

# LAS COLONIAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES: El discreto desencanto de la utopía

**José M.<sup>a</sup> Ezquiaga, Angel Luis Fernández y Fernando Inglés**

## Single family house housing "colonies" in Madrid

Las Colonias de vivienda unifamiliar constituyen un episodio clave en la configuración urbana de Madrid durante el primer tercio de siglo. Su pervivencia, sin embargo, se ha visto comprometida debido a su marginación como enclaves ajenos al nuevo tejido de la ciudad, así como por transformaciones sociales y tipológicas inducidas en muchos casos desde la diversas ordenanzas edificatorias municipales.

En el presente trabajo se analizan una serie de invariantes tipológicas y constructivas que caracterizan al conjunto de las Colonias, con especial referencia a aquellos parámetros que suponen una aportación efectiva a la configuración de la vivienda moderna. Igualmente se analizan las transformaciones experimentadas a lo largo de su historia por estos elementos, con vistas a establecer, finalmente, un marco de referencia para la protección de dichos Conjuntos, que a juicio de los autores debe abarcar no sólo las definiciones formales externas, sino esencialmente la disposición espacial de las piezas de arquitectura sobre el territorio.

## NORMA VERSUS TIPO

Si, como señala Grassi, la historia de los reglamentos edificatorios refleja las transformaciones de los objetivos instrumentales, políticos o morales de la ciudad (1), habremos de concluir que la evolución del tratamiento que las Colonias de hotelitos merecen a los sucesivos planes y ordenanzas de Madrid es la crónica de una incom-

**José M.<sup>a</sup> Ezquiaga** es Arquitecto y Sociólogo, Jefe del Departamento de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid y Profesor Asociado de Planeamiento Urbanístico de la ETS de Arquitectura de Madrid.

**Angel Luis Fernández** es Doctor Arquitecto y Profesor de Elementos de Composición de la ETS de Arquitectura de Valladolid.

**Fernando Inglés** es Arquitecto y Profesor de Construcción IV de la ETS de Arquitectura de Madrid.

La documentación gráfica de este trabajo procede de los Planes Especiales de Protección y Conservación de Conjuntos de Vivienda Unifamiliar, promovidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid y redactados por los autores.

The setting up of one family-housing "colonies" or estates marked Madrid's urban thinking during the first third of this century. The survival of this mode of housing has been, however, threatened by such estates becoming not only atypical within the overall urban trend of the city but also by the consequences of social shifts and those changes brought about by changes in urban planning permission.

This essay brings to light that range of typifying and building non-variables that characterize these "colonies" and makes special reference to those of these have served as specific reference points for more recent housing. A close study is made of those changes undergone by these conceptual non-variables throughout the period in which they have been in use, this being done to the end of drawing up that scheme of references with which such groupings of houses could best be preserved, it being the author's opinion that these measures needs must cover not only the formal and external definition of such groupings but the siting of their architectural units as well.

prensión, reflejo en la legalidad de lo que ha venido siendo una opción urbanística constante: la marginación de los núcleos históricos de vivienda unifamiliar como enclaves ajenos al nuevo tejido de la ciudad y la transformación de las tipologías y del carácter residencial originario.

Hoy sabemos que este resultado no es ajeno al propio origen fragmentado e insuficiente de la experiencia de los años veinte (2), incapaz de

(1) Giorgio GRASSI: "Normativa y arquitectura", en *Arquitectura como oficio y otros escritos*, Barcelona, 1980, p. 139.

(2) "¿Qué fueron las Colonias de casas baratas construidas en Madrid en aquellos años? En primer lugar, creo que un reflejo de las tensiones existentes entre los que querían ordenar un territorio y entendían la ciudad en términos de ciudad satélite y los que, por el contrario, las entendieron como la posibilidad de participar en el poder de la ciudad." Carlos SAMBRICIO: "La política urbana de Primo de Rivera. Del Plan Regional a la Política de Casas Baratas", *Ciudad y Territorio* n.º 4/82, p. 54.



*Los músicos.*

ofrecer un modelo alternativo de vida urbana y gestión de la ciudad, siquiera a nivel de propuesta ideológica, como los "siedlungen" socialdemócratas o las experiencias inglesas de ciudad-jardín de esos mismos años (3). En efecto, la fracción más numerosa e interesante de las Colonias hoy existentes se construye con anterioridad a 1936, al amparo de la legislación de Casas Baratas (4). A pesar de tratarse de una legislación de fomento de la construcción se encuentra en ella una interiorización de la problemática higienista. La distribución y dimensiones mínimas de las piezas (entre las que destaca la recomendación de incluir una pieza bien aireada y soleada para servir,



*Bellas vistas.*



*Hogar ferroviario.*

indistintamente, de estancia familiar, comedor, sala de trabajo, etc., de más de 50 m<sup>3</sup>), las condiciones de patios, soleamiento, ventilación, etc., son tratados con un nivel de exigencia desconocido en las ordenanzas municipales de la época. Entre los parámetros básicos destaca la ocupación máxima, que oscila entre el 50 y el 40 por 100, según los sucesivos reglamentos, y la altura máxima de dos plantas, con prohibición de utilizar el espacio bajo cubierta. Además, no sólo se contempló la posibilidad de construcción en grupos de viviendas baratas dependientes de la ciudad existente, sino también la de constituir auténticas ciudades satélites autónomas (5), si

(3) Entre los clásicos sobre el tema, véase Ebenezer HOWARD: *Garden Cities of Tomorrow*, Sonneschein, London, 1902; Herman MUTHESIUS: *Kleinhaus und Kleinsiedlung*, Bruckmann, München, 1918; C. B. PURDOM: *The Garden City*, Dent, London, 1913; F. J. OSBORN: *Green Belt Cities*, Reed, London, 1969; Raymond UNWIN: *Town Planning in Practice*, London & Leipzig, 1909. Entre las síntesis históricas, Kristina HARTMANN: *Deutsche Gartenstadtbewegung. Kulturpolitik und Gesellschaftsreform*, München, 1976; Stephen BAYLEY: "La ciudad jardín", Adir, Madrid, 1982; Lewis MUMFORD: "The Garden City Idea and Modern Planning", en E. HOWARD, reedición de *Garden Cities of Tomorrow*, Faber, London, 1965; Manfredo TAFURI: "Sozialpolitik y ciudad en la Alemania de Weimar", en *La esfera y el laberinto*, Barcelona, 1984; F. BOLLERÉY y Kristina HARTMANN: "A patriarchal utopia: the garden city and housing reform in Germany at the turn of the century", en *VVAA*, "The rise of modern urban planning 1800-1914", London, 1980; SHUNICHI, J., y WATANA, B. E.: "Garden city Japanese style: the case of Den-en thosi Company Ltd. 1918-28", en *VVAA*, "Shaping an-urban world", Mansell, London, 1980.

(4) Ley de 12.6.1911, Reglamento de 11.4.1912, Ley de 10.12.1921 y Reglamento de 8.7.1922; Real Decreto de 9.2.1925 modificando la Ley de 1921.

Sobre el carácter de las Colonias en relación con la política social de la época, véase Paloma BARREIRO: "Desarrollo urbano de vivienda unifamiliar en Madrid en los años veinte-treinta", *Storia della Città* n.º 23, 1983; "Las colonias de vivienda unifamiliar en Madrid (1900-1936)", *Revista Arquitectos* n.º 49, octubre 1981, y C. SAMBRICIO; *Op. cit.* Una excelente síntesis de conjunto se encuentra en M. VALENZUELA: "Ciudad y acción municipal: La política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid (1868-1978)", *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, tomo XV, 1978, y F. TERAN: *Planeamiento urbano en la España contemporánea*, Barcelona, 1978.

(5) El Reglamento de 1922 considera como ciudades satélites de casas baratas "la reunión de estos edificios que, aun dependientes administrativamente de un núcleo de población, por su número e importancia, por ocupar un espacio considerable de terreno, por requerir obras especiales de urbanización (...), necesiten establecer servicios colectivos para responder a las exigencias de la higiene, cultura, cooperación, recreo, medios de comunicación, etc., de sus habitantes". Sobre el debate de la época y antecedentes, véase, entre otros, Mariano BELMAS: *Mi casa*, Madrid, 1885; Cipriano MONTOLIU: *La ciudad jardín*, Museo Social de Barcelona, 1912; Hilarión GONZALEZ DEL CASTILLO: *Ciudades jardines y ciudades lineales*, Madrid, 1913; BRAVO RAMIREZ y LEON PE-

bien la mayor inversión requerida dejó esta última posibilidad prácticamente inédita, salvo casos singulares, como el de la Colonia Popular Madrileña.

Mientras tanto, las Ordenanzas de Madrid eluden una verdadera regulación de las construcciones en el extrarradio hasta la edición de 1935, redactada en desarrollo del Plan General de Extensión de 1933. Esta circunstancia explica las deficiencias, no ya sólo a nivel constructivo, sino en cuanto a estándares superficiales y servicios mínimos, que se detectan en muchas Colonias. En dichas Ordenanzas se recoge un correcto tratamiento del tema, destinándose a vivienda unifamiliar gran parte de los polígonos limitados por las vías arteriales del Plan. La parcela mínima se fija en 200 m<sup>2</sup>, eximiéndose de ella cuando se apruebe proyecto unitario de conjunto si se justifica que el inferior tamaño no perjudica al soleamiento, aireación, etc. La ocupación máxima se mantiene en un 40 por 100 para las construcciones en fila y se rebaja hasta el 25 por 100 para hoteles aislados, con la novedad de poder introducir semisótano o ático. Sin embargo, en estas Ordenanzas aparecen, por primera vez, dos aspectos llamados a desempeñar un papel negativo en el futuro de las Colonias: *a) la posibilidad de desarrollar el volumen de dos plantas y media como vivienda plurifamiliar, cubriendo un mínimo de 40 m<sup>2</sup> de parcela por persona, o incluso de aumentar alturas, manteniendo esta misma densidad; b) la distinción entre aprovechamiento principal y secundario, destinándose a este último hasta un 20 por 100 de la superficie de la parcela.* Ambas condiciones se transmitirán, como veremos, en las sucesivas Ordenanzas, con excepción de las de 1972 (omisión a la que vino a salir al paso la famosa pretensión de modificación de la Ordenanza 4.<sup>a</sup> en 1977), posibilitando, al aplicarse sobre las Colonias consolidadas, la transformación tipológica y la progresiva colmatación de la parcela por edificaciones auxiliares y ampliaciones.

Las Ordenanzas de 1950 reducen sustancialmente la superficie calificada como unifamiliar, que en el Plan de Bidagor de 1944 abarcaba todo el N.E. de Madrid hasta la Ciudad Lineal y amplias zonas de Carabanchel y Latina. Las Colonias se incluyen en las Ordenanzas 14 (Ciudad-Jardín) y 15 (Parque Urbanizado). En las zonas de ciudad-jardín se reducen las exigencias de parcela mínima y se incrementan las alturas máximas hasta 9,50 y 12,50 metros, lo cual, combinado con el hecho de que se permite "como excepción" pasar a vivienda colectiva si se cum-

ple con los 40 m<sup>2</sup> de parcela por cama, nos explica la extraña aparición de bloques de cuatro plantas que se detecta en muchas Colonias de Chamartín. Esta filosofía de aceptar/fomentar la transformación tipológica tiene su más explícita manifestación en la Ordenanza 8, "Zonas de transformación de edificación aislada en normal de ensanche", para las que se admite el principio de que es deseable la transformación de manzanas predominantemente constituidas por edificaciones unifamiliares con jardín al de manzanas de edificación en altura cuando la traslación del centro de la ciudad a esos sectores lo recomienda. Bajo tales criterios desaparecerá la edificación unifamiliar en las zonas más valoradas: Ensanche, Castellana, etc. Al tiempo que se acepta la desaparición de las Colonias en áreas centrales, se contempla la previsión de nuevas Colonias en la periferia para el alojamiento obrero y usos agrícola-pecuarios, conforme a la práctica de construcción de poblados del INV-OSH (6).

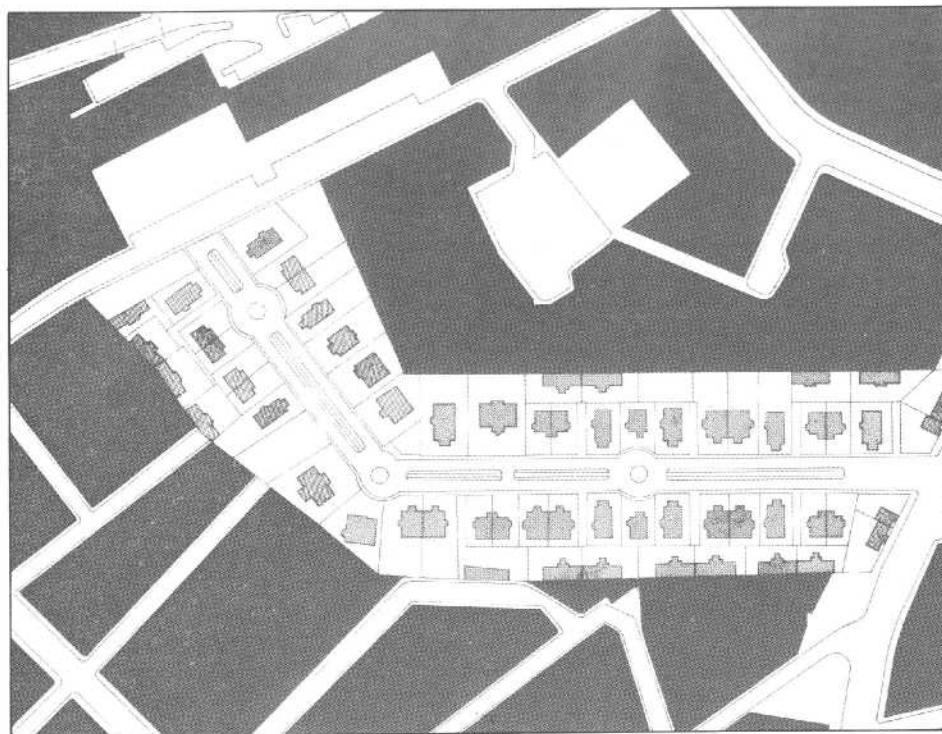
El Plan de 1963, al ampliar el tamaño de la parcela mínima a 300 m<sup>2</sup>, reducir la ocupación y edificabilidad al 25 por 100 y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, respectivamente, e incrementar los retranqueos, es responsable de dejar "fuera de ordenación" la práctica totalidad de las Colonias. Sin embargo, paradójicamente, elimina a la vez los estímulos a la transformación tipológica individualizada, dado que la mayoría de las edificaciones preexistentes sobrepasan el posible aprovechamiento. Más graves son los cambios de calificación del suelo (pasando a edificación abierta o cerrada) que afectan a varias Colonias y que no han llegado a materializar sus efectos destructivos merced a la complejidad del fraccionamiento de la propiedad. Esta circunstancia, unida a las fuertes exigencias de la normativa del Plan y las Ordenanzas de 1972, han sido la causa de que la posibilidad de transformación de vivienda unifamiliar en colectiva abierta por manzanas completas no afectara a las Colonias, a pesar de que permitiría doblar el número de viviendas autorizado en la Ordenanza 4-3.<sup>º</sup> Con el Plan de 1983, el modelo de Colonia unifamiliar queda definitivamente sustituido para la nueva extensión por los "polígonos" de edificación abierta y la suburbanización unifamiliar dispersa (Aravaca, Mirasierra, etc.), restando el problema de la "liquidación" de las Colonias preexistentes, "destinadas a desaparecer" según la doctrina oficial. La respuesta fue el proyecto de modificación de la Ordenanza 4.<sup>a</sup> de 1977 (7). Lo más interesante de este episodio es el mismo planteamiento de la respuesta vecinal (que, como sabemos, logró detener el proyecto), ya que im-

RALTA: *Vivienda económica. Medios de facilitar su construcción*, Madrid, 1924; José PAZ MAROTO: *La ciudad jardín*, Madrid, 1929, y CMU: *La ciudad lineal, fórmula española de la ciudad jardín como sistema de arquitectura de ciudades y colonización de campos*, Madrid, 1931.

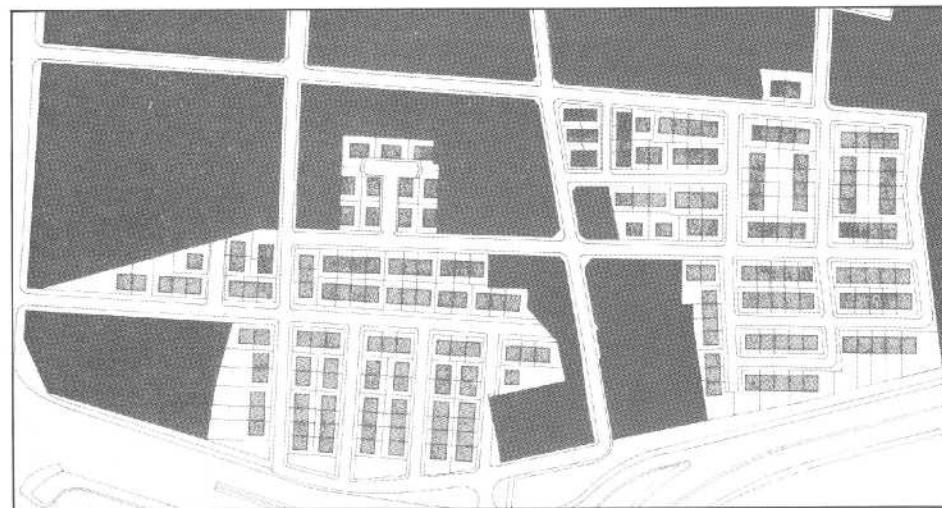
(6) Sobre la actividad de este organismo, cfr. Luis MOYA, José M.<sup>a</sup> EZQUIAGA, Fernando INGLES: *Los barrios de promoción oficial, Madrid, 1939-1976*, COAM, 1984, e Ignacio SOLA-MORALES: "La arquitectura de la vivienda en los años de la autarquía, 1939-53", *Arquitectura* n.<sup>o</sup> 199, 1976,

además de los artículos de M. VALENZUELA ya mencionados.

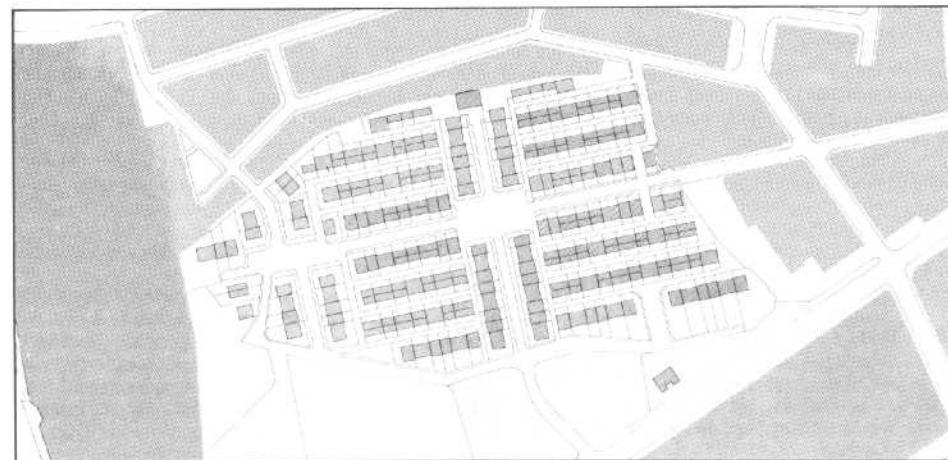
(7) Con el objetivo explicitado en la exposición de motivos de "conceder a los actuales propietarios de vivienda unifamiliar la posibilidad de ejercer con carácter puramente voluntario un derecho de transformar la vivienda unifamiliar en colectiva (...) para así igualarlos a sus convecinos, que ya lo ejercitaron con anterioridad al año 1972, al estar ambos bajo la misma normativa urbanística general".



*Bellas Vistas.*

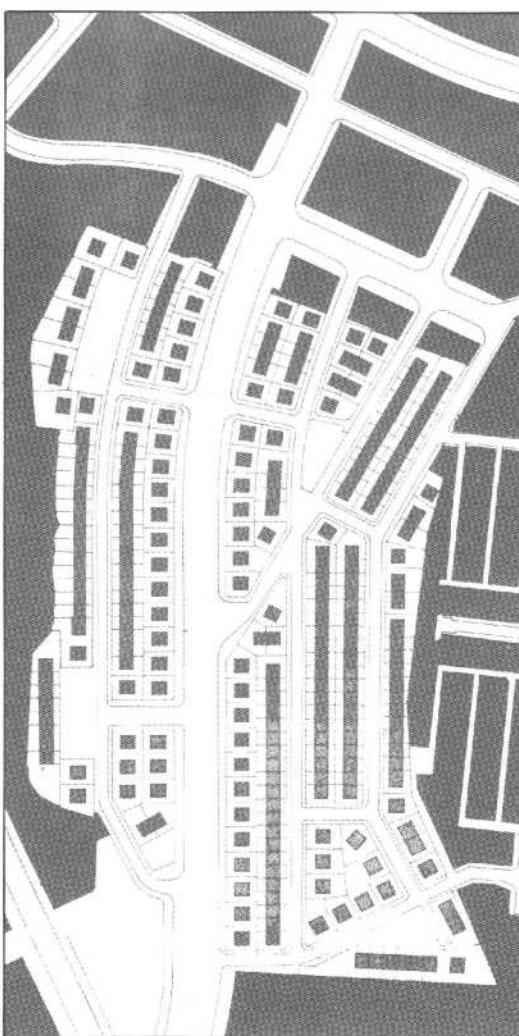


*Fomento-Iturbe.*

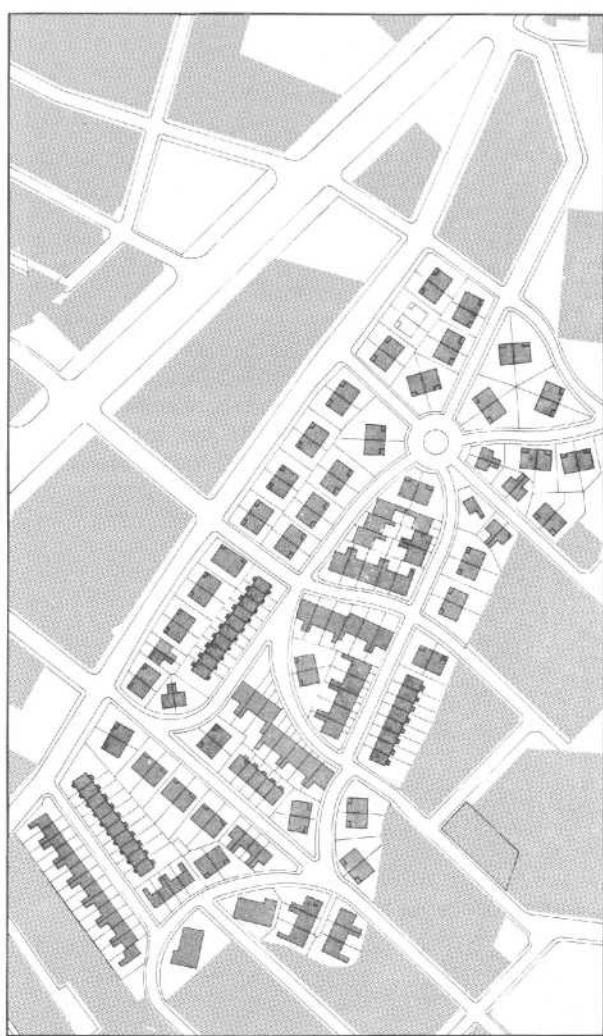


*Prosperidad.*

*Morfología original  
de las colonias.*



Primo de Rivera.



Cruz del Rayo.

plica una neta opción por un entendimiento de la prioridad de la calidad de una forma de vida sobre las posibilidades especulativas que la norma pondría en sus manos. Este criterio fue asumido por la Administración coincidiendo con la renovación del Ayuntamiento en 1979, abriéndose como problema la instrumentación urbanística del deseable mantenimiento de las Colonias en "fuera de ordenación". Dado que esta situación procedía del Plan General no era solucionable vía Catálogo del Plan Especial Villa de Madrid, ya que requería bien modificar el Plan General en estos ámbitos, bien modificar su normativa (y las Ordenanzas derivadas de ella) para dar cabida a la tipología de las Colonias. La opción por la primera solución determinó la aprobación de una "Modificación del Plan General en los Conjuntos de Vivienda Unifamiliar" en 1981, que incluía 30 Colonias (unas 140 Has.) que presentaban especial interés histórico o una situación legal en precario. Con esta modificación se congelan las tipologías y usos en estos ámbitos, legalizando la

situación existente hasta su tratamiento en detalle merced a Planes Especiales particularizados, cuya naturaleza comentaremos más adelante (8).

¿Qué ha salvado a las Colonias en esta historia de dificultades? Además de la voluntad de sus habitantes, factores como la densidad edificatoria relativamente elevada, la tipología adosada o en hilera y la existencia de un proyecto arquitectónico unitario han llegado a ser las características garantes de la pervivencia de muchas Colonias, ya que hicieron más difícil en un primer momento la transformación tipológica individual y hicieron en un segundo momento mucho menos rentable la transformación tipológica de conjunto. Pero pasemos ahora a analizar en detalle cuáles han sido dichos factores y cómo, de cualquier modo, se han producido ciertas transformaciones.

## FORMA Y TRAZADOS

Ante la primitiva situación de las Colonias, marginal al tejido urbano consolidado, cabría

(8) Véase al respecto, José M.<sup>a</sup> EZQUIAGA, Mónica DE BLAS, Ambrosio AGUADO y M.<sup>a</sup> José MEDINA: *Protección ambiental y protección social de la ciudad existente: el*

*caso de las Colonias de vivienda unifamiliar*, II Simposium de Urbanismo e Historia Urbana, Universidad Complutense de Madrid, 1982.

pensar en un planteamiento poco condicionado del diseño, con libertad para resolver los problemas de delimitación de bordes, forma general y trazado. Paradójicamente, el resultado final se caracteriza, sin embargo, por la irregularidad de la forma, la indefinición y complejidad del perímetro delimitado y la absoluta variedad de los trazados; responsables de esa diversidad parecen haber sido tanto la organización parcelaria anterior como la amplia gama de modelos compositivos utilizados como referencia.

Las primeras decisiones de diseño vienen determinadas por la definición del viario, bastante autónomo respecto a los bordes: un primer grupo de Colonias (Primo de Rivera, Ciudad-Jardín Municipal) plantea un potente eje longitudinal que vertebría la organización del viario secundario o se construye en sí mismo en viario único, optimizando así la incidencia del coste de urbanización (Bellas Vistas, Castañeda). Frente a este planteamiento se opta en otras Colonias por una malla isótropa de viario indiferenciado en retícula (Fuente del Berro, Iturbe-Fomento, Prosperidad, Sambara) o jerarquizado radialmente a partir de una plaza en posición central (Cruz del Rayo, Manzanares).

La operación del trazado de vías se convierte así en principal elemento definidor del diseño urbano, marginando los problemas de compatibilidad con el entorno exterior y reduciendo al mínimo la aparición de otro tipo de espacios urbanos —jardines o plazas— a puntos muy singulares y poco habituales.

## PARCELACION

Sobre la traza urbana marcada por el viario, la morfología característica de las Colonias se define por manzanas estrechas y alargadas con un esquema de parcelación común: se divide la manzana a todo lo largo de su eje (las parcelas especiales de esquina son poco frecuentes) y se subdivide transversalmente por una parcelación menuda, generalmente pasante. El tamaño resultante de la parcela (desde los 50-60 m<sup>2</sup> de Sambara y Prosperidad hasta los 300-350 de Jardín de la Rosa) es muy variado, vinculándolo normalmente a la superficie de cada tipo edificatorio.

Combinando el esquema de parcelación descrito con unos tipos básicos de edificación (aislada o adosada en hilera) se obtiene toda la gama de posibles ocupaciones de manzana, desde las destinadas a tipos únicos hasta las que, por combinación intencionada de tipos, muestran ya una cierta preocupación por la composición de conjunto: manzanas con "hilera virtual" de edificios aislados paralela a una hilera real en el frente posterior (Primo de Rivera) o soluciones de remate de los lados cortos de manzana mediante casas aisladas que acotan un frente de fachada largo, unitario o fragmentado de viviendas en hilera.

En cualquier caso, la parcela suele ser de pequeñas dimensiones (superficie media de 100-150 m<sup>2</sup>), los retranqueos bastante reducidos y el acce-

so por frente único, variables todas ellas que tienden tanto a rentabilizar la ocupación del suelo como a optimizar la relación entre viario/infraestructuras y parcela privada.

## EDIFICACION

Experimentación tipológica, vivienda mínima, estandarización constructiva son temas que marcaron el debate y el quehacer arquitectónico europeo durante los años (veinte y treinta) que ven surgir las primeras Colonias en Madrid. Si bien sería aventurado por nuestra parte establecer paralelos directos entre ambos fenómenos, fácilmente desmentidos desde la propia realidad construida, si queremos constatar en lo que sigue cómo, sorprendentemente, se hacen presentes los términos de dicho debate en la construcción de los llamados "hotelitos".

Tratándose de actuaciones derivadas de la Ley de Casas Baratas, el tema de la *definición tipológica* de las Colonias no parece constreñido por problemas de ajuste económico que pudieran determinar una cierta contención en lo que respecta a la diversidad y complejidad en la combinatoria de los tipos; bien al contrario, empleando esquemas tipológicos elementales se logra un resultado formal absolutamente variado, tanto a nivel general de todas las Colonias como en el ámbito de cada una de ellas. Es notorio el intento de conducir la experimentación a una oferta amplia de tipos, superficies y distribuciones interiores que, independientemente del tamaño de cada Colonia, se traduce como mínimo en cuatro o cinco modelos edificatorios distintos. Incluso, cuando el intento de formalización es más ambicioso, el planteamiento no queda ahí: se desarrollan esquemas de composición de conjunto, a un nivel superior que el de la unidad de vivienda, agrupando tipos según reglas bien definidas de simetría, adosamiento, retranqueo y alturas para componer auténticos edificios o bloques "virtuales" que establecen una lectura bien distinta de la relación entre tipología y morfología urbana (Primo de Rivera, Prosperidad). Es ese estudio de la relación entre las partes y de éstas con el de todo lo que añade un interés adicional al análisis de estas Colonias.

*Programas y tamaños de vivienda.* Si el análisis del tamaño de la vivienda evidencia en muchos casos una situación crítica respecto a posibles estándares actuales en promociones análogas, el estudio de los programas funcionales depara grandes sorpresas: la relación alcanzada entre programas y superficies es extraordinariamente elevada, dentro de esquemas que además, por la relación entre superficie habitable y superficie de suelo ocupado, son absolutamente "compactos".

Nos llegamos a encontrar, en efecto, con programas de cocina, estar-comedor, aseo y un dormitorio en 33 m<sup>2</sup>, dos dormitorios (42 m<sup>2</sup>), tres dormitorios (48 m<sup>2</sup>) y hasta cuatro dormitorios,



*Primo de Rivera.*



*Primo de Rivera.*



*Prosperidad.*



*El Viso.*



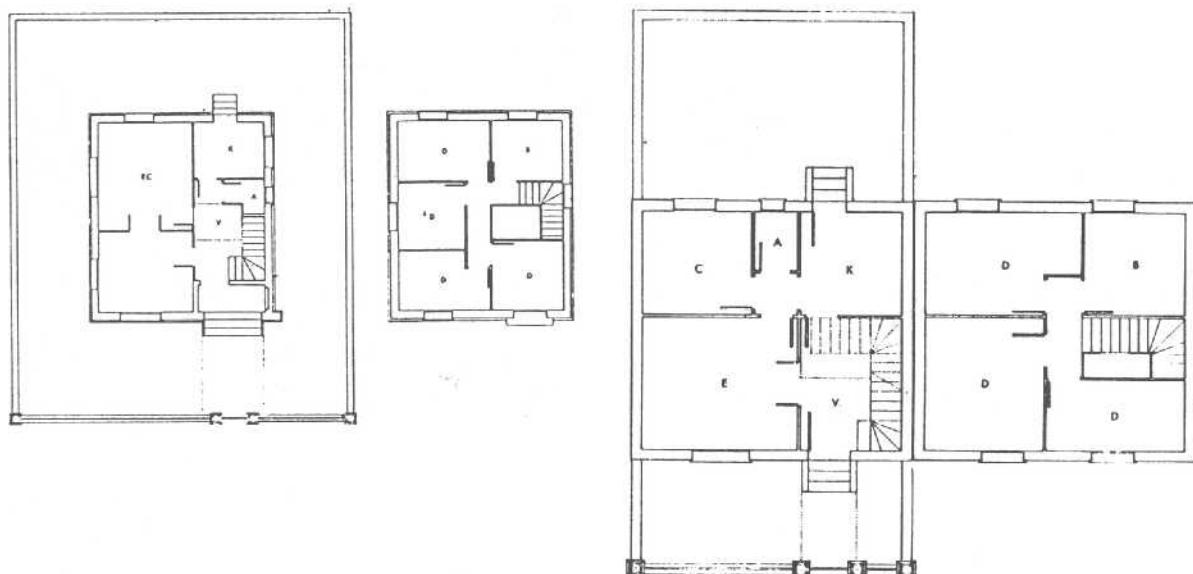
*Prosperidad.*



*Fuente del Berro.*

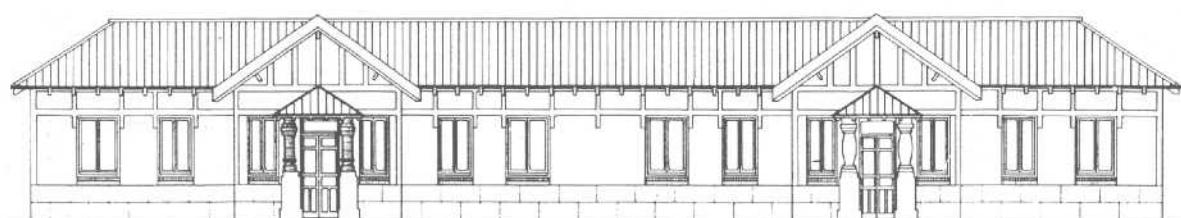
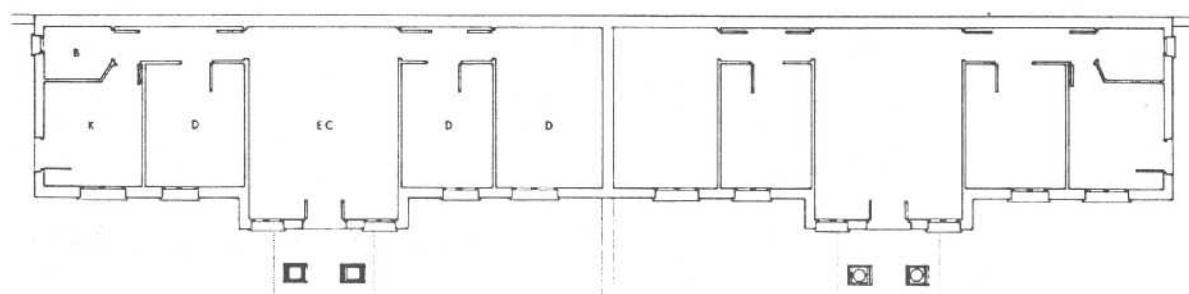


*Primo de Rivera.*

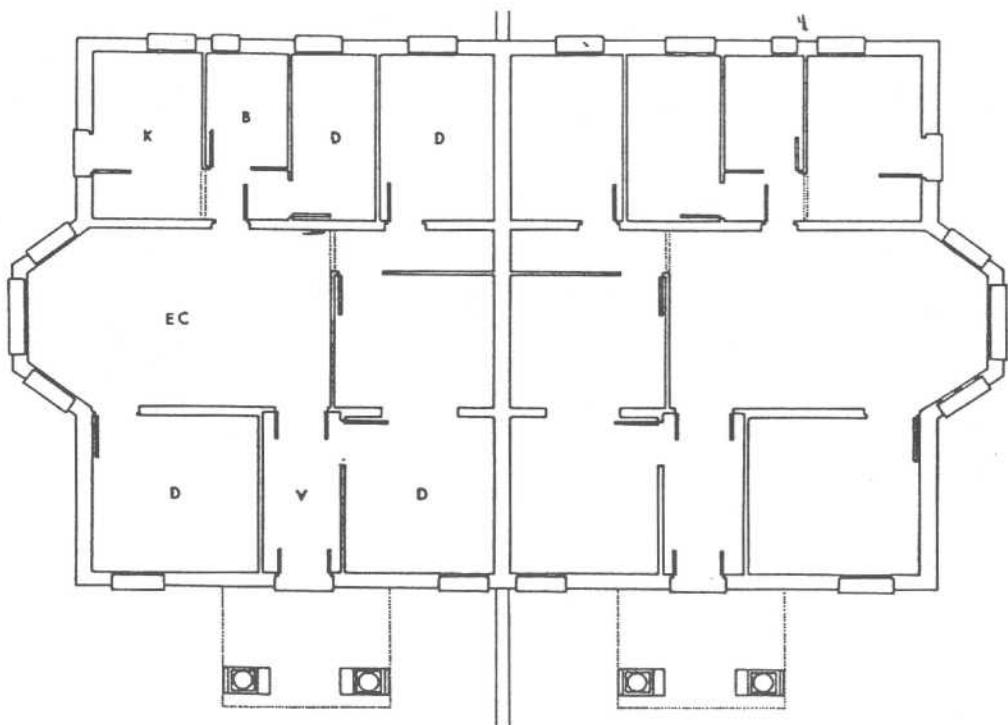


*Tipo de vivienda aislada.  
Colonia Primo de Rivera.*

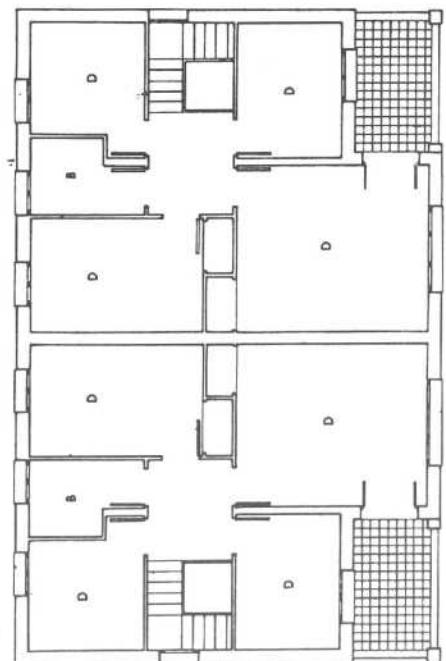
*Tipo de vivienda en hilera.  
Colonia Primo de Rivera.*



*Tipo de vivienda pareada.  
Colonia Bellas Vistas.*

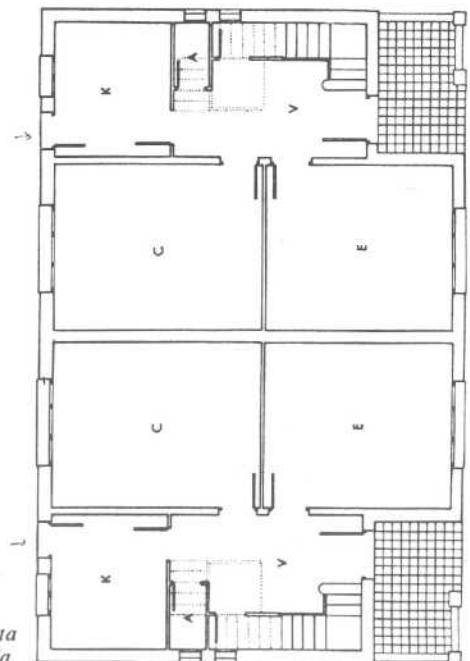


*Tipo de vivienda pareada.  
Colonia Bellas Vistas.*

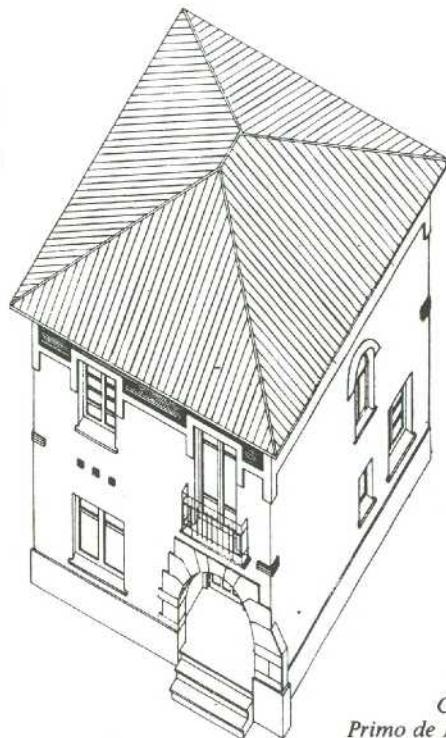


*Tipo de vivienda pareada.  
Colonia Cruz del Rayo.*

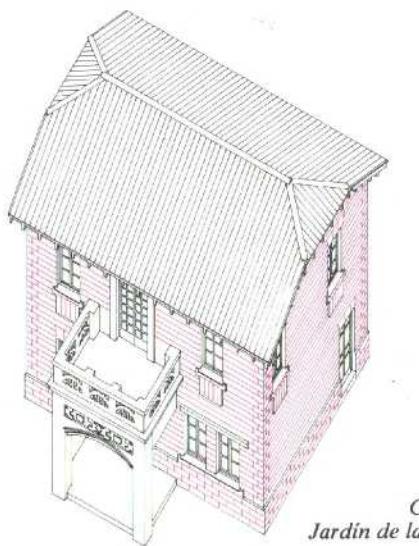
*Planta alta.*



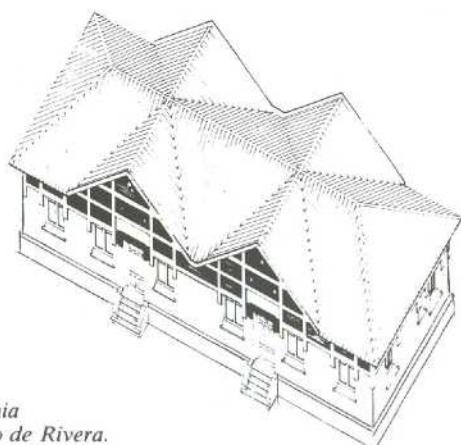
*Planta  
baja.*



*Colonia  
Primo de Rivera.*



*Colonia  
Jardín de la Rosa.*



*Colonia  
Primo de Rivera.*

todo ello en 63 m<sup>2</sup> (9). El "secreto" de tal eficacia radicaría en la reducción al mínimo de la superficie de circulación (acceso directo desde la calle a estar-comedor y conexión directa con éste del resto de las piezas vivideras), aquilatando además de forma notable las dimensiones de los propios cuartos. La compacidad de las soluciones viene dada por la práctica ausencia de balcones, terrazas, porches o retranqueos que pudieran reducir en superficie útil parte de la superficie ocupada (10).

En conclusión, aunque a la vista de los datos obtenidos no pueda hablarse en rigor de un verdadero ensayo sobre el tema de la vivienda mínima, constatamos una reducción "de facto" de las dimensiones normales de vivienda en relación a su programa. Factor éste que ha incidido de modo determinante en la dinámica posterior de modificación de los tipos originales para ajustar su dimensión o su nivel de equipamiento y servicios a las necesidades de sus actuales ocupantes.

*Construcción y diseño.* También el aspecto material, físico, de los edificios permite establecer un cierto modelo constructivo generalizable, de resultados bastante homogéneos y uniformes; y ello independientemente de que no aparezca en su origen un intento claro de estandarización, de repetibilidad del proceso constructivo.

¿Cuál es, en definitiva, ese modo de construir típico de la Colonia madrileña? Un ensayo de generalización ofrece los siguientes resultados: la *estructura* resistente es de muro de carga de ladrillo de un pie o pie y medio, sin cámara, apoyado sobre una cimentación somera (11). La crujía típica puede ser doble, de 3,6 a 4 metros, o sencilla, de 6 a 7 metros de luz. Ello da lugar a organizaciones de crujías transversales (viviendas pareadas o hileras de poco frente) o longitudinales a fachada (viviendas aisladas o hileras de frente ancho, poco profundas), añadiendo crujías intermedias cuando la mayor superficie lo exige. En viviendas de dos plantas, la disposición estructural se vincula lógicamente a la posición de la escalera, cuya organización típica es en "L", adosada a medianería o esquina de fachada, o de doble tiro, perpendicular a medianería o a fachada posterior.

La *fachada* no deja traslucir casi nunca el material de soporte que la constituye. El modelo se caracteriza aquí por el uso generalizado de revocos o enfoscados pintados (originalmente, de color, y actualmente, blancos), con despiece o llagueado continuo en imitación de aparejos de

(9) Programas más habituales, con una oferta más "generosa" de espacio, añaden a las distribuciones anteriores elementos de vestíbulo, baño completo, estar separado de comedor o dormitorio con alcoba interior, en superficies variables entre 72 y 108 m<sup>2</sup> (tres dormitorios), 84 a 112 m<sup>2</sup> (cuatro dormitorios) y 128 a 146 m<sup>2</sup> (cinco dormitorios).

(10) Ello se logra, en relación a los estándares urbanísticos que hoy manejamos, con índices de ocupación de parcela entre el 25 y el 60 por 100 (valores medios entre el 45 y el 50 %) y edificabilidades entre el 0,25 y 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

(11) Sólo en algunos casos hemos observado fábricas de muro macizo de hormigón (Fuente del Berro, Fomento-Iturbe) o de piezas prefabricadas de bloque del mismo material (ciertos tipos de Cruz del Rayo).

piedra lisos, rugosos o, incluso, almohadillados. El diseño particular de los alzados puede verse reforzado por el empleo característico de "entramados" de bandas estrechas enfoscadas que recuadran paños de distinto color o textura (12). De la misma forma, los huecos de fachada (estrechos, alargados, de proporción aproximada  $2 \times 3$ ) se suelen destacar con elementos propios, como los recercados perimetrales o los dinteles resaltados, enfoscados o de ladrillo visto a sardinel, sobre dados a soga y tizón en sus arranques. La carpintería es siempre de madera pintada (colores blancos, grises o marrones), con cristales despiezados en pequeños recuadros. El sistema de oscurecimiento, cuando lo había, era el habitual de contraventanas interiores opacas de color blanco.

La cubierta se resuelve con faldones de 2, 3 ó 4 aguas (algunos tipos introducen frontones triangulares en fachada). La cubrición es de teja plana, de forma casi sistemática. El entramado se manifiesta siempre en el alero de fachada, con las cabezas de los pares labradas y la tablazón vista.

Incluso el cerramiento de parcela se diseña de acuerdo con un modelo bastante homogéneo en todas las Colonias: sobre un peto inferior de fábrica, enfoscado y pintado, se disponen machones con alguna decoración de remate y se cierran los vanos con reja metálica de forja decorada o, alternativamente, con tubos metálicos horizontales.

## TRANSFORMACIONES

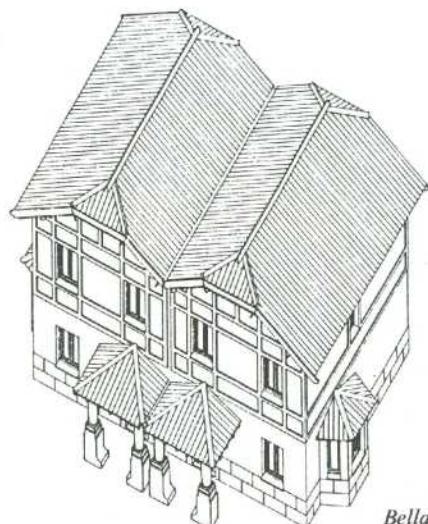
La gama de modificaciones externas e internas es tan amplia como variada, por lo que sólo apuntaremos aquí un esbozo de sistematización:

### *Modificaciones de carácter compositivo*

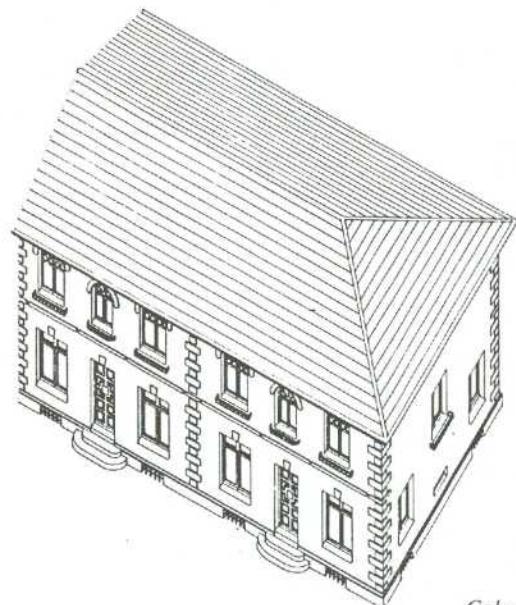
Suelen ir asociadas a modificaciones de tipo volumétrico o constructivo que inciden bien en la destrucción de la simetría de la composición, por apertura de huecos, aumentos de altura o adición de cuerpos adosados, bien del carácter uniforme y homogéneo de los tipos en hilera, sobre los cuales las alternativas son siempre más perceptibles.

### *Modificaciones de tipo volumétrico*

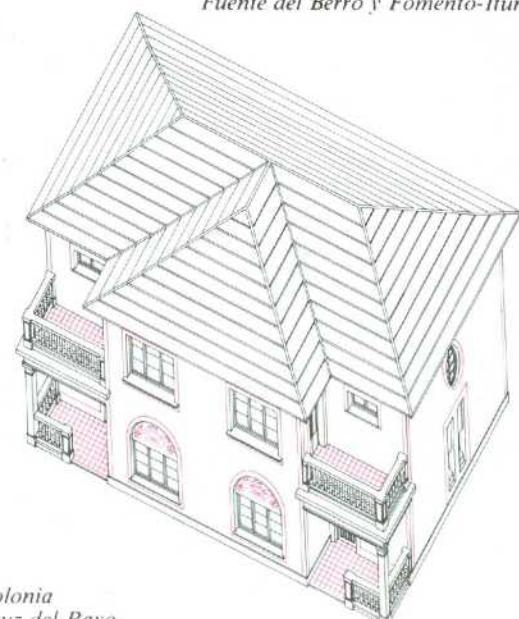
En todas las Colonias constituyen un fenómeno generalizado, sin que, como pudiera pensarse, exista una relación directa entre la dimensión de la vivienda o las características del tipo y el número y entidad de las ampliaciones. Debido al modo ya descrito de ocupación de parcela, las modificaciones más típicas en este apartado explotan el espacio libre disponible adosando cuerpos laterales o traseros a la edificación principal o al lindero posterior de parcela, que se ocultan a



Colonia  
Bellas Vistas.



Colonias  
Fuente del Berro y Fomento-Iturbe.

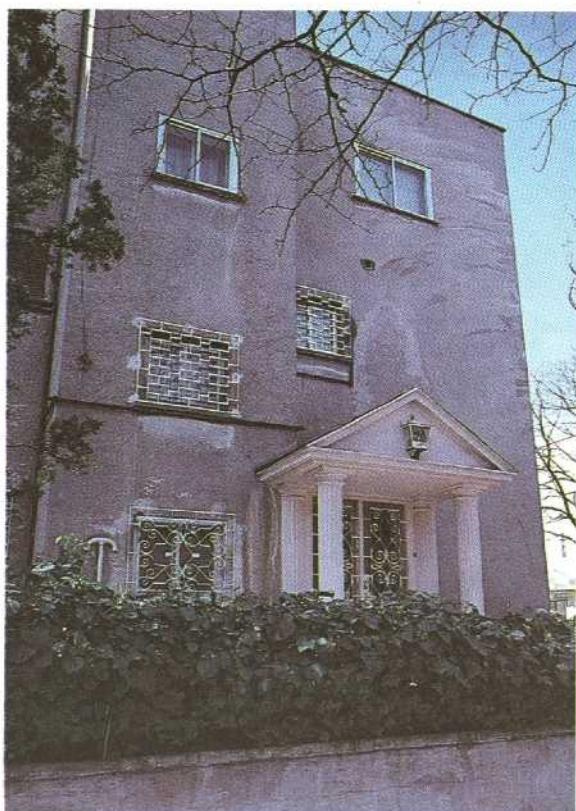


Colonia  
Cruz del Rayo.

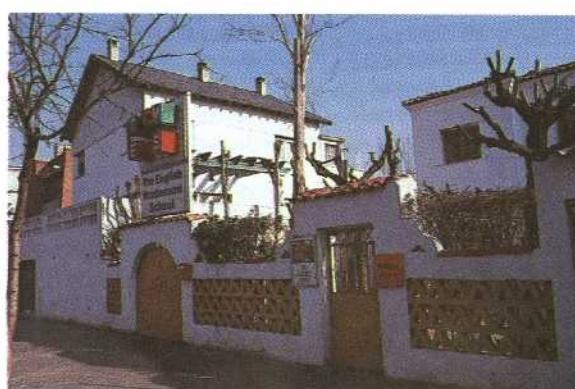
(12) Se utiliza este artificio como recurso compositivo en toda la fachada (Bellas Vistas) o en elementos señalados, como pueden ser los frisos de coronación (Primo de Rivera).



Cruz del Rayo.



El Viso.



Ciudad Jardín Municipal.



Cruz del Rayo.

la visión desde la calle por razones de ornato o, más bien, por eludir un posible control municipal. No por menos visibles son menos frecuentes tanto el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como el aumento de una altura en toda o parte de la planta. La incidencia de estas operaciones parece ser mayor en tipos aislados que en los de hilera, por disponer de parcelas de mayores superficies, y es casi una constante a raíz de la sustitución de viviendas por usos no residenciales que, con frecuencia, demandan un programa de difícil adaptación a las dimensiones de la tipología original.

#### *Modificaciones de tipo constructivo*

Modificaciones de este tipo acusan toda la gama posible de variaciones de la sensibilidad y el gusto de los ocupantes, que traducen los cambios de la moda o de la idea sobre la modernidad imperantes en cada momento. Tales modificaciones acusan también la relativa poca estimación de los ocupantes por sus "hotelitos": en el intento de ocultar al máximo su aspecto "antiguo" y "obsoleto", se han ido modificando revocos, eliminando recercados y decoraciones, transformando aleros; se han sustituido carpinterías de madera por aluminio, cambiando contraventanas por persianas, revestido fachadas con azulejos y plaquetas, añadido columnas, pilastres, frontones y pórticos...; manifestando bien a las claras la contradicción entre la "idea" de residencia unifamiliar de los nuevos ocupantes y la que presidió en su inicio la construcción de las Colonias.

Estas transformaciones, finalmente, dan pie para hacer una breve reflexión sobre los diversos componentes que influyen en la forma última de la protección de las Colonias. Será necesario, en primer lugar, establecer cuáles son los grandes problemas que están en el origen de las transformaciones operadas.

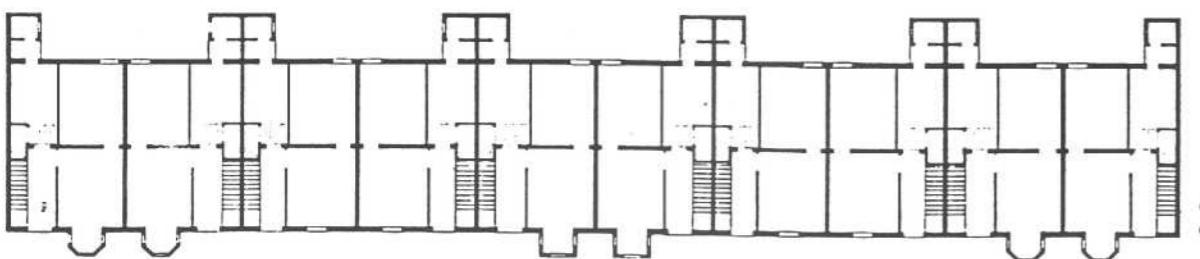
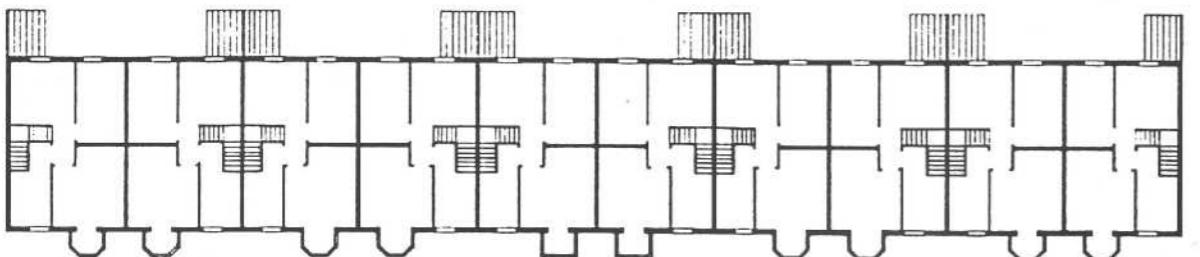
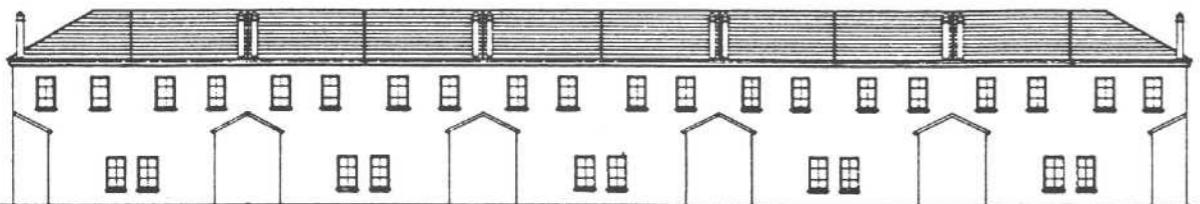
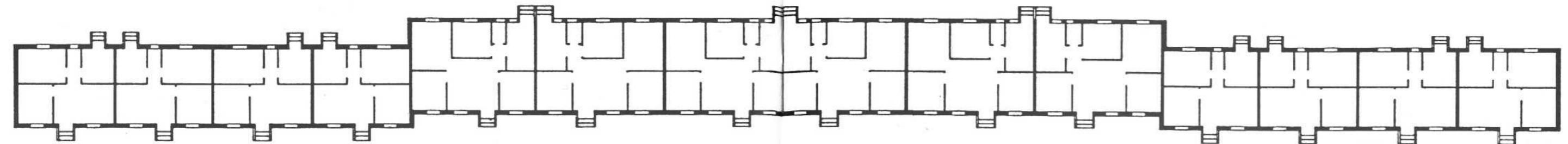
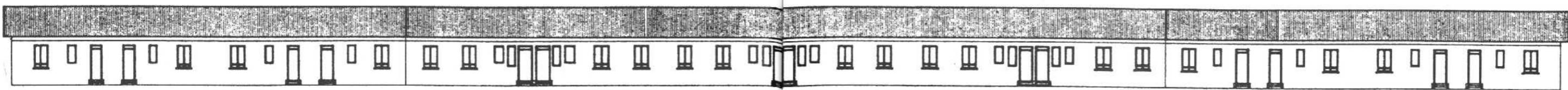
### PROBLEMAS DE PROTECCION

No cabe duda de que la situación "central" que hoy ocupan las Colonias, respecto al conjunto de la ciudad, es probablemente la causa fundamental de las grandes modificaciones que en ellas han tenido lugar. Desde esta perspectiva, las Colonias se sitúan en el centro de entornos claramente diferentes y, en la mayor parte de los casos, opuestos a su propia configuración formal. La presión establecida por redes arteriales de gran capacidad, edificaciones en altura —que rompen la intimidad y las condiciones físico-ambientales de la Colonia—, estructuras sociales diversas, etc., obliga a una progresiva manifestación de estos factores en el interior de su recinto. El planeamiento urbanístico existente refleja en muchos casos esta presión cuando consolida situaciones transformadas o recalifica parte del territorio de las Colonias. Es por ello que ha debido recurrirse desde el comienzo a modificar el Plan

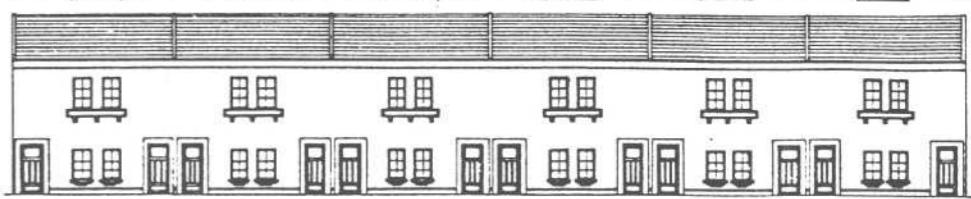
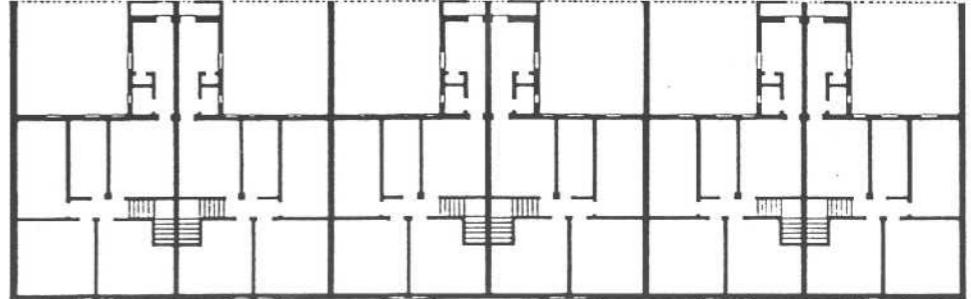
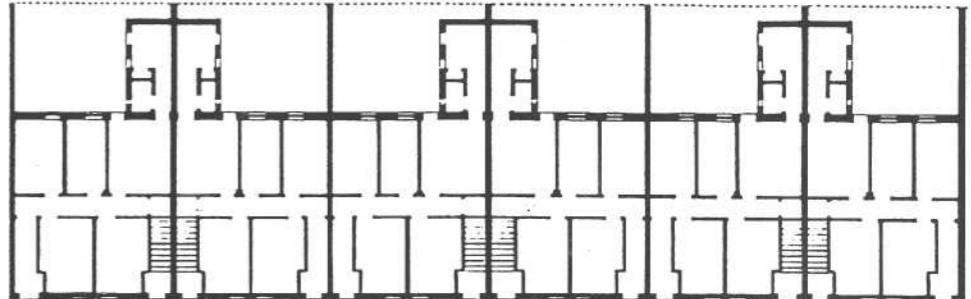
General existente ante la inoperatividad de los Planes Especiales a estos efectos.

Esta nueva situación "central" de lo que en principio fueron alojamientos relativamente periféricos obliga a las Colonias a aceptar usos para los cuales su estructura tipológica no se halla preparada. De este modo, buena parte de ellas se han convertido en zonas dotacionales de la parte de la ciudad que las rodea. La escasa oferta de suelo existente en estos conjuntos ha evitado que edificaciones ajenas a su definición formal invadierean un territorio básicamente establecido en torno a la idea de una fuerte imagen exterior. Pero ello mismo ha forzado la readaptación de lo ya existente a las necesidades de guarderías, colegios privados, instituciones, talleres, etc. Nos encontramos así con transformaciones del tipo original que afectan sobre todo a la mayor ocupación de parcela y al incremento de volumen edificado.

Por otro lado, el devenir de las Colonias las ha situado en una posición ciertamente privilegiada, puesto que su disposición en la ciudad, a modo de pequeñas "ciudades interiores", sugiere a muchos la posibilidad de disfrutar de un modo de vida "diferente", sin los inconvenientes de aislamiento, carencia de dotaciones y largos desplazamientos que la localización tradicional de las viviendas unifamiliares conlleva. De este modo, las Colonias han sufrido la invasión de un nuevo tipo de habitantes, la revalorización de suelo y viviendas y el consiguiente proceso evolutivo. La nueva población que accede a las antiguas Colonias posee una capacidad económica ciertamente mayor que la de los primitivos moradores; es suficiente, en todo caso, para realizar en las viviendas todas cuantas transformaciones sean necesarias en orden a garantizar en su interior y en su imagen externa la satisfacción de los estándares y programas habituales en las necesidades de los recién llegados. Con ello se crea, en primer lugar, un desequilibrio social que genera, cuando menos, fuertes contrastes entre los nuevos y los antiguos pobladores de las Colonias (no hay que olvidar que éstos procedían, en general, de un programa de fomento de viviendas para las clases de nivel económico más modesto). Se destruye así la uniformidad en el modo de vida que se hallaba en la base de la aparente unidad formal de las Colonias. Pero también este aspecto construido o formal se ve alterado. Las modificaciones afectan tanto a los aspectos internos como externos de las viviendas. Aparte de la redistribución de los espacios, quizás lo más llamativo sea la variación en la posición de las escaleras —verdaderos generadores del tipo en muchas de las viviendas de dos plantas— y el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta. La necesidad de ampliar la superficie de lo que en principio eran programas de vivienda reducidos lleva también a la ocupación de la parcela con nuevos volúmenes, o la colmatación del jardín trasero, o incluso a la construcción de sótanos y semisótanos. La búsqueda de esa adaptación aparece también en los aspectos externos de la casa, donde se

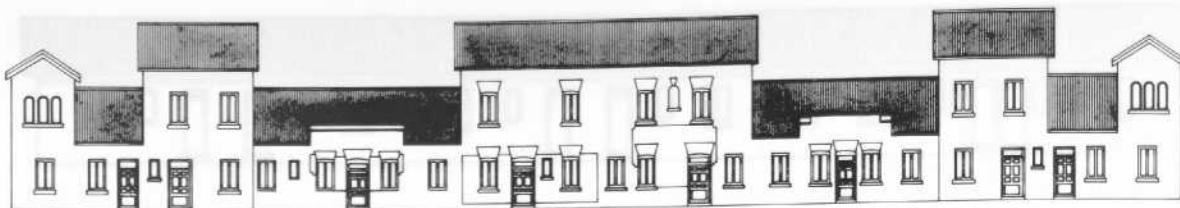


*Colonia Peñola.  
Ciudad Jardín Municipal.*

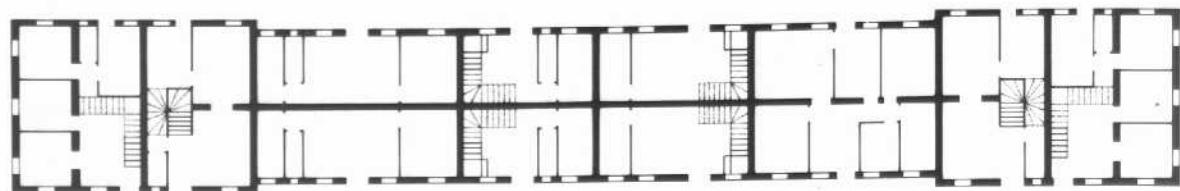


*Colonia  
Cruz del Rayo.*

*Colonia  
Cruz del Rayo.*



*Colonia  
Prosperidad.*

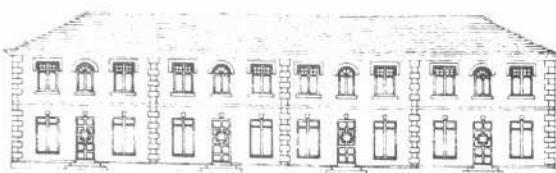
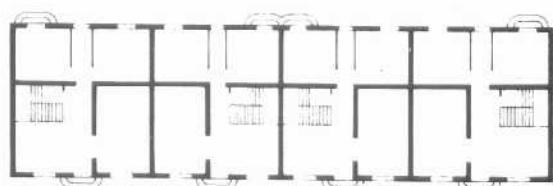
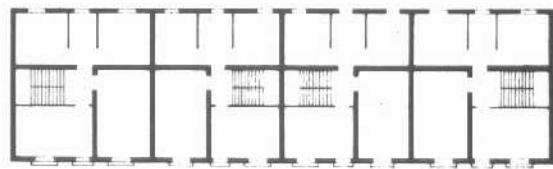


busca una pretendida "calidad", fundamentalmente en base a la durabilidad de los materiales: nuevos revestimientos de fachada, marquesinas, carpinterías de acero o aluminio, cerramientos opacos de parcela, etc.

Ante todo esto, el debate se centra, sin duda, en el *qué* y el *cómo* proteger en las Colonias. Si, por un lado, el análisis de la edificación y los trazados no revela una arquitectura especialmente cualificada como soporte, la valoración, desde otra lectura, de los elementos que la componen indica la necesidad de su conservación. Es cierto así que la gran experiencia de las Colonias se basa, sin duda, en la elaboración de un modo diverso de vida que aparece como su primera cualidad. Y si bien puede afirmarse que esa diversidad dimana en buena parte del carácter personal y objetual, transformable y adaptable, que cada pieza tiene para su usuario, no es menos cierto que la identificación de ese mismo propietario se extiende, más allá de su casa, a la totalidad de la Colonia, donde la imagen unitaria del conjunto es un lugar común a todos sus habitantes. Parece así aconsejable que entre los aspectos a proteger se cuenten no sólo las definiciones formales externas características de cada conjunto, sino también la disposición de las piezas de arquitectura sobre el territorio, valorando la situación de la edificación con respecto a la parcela y/o la totalidad del trazado, las proporciones que en índices de ocupación definen el especial hábitat de la Colonia y también, sin duda, el equilibrio que el plano de estos conjuntos establece entre la experimentación y variedad tipológica y su estructuración en una entidad cuasiurbana de carácter unitario.

La experiencia obtenida hasta el momento sobre el modo de realizar esa protección parece confirmar la necesidad de utilizar una amplia gama de instrumentos, donde a los mecanismos legales de planeamiento —Plan General y

Planes Especiales— se sumen ayudas económicas selectivas para la rehabilitación de viviendas con propietarios de escasa capacidad económica y, quizás en este caso más que en ningún otro semejante, una efectiva colaboración vecinal. Colaboración que es tanto más importante cuanto que la definición de cada conjunto depende aquí de las unidades estrictamente individualizadas, con elementos de pequeña escala cuyo control por los medios habituales es casi inabordable.



*Colonia  
Fuente del Berro  
y Fomento-Iturbe.*