

GRUPO 2. TEMA 37

EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO PARA PROTECCIÓN DE CASCOS HISTÓRICOS PERIFÉRICOS

LA NORMA ZONAL 6

LA PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HOMOGÉNEOS: LAS COLONIAS HISTÓRICAS

LA NORMA ZONAL 2

1. EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO PARA PROTECCIÓN DE CASCOS HISTÓRICOS PERIFÉRICOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 a través del Título 4 de sus Normas Urbanísticas, denominado Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural, determina la protección del patrimonio con diversos instrumentos: Uno de ellos son las áreas de especial protección, estudiadas y reguladas de forma específica, y en particular la edificación agrupada en cascos urbanos, como el Centro Histórico.

Para regular la protección de la edificación mediante los Catálogos, uno de los niveles en los que el Plan General de 1997 la ha integrado, es el referido a edificación agrupada en Cascos Urbanos. La protección de su edificación se ha realizado mediante el instrumento de Áreas de Planeamiento Específico.

Áreas de Planeamiento Específico para la protección de cascos

Las áreas de Planeamiento Específico para Protección de Cascos son las que estudian de forma pormenorizada los núcleos iniciales de asentamiento urbano, con el fin de proteger y conservar sus valores histórico-artísticos más significativos, mantener su población, revitalizar usos tradicionales y posibilitar nuevos que contribuyan a estos fines.

Cada casco histórico es un Área de planeamiento Específico, y muestra la forma en que protegen a los edificios de interés, considerados tanto por sus valores individuales como por ser elementos que contribuyen al equilibrio de un orden superior: la armonía del ambiente urbano y la unidad conceptual mantenida a lo largo del tiempo. Cada casco histórico es un Área de planeamiento Específico

Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

Estos cascos son los primeros núcleos de asentamiento de aquellos municipios anexionados a Madrid que aún conservan cierto carácter que le es propio y una trama urbana basada en gran parte en la original

Son 11 Cascos Históricos. Cada uno está regulado mediante una documentación denominada Área de Planeamiento Específico. Existe una para cada casco histórico (excepto el casco de Barajas que se regula por la documentación de un API o Área de Planeamiento Incorporado).

La relación de los edificios protegidos dentro de estas APE's, se encuentra en el Catálogo de Elementos protegidos.

Están grafados en el Plano de Catálogo de Elementos protegidos. A – Edificios, donde figura su nivel y grado de catalogación.

Para cada Casco, los siguientes instrumentos articulan sus condiciones de protección:

- Normas de carácter general
- Norma zonal 6, aplicable a todos los APE's de cascos
- La normativa específica de cada APE de casco histórico. Está compuesta por: Memoria, Normas, y Planos (Calificación, Alineaciones, Gestión, Catálogo de Elementos protegidos, y Análisis de la edificación).

2. LA NORMA ZONAL 6.

Junto con las condiciones generales de la Edificación y del Régimen de Usos que se establecen en los Títulos 6 y 7, de las NN.UU. del Plan General de Madrid de 1997, las condiciones particulares, a través de las Normas Zonales, regulan los aspectos y parámetros que deben cumplir los edificios y usos en función de su localización.

Las normas zonales se constituyen como sistemas reguladores de las condiciones particulares de los usos y la edificación del suelo urbano de ordenación directa, denominado suelo urbano común o suelo urbano consolidado, así como en todas aquellas áreas de suelo urbano no consolidado donde lo haya dispuesto el Plan General.

Asimismo, se conciben como sistemas de posible referencia para la articulación de las ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo del Plan General.

Aplicación

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una dentro de sus condiciones.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos cualificados, compatibles o autorizables en cada zona.

Para las distintas zonas de suelo urbano de ordenación directa, el Plan General establece entre otras, las norma zonal 6, Edificación en Cascos Históricos de los Distritos Periféricos. Esta área, una de las que se ha dividido el suelo urbano consolidado, se regula por las Condiciones particulares de la Norma Zonal citada.

Condiciones Particulares de la Zona 6: Edificación En Cascos Históricos de los Distritos Periféricos

Regula las condiciones de edificación y uso, siendo su objeto la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano y garantiza la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación, en las áreas de los cascos de los antiguos municipios periféricos.

A pesar de los años transcurridos y de las transformaciones producidas, se mantienen, todavía parte de sus características, valores arquitectónicos y urbanos que se regulan para su conservación y recuperación por esta norma.

Los parámetros de edificación se desarrollan en general, acotándose la ocupación de suelo para fondos máximos en los planos, y en unidades de ejecución mediante ordenaciones específicas de la edificación.

Ámbito, Uso y Tipología característicos

- Pertenecen a esta norma zonal las Áreas de Planeamiento Específico identificadas en el Plano de Ordenación con el código de APE que se corresponden con los Cascos Históricos de los distritos periféricos.
- El uso cualificado es el residencial.
- Su edificación pertenece a las tipologías de edificación entre medianeras sobre alineación oficial y formando manzana cerrada.

Otras Condiciones

Esta norma zonal, que se desarrolla entre los artículos 8.6.1 a 8.6.18 de las NN.UU. del Plan General, no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, ya que éstas se concretan en las normas particulares de cada una de las APE.

La estructura de esta norma se aparta ligeramente de la del resto de las normas zonales, y se desarrolla mediante sistemas de regulación en ámbitos de parcela, catálogo de protección de la edificación y configuraciones de usos, de manera que esta regulación general sirve de marco para el desarrollo particularizado de cada una de las normas zonales específicas de los Cascos Históricos.

Condiciones particulares del régimen de usos

Para aplicar las condiciones referentes a los usos no cualificados, el Plan General distingue dos niveles, a y b correspondientes a los suelos del APE señalados en su Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación.

En cada nivel de uso se regulan las condiciones para los usos Compatibles (Asociados, Complementarios y Alternativos). No contiene usos Autorizables.

3. LA PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HOMOGÉNEOS: LAS COLONIAS HISTÓRICAS

Son Conjuntos Homogéneos las agrupaciones de edificios concebidos desde un proyecto unitario, por lo general construidos simultáneamente y que trascienden al hecho meramente arquitectónico al englobar otros elementos urbanos, como red viaria específica, zona ajardinada, mobiliario urbano común y otros análogos, cuyos valores históricos, compositivos y urbanísticos han aconsejado su inclusión como área protegida.

Clasificación

Conforme a su carácter, los conjuntos homogéneos se clasifican en:

- Colonias históricas.
- Conjuntos de edificios en altura.

Su protección, se prevé mediante el instrumento de áreas de planeamiento específico APE, correspondiente a Edificación Agrupada en Conjuntos Homogéneos:

▪ **Colonias Históricas o de hotelitos.**

Comprende un total de 45 APE, para cada Colonia histórica.

Cada Colonia tiene su límite descrito en el Catálogo de Elementos protegidos y dibujado en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés y en el Plano de Ordenación.

Para cada Colonia, los siguientes instrumentos articulan sus condiciones de protección:

- Normas de carácter general
- Norma zonal 2, aplicable a todos los APE's de colonias con carácter general
- La normativa específica de cada APE de Colonia. Está compuesta por: Memoria, Normas, y Planos (Calificación y usos, Alineaciones, Gestión, Catálogo de Protección de la edificación, Tipología y Modelos, Viario y espacios libres, Protección y conservación del arbolado).

Cada Colonia tiene su propio Catálogo de edificios protegidos. Estos se encuentran listados en el Catálogo de Elementos protegidos agrupados por colonias.

4. LA NORMA ZONAL 2

Para las distintas zonas de suelo urbano de ordenación directa, el Plan General establece entre otras, las norma zonal 2, Protección de las Colonias Históricas. Esta área, una de las que se ha dividido el suelo urbano consolidado, se regula por las Condiciones particulares de la Norma Zonal citada.

Condiciones Particulares de la Zona 2: Protección de las Colonias Históricas

Corresponde a áreas constituidas por las denominadas Colonias históricas, cuyo planeamiento específico se desarrolla sobre un amplio abanico de promociones que responden al tipo genérico de modelo de urbanización conocido como ciudad jardín y que consiste, fundamentalmente, en tejidos homogéneos compuestos generalmente por la agregación de viviendas unifamiliares en parcela propia, según ciertas reglas de composición que son características de cada una.

El Plan General plantea el objetivo de conservación y protección de estos enclaves transformados hoy en día como parte especializada de la estructura de centralidad madrileña, por cuanto aún muestran una excepcional vitalidad, es decir, existen condiciones objetivas para garantizar su conservación en términos similares a los originarios y paralizar transformaciones constructivas y compositivas de edificios existentes, hasta desvirtuar la tipología primitiva.

Ámbito, Uso y Tipología característicos

- Pertenecen a esta norma zonal las Áreas de Planeamiento Específico identificadas en el Plano de Ordenación con el código de APE que se corresponden con las Colonias Históricas.
- El uso cualificado es el residencial.
- Su edificación pertenece a las tipologías de edificación aislada, adosada y agrupada, destinada a vivienda unifamiliar. Dentro de los ámbitos de esta norma zonal puede haber también edificios existentes correspondientes a otras tipologías.

Otras Condiciones

Esta norma zonal, que se desarrolla entre los artículos 8.2.1 a 8.2.19 de las NN.UU. del Plan General, no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, ya que éstas se concretan en las normas particulares de cada una de las APE.

Las APE pueden remitir determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales; en este caso, las normas particulares del APE especifican las condiciones particulares de usos compatibles que le son de aplicación.

La estructura de esta norma se aparta ligeramente de la del resto de las normas zonales, y se desarrolla mediante sistemas de regulación en ámbitos de parcela, catálogo de protección de la edificación y configuraciones de usos, de manera que esta regulación general sirve de marco para el desarrollo particularizado de cada una de las normas zonales específicas de los cuarenta y dos conjuntos de Colonias Históricas.

FUENTES DE CONSULTA

- *Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997*
- *Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997*
- *Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español*
- *Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid*
- *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*
- *Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación de la Comunidad de Madrid).*
- *www.munimadrid.es / Área temática de Urbanismo e Infraestructuras / Visualizador Urbanístico.*

ESQUEMA BÁSICO PARA SEGUIR EL TEMA 35:

EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO PARA PROTECCIÓN DE CASCOS HISTÓRICOS PERIFÉRICOS

Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

LA NORMA ZONAL 6.

Aplicación

Condiciones Particulares de la Zona 6: Edificación En Cascos Históricos de los Distritos Periféricos

Ámbito, Uso y Tipología característicos

Otras Condiciones

Condiciones particulares del régimen de usos

LA PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HOMOGÉNEOS: LAS COLONIAS HISTÓRICAS

Clasificación

Colonias Históricas o de hotelitos.

LA NORMA ZONAL 2

Condiciones Particulares de la Zona 2: Protección de las Colonias Históricas

Ámbito, Uso y Tipología característicos

Otras Condiciones