, se procederá, si es que ha lugar, a rectificar de forma adecuada el planeamiento.

Esta rectificación no tendrá el carácter de modificación de Plan General.

CAPÍTULO 4.11. La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Natural (CIPHAN)

Histórico, Artístico y

Artículo 4.11.1. Competencias de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) (N-2)

Además de las competencias generales señaladas en el art. 4.1.3.3, y de las que se fijen reglamentariamente será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión con carácter previo a la aprobación o autorización de:

Las licencias de obras o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos en este Título; esto es, espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas.

Los cambios de uso y licencias de actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios según se regula en el art. 4.3.7. En particular deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos alternativos a que se hace referencia en dicho artículo o la conveniencia de mantener los que señale la ficha correspondiente.

Los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos dentro de las Áreas de Especial Protección, así como las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas Áreas.

Artículo 4.11.2. Otras competencias (N-2)

También será competente la Comisión para:

- Aprobar las valoraciones técnicas que puedan realizarse sobre las infracciones que se cometan contra los elementos catalogados.
- Proponer resoluciones a los expedientes de infracciones urbanísticas sobre los elementos catalogados, indicando soluciones alternativas para los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística .
- Fijar las garantías que se consideren necesarias para autorizar las obras de carácter extraordinario que se contemplan en el art. 4.3.8.7.
- Imponer el mantenimiento de la fachada de los edificios de protección ambiental cuando considere que las soluciones presentadas no sean acordes con el ambiente urbano, o la distorsionen gravemente.
- Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de:
 - a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección.
 - b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada.

- Hacer prevalecer, si lo considera necesario, las determinaciones previstas en la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental, si las soluciones que se presenten para intervenciones en el ámbito del APECH desentonan de la calidad del conjunto y sus criterios compositivos no son acordes con el ambiente urbano.

- Imponer que los nuevos patios de parcela que se propongan para los casos de nueva planta, sustitución o rehabilitación, se ubiquen en las áreas señaladas a tal fin en los planos de Análisis de la Edificación, cuando las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene de una manzana.

- Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

Informar los expedientes de ruina que se tramiten en fincas catalogadas, indicando los elementos catalogados que deben conservarse en caso de demolición, o las partes que puedan reproducirse y su integración en la nueva planta.

- Proponer la interpretación de las normas urbanísticas que afecten a los ámbitos de su competencia.
- Dispensar del cumplimiento de las limitaciones impuestas en el art. 4.3.7.5 para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la densificación supone un impacto negativo para la zona.
- Permitir la agregación de parcelas que contengan edificios con nivel 3 de protección y las segregaciones para el grado ambiental, siempre que se demuestre que no peligran los valores que motivaron la catalogación del edificio y concurran

Circunstancias excepcionales.

Aprobar alternativas a las condiciones de vivienda interior contempladas en el Art. 4.3.20.5 y 4.3.20.6, siempre que no supongan merma de las condiciones higiénicas y de habitabilidad resultantes de su aplicación.

Artículo 4.11.3. Alcance y contenido de los dictámenes (N-2)

Los dictámenes de la Comisión no serán vinculantes, si bien los Servicios Técnicos deberán fundamentar las propuestas de resolución que se redacten en contradicción con los mismos.

Estos dictámenes de la Comisión podrán ser favorables, favorables con prescripciones obligatorias, de opinión suspendida en tanto no se introduzcan determinadas rectificaciones y desfavorables.

Todo dictamen que no sea favorable sin condiciones deberá estar fundamentado. En el caso de que sea desfavorable, contendrá además los criterios compositivos en los que debe fundamentarse la nueva solución.

Artículo 4.11.4. Ponencia Técnica (N-2)

Como elemento auxiliar de la CIPHAN se creará una mesa para el control y seguimiento de las actuaciones que afecten a los elementos catalogados incluidos en el presente Título. Esta mesa, que tendrá el carácter de ponencia técnica, asumirá las siguientes funciones además de las que se la puedan atribuir reglamentariamente.

El examen previo de todos los expedientes cuyo contenido se refiera a los temas contemplados en el art. 4.11.1, así como la elaboración de los informes técnicos de los asuntos que deban ser tratados en la Comisión Institucional.

La coordinación entre sí de los diversos Departamentos Técnicos que tengan competencia en la materia (licencias, aperturas, protección civil, etc).

La organización de las relaciones y sesiones conjuntas de trabajo con otros organismos, tanto municipales (Juntas de Distrito, Empresa Municipal de la Vivienda y otros análogos), como supramunicipales (Dirección General de Patrimonio Cultural y demás entidades con competencia en la materia).

Dar cuenta a la Administración competente (D.G.P.C) de las autorizaciones y licencias concedidas o en tramitación, a los efectos del cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

La composición, competencia y funciones de esta Ponencia se desarrollará reglamentariamente al mismo tiempo que definan las de la CIPHAN.

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

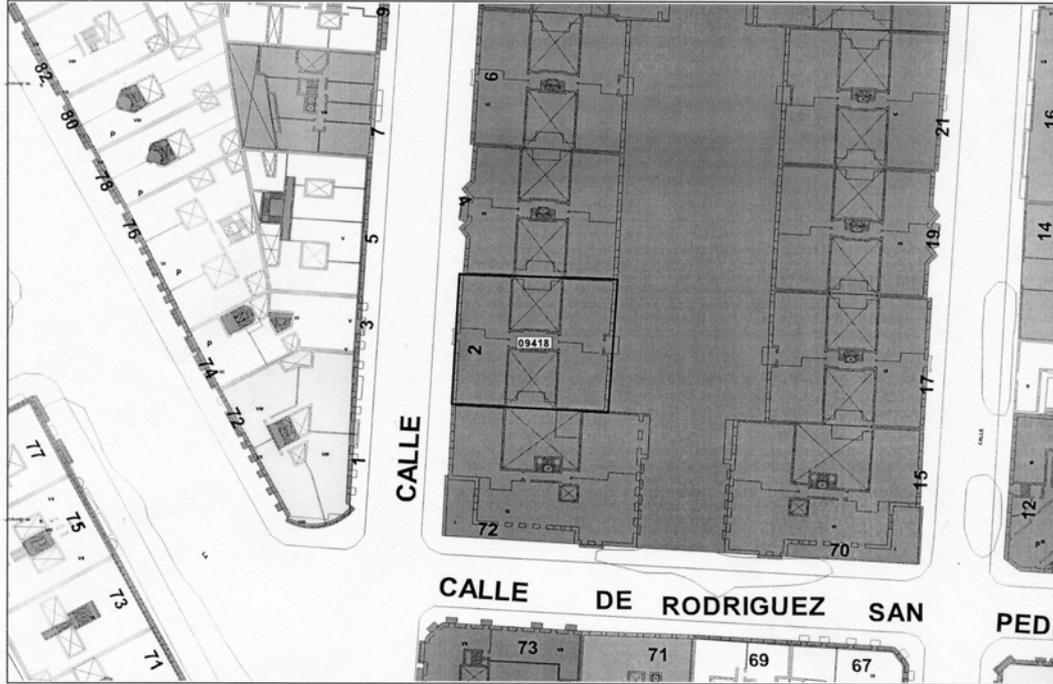
IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre:

Dirección Principal: CALLE HILARIÓN ESLAVA 2

Nº de Catálogo: 09418

Nº de Manzana: 0701029



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/1 (559/4-4/1)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 65C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular

Protecciones en otros Catálogos:

Establecimientos comerciales:

Elementos singulares:

Parques y Jardines:

- Nivel 2

-

Conjunto Homogeneo:

Protecciones Normativas:

de Rango Superior:

Protección Arqueológica:

Bloques en Altura

Entorno del C.H. de la Villa de Madrid

Monumento

-

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º

Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 627,74 m²

Area de reparto: Parcela que constituye un Area de Reparto en sí misma

Aprovechamiento Tipo: -

Uso y Tipología Característica: -

Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -

Coefficiente C: -

Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:

Aprovechamiento Patrimonizable:

Total	Coefficiente
-	-
-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes.

CONUR10/01/02 4/11/03

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

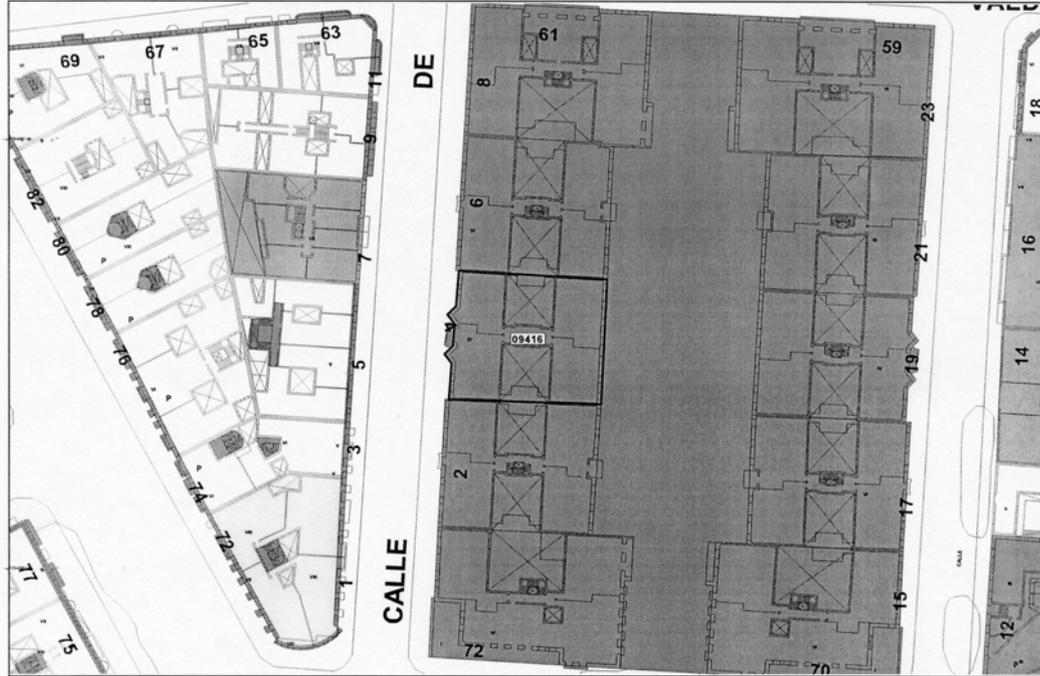
IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre: -

Dirección Principal: CALLE HILARIÓN ESLAVA 4

Nº de Catálogo: 09416

Nº de Manzana: 0701029



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/1 (559/4-4/1)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 55C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular

Protecciones en otros Catálogos:

Establecimientos comerciales: -

Elementos singulares: -

Parques y Jardines: -

Conjunto Homogeneo: Bloques en Altura

Protecciones Normativas: Entorno del C.H. de la Villa de Madrid

de Rango Superior: Monumento

Protección Arqueológica: -

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º

Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 601,15 m²

Area de reparto: Parcela que constituye un Area de Reparto en sí misma

Aprovechamiento Tipo: -

Uso y Tipología Característica: -

Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -

Coefficiente C: -

Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes.

CONUR100102 4/11/03

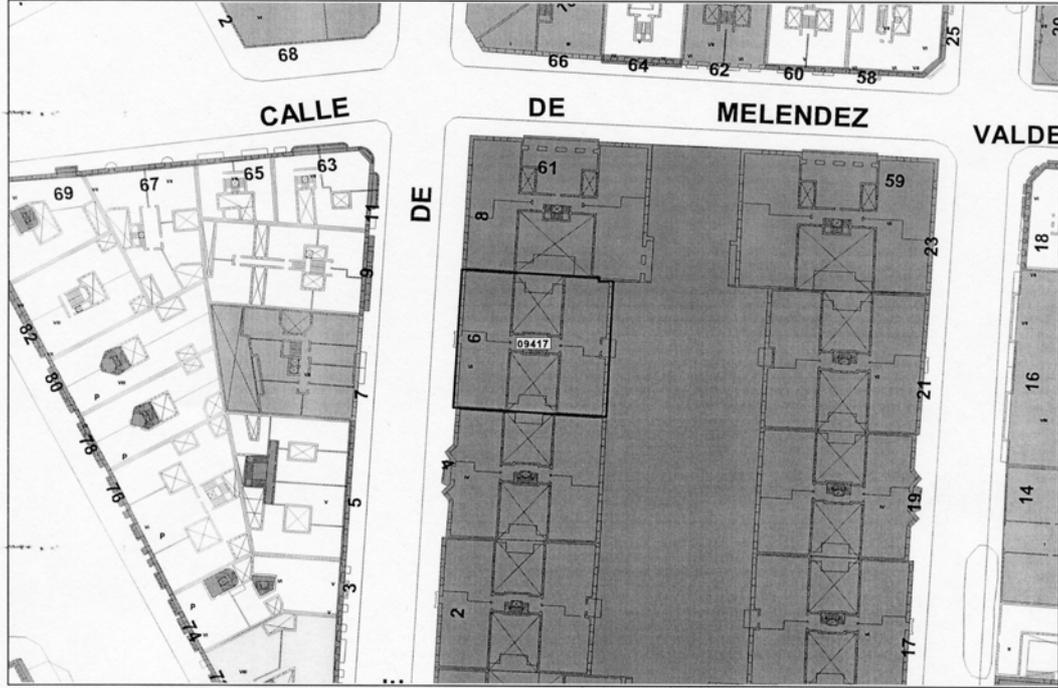
FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre:
Dirección Principal: CALLE HILARIÓN ESLAVA 6

Nº de Catálogo: 09417
Nº de Manzana: 0701029



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/1 (559/4-4/1)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 55C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular
Protecciones en otros Catálogos:
Establecimientos comerciales: -
Elementos singulares: -
Parques y Jardines: -

Conjunto Homogeneo: Bloques en Altura
Protecciones Normativas: Entorno del C.H. de la Villa de Madrid
de Rango Superior: Monumento
Protección Arqueológica: -

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º
Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 638,80 m²
Área de reparto: Parcela que constituye un Área de Reparto en sí misma
Aprovechamiento Tipo: -
Uso y Tipología Característica: -
Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -
Coefficiente C: -
Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes.

CONUR100102 4/1103

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

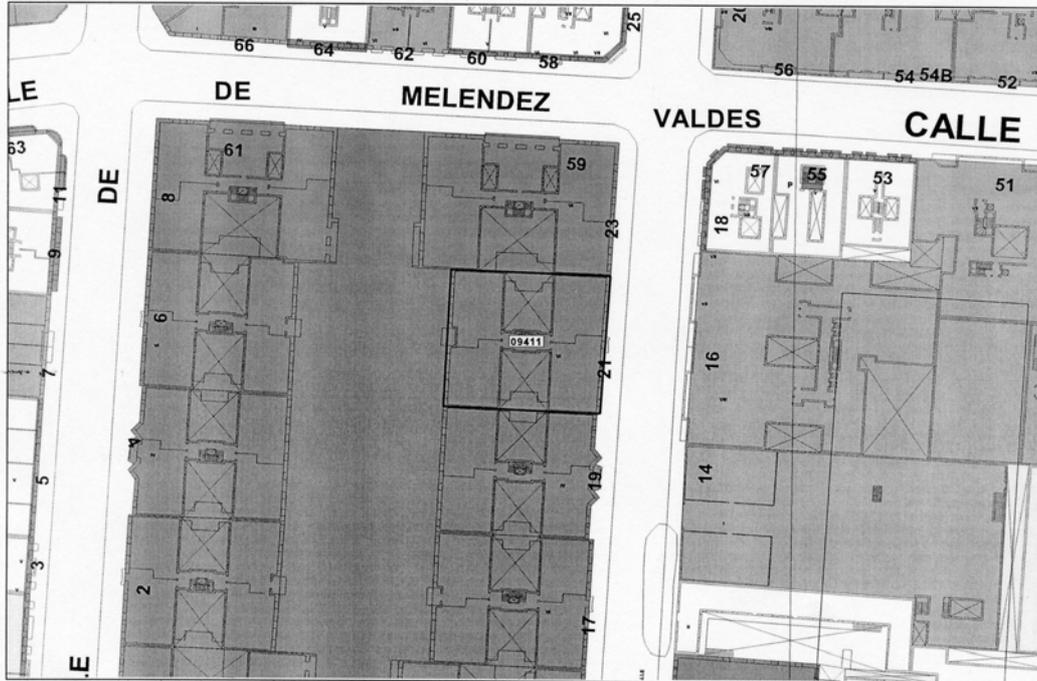
IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre:

Dirección Principal: CALLE GAZTAMBIDE 21

Nº de Catálogo: 09411

Nº de Manzana: 0701029



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/1 (559/4-4/1)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 55C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular

Protecciones en otros Catálogos:

Establecimientos comerciales: -

Elementos singulares: -

Parques y Jardines: -

Conjunto Homogeneo:

Bloques en Altura

Protecciones Normativas:

Entorno del C.H. de la Villa de Madrid

de Rango Superior:

Monumento

Protección Arqueológica: -

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º

Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 678,20 m²

Area de reparto: Parcela que constituye un Area de Reparto en sí misma

Aprovechamiento Tipo: -

Uso y Tipología Característica: -

Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -

Coefficiente C: -

Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes.

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

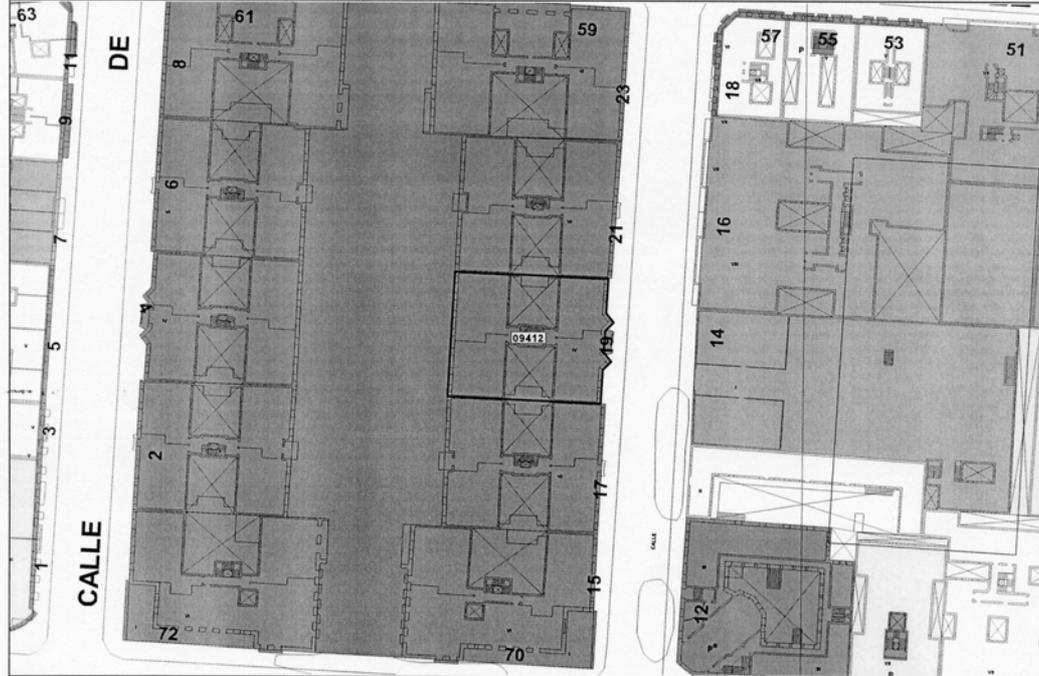
IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre:

Dirección Principal: CALLE GAZTAMBIDE 19

Nº de Catálogo: 09412

Nº de Manzana: 0701029



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/1 (559/4-4/1)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 55C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular

Protecciones en otros Catálogos:

Establecimientos comerciales: -

Elementos singulares: -

Parques y Jardines: -

Conjunto Homogeneo:

Bloques en Altura

Protecciones Normativas:

Entorno del C.H. de la Villa de Madrid

de Rango Superior:

Monumento

Protección Arqueológica: -

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º

Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 604,41 m²

Area de reparto: Parcela que constituye un Area de Reparto en sí misma

Aprovechamiento Tipo: -

Uso y Tipología Característica: -

Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -

Coefficiente C: -

Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes.

CONUR1001A02 4/11/03

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

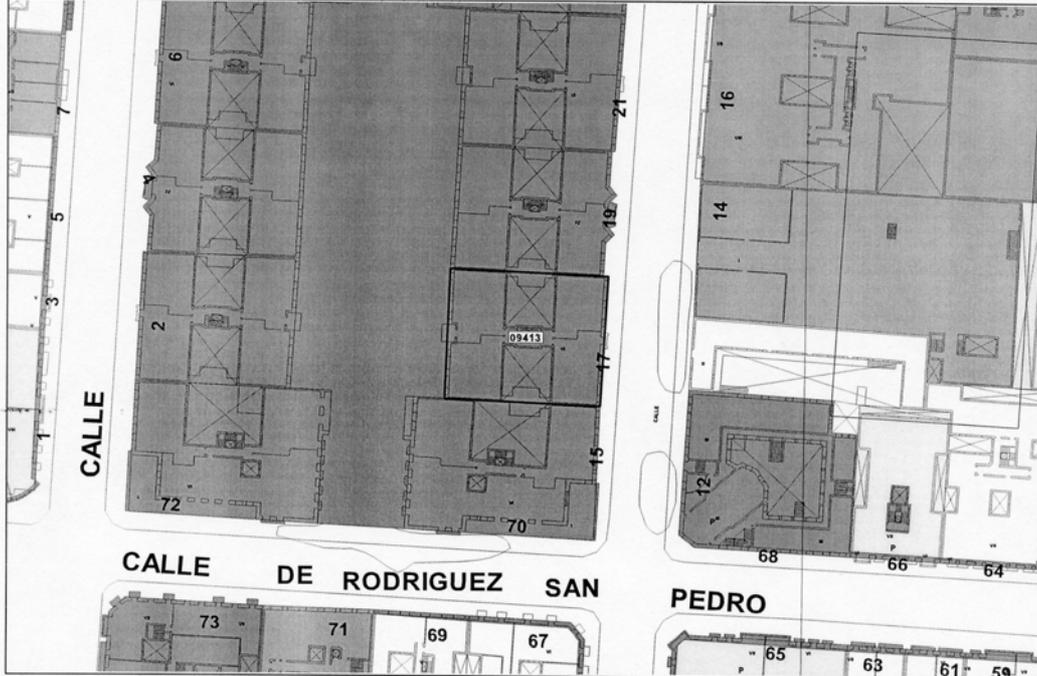
IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre:

Dirección Principal: CALLE GAZTAMBIDE 17

Nº de Catálogo: 09413

Nº de Manzana: 0701029



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/1 (559/4-4/1)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 65C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular

Protecciones en otros Catálogos:

Establecimientos comerciales: -

Elementos singulares: -

Parques y Jardines: -

Conjunto Homogeneo:

Bloques en Altura

Protecciones Normativas:

Entorno del C.H. de la Villa de Madrid

de Rango Superior:

Monumento

Protección Arqueológica: -

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º

Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 637,26 m²

Area de reparto: Parcela que constituye un Area de Reparto en sí misma

Aprovechamiento Tipo: -

Uso y Tipología Característica: -

Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -

Coefficiente C: -

Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:

Aprovechamiento Patrimonizable:

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes.

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

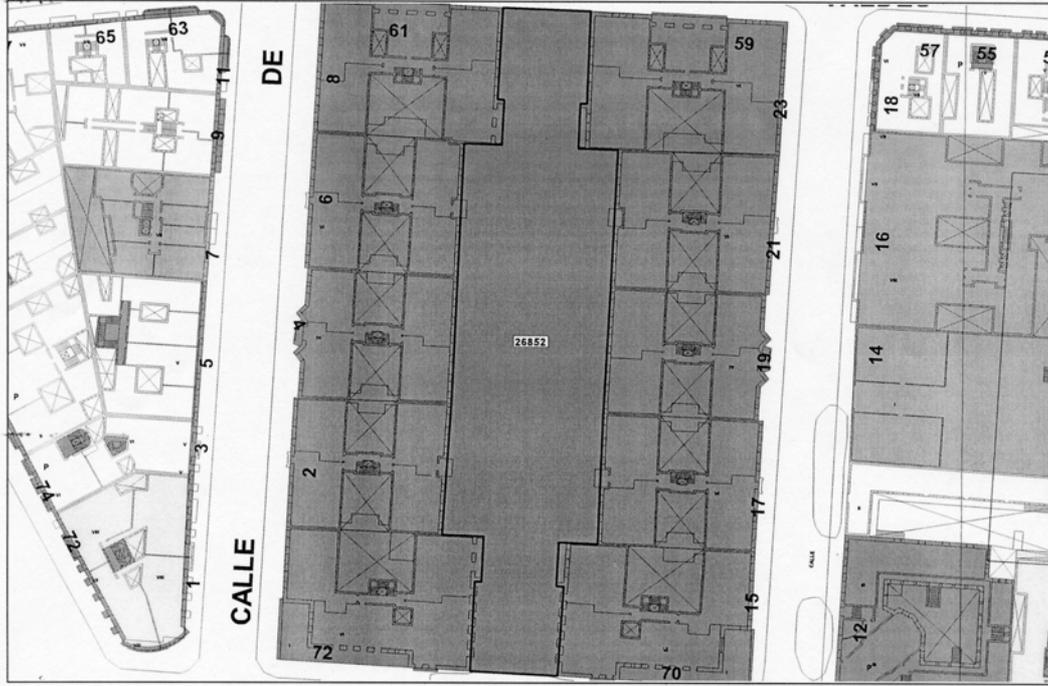
IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre:

Dirección Principal: CALLE MELÉNDEZ VALDÉS 59P

Nº de Catálogo: 26852

Nº de Manzana: 0701029



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/1 (559/4-4/1)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 55C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular

Protecciones en otros Catálogos:

Establecimientos comerciales: -

Elementos singulares: -

Parques y Jardines: -

Conjunto Homogeneo: -

Protecciones Normativas: Entorno del C.H. de la Villa de Madrid

de Rango Superior: Monumento

Protección Arqueológica: -

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º

Nivel: -

Superficie Estimada de la Parcela: 2.559,98 m²

Area de reparto: Parcela que constituye un Area de Reparto en sí misma

Aprovechamiento Tipo: -

Uso y Tipología Característica: -

Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -

Coefficiente C: -

Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes.

CONUR10/01/02 4/11/03

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la línea de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

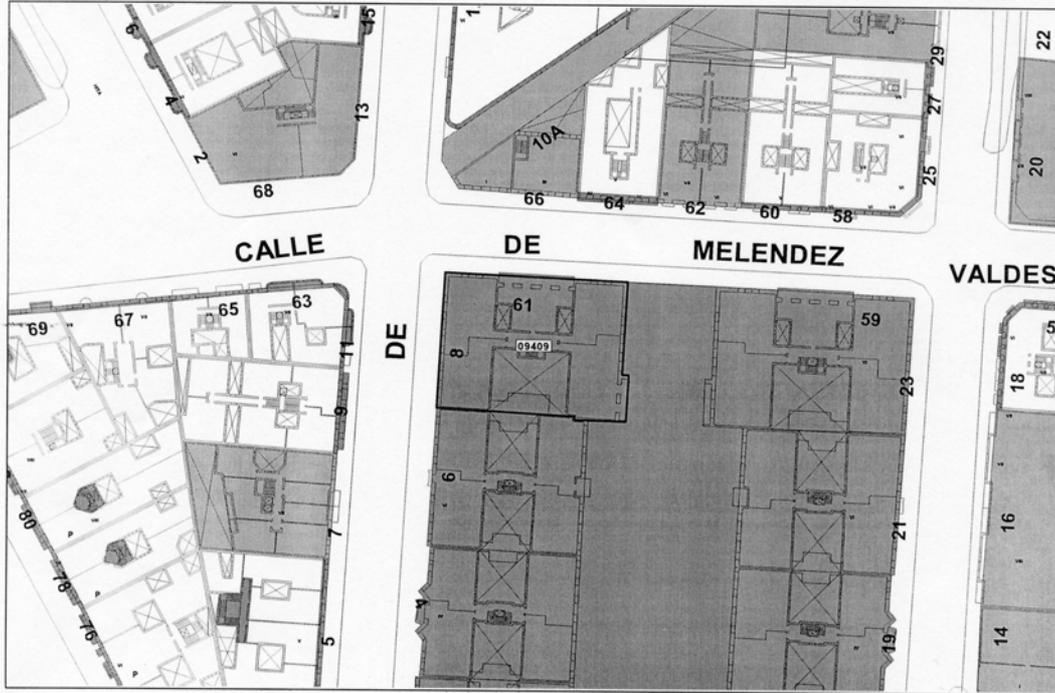
IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre:

Dirección Principal: CALLE MELÉNDEZ VALDÉS 61

Nº de Catálogo: 09409

Nº de Manzana: 0701029



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/1 (559/4-4/1)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 55C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular

Protecciones en otros Catálogos:

Establecimientos comerciales: -

Elementos singulares: -

Parques y Jardines: -

Conjunto Homogeneo:

Bloques en Altura

Protecciones Normativas:

Entorno del C.H. de la Villa de Madrid

de Rango Superior:

Monumento

Protección Arqueológica: -

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º

Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 769,21 m²

Area de reparto: Parcela que constituye un Area de Reparto en sí misma

Aprovechamiento Tipo: -

Uso y Tipología Característica: -

Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -

Coefficiente C: -

Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes.

CONUR100102 4/1103

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

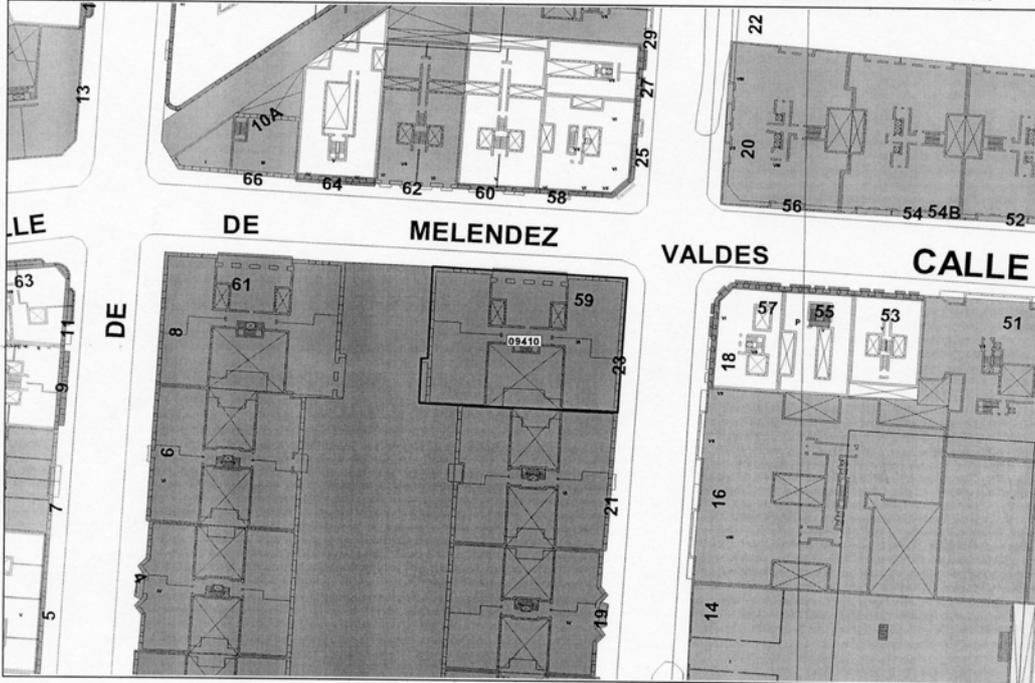
IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre:

Dirección Principal: CALLE MELÉNDEZ VALDÉS 59

Nº de Catálogo: 09410

Nº de Manzana: 0701029



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/1 (559/4-4/1)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 55C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular

Protecciones en otros Catálogos:

Establecimientos comerciales: -

Elementos singulares: -

Parques y Jardines: -

Conjunto Homogeneo:

Protecciones Normativas:

de Rango Superior:

Protección Arqueológica: -

Bloques en Altura

Entorno del C.H. de la Villa de Madrid

Monumento

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º

Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 833,63 m²

Área de reparto: Parcela que constituye un Área de Reparto en sí misma

Aprovechamiento Tipo: -

Uso y Tipología Característica: -

Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -

Coefficiente C: -

Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

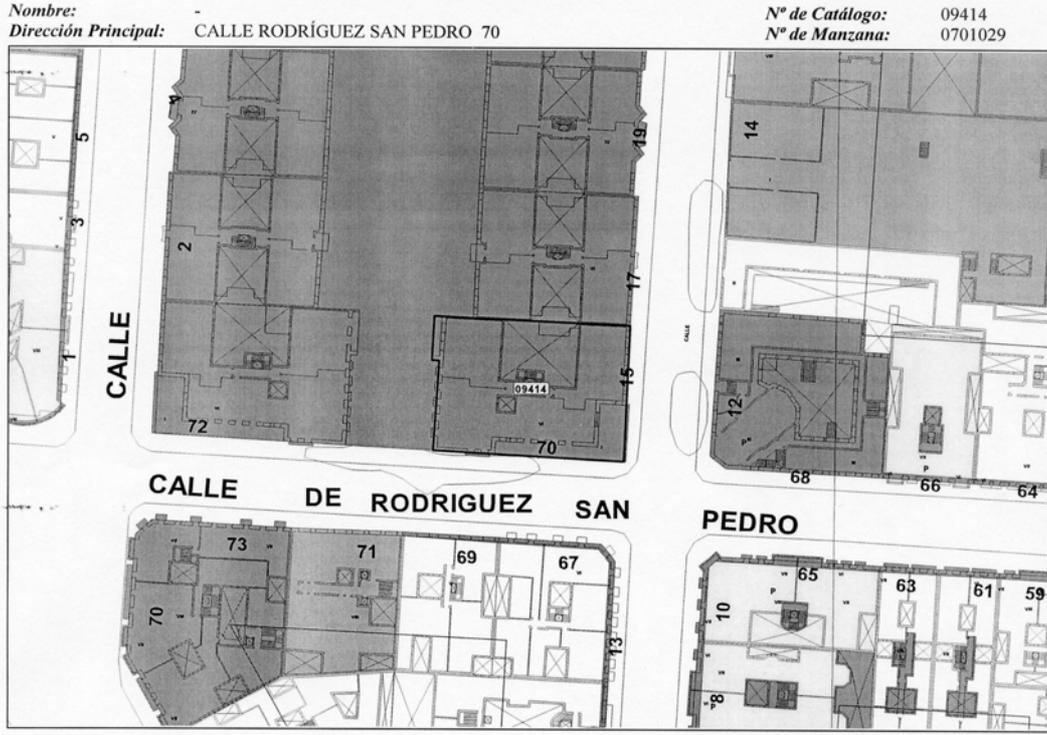
Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes.

CONUR10/01/02 4/11/03

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/1 (559/4-4/1)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 65C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular

Protecciones en otros Catálogos:

- Establecimientos comerciales: -
- Elementos singulares: -
- Parques y Jardines: -

Conjunto Homogeneo:

- Protecciones Normativas: Bloques en Altura
- de Rango Superior: Entorno del C.H. de la Villa de Madrid
- Protección Arqueológica: Monumento

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º
Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 791,30 m²

Area de reparto: Parcela que constituye un Area de Reparto en sí misma

Aprovechamiento Tipo: -

Uso y Tipología Característica: -

Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -
Coefficiente C: -
Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes.

CONUR.1001/02.4/11/03

