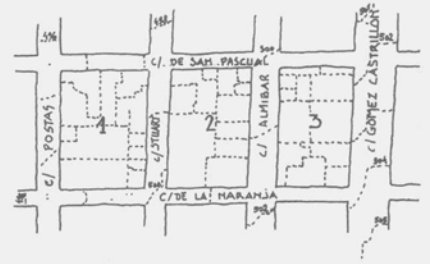




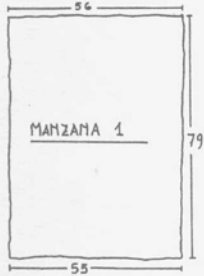
PLAN ESPECIAL DEL CASCO DE ARANJUEZ.
ORDENANZA DE REMOVACION.

SITUACIÓN DE LAS MANZANAS ESTUDIADAS

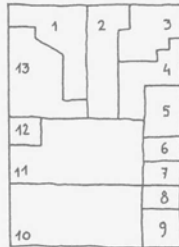
ESTAS MANZANAS YA APARECEN EN EL PLANO DE DOMINGO AGUIRRE DE 1775.



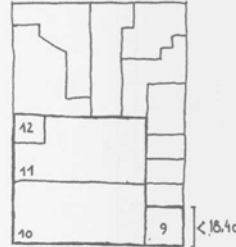
PARCELACIÓN Y OCUPACIÓN



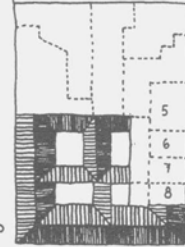
DIMENSIONES DE LA MANZANA
PARA ESTA MANZANA DE ANCHURA MÁYOR A 30,80 METROS LAS DIMENSIONES MÍNIMAS PARA SER EDIFICABLES SON:
- PARCELA ENTRE MEDIANERÍAS - 8 x 18,40 m.
- PARCELA DE ESQUINA - 18,40 x 18,40 m.



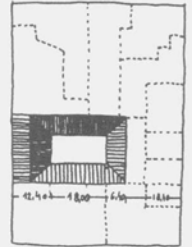
PARCELACION CATASTRO 91
NINGUNA PARCELA ES APTA PARA EDIFICAR, YA SEA POR NO CUMPLIR LAS DIMENSIONES MÍNIMAS, O POR IMPOSIBILITAR LA ACTUACIÓN DE LAS COLINDANTES.



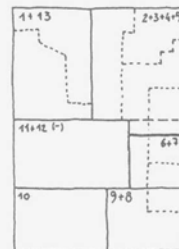
PARCELAS DONDE SE HA ACTUADO.
LA 11 SE UNE CON LA 12 PARA CUMPLIR DIMENSIONES. PARTE DE LA 10 SE AGRUPA CON LA 9, AUNQUE ESTA NO CUMPLE AL NO TENER 18,40 m. NECESARIOS PARA SER EDIFICABLE.



FORMA DE OCUPACIÓN REAL
LAS PARCELAS 11+12, DEJAN SIN OCUPAR EL ESPACIO NECESARIO PARA QUE PUEDAN ACTUAR LAS PARCELAS 5, 6+7, PERO INCUMPLE LA FORMA DE OCUPACIÓN AL INTRODUCIR UNA DOBLE CRUJÍA PARALELA A FACHADA, AUNQUE LOS PATIOS RESULTANTES SÍ CUMPLEN.



FORMA DE OCUPACIÓN CUMPLIENDO LA ORDENANZA DE LA PARCELA 11+12.
SE CONSIGUE UN GRAN PATIO, LO QUE MEJORARÍA LAS CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS INTERIORES. LA EDIFICABILIDAD ES MEJOR RESPECTO A COMO SE HA ACTUADO.



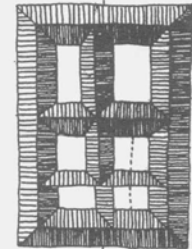
HIPOTESIS DE REPARCELACIÓN CUMPLIENDO LA ORDENANZA PARA CUMPLIR LA PARCELA MÍNIMA. EDIFICABLE SE TIENEN QUE IMPLICAR LAS PARCELAS 2, 3, 4 y 5.



HIPOTESIS DE OCUPACIÓN (m=) PARTIENDO DE LA YA EXISTENTE LA PARCELA 8 SE HA INCORPORADO COMO SEGUNDA FASE DE LA COLINDANTE

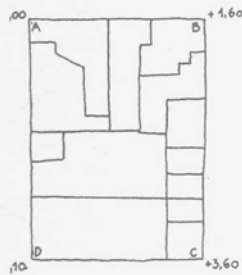


HIPOTESIS DE OCUPACIÓN (m=) CUMPLIENDO TODAS LAS PARCELAS LA ORDENANZA HAY GRAN DIFERENCIA EN EL TAMAÑO DE LOS PATIOS

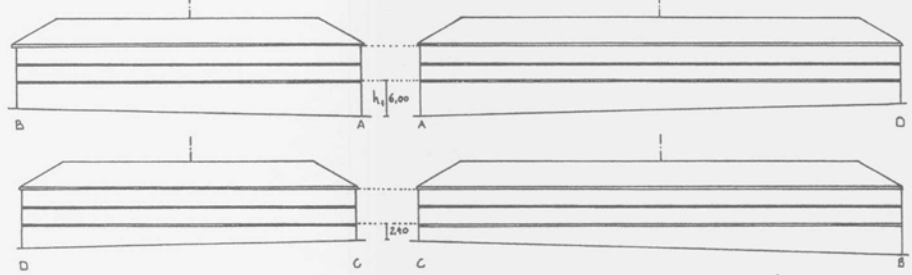


OTRA HIPOTESIS A PARTIR DE LA EDIFICACIONES EXISTENTES LA PARCELA 5 ESTARÍA IMPLICADA EN DOS ACTUACIONES. EL RESULTADO ES MÁS ACORDE CON EL PLAN.

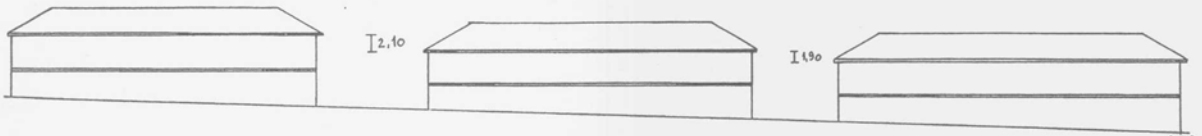
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



DIFERENCIA ENTRE LOS PUNTOS DE RASANTE MÁS ALTO Y MÁS BAJO DE LA MANZANA
 $a = 3,60 \geq 2,20 \Rightarrow h_1 = a + 2,40$
 $h_1 = 3,60 + 2,40 = 6$ metros



LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA IMPLICA IGUAL ALTURA PARA LAS LÍNEAS DE CORNISA E IMPOSTAS. AL TENER 3,60 METROS DE DIFERENCIA ENTRE PUNTOS DE RASANTE, LA ALTURA DE LA PLANTA BAJA ALCANZARÍA APROXIMADAMENTE 6 METROS EN LA ZONA DE RASANTE MÁS BAJA. ESTO PROVOCA LA APARICIÓN DE HUECOS DESPROPORCIONADOS, EN ESTA PLANTA, EN LAS ZONAS EXTREMAS.
- EN ESTA MANZANA SOLO SE HA ACTUADO EN LAS ZONAS DE RASANTE MÁS ALTA.



FACHADAS A LA C/ DE SAN PASCUAL: LA DIFERENCIA DE ALTURA EN FACHADAS ENFRENTADAS, ES ADMISIBLE CON LAS SECCIONES DE CALLE QUE EXISTEN EN EL CASCO HISTÓRICO DE ARANJUEZ.

Algunos problemas en la aplicación de la Ordenanza de Renovación del Plan Especial de Aranjuez de 1981

Curso de Doctorado 1995-96

Cristina Ramírez

Problems in the application of the Special Plan for reforming the inner city of Aranjuez

English summary

The Special Plan for Reforming the Interior of the Centre of Aranjuez has been in force for 15 years (1981-1996). Before this plan, new buildings in the centre had strayed from the traditional typology, causing great harm to its image and coherent as a planned city.

Following a comprehensive theoretical study, the Plan opted for an active interventionist approach, in which «conservation was understood as an instrument for renewal», and rechanneling new measures towards a type of building consonant with the character of the city centre. This type of building, a new concept in the Special Plan, took shape in the Renewal Regulations.

The conclusion of this article are derived from a study carried out as part of a 1995-96 doctoral program headed by Prof. Luis Moya, regarding intervention in historical quarters of cities, covering the results obtained during the period these regulations were in force.

In the past fifteen years, numerous measures have been taken in the old quarter of Aranjuez, and it has slowly recovered its historical character. But these measures have been chiefly confined to the public sector and involved open spaces and particular buildings, whereas the actions taken in residential streets have been few, and have thus had little impact. Since the Special Plan was conceived as an active one, based on renewal, the paucity of quantitative results is a cause for concern.

Building lots

The terms imposed by the Plan for allowing building on a given lot represented an attempt to recover the original land division dating back to the 18th century, which would be ideal for the type of building proposed. The current land division is the result of numerous subdivisions of the original lots, and most of them fail to meet the Plan's conditions for allowing construction since they are too small. The only solution is the voluntary aggregation of the lots by their owners, but this is difficult to achieve, and has limited the

El Plan Especial de Reforma Interior del Casco de Aranjuez ha estado vigente durante quince años (1981-1996), hasta la aprobación de la revisión del Plan General, a finales del pasado año, cuyas Ordenanzas son los actuales instrumentos de ordenación.

Anteriormente a la vigencia del Plan Especial, en el casco histórico de Aranjuez, las nuevas construcciones de vivienda se habían alejado de su tipología tradicional, introduciendo criterios convencionales en cuanto a tipo de vivienda y forma de ocupar el solar, lo que supuso un grave deterioro de su imagen urbana, haciéndole perder parte de su coherencia de ciudad planeada.

Desde un valioso estudio teórico, el Plan opta por una propuesta activa de intervención, que entiende la «conservación como instrumento de renovación», reconduciendo las nuevas actuaciones hacia un «tipo edificatorio» acorde con el carácter del casco. Este tipo edificatorio, concepto de nueva aplicación en los Planes Especiales, se materializa en la Ordenanza de Renovación.

Durante las clases de doctorado del curso 1995-96, impartidas por el profesor Luis Moya, sobre intervención en los cascos históricos, el de Aranjuez fue uno de los Planes Especiales analizados, suscitando gran interés y polémica esta Ordenanza de Renovación, basada

directamente en un concepto tan teórico como es el de «tipo edificatorio». Las conclusiones de este artículo son fruto del estudio realizado durante el curso anteriormente mencionado, sobre los resultados obtenidos durante el tiempo de vigencia de esta Ordenanza.

El análisis se realizó en tres manzanas contiguas del Casco en las cuales era de aplicación esta Ordenanza, y aunque esté centrado en estas manzanas concretas, muchas de sus conclusiones pueden ser genéricas para todo el casco. Como unidad de análisis se eligió la manzana, ya que para el Plan es la unidad básica de entendimiento de la ciudad. El hecho de que se estudien tres manzanas contiguas, además de por suponer una mayor variedad de ejemplos, supone poder analizar la calle, ya que en la ciudad barroca las fachadas son elementos determinantes en su configuración.

Imagen urbana actual

En los últimos años, en el casco antiguo de Aranjuez se han llevado a cabo diversas intervenciones que han ido recuperando su configuración histórica. Estas intervenciones han sido sobre todo públicas, y referidas principalmente a espacios libres y edificios singulares. Sin embargo, llama la atención ver que el número de actuaciones realizadas en manzanas residenciales sujetas a la Ordenanza de Renovación ha sido

number of interventions. Often the interventions for consolidation and reform of existing buildings have been carried out in infringement of the regulations, further blocking the planned typological renewal.

There is no doubt that the current land division should lead to an aggregation that comes close to the original layout, but the Plan should not have left this aggregation up to the initiative solely of owners and developers, but should instead have offered solutions to facilitate such moves.

Buildings

The Special Plan establishes a series of building regulations, in which each new measure is seen within the context of the entire block. The type of building proposed is one with an interior courtyard, with minimum dimensions of 6m x 6m. All buildings in a given block are to be of similar height, with continuity of cornices, facades, and windows, except on the ground floor, accentuated by the use of the same window modules, and similar materials.

The aim of these regulations was to promote buildings consistent with the character of the city, if not identical. However, the results were limited, and the incomplete image of the renewed block has given rise to numerous dividing walls and gable ends, making it more complex to understand of the homogeneous image that was sought.

muy escaso, y aunque éstas si han dado como resultado edificios más acordes con su carácter, han afectado muy ligeramente a la recuperación de su imagen urbana tradicional.

Aunque el Plan nació y estuvo vigente durante años de recesión- los cuales se notaron más en esta ciudad caracterizada por una industria obsoleta,- también ha vivido años de prosperidad. Estos años de expansión inmobiliaria no afectaron tanto a Aranjuez como a otras ciudades, pero aún así, dieron lugar a nuevas zonas residenciales, mientras que el casco histórico se vió escasamente afectado. Esta falta de intervenciones ha implicado el deterioro y degradación de la edificación existente. En el análisis realizado se ha llegado a la conclusión de que el factor determinante ha sido la parcelación existente, notablemente alejada de la que hubiera resultado conveniente para edificar.

La parcelación

Las condiciones impuestas por el Plan para que la parcela sea edificable son un intento de aproximación a la estructura parcelaria original del siglo XVIII, la cual sería la idónea para acoger el tipo de edificio propuesto. La parcelación actual es el resultado de múltiples subdivisiones de la original, sufridas a lo largo del tiempo.

En las manzanas estudiadas casi ninguna de las parcelas cumplían las con-

diciones impuestas para ser edificables, la gran mayoría por no tener las dimensiones mínimas, y otras por imposibilitar que las cumplieran las colindantes. Estas últimas son en las que más frecuentemente se ha intervenido, al edificar dejando el espacio necesario para que se pueda actuar en las colindantes. Sin embargo, la consecución de la parcela edificable por agregación, donde a veces se ven implicadas numerosas parcelas, sólo se puede salvar con voluntarias operaciones de reparcelación muy difíciles de llevar a cabo, lo que ha provocado la no intervención, y en muchos casos las intervenciones de consolidación y reforma de las edificaciones existentes, incluso contraviniendo la Ordenanza, lo que ha paralizado aún más la renovación tipológica propuesta.

Es indudable que la actual parcelación tiene que tender a una agregación que se aproxime a la parcelación original, pero el Plan no debió dejar esta agregación a la simple iniciativa de los propietarios o promotores, sino que tendría que haber aportado soluciones a este problema que facilitarían las actuaciones. El nuevo Plan General recoge la posibilidad de actuar por fases, partiendo de un único proyecto conjunto, en aquellas parcelas contiguas a las consideradas no susceptibles de sufrir un procedimiento de agregación. Esta es una solución que hace más viable la renovación en muchas parcelas, que de otra manera estarían abocadas a la no



Actuaciones de renovación realizadas anteriormente a la vigencia del Plan Especial. Los edificios se alejaban de la tipología tradicional del Casco Histórico de Aranjuez. Renewal projects carried out prior to the Special Plan . Little respect was shown towards the traditional typology of the old buildings in the city centre.

As regards typology, the result is a building in which the role of the courtyard is to be a transitional space between the street and the building, entered via doorways and garages. The sole problem that has affected the interest in renewal is the prohibition of basement garages, since, while these are not necessary from a quantitative viewpoint, they are demanded in new developments.

Conclusion

This Plan, which was regarded as a model, given its focus on morphology and typology, and which furthermore aimed to renew building in order to conserve the city's historical character, failed to adequately address the plot division problem, nor did it foresee the difficulties involved in obtaining the minimum lot imposed. This limited its effectiveness, and while it did ensure that the few new projects undertaken were consistent with the environment, after fifteen years the historical quarter of Aranjuez does not generally reflect the results of this magnificent Special Plan.

CR/1997
Trad.: DP



La consolidación y reforma de algunos edificios ha paralizado la renovación tipológica, al impedir la consecución de la parcela mínima edificable necesaria para poder actuar en las colindantes.

The consolidation and reform of some buildings has paralysed the renewal of typologies, since it makes it impossible to have a big enough plot to get building permission for working on the neighbouring buildings.

intervención, y cuyo resultado final estaría acorde con la propuesta tipológica del Plan Especial.

La Edificación

De acuerdo con sus principios de homogeneidad y continuidad, el Plan Especial establece una serie de reglas para edificar, donde cada una de las actuaciones formaría parte de un orden superior que es la manzana. En base a esto, el análisis que permitiría ver los resultados de aplicar la Ordenanza, hubiera sido sobre una manzana donde la renovación fuera total. Hoy por hoy esto es imposible, por lo que parte del análisis se ha efectuado basándose en hipótesis, y no realidades, surgidas de ver las posibilidades que se tienen al aplicar la Ordenanza en la totalidad de la manzana.

La tipología propuesta para cada parcela recupera el patio como elemento ordenador de la edificación. Este patio, cuyas dimensiones mínimas son 6 por 6 metros, se configura al ocupar la parcela mediante una doble crujía en fachada, con la posibilidad de crujías simples en sus medianeras. Según el Plan, la suma de actuaciones nos daría como resultado una estructura unitaria de manzana, formada por dobles crujías, la cual quedaría reflejada en su cubierta. Esta imagen sólo podría ser cierta si todas las parcelas pudieran tener crujías interiores y agotaran su ocupación.

En las fachadas, la continuidad de las actuaciones de la manzana se refleja por la altura común de líneas de cornisa e impostas, y de los huecos de todas las plantas a excepción de la baja. Esta continuidad se acentúa por la modulación de huecos, y repetición de elementos característicos y de materiales.

Las actuaciones resultado de esta Ordenanza son edificios cuya mayor virtud, en cuanto a imagen urbana, es ser coherentes con la ciudad, lejos de singularidades, unos mejor resueltos que otros, pero todos más adecuados que las actuaciones realizadas anteriormente a la vigencia del Plan Especial. La nota contrapuesta a esta mejora de imagen surge de las pocas intervenciones realizadas, ya que la imagen incompleta de la manzana renovada ha dado lugar a numerosos muros medianeros y hastiales vistos procedentes de las nuevas actuaciones, al ser éstas de mayor altura que los edificios existentes, y que hacen más complejo el entendimiento de la imagen homogénea que se intenta conseguir.

En cuanto a tipología, el resultado es un edificio donde el papel del patio es ser espacio de transición entre la calle y la edificación, siendo un espacio de paso y no de estancia, desde donde se accede a portales y garajes. A estos últimos el Plan destina obligatoriamente el espacio cubierto de la planta baja, exceptuando la doble crujía paralela a fachada, y excluyendo específicamente su posibilidad en la planta sótano. Esta medida dio lugar, como el propio Plan aventuraba, a un enfrentamiento entre promotor y planificador. A pesar de ello, el Plan la adoptó por considerarla fundamental en la consecución de sus objetivos, y por estimar como suficientes las superficies disponibles para la demanda existente. En este enfrentamiento, el promotor, después de largo tiempo, ha triunfado, y actualmente el Plan General permite estos aparcamientos, a pesar de no ser necesarios cuantitativamente, pero sí como elemento de promoción.

Todas las demás condiciones de la edificación nos llevan a la consecución de edificios de viviendas sin problemas

graves, y con el privilegio de estar ubicados en un entorno como es el Casco Histórico de Aranjuez.

A pesar de estos resultados positivos, el estudio realizado nos lleva a algunas consideraciones sobre aspectos formales, surgidas de aplicar y de ver cómo se ha aplicado la Ordenanza en cada una de las parcelas de las manzanas estudiadas.

Una de las características del casco de Aranjuez es la diversidad del tamaño de sus manzanas. La Ordenanza fija las condiciones que deben cumplir las parcelas para ser edificables y la forma de construir en ellas en función de su anchura, diferenciando estas condiciones para las que superan los 30,80 metros de ancho en todos sus puntos de las que están entre 30,80 y 18,80 metros. En las manzanas más anchas existen parcelas edificables muy profundas, y al aplicar la Ordenanza dan edificios con numerosas viviendas interiores, las cuales no resultan inadecuadas, pues dan a un patio de gran dimensión con posibilidad de convertirse en un espacio atractivo. Pero esto también produce gran descompensación entre parcelas contrapuestas de la misma manzana, en cuanto a tamaño de patio, superficie ocupada de parcela y edificabilidad. Para evitar estas descompensaciones, la parcela mínima en

estas manzanas debería ser más profunda en el sentido longitudinal, acercándose la medianera paralela a fachada lo más posible al eje central de la manzana.

El casco de Aranjuez no está edificado sobre una plataforma plana, las calles norte-sur tienen una considerable pendiente ascendente, mientras que las este-oeste descienden. En las manzanas objeto de estudio estos desniveles llegan a alcanzar los dos metros en el frente de la calle, dando como resultado plantas bajas de hasta 6 metros en el punto de rasante más bajo, siendo la altura de dicha planta de 2,40 metros en la zona de rasante más alta. Como consecuencia de esto, los huecos de planta baja que se producen en las actuaciones situadas en dichos puntos de la manzana son desproporcionados. El Plan General modifica la obtención de la línea de imposta de la primera planta, incrementando su altura desde el punto de rasante más alto, y acotándola a un máximo de cinco metros en el de rasante más bajo, permitiendo algún escalonamiento en la manzana, cuando éste último punto supere esos cinco metros. Esta medida soluciona el problema de estas plantas tan desproporcionadas, y aunque rompe con la continuidad de las líneas de fachada, no tiene por qué romper la unidad que es la manzana.

Conclusión

Este Plan que ha sido un modelo en cuanto a su enfoque desde la morfología y la tipología, y que además ha entendido que lo importante era la renovación de la edificación para conservar el tejido histórico, no desarrolló el problema de la reparcelación, sin prever la dificultad de obtención de la parcela mínima impuesta, lo que ha supuesto un obstáculo para su perfecta ejecución. Ello ha permitido, por una parte, que las pocas actuaciones desarrolladas sean coherentes con su entorno, pero por otra parte, que después de quince años de vigencia, el Casco Histórico de Aranjuez no manifieste en su paisaje con suficiente intensidad los resultados de tan magnífico Plan Especial.

•
CR/97

Nota

I. Con el asesoramiento de L. Moya



En cuanto a imagen urbana, la mayor virtud de los edificios resultantes de aplicar la Ordenanza de Renovación es el de ser coherentes con el Casco Histórico, alejándose de singularidades.

The greatest advantage that the buildings have which were built or reformed under the Renewal Ordinance is that they are in keeping with the face of old Aranjuez, and do not stick out in any way.

La imagen incompleta de la manzana renovada ha dado lugar a numerosos hastiales vistos, que hacen más complejo el entendimiento de imagen homogénea que el Plan Especial intenta conseguir.

The incomplete image of the new urban blocks subsequent to the Renewal Ordinance has given rise to many seen gable ends, which add complexity to the overall homogeneity to which the Special Plan aspired.