



ESTUDIO PARA LA REHABILITACION DE EDIFICIOS DE INTERES URBANO  
Y ARQUITECTONICO EN EL CASCO HISTORICO DE ALCALA DE HENARES



A L C A L A   D E   H E N A R E S   -   P A T R I M O N I O   D E   L A   H U M A N I D A D

## 1.2. DESCRIPCION DEL PROYECTO: ANTECEDENTES

Con motivo de la Declaración de 1982 por el Consejo de Europa, como año del Renacimiento de la ciudad, el Ministerio de Obras Publicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura, decidió el encargo de estudios para la Recuperación de Cascos históricos de distintas ciudades españolas.

Estos estudios pretendían fijar las bases para la recuperación, no solamente de unos cuantos edificios de carácter monumental sino del conjunto de la ciudad y de todo su casco histórico: -- desde los distintos puntos de vista, arquitectónicos, culturales, sociales, económicos... Además de un planeamiento lo más acorde posible, para así evitar arbitrariedades y la toma de decisiones precipitadas.

La ciudad de Alcalá cercana a Madrid, que en su apogeo llegó a contar con treinta y nueve colegios universitarios se ha encontrado sometida en las últimas décadas a toda la problemática de los fenómenos de abandono y expansión incontrolada y sus consecuencias habituales.

Con todo ello supone unos de los Conjuntos Históricos más importantes y mas amplios de España, no tanto por sus elementos singulares, con ser de gran calidad, como por la calidad de sus conjuntos medieval y universitario.

Por todo ello en Diciembre de 1982 se plantearon los trabajos para la puesta en marcha de la Rehabilitación integrada de Alcalá de Henares que el Ayuntamiento recogía entonces en su programa municipal este objetivo como uno de los más necesarios para el desarrollo integral de su ciudad.

Desde el año 1968, por otra parte, el conjunto histórico de Alcalá de Henares se encontraba declarado como Conjunto Histórico-Artístico.

Recientemente, las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, acotaban con su determinación de ordenanza el área histórica estableciendo la necesidad de redactar para ella con posterioridad un Plan Especial de Reforma Interior.

Un informe de 1983 decidió la necesidad de realizar el Estudio de Rehabilitación sobre la zona histórica Medieval.

La elección se realizó sobre un breve análisis de las zonas más deprimidas y las necesidades que se podrían impulsar para la recuperación racional de la ciudad.

Alcalá se encontraba con la siguiente situación según el EBR:

- Un 70% del casco despoblado
- Una tasa de paro de las más altas de la región
- El derribo y deterioro interior de la edificación sistemático.
- Una densidad mínima de población con una media de edad muy avanzada.
- Un bajísimo equipamiento
- Falsas expectativas de los propietarios
- Una continua falta de mantenimiento para los edificios históricos.
- Un trazado urbano, mobiliario e imagen muy deteriorados por el tráfico y el abandono.
- La ausencia de un conocimiento profundo y real de la situación y sobre todo la carencia de unas vías de instrumentación operativas.

Alcalá de Henares se incorporaba a la tendencia general en Europa de dar prioridad a la defensa de un patrimonio edificado - histórico frente a la renovación indiscriminada que la atenaza en su ensanche promoviendo programas y estudios que deriven en

inversiones sobre las áreas históricas de la ciudad antes que sobre la nueva construcción.

Las Oficinas Comarcales de Rehabilitación de la Edificación de la Comunidad de Madrid son un instrumento según el Real Decreto 1494/1987 , instrumento que aunque limitado, está planteado en tal línea si bien sus resultados en el área de interés patrimonial no haya sido relevante del modo deseado.

De hecho en los últimos años se puede apreciar un aumento, ligero sin duda, en el interés de la población por estas áreas históricas de Alcalá, aún cuanto persisten e incluso aumentan ciertas tendencias especulativas y sigue vigente la preferencia por los modelos de habitación obsoletos del ensanche. A esto se une el encarecimiento inicial que supone el rehabilitar sobre un conjunto de escasa calidad constructiva y nulo mantenimiento secular.

Ante el problema de la vivienda el centro histórico exige protección, conservación y rehabilitación y esta pasa por idénticos parámetros tanto para la edificación como para sus "históricos" usuarios. Ello exige una intervención pública que corrija el estricto valor comercial.

Consciente de la problemática que acaba de exponerse, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares tuvo conocimiento de los programas de apoyo técnico y financiero que patrocina el Consejo de Europa y, en consecuencia, recabó la colaboración de al Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma para llevar a cabo un Estudio de la Zona Sur del Casco Histórico que sirviera de base para solicitar las ayudas del Consejo de Europa y para poner en marcha una política municipal de intervención en el mismo.

### 1.3. OBJETIVOS

El Estudio tiene por objeto proporcionar los datos básicos y las orientaciones necesarias para el Ayuntamiento de Alcalá de Henares desarrolle un Programa de Rehabilitación Integral de la Zona Sur del Casco Histórico.

Asímismo el Estudio debe servir como memoria de gestión para que el Ayuntamiento solicite, a través de los organismos nacionales y europeos que procedan, las ayudas específicas programadas por el Consejo de Europa.

La Fase A contiene los elementos suficientes y necesarios para seleccionar los edificios que en la Fase B serán descritos desde los puntos de vista técnico, social, jurídico, económico, histórico y arquitectónico para su incorporación al Programa de Asistencias del Consejo de Europa para la Conservación del Patrimonio Cultural Inmobiliario.

A medio plazo, el Programa de Rehabilitación basado en este Estudio debe dar lugar a la intervención directa e indirecta del Ayuntamiento en el Casco Histórico, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda o, en su caso, de un organismo específico, para cumplir los siguientes objetivos:

- Reducción del desempleo. Creación de puestos de trabajo como consecuencia de las intervenciones en rehabilitación, nueva construcción, infraestructuras, etc.

Formación profesional. Dirigida a la recuperación de especialistas en trabajos de restauración y rehabilitación en sus aspectos tanto artesanales como industriales

Estabilización de la población residente. El área de actuación se encuentra, en gran parte, abandonada y presenta una densidad de población muy baja. Sin embargo la población residente muestra un fuerte enraizamiento por su medio tradicional. Por otra parte se trata de repoblar y reequilibrar socialmente el Casco.

- Rehabilitación del Patrimonio de viviendas existente. Con triple objetivo de proporcionar alojamiento a familias necesitadas, fomentar la actividad constructora y recuperar la edificación tradicional.
- Construcción de nuevas viviendas de carácter social. Coincidente en cualquier caso con las determinaciones del Programa de Rehabilitación y con el doble objetivo de satisfacción de necesidades de vivienda y fomento de la actividad constructora.

Mejora del medio urbano. Que implica la renovación de las infraestructuras básicas, la adecuación de los espacios públicos, la reestructuración del tráfico tanto peatonal como rodado, la creación de equipamientos sociales para la población residente y la recuperación de la escena urbana tradicional.

- Desarrollo de los recursos turísticos y las comunicaciones. Previendo el despoblamiento, compensando los desequilibrios demográficos, económicos y sociales y asegurando la protección del patrimonio.

Estos objetivos se desarrollarán bajo el criterio de llevar a cabo una política de conservación global que contemple tanto los aspectos físicos como los sociológicos y que, al mismo tiempo, compagine los aparentemente antagónicos conceptos de conservación y renovación.

Las actuaciones que se deriven del Programa de Rehabilitación deberán ser llevadas a cabo por iniciativa municipal bien sea creando su propio patrimonio mediante operaciones directas de adquisición y rehabilitación bien proporcionando la participación de la iniciativa privada mediante la concesión de subvenciones y ayudas complementarias de las reguladas por la legislación estatal vigente.

El Programa de Rehabilitación debe, lógicamente, insertarse en el ambicioso plan que va a reequipar el patrimonio edificado de alta calidad y significado con la vuelta a la Universidad y que puede proporcionar a la ciudad una oportunidad de futuro en todos los -

sectores de actividad que puede equilibrar las desventajas que se han derivado de su posición relativa respecto a Madrid. Esta posibilidad debe verse reforzada por la incidencia del Programa de Rehabilitación que permitirá rehabilitar y "rehabitar" el Casco Histórico dándole nueva vida residencial y recuperando una parte sustancial de su importante legado histórico.

En resumen el objetivo global del Programa de Rehabilitación es - impulsar procesos de recualificación ambiental del sector sur del Centro Histórico que por su actual estado de degradación y abandono no determinan su inhabitabilidad e impiden una lectura eficiente de los valores arquitectónicos y ambientales que aún perviven en la ciudad.

Para la definición del Programa es asimismo fundamental el estudio de las transformaciones urbanas generadas en el Casco a lo largo de su historia ya que la calidad arquitectónica del conjunto resulta altamente heterogénea y hace su entendimiento más difícil que en otros conjuntos urbanos de carácter histórico menos castigados por procesos de sustitución indiscriminada.

#### 1.4. AMBITO DEL ESTUDIO

El ámbito del estudio se determinó dentro del área de casco Histórico citado.

El Estudio Básico de Rehabilitación estableció que en el Casco Histórico de Alcalá de Henares se pueden distinguir importantes diferencias formales y funcionales entre los sectores Norte, Sur y Este del mismo. Del eje que definen las calles del Cardenal Cisneros y Escritorios hacia el Norte (área que engloba a la calle Mayor y calle Santiago) podría hablarse como la zona de mayor actividad comercial y cívica. En ella las actuaciones públicas y privadas de rehabilitación están ya generando lo que podría suponer una revitalización completa de calles como la de la Imagen o Nueva. El sector oriental del casco remata las grandes aperturas de ejes abiertos en la parte Norte, que inició el Cardenal Cisneros con la Universidad: Se trata de una auténtica ciudad -colegial y universitaria extramuros del antiguo recinto. Por último el sector Sur contrasta fuertemente con los anteriores: Responde a una trama medieval de la ciudad que crece alrededor de la Iglesia Magistral en sus orígenes. Se encuentra enormemente deprimida y despoblada y el estado de sus edificaciones, con presencia de soberbios tipos palaciegos, es de avanzado deterioro.

Alcalá de Henares conserva una interesante trama medieval en la zona Sur, con gran número de construcciones-tipo cuyo origen se remonta al siglo XVII, y su trazado barroco en el centro y Norte con la tipología constructiva característica del siglo XIX. La zona Sur, objeto principal del estudio, es la más deprimida del conjunto por sus escasos recursos económicos, sociales y medio-ambientales.

En este último sector se han elegido las manzanas en las que la actuación puede ser más significativa y global.

Cabían aquí dos alternativas de actuación. Cada una de ellas comprende el estudio previsto sobre el conjunto de las iniciales -edificaciones a seleccionar, diferenciándose en la metodología de análisis: Agrupada en determinadas manzanas y áreas ó dispersa en el Centro Histórico.

La primera respondía a un criterio de actuación continua y unitaria, con actuaciones en espacios urbanos y tipologías de casa-patio tanto solariega como popular.

La segunda actuación sería más dispersa y suponía la rehabilitación de zonas situadas en el límite con el Sector Norte en las que la calidad de las edificaciones y su estado de abandono también aconsejaba una urgente actuación.

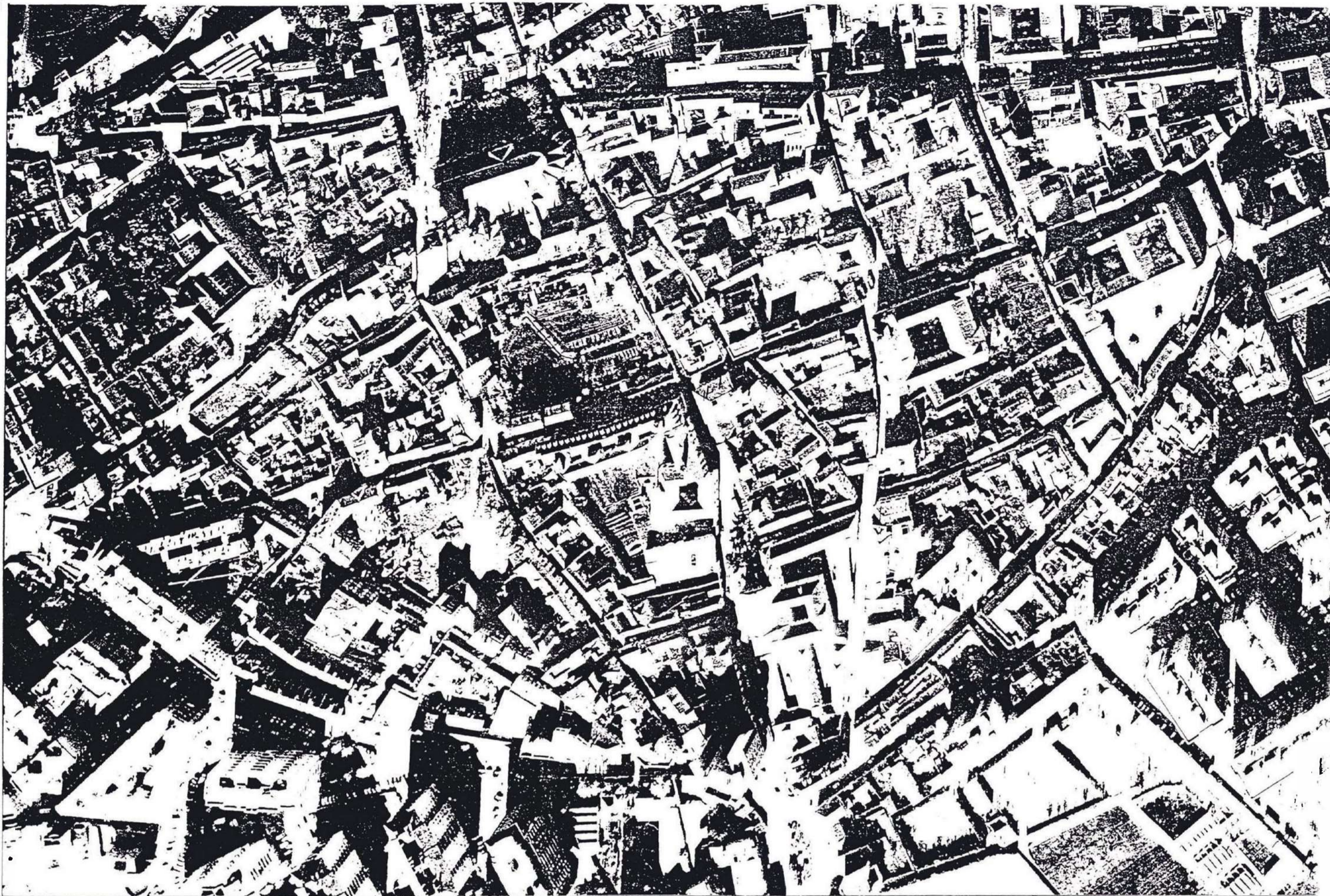
Dentro del área Sur se ha seleccionado una estructura de Estudio Zonal, esto es, que prima la futura actuación en un área de finida sobre el repertorio puntual sobre todo el Centro Histórico. A estos efectos los servicios técnicos municipales sobre la base informativa ya descrita en los Antecedentes determinó los límites concretos del estudio que se recogen en el plano n. 1.

El límite planteado de recinto se encuentra entre las calles:

- Rico Home - Sta. Catalina      Cárcel Vieja
- Arcipreste
- Portilla
- Travesía del Empecinado
- Paseo de los Curas  
Vaqueras

Incluye, además de las citadas, las siguientes:

- Infanta Catalina
- Merced - Cardenal Cisneros
- Damas
- Empecinado
- Vicario
- Siete Esquinas - Sta. Clara



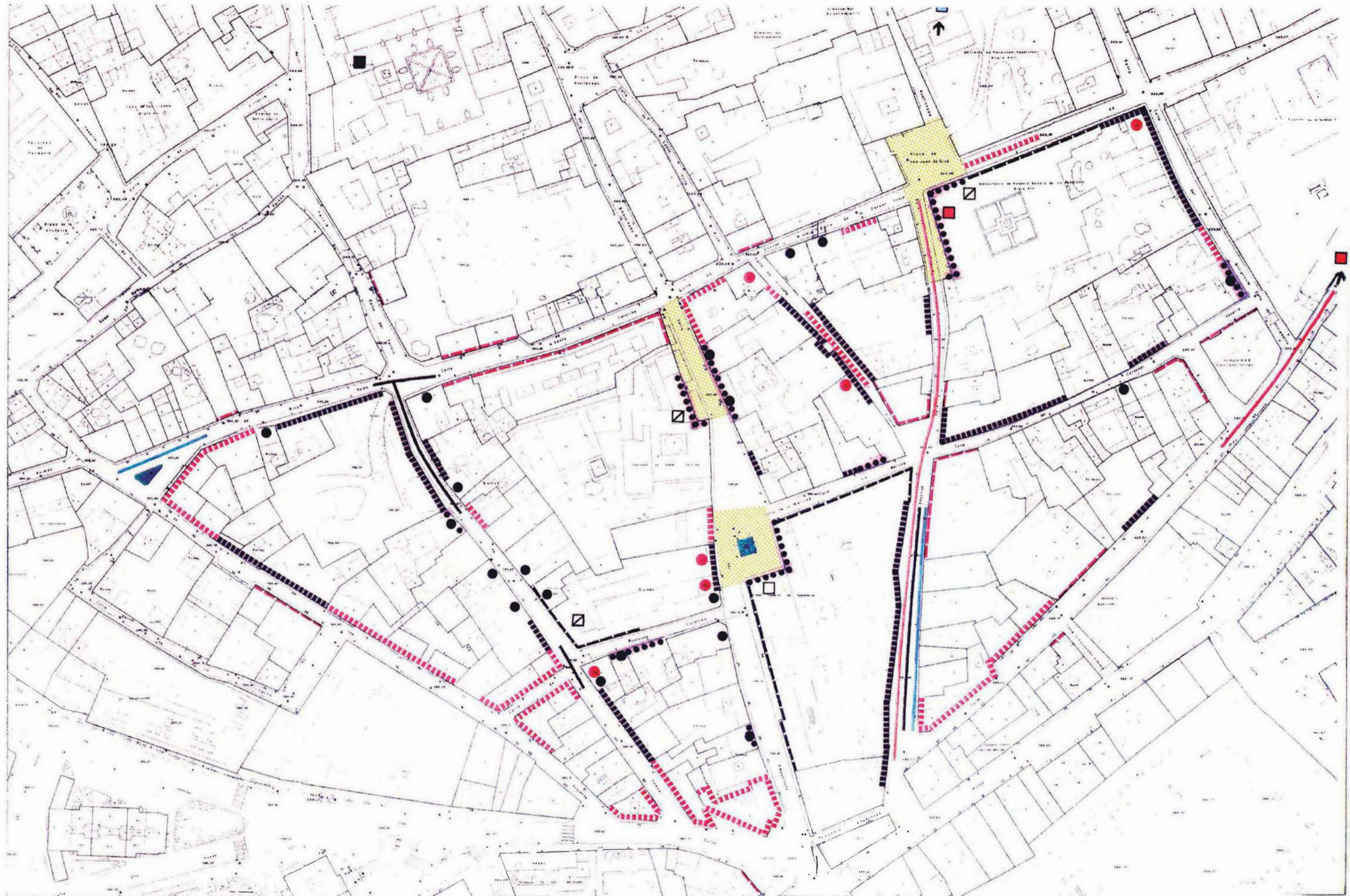
ESTUDIO PARA LA REHABILITACION DE EDIFICIOS DE INTERES URBANO  
Y ARQUITECTONICO EN EL CASCO HISTORICO DE ALCALA DE HENARES

FOTO AEPBA 1984



- Espacio libre público
- Espacio libre privado

ESTUDIO PARA LA REHABILITACION DE EDIFICIOS DE INTERES URBANO  
Y ARQUITECTONICO EN EL CASCO HISTORICO DE ALCALA DE HENARES



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Hito y recorrido visual vinculado            |  | Fachada de interés ambiental   |
|  |  |  | Elementos de interés sobre   |
|  |  |  | Composición masiva /   |
|  | Otros Hitos: Espadaña / Torre ó Cúpula       |  | Zona verde pública   |
|  | Espacio público vinculado a fachada singular |  | Impacto negativo puntual   |
|  |  |  | Impacto negativo zonal: 1 <sup>er</sup> orden / 2 <sup>o</sup> orden |

ESTUDIO PARA LA REHABILITACION DE EDIFICIOS DE INTERES URBANO  
Y ARQUITECTONICO EN EL CASCO HISTORICO DE ALCALA DE HENARES 17



- Buena
- Regular-bien
- Regular
- Regular-mal
- Mal
- Ruina parcial

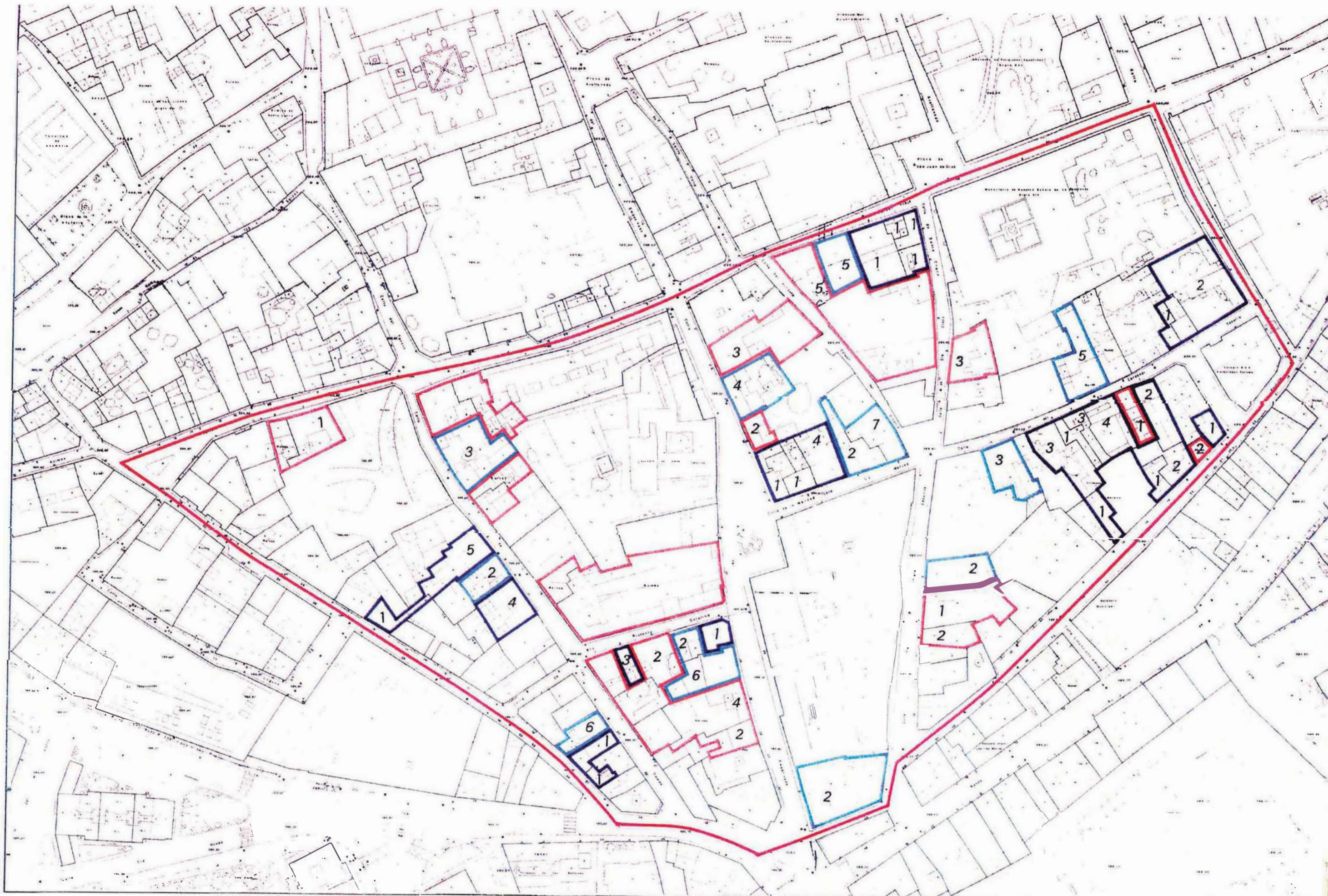
- Solar
- Reciente construcción
- Reciente rehabilitación
- \* Expediente de rehabilitación y fecha
- ★ Rehabilitación municipal

ESTUDIO PARA LA REHABILITACION DE EDIFICIOS DE INTERES URBANO  
Y ARQUITECTONICO EN EL CASCO HISTORICO DE ALCALA DE HENARES

ESTADO DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION







- 4 Número de viviendas
- Edificio vacío totalmente
- Edificio con alguna ocupación
- Edificio totalmente ocupado
- Delimitación del ámbito de actuación

ESTUDIO PARA LA REHABILITACION DE EDIFICIOS DE INTERES URBANO  
Y ARQUITECTONICO EN EL CASCO HISTORICO DE ALCALA DE HENARES

3

PADRON DE VIVIENDA 1986



ESTUDIO PARA LA REHABILITACION DE EDIFICIOS DE INTERES URBANO  
Y ARQUITECTONICO EN EL CASCO HISTORICO DE ALCALA DE HENARES

No 01 1.a

Características Arquitectónicas

8811204



Existen elementos tradicionales constructivos de pies derechos, un patio construido probablemente en el S. XVII y reformado en el siglo pasado. Vivienda de tipo urbano residencial. La medianera lateral izquierda, derruida; la alteral derecha, lindando con el edificio moderno.

Estado de conservación: Ruina parcial

Alturas: 2 plantas.

Edificio totalmente vacío; probablemente hubo un local en la planta baja.

Longitud de fachada: 9 m

Sup. Construida: 120,4 m<sup>2</sup>

Sup. " total : 181,7

Sup. de parcela: 197,4 m<sup>2</sup>

ESTUDIO PARA LA... INTERES URBANO  
Y ARQUITECTONICO EN EL CASCO HISTORICO DE ALCALA DE HENARES

No 01 1.b

Características Arquitectonicas

[8][8][1][1][2][0][4]

