

CASCOS Y COLONIAS HISTORICAS UNA RECUPERACION NECESARIA

Actuaciones para preservar su modelo urbanístico y cultural como un testimonio histórico de Madrid

La recuperación y rehabilitación de los Cascos Antiguos de los distritos periféricos y de las Colonias Históricas era una operación urbanística necesaria de ejecutar desde hacía tiempo. Ahora, el Nuevo Plan General propone llevarla a cabo mediante el desarrollo de planeamientos específicos que garanticen la protección y la intervención precisa en la estructura de estos relevantes ámbitos del tejido urbano madrileño.

Texto: D. JOSE LUIS PAMIES LOPEZ.
*Arquitecto. Jefe del Departamento de
Protección del Patrimonio de la OMP.*
Fotos: OMP.

Entre los años 1948 y 1954 Madrid se anexionó a los términos municipales de su entorno. La ciudad creció de nuevo tras el derribo de la cerca y el ensanche de Castro, el extrarradio se urbanizó y se extendió, comprometiendo así a los municipios anexionados.

La falta de un planeamiento urbanístico para todos los extrarradios fue un hecho común, pues en los municipios limítrofes no existía normativa alguna concebida para regular la formación de nuevas barriadas y que preservara sus Cascos Antiguos de la transformación y sustitución edificatoria.

Con el tiempo, el desarrollo demográfico y urbanístico que sufrió Madrid se encargó de desdibujar, matizar, homogeneizar y borrar toda clase de particularismos y diferencias.

De este hecho y de la necesidad de recuperar y revitalizar los Cascos Antiguos de los distritos periféricos, es de donde se sustenta la idea de haber tratado tales ámbitos como Areas de Planeamiento Específico, con el fin de preservar así sus invariantes y particu-

laridades desde el punto de vista urbanístico y cultural, en cuanto testimonio de su historia y origen.

En este sentido hay que señalar que sobre el Casco Histórico de Barajas se realizó un Plan Temático aprobado en julio de 1992, durante la redacción del Nuevo Plan General, y, en consecuencia, quedó recogido como Area de Planeamiento Incorporado.

Una situación problemática

Los Cascos Antiguos de los distritos periféricos de Madrid padecen una degradación ambiental, producto de un exceso de aprovechamiento del suelo que no ha ido parejo con un aumento de la calidad residencial. De igual modo, se aprecia en ellos una ausencia clara de espacios libres, arbolado y vegetación, ante la falta de acciones encaminadas a adecuar el medio a las situaciones nuevas. Ausencia que ha traído como consecuencia un notable desequilibrio de zonas verdes. En materia de equipamientos, su déficit es bastante grande. Fundamentalmente de carácter depor-

tivo y sociocultural de pequeño tamaño. Asimismo, estos Cascos han sufrido una pérdida del valor de centralidad. La implantación de actividades sociales y de representación ha disminuido en ellos, difuminándose en diversas localizaciones por los barrios circundantes. No obstante, existe una tendencia reciente al emplazamiento de actividades de ocio y esparcimiento. La transformación de su tipología y morfología urbana también ha sido considerable. El abandono, en general, de los edificios antiguos supone una grave amenaza a la pervivencia de ejemplos arquitectónicos de interés para la historia local, independientemente de su valor específico.

En algunos casos, la modificación de las alineaciones, destruyendo la trama parcelaria e incorporando formas arquitectónicas que han sido desafortunadas, ha dado como resultado la desaparición de las fachadas compuestas con un adecuado ritmo de volúmenes, huecos y detalles.

Los criterios de actuación

El planteamiento general atiende básicamente a cuatro líneas de actuación. En primer lugar, recuperar la unidad morfológica y ambiental mediante una revisión y redefinición de las alineaciones, el tratamiento de la red viaria y una urbanización específica, además de crear espacios libres y zonas verdes que permitan la continuidad del tránsito peatonal. En segundo término, diseñar pequeñas áreas estanciales integradas en la red viaria, mejorar los espacios libres alrededor de los hitos centrales y evitar los tráficos de paso transversales. Como tercera línea de actuación, se plantea realizar una regulación sobre la edificación y protección del patrimonio aún existente que sea de interés mediante un conjunto de normas de composición ambiental –con especial atención a los invariantes populares y a la protección y mejora de aquellos elementos urbanos que se encuentren vinculados a la historia de estos antiguos pueblos–, y el establecimiento de criterios y grados de urbanización con recomendaciones de diseño.

Por último, está previsto el reequipamiento en emplazamientos adecuados

y, en su caso, la obtención de suelo para nuevas viviendas –previo análisis y necesidades planteadas por las Juntas Municipales y Asociaciones Vecinales–, definiendo unidades de ejecución de forma que representen un compromiso de viabilidad

La ordenación propuesta

Ahora bien, el primer objetivo es plantear, como documentos integrantes del Nuevo Plan General, el análisis y estudio pormenorizado y específico de todos los Cascos Históricos de los distritos periféricos que hoy en día aún se pueden reconocer en la ciudad y que conservan su carácter original.

En función del diagnóstico de la situación actual y del nivel de desarrollo del planeamiento, la propuesta para alcanzar la ordenación de estos ámbitos se plantea sobre un conjunto de objetivos generales:

- Recuperar y, en su caso, preservar los invariantes y peculiaridades urbanas de la trama original de estos Cascos Históricos.

- Mantener, fomentar y potenciar el uso residencial como actividad característica, mejorando la calidad y habitabilidad, además de fortalecer la oferta y la creación de viviendas, intentando fomentar la atracción de población joven que normalmente se ve obligada a alejarse a los barrios periféricos.

- Recuperar la calidad medioambiental y mejorar la escena urbana, aplicando acciones reurbanizadoras.

- Proteger el patrimonio edificado con valor de conservación, entendido como representante del caserío histórico y particularizado en los pocos elementos que aún se mantienen y representan la identidad local, normalmente de arquitectura popular.

- Asignar reservas de suelo, incluso reutilizando edificación existente, para implantar los equipamientos necesarios.

- Plantear una normativa específica a las peculiaridades de estos Cascos Históricos de los distritos periféricos.

El espacio público y el privado

Para conseguir los objetivos anteriormente señalados es necesario intervenir de manera decidida sobre la estructura urbana, tanto en el espacio



Fachada de la Iglesia de Aravaca, ubicada en el Centro Histórico.

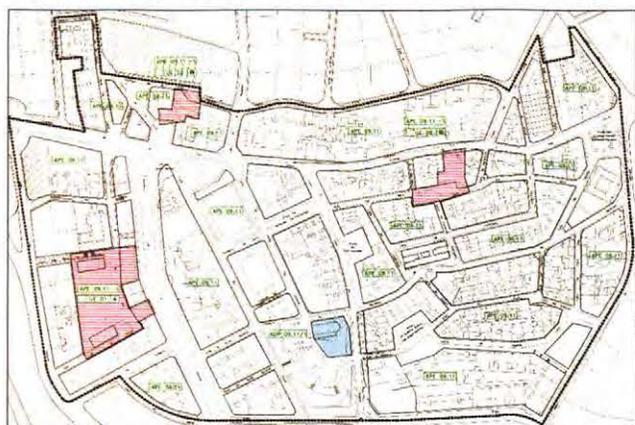
El abandono, en general, de los edificios antiguos es una grave amenaza a la pervivencia de ejemplos arquitectónicos de interés para la historia local.

LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO PARA DIEZ CASCOS ANTIGUOS

1 Fuencarral	APE 08.07
2 El Pardo	APE 08.08
3 Aravaca	APE 09.11
4 Carabanchel Bajo	APE 11.07
5 Carabanchel Alto	APE 11.08
6 Hortaleza	APE 16.05
7 Villaverde	APE 17.12
8 Villa de Vallecas	APE 18.02
9 Vicálvaro	APE 19.06
10 Canillejas	APE 20.07

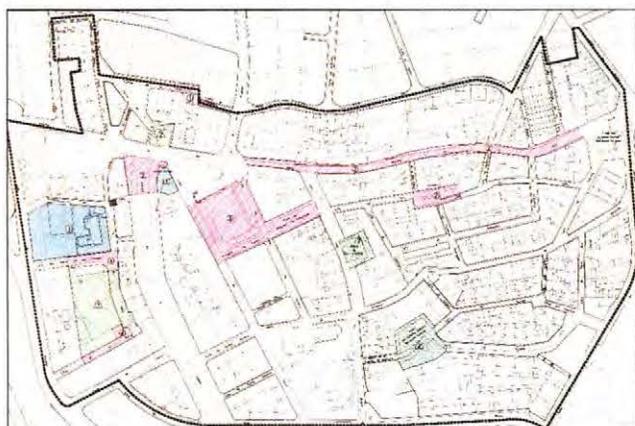
CASCOS Y COLONIAS HISTORICAS, UNA RECUPERACION NECESARIA

GESTION DEL CASCO HISTORICO DE ARAVACA



<ul style="list-style-type: none"> Linea de Anillo ALMACENES Almacenes Externos Almacenes Internos UNIDADES DE EJECUCION Unidades de Ejecución de Cascos Unidades de Ejecución de Colonias Unidades de Ejecución Cooperación 	<ul style="list-style-type: none"> Composicion Composicion AREAS DE INTERES Solo URBIO Cultural Solo URBIO de Ejecucion Equipamiento Privado
---	--

ACCIONES PUNTUALES



<ul style="list-style-type: none"> Linea de Anillo MANEJO DE SUELO Aperturas y Equipamiento Rehabilitación de tejados y Avios Equipamiento Recreativo Plazuelas CANALIZACIONES Y ZONAS VERDES Artes Artes 	<ul style="list-style-type: none"> Manejo de Suelo: libre Suelo EQUIPAMIENTO Equipamiento Alternativo
--	--

privado como en el público. Y en este sentido, la ordenación propuesta para los Cascos Históricos tiene, en líneas generales, las siguientes características: se propone una regulación sobre la edificación en cuanto a su incidencia sobre el tejido urbano existente, procurando mantener alineaciones y la estructura parcelaria actual, regenerando los interiores de manzana y conservando las edificaciones de interés. Asimismo, se persigue recuperar y proteger los elementos urbanos y sus entornos que se encuentran vinculados a la historia de los pueblos, así como regular y crear normas de composición y estéticas específicas para las nuevas edificaciones. La definición de unidades de ejecución en suelo vacante o de regeneración, es otra de las principales características. Ellas representan un compromiso entre la viabilidad económica y el justo reparto de cargas y beneficios para construir nuevas viviendas y crear equipamientos, espacios libres y zonas verdes.

El NPG ha considerado que el mejor sistema para proteger los Cascos Históricos y el resto de las Areas Históricas de la ciudad es desarrollar un Planeamiento Específico para cada uno de ellos. Así se consigue un análisis individualizado de cada ámbito y sus características concretas, el cual permitirá lograr la meta fundamental. Es decir, abordar el triple objetivo de revitalizar, recuperar y rehabilitar.

Estas Areas de Planeamiento Específico se ordenan a nivel de planeamiento especial y contienen aquellos documentos escritos y gráficos que

integran una figura de planeamiento de estas características. Los instrumentos de desarrollo de estas APE de los Cascos Históricos Periféricos contienen una serie de documentos:

- Información urbanística de forma pormenorizada, así como un informe detallado del nivel de cumplimiento del planeamiento anterior.
- Ordenación, cuyo desarrollo se plantea mediante una memoria, planos de situación y delimitación, parcelario actualizado, calificación, alineaciones y condiciones de la edificación, análisis de la edificación y también un catálogo de edificios protegidos.
- Normativa de aplicación mediante la norma zonal 6 en lo que no esté particularizado en el APE, y las ordenanzas particulares de cada Casco Histórico.
- Desarrollo, ejecución y gestión, con una memoria, definiendo cuales son las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, junto con un fichero pormenorizado de todas las unidades de ejecución y acciones previstas y los planos de gestión y acciones puntuales.

Las ciudades jardín

Tras efectuar un análisis exhaustivo de los conjuntos de vivienda unifamiliar, se realizó una selección de las denominadas Colonias, utilizando para ello criterios del desarrollo urbano de la ciudad y del proceso de formación y gestión de las políticas de vivienda social en Madrid desde principios de este siglo (promociones de vivienda obrera y en particular colonias de hotelitos). Como criterios de selección se contempló: que fueran experiencias archi-

AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO

1 Colonia de la Prensa APE 11.09	14 Colonia San Fermín APE 12.04	27 Colonia Albéniz APE 05.22
2 Colonia Ciudad. Jardín Alfonso XIII y Municipal APE 05.09	15 Colonia Prosperidad APE 05.16	28 Colonia Los Rosales APE 05.24
3 Colonia Socialista APE 05.10	16 Colonia De la Prensa y Bellas Artes APE 05.17	29 Colonia Parque Residencia APE 05.20
4 Colonia Militar Cuatro Vientos APE 10.08	17 Colonia Primo de Rivera APE 05.13	30 Colonia El Viso APE 05.19
5 Colonia Parque Metropolitano APE 07.01	18 Colonia Los Cármenes APE 05.23	31 Colonia Ntra. Sra. de la Paz APE 17.11
6 Colonia Unión Eléctrica Madrileña APE 05.11	19 Colonia Pinares APE 05.21	32 Colonia Tercio y Terol APE 11.10
7 Colonia Los Carteros APE 04.01	20 Colonia Magnolias APE 05.25	33 Colonia Mingorrubio APE 08.06
8 Colonia Jardín de la Rosa APE 05.12	21 Colonia Fomento de la Propiedad APE 05.14	34 Colonia San Vicente APE 15.02
9 Colonia El Hogar del Ferroviario APE 14.01	22 Colonia Cruz del Rayo APE 05.15	35 Colonia Benéfica de Belén APE 20.05
10 Colonia Ciudad. Jardín del Norte y Coop. Benéfica APE 06.02	23 Colonia Ciudad Jardín Castañeda APE 10.09	36 Colonia Lucero APE 10.10
11 Colonia Fuente del Berro-Fomento. Iturbe APE 04.02	24 Madrid Moderno-Colonia Iturbe III APE 04.03	37 Colonia Bomberos APE 12.05
12 Colonia Bellas Vistas APE 06.03	25 Colonia Iturbe IV-El Viso APE 05.18	38 Colonia El Bosque APE 16.04
13 Colonia Retiro APE 03.03	26 Colonia Manzanares APE 09.10	39 Colonia Santo Angel APE 15.03
		40 Colonia Margaritas APE 20.06
		41 Colonia Sambara APE 15.04
		42 Colonia Valderribas APE 19.05

tectónicas o urbanísticas en materia de alojamiento; que representaran ejemplos de un determinado e interesante proceso de planificación y construcción de la ciudad; que constituyeran un acontecimiento o testimonio singular en la historia urbana de Madrid; que su selección supusiera detener y reconducir los procesos de desaparición y transformación; que compusieran conjuntos con una armonía urbana y social y una unidad tipológica y de planificación urbana como solución al problema de la vivienda, que son realmente las claves de la aparición de estos tejidos en la ciudad, constituidos por viviendas unifamiliares con jardín.

Así, el Nuevo Plan General desarrolla un Planeamiento Específico para un conjunto de 42 Colonias Históricas, las cuales suponen un amplio abanico de promociones que responden al tipo genérico de urbanización conocido como ciudad jardín.

Todas fueron en su origen promociones periféricas, que el propio crecimiento de Madrid fue transformando en parte de la centralidad madrileña y en lugar de implantación de usos terciarios y dotaciones urbanas para las áreas circundantes. En principio, casi todas surgieron como promociones residenciales de carácter social, con determinadas configuraciones de tipos y modelos de edificios de densidades y actividades que, en definitiva, suponían un modelo de urbanización alternativo vinculado a una cierta cultura de la ciudad que poseía excepcional interés.

Curiosamente, aquellas colonias que han estado más sometidas a transformaciones por la presión urbanística de actividades de centralidad, son precisamente las que han incorporado un alto valor tributario que admite cualquier proceso de rehabilitación, siempre y cuando se considere oportuno.

La idea de conjunto

Tanto si se trata de Colonias definidas por un proyecto único que alcanza a todos los aspectos de la realización (incluidos los diferentes modelos de edificios utilizados), como si se trata de simples parcelaciones cuya edificación individualizada posterior ha sido regulada por ordenanzas (son las menos), se entiende que la idea de conjunto no debe perderse en ningún momento. El objeto de ordenación de las Colonias es, precisamente, ese conjunto.

En definitiva, como criterio general

se ha adoptado que el conjunto de las Colonias ahora estudiadas representan un solo cuerpo de ordenación, protegiendo sus modelos urbanísticos de baja densidad y equilibrada combinación de ambiente urbano y espacios libres, con una tipología de vivienda unifamiliar que se mueve generalmente en los márgenes del programa mínimo, pues aún existen condiciones objetivas para garantizar su conservación en términos similares a los originarios y se ha podido demostrar que la norma zonal 2 del Plan General del año 85, en sus diferentes grados (y en particular su grado 2º o nivel b de usos), a cuya regulación están sujetos los citados ámbitos, no ha sido el instrumento más adecuado para garantizar su protección, ni para que su transformación lograra conservar, al menos, sus aspectos fundamentales.

Asimismo, se pretende evitar la implantación de determinados usos y dotaciones que no son acordes con el carácter residencial con el que fueron creados, paralizando las prácticas habituales (normalmente asociadas) de agregación de parcelas y sustitución de edificios. De este modo se mantiene el carácter residencial de baja densidad y se conserva este uso cualificado, regulando la modificación o nueva implantación de otros usos en sentido muy estricto, e incluso erradicando o descalificando los terciarios y limitando los equipamientos a los ya existentes y necesarios para la ciudad.

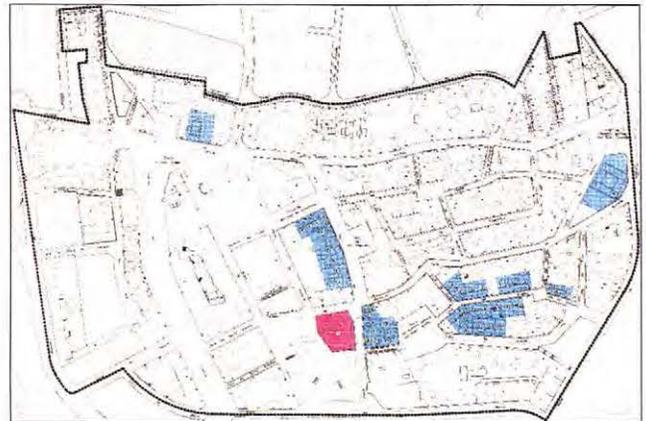
Otra de las metas a lograr es la recuperación de la escena urbana como característica más notable de la ordenación de las Colonias, protegiendo los espacios libres privados y salvaguardando el arbolado y vegetación, además de regular y fomentar medidas para evitar tráficos de paso y aparcamientos incontrolados.

Finalmente, también se debe adoptar un criterio de conservación de las configuraciones tipológicas, de acuerdo con los modelos originales y existentes, y con un estudio de los parámetros de la edificación que los crearon, planteando en cada caso los ajustes oportunos a través de obras de "modificación controlada".

Metas a conseguir

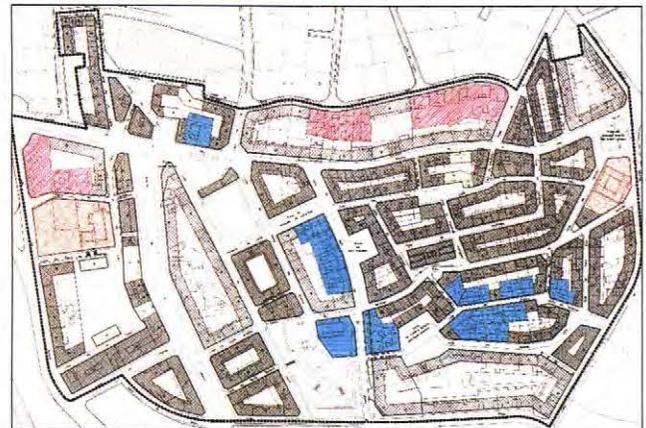
Lograr los objetivos anteriormente mencionados requiere que las propuestas de ordenación y regulación de estos conjuntos presenten una serie

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



●●●●	Centro de barrio
■	Nº 1 de Nivel Zonal 2 (ZNA)
■	Seguro
■	Intereso
■	Excepcional
■	Nivel de Protección Patrimonial
■	Parque
■	Parque
■	Parque

ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION



●●●●	Centro de barrio	■	Nivel Zonal 2 (ZNA)
■	Reservación Urbanística	■	Edificación Protegida
■	Administración Urbana		
■	Fondo Reserva de Edificación		
■	Condiciones de Edificación		
■	Nivel Zonal 1 (ZNA)		
■	Nivel Zonal 2 (ZNA)		
■	Nivel Zonal 3 (ZNA)		
■	Nivel Zonal 4 (ZNA)		



Una de las viviendas enclavadas en el Casco Antiguo de Aravaca.



Panorámica general del conjunto de viviendas que conforman la Colonia Tercio y Terol.

de características bastante concretas:

- Delimitar los ámbitos de planeamiento conforme a los límites históricos de la parcelación originaria, ampliados, en su caso, a terrenos contiguos cuando sus modalidades de parcelación, ocupación y edificación coinciden y los hacen difícilmente separables de la ordenación primera.

- Como rasgo determinante del carácter de las Colonias, como es el tamaño y forma de la parcelación, se protege la parcelación originaria y no se permite, con carácter general, la segregación ni la agrupación de éstas. En consecuencia, se mantiene la estructura parcelaria y las alineaciones existentes.

La propuesta de ordenación de estas Colonias se desarrolla mediante instrumentos de planeamiento independientes, pero forman parte integrante del Nuevo Plan General.

- Como característica de planeamiento se propone establecer unas reglas precisas de regulación (normativa) y ordenación para el conjunto de las Colonias, capaces de dar respuesta de manera coherente y homogénea a su conservación y protección.

- Dicha normativa regula las condiciones de uso, volumen y estética, estableciendo un punto de partida actual y desarrollando los mecanismos reglados para recuperar paulatinamente la imagen original deseada de las

Colonias, ajustándose en cada caso a las particularidades de cada una.

- Los grados de protección específica se plantean acordes a su valor fundamentalmente tipológico y ambiental, de manera que se conserve la relación entre el tejido urbano y la imagen y tipología de los elementos construidos, permitiendo así efectuar ajustes funcionales internos.

- El uso cualificado es el residencial, siendo rigurosos en la compatibilidad y tolerancia de otros usos.

- Se propone un sistema regulador común a todos estos tejidos urbanos, basado en la relación entre el espacio público y privado, entre los espacios privados y las formas de ocupación de la parcela por la edificación, que generalmente se traduce en un ámbito exterior y un ámbito interior. Cada uno de éstos cumple un papel muy diferente en la estructura general del conjunto y en la imagen que proyectan, y por tanto deben constituir un campo propio de regulación. Surgen así los llamados ámbitos de regulación de parcela, que son el exterior, el edificado y el interior o trasera. Sobre ellos incide particularmente la normativa, regulando su posible edificación y uso.

- Las tipologías y modelos de la edificación se definen pormenorizadamente en planos específicos y en el catálogo de la edificación. Tales planos asignan a cada parcela el modelo y tipología de referencia, con objeto de particularizar en cada una la aplicación de las normas de protección, edificación e incluso la "modificación controlada".

En cualquier caso, toda obra que se acometa y que suponga un aumento de la superficie edificada, irá acompañada de la supresión de volúmenes añadidos a la edificación original y

principal. Siempre, claro está, que éstos no se ajusten a las modificaciones o ampliaciones controladas que se proponen y permiten en las Areas de Planeamiento Específico.

La ordenación de las Colonias Históricas se desarrolla en instrumentos de planeamiento independientes como Areas de Planeamiento Específico, formando parte integrante del NPG. Estas se desarrollan y estructuran a nivel de planeamiento especial y contienen aquellos documentos escritos y gráficos que integran una figura de planeamiento de este tipo. Es decir, información urbanística de forma pormenorizada compuesta por memoria y planos de delimitación comparada, origen y estado de la edificación, transformación en la edificación, alturas de ésta, usos actuales, secciones tipo, arbolado y jardinería, viario y espacios libres, infraestructuras; documento de Ordenación, cuyo desarrollo se plantea mediante una memoria, las ordenanzas particulares y planos de delimitación, alineaciones y parcelación, protección de la edificación, tipologías de la edificación, ámbitos de regulación de parcela, regulación de usos, viario y espacios libres, gestión; y según los casos, catálogo de la edificación y modelos; desarrollo, ejecución y gestión del Area de Planeamiento definiendo las cuales son las áreas de reparto y aprovechamiento tipo, y las fichas de unidades de ejecución, en su caso.

La normativa de aplicación en los ámbitos de las APE de las Colonias Históricas es la de carácter general, la norma zonal 2 en lo que no esté particularizado en las APE, y las ordenanzas particulares de cada Areas de Planeamiento Específico de Colonias.

