

Colonia Pico del Pañuelo

***Aspectos arquitectónicos y urbanísticos de la Colonia del Pico del Pañuelo con relación a la calidad de vida***

Arquitectas residentes **Paula Amuchastegui Moreno**

**Juncal Calvo Eguren**

# Índice

## INTRODUCCIÓN.

<b>1. INFORMACIÓN RECOGIDA</b>	<b>2</b>
<i>1.1. MOVILIDAD</i>	<i>2</i>
<i>1.2. ESPACIO PÚBLICO</i>	<i>2</i>
• <i>SEGURIDAD</i>	<i>6</i>
• <i>CIUDADES AMIGABLES</i>	<i>6</i>
• <i>ACCESIBILIDAD</i>	<i>6</i>
<i>1.3. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN</i>	<i>7</i>
<i>1.4. ACTIVIDAD COMERCIAL</i>	<i>7</i>
<i>1.5. EQUIPAMIENTOS</i>	<i>11</i>
<b>2. VISIÓN CONJUNTA DE ASPECTOS CUYA RELACIÓN AFECTA A LA CALIDAD DE VIDA EN LA COLONIA</b>	<b>13</b>
<i>2.1. MOVILIDAD EN RELACIÓN CON LOS EQUIPAMIENTOS, LOS SERVICIOS Y LA ACTIVIDAD COMERCIAL</i>	<i>13</i>
<i>2.2. ESPACIO PÚBLICO EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD COMERCIAL, LOS EQUIPAMIENTOS Y LOS SERVICIOS</i>	<i>14</i>
<i>2.3. ESPACIO PÚBLICO EN RELACIÓN CON EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.</i>	<i>18</i>
<i>2.4. ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD EN RELACIÓN CON LOS EQUIPAMIENTOS.</i>	<i>18</i>
<i>2.5. EL GRADO DE OCUPACIÓN EN RELACIÓN CON EL ESTADO DE CONSERVACIÓN Y LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.</i>	<i>21</i>
<i>2.6. ESTADO Y CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACION EN RELACIÓN CON LA COMPATIBILIZACIÓN CON LA VIDA LABORAL Y EL PERFIL DEMOGRÁFICO.</i>	<i>21</i>
<b>3. CONCLUSIONES</b>	<b>23</b>
<b>4. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>24</b>

# Aspectos arquitectónicos y urbanísticos de la Colonia del Pico del Pañuelo con relación a la calidad de vida

*Paula Amuchastegui Moreno*

*Juncal Calvo Eguren*

Arquitectas residentes en Pico del Pañuelo en el verano de 2014

## INTRODUCCIÓN.

La presente memoria pretende servir de documento de apoyo en el análisis de la situación actual de la Colonia del Pico de Pañuelo con relación a la **calidad de vida**. Resulta obvio que la Colonia del Pico de Pañuelo ha sufrido un proceso de transformación a lo largo de sus años de existencia, y creemos necesario evaluar si los cambios morfológicos de la misma durante este proceso han ido en la misma dirección que los cambios en las necesidades de sus habitantes.

El primer paso será, por tanto, analizar la situación actual con detenimiento, de manera estratificada, para, a continuación, ver cómo se interrelacionan los distintos aspectos analizados, y determinar qué situaciones podrían resultar beneficiosas y cuáles no.

Para poder llevar a cabo esta tarea, durante la semana de residencia en la Colonia, realizamos una toma de datos que ahora nos permite mostrar la información sobre un plano, organizada en distintas capas, las cuales pueden mostrarse y leerse tanto de manera aislada como simultáneamente. Esta información recoge algunos aspectos relativos a cuestiones urbanísticas o arquitectónicas, ya que dada nuestra formación como arquitectas, son éstos los parámetros que mejor manejamos (además, dada de la estructura de la beca y el tiempo disponible es inevitable acotar la recogida de información a aquellos aspectos más relevantes). Sin embargo, nos gustaría que el presente trabajo quede abierto a futuras aportaciones que enriquezcan esta radiografía de la Colonia, y puedan dar lugar a intervenciones o trabajos que mejoren tanto su situación como la visión que, actualmente, se tiene de la misma.

A la hora de proponer distintos proyectos o actuaciones (intervenciones artísticas, actividades vecinales, quejas y/o peticiones..., etc.) resulta vital disponer de datos que sustenten la necesidad de las propuestas o la conveniencia de las mismas, un documento de información que sirva de apoyo. Por ello, esperamos poder crear el germen de un mapa colaborativo que pueda ir mutando, enriqueciéndose con las aportaciones de otros agentes que recojan otros temas de distinta índole: sociales, económicos o medioambientales, por ejemplo. Un mapa actualizado que dé a conocer la

realidad de la Colonia más allá de los tópicos o las impresiones, y sirva como herramienta con la que poder actuar con tino sobre una realidad en constante cambio. En definitiva, un primer paso que incite a la implicación en el proceso de cambio desde distintos sectores.

## **1. INFORMACIÓN RECOGIDA.**

### *1.1. MOVILIDAD.*

“En un cadáver exquisito lo importante son las líneas de conexión...”<sup>1</sup>

En la última década, Madrid se ha expandido a un ritmo vertiginoso, y esta expansión no sólo ha supuesto la transformación de los terrenos situados alrededor de la ciudad, sino también el desarrollo de sus infraestructuras. Es esa red, enorme, la que le permite ofrecer una gran cantidad de suelo en un tejido súper conectado, haciéndola muy competitiva.

Queda claro que Madrid dispone de un buen sistema de transporte público en el que moverse, y la Colonia del Pico de Pañuelo se sitúa en un nodo en el que convergen varios modos (autobús, metro). Sin embargo, en cuanto bajamos la escala y pasamos del sistema rodado al peatonal ciertos puntos importantes se pierden. Así, la existencia de un carril bici o cualquier otra vía para transportes no motorizados es nula. Y los pasos de cebra escasean en algunos puntos en pos de vías rápidas de circulación rodada.

Señalar, también, que, aunque no se refleje en el plano, existe actualmente un problema de aparcamiento derivado de una gestión administrativa lenta en relación con los aparcamientos existentes. De modo que, tras haber peatonalizado las calles internas de la Colonia, estas aparecen llenas de coches aparcados debido al problema con el estacionamiento de vehículos. Algo que empeora el juego que podría dar la peatonalización de estas calles en relación con su morfología, ya que si bien podrían convertirse en un lugar de encuentro, se encuentran llenas de coches que obstaculizan el paso, minimizado el roce y la visibilidad, y esto afecta de manera indirecta a la percepción de seguridad y confort.

### *1.2. ESPACIO PÚBLICO.*

En la Colonia del Pico de Pañuelo existen principalmente dos espacios configurados como zonas estanciales de encuentro: la glorieta San Víctor y el parque de juegos situado en la esquina de las calles Alejandro Saint Aubeín con San Daniel.

<sup>1</sup>. Diccionario Metápolis Arquitectura Avanzada. Ed. Actar. Página 7.

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS DE LA COLONIA DEL PICO DEL PAÑUELO CON RELACIÓN A LA CALIDAD DE VIDA

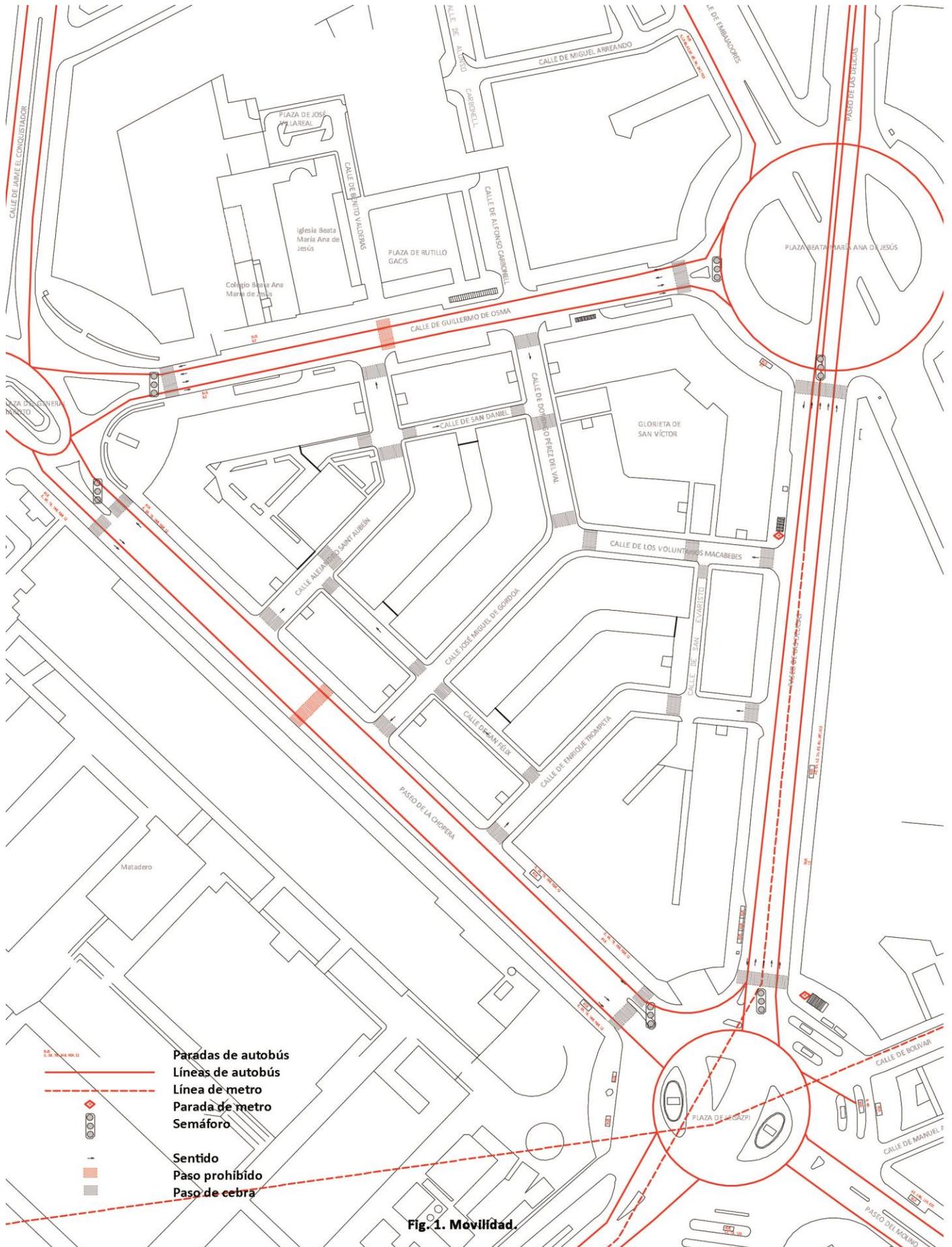


Fig.1. Movilidad.

## ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS DE LA COLONIA DEL PICO DEL PAÑUELO CON RELACIÓN A LA CALIDAD DE VIDA

Gracias al testimonio de los vecinos descubrimos que en la plaza situada la glorieta San Víctor existía un parque con juegos infantiles, que, debido a problemas de ruido e inseguridad, los vecinos solicitaron eliminar. He aquí la razón por la que, actualmente, no existen bancos en este espacio cubierto por la sombra que arrojan una quincena de árboles de gran porte. De esta forma, se va perdiendo la calidad de los espacios de públicos en el interior de la Colonia. No olvidemos que la percepción de la calidad del espacio público está íntimamente ligada a la sensación de seguridad, y ésta, a su vez, con la afluencia.

Es necesario recalcar la importancia de los elementos que configuran el paisaje, y la forma en que estos nos sitúan en el mismo. No sólo el mobiliario, sino también la vegetación, la cual debe responder a criterios que van más allá de lo meramente estético o económico.

Actualmente, el parque de juegos situado en la esquina de las calles Alejandro San Félix con San Daniel está limitado por una verja, cuyo acceso desde la calle San Daniel está permanentemente cerrado. En relación con los problemas que han obligado a ello, no cabe duda del papel activo de la vegetación frondosa y perenne de la pequeña plaza situada en la Calle Alejandro Saint Aubeín, ya que la misma genera cobijo y falta de visibilidad, y, por tanto, inseguridad.

Tampoco los pinos existentes en los accesos a la glorieta San Víctor invitan a entrar.

El parcheo de las soluciones realizadas hasta el momento ha dado lugar a espacios urbanos carentes de personalidad para facilitar la identificación, la seguridad y el acogimiento.

Debería plantearse si tanto la vegetación como el mobiliario existentes hoy día son la mejor opción en relación con la forma en la que los habitantes desean situarse en los espacios de la Colonia, ver si realmente cumplen la función con la que fueron proyectados o si, a pesar de los cambios recientes, aún causan un efecto no deseado. Con relación a las premisas a las que responde el actual diseño de estos espacios la seguridad no debería ser la principal, ya que si se eligen los elementos cuidadosamente se puede controlar este aspecto, dejando el grueso del proyecto a factores y/o necesidades más importantes.

Por lo tanto, ¿qué necesidades cubren estos espacios estanciales de encuentro? ¿Se han diseñado buscando una diversidad de funciones (zona de recreo, de descanso, de encuentro, de paseo..., etc.) o basándose en unos papeles estereotipados (*“zona de columpios para los niños, con bancos para que charlen las madres, unos cuantos asientos mirando hacia ningún punto de interés para que descansen los mayores y algún sitio donde el perro haga sus necesidades y pasearlo”*)?



Fig. 2. Placita situada en la Calle Alejandro Saint Aubeín.



Fig. 3. Parque de juegos infantiles situado en la esquina de las calles San Félix con San Daniel.



A estas alturas, el urbanismo, para ser de calidad, debería transgredir de una vez las fronteras del género.

Además de estos espacios públicos, existen en la Colonia dos patios de manzana grandes (apodados “la calle muerta”) cubiertos de vegetación y flanqueados por muros de ladrillo, aparentemente bastante antiguos, los cuales, a pesar de ser de acceso privado (o precisamente por ello) poseen un enorme potencial para convertirse en espacios multiusos de encuentro, controlados y diseñados al gusto del usuario, favoreciendo el esponjamiento en vez de permanecer como residuales.

Al margen de todo esto, creemos que, en general, la iluminación es óptima y el número de papeleras es suficiente. No así el sistema de recogida de basuras, el cual resulta insuficiente al haber un solo punto fijo de contenedores de reciclaje, con los problemas de suciedad y degradación que conlleva.



Fig. 5. Patio de manzana.

- *SEGURIDAD*

Nos parece importante que haya plazas de aparcamiento y vegetación que refresque, sin embargo, son elementos con incidencia clave en temas de seguridad o visibilidad. Si bien creemos que hay que mantenerlos, también pensamos que con alguna modificación puntual mejorarían bastante los aspectos que acabamos de mencionar. Así mismo, debemos calibrar si los elementos de vegetación, higiene, protección e iluminación invaden la calle.

- *CIUDADES AMIGABLES*

Un dato importante a la hora de proyectar ciudades amigables son las distancias de los recorridos. Son varios los vecinos que nos han comentado la necesidad de añadir un paso de cebra en ciertas zonas.

- *ACCESIBILIDAD*

A nivel de accesibilidad podríamos decir que cuenta con los mínimos exigibles (rebajes de acera en los pasos elevados y semáforos con señal acústica) ya que, en ciertos tramos, las aceras presentan un ancho insuficiente o están invadidas por elementos que obstaculizan el paso (sobre todo, vegetación ornamental y bolardos para evitar el estacionamiento de vehículos). Las grandes barreras se hallan en el paso del espacio público al privado, puesto que no hay ninguna rampa que dé alternativa al peldaño de acceso al interior de los portales ni de los locales comerciales.

### *1.3. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.*

La información relativa al estado de la edificación se ha limitado a recoger los edificios que han pasado la ITE con dictamen favorable, así como aquellas edificaciones que se han rehabilitado recientemente o están en proceso de rehabilitación. Nos hubiera gustado recoger una gran cantidad de datos: patologías, obras de mejora realizadas, viviendas deshabitadas, superficies..., etc. Sin embargo, la mayoría de estos datos implica la inspección de las viviendas o la consulta a los vecinos de manera individualizada, algo para lo que no teníamos tiempo en el plazo disponible.

De los datos recopilados a través del registro de la ITE del Ayuntamiento de Madrid obtenemos que el porcentaje de bloques con dictamen de la ITE desfavorable es del 28.57 % (la mayor parte situados en el paseo de las Delicias y el Paseo de la Chopera), y el de bloques con deficiencias subsanadas el 0.27 % (en relación con la última inspección). Así mismo, en estos momentos, hay dos bloques en los cuales se están ejecutando obras de mejora.

La Colonia del Pico del Pañuelo fue promovida por La Sociedad Constructora y Beneficiaria de Casas Baratas, y proyectada por el arquitecto municipal Fernando de Escondrillas en 1927, para dar alojamiento a los trabajadores del antiguo Matadero, después de que se aprobase el Decreto Ley de Casas Baratas de 1924. Si en su día las viviendas presentaban una serie de mejoras importantes con respecto al saneamiento (fueron de las primeras en incorporar un inodoro dentro del cuarto de baño), el soleamiento (todas las habitaciones recibían luz directa) o las exigencias espaciales (mayores que las exigidas por la legislación de aquel momento), hoy día presentan numerosas patologías. Las reformas llevadas a cabo, tanto por los inquilinos como por los propietarios, en los últimos años han sido numerosas; lejos parecen ya quedar las novedosas mejoras constructivas que presentaban estas viviendas, a las cuales les está costando adaptarse y mantenerse en buen estado a lo largo del tiempo. No sólo constructivamente, también en materia de accesibilidad, ya que aunque muchas tengan ascensor instalado, existen peldaños de acceso al portal y, una vez dentro, hasta llegar al embarque del ascensor que imposibilitan el acceso de personas dependientes de forma autónoma (muchos de estos escalones, además, están agrietados por caídas accidentales de bombonas de butano).

### *1.4. ACTIVIDAD COMERCIAL.*

A la hora de recabar información, por un lado, se han obtenido los usos de cada local en planta baja del catastro, y, por otro, a pie de calle, hemos



recabado información acerca de la actividad que se desarrolla en cada local (nótese que los que aparecen en blanco son viviendas).

Tras plasmar los datos, comprobamos que en el perímetro exterior de la Colonia del Pico del Pañuelo las actividades que más abundan son tiendas de moda y clínicas en el Paseo de las Delicias, peluquerías o centros de estética en la Calle Guillermo de Osma, y bares o restaurantes en el Paseo de la Chopera.

En estas tres calles los locales se alternan con viviendas en planta baja. No así en el interior de la Colonia, donde nos hemos topado con dos tipologías de local: por un lado la de los locales situados bajo las viviendas, y, por otro, la de los locales alojados en anexos a los testereros. Esta última tipología aparece en las tres calles que forman un triángulo en el interior de la colonia: San Daniel, San Evaristo y San Félix; y siempre acoge bares o discotecas (no exentos de quejas).

Son de sobra conocidos los problemas derivados del monocultivo económico, y cómo esta monofuncionalidad distorsiona la convivencia.

*(Gracias a una residente de la Colonia descubrimos el origen de los locales anexos a los testereros de los bloques: según nos contó, hace años, cuando ella era pequeña (tiene ya 77), se instalaba un mercado en la Calle San Evaristo, y los locales se edificaron para suplir la falta de espacio. Más tarde, cuando se construyó el edificio del mercado, el tipo de comercio cambió, y surgieron diversos negocios o talleres, como, por ejemplo, una herrería, una mueblería, un carpintero..., etc. ocupados por artesanos dedicados a oficios. Pero, con el devenir de los años éstos, también, poco a poco, irían desapareciendo).*

En general, existen dos problemas básicos: la pérdida de variedad en el tipo de actividad y la profusión de locales carentes de actividad en determinadas calles.

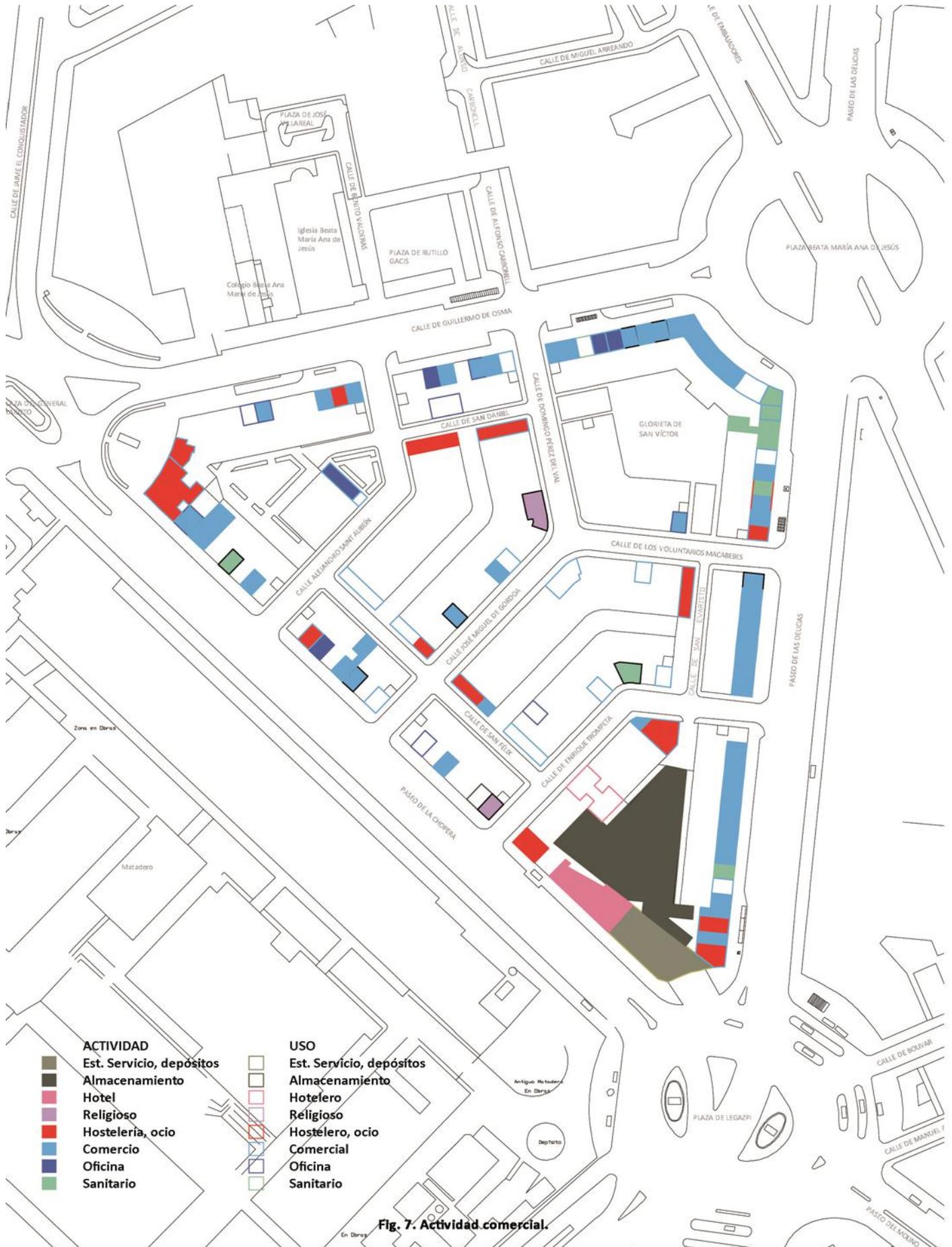
En el primer caso, faltan lugares de encuentro cotidiano, una mayor variedad comercial (panaderías, quioscos, pescaderías, mercerías, ferreterías...) y de servicios (guardería, centro de día, gimnasio, oficinas de la Administración...) en los locales de la Colonia, no sólo en los del entorno adyacente. Es obvio que no se puede elegir qué actividad comercial se instala en cada local, pero sí se pueden incentivar distintas actividades o características mediante ayudas destinadas al fomento de actividades específicas en locales considerados estratégicos para el desarrollo de las mismas.

En el segundo caso, las ayudas se podrían destinar a la rehabilitación de locales vacíos, en aquellas calles en las cuales esto suponga un problema, o



Fig. 8. Local en anexo.

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS DE LA COLONIA DEL PICO DEL PAÑUELO CON RELACIÓN A LA CALIDAD DE VIDA



a la reconversión, la rehabilitación o al acceso a la vivienda si lo que interesa más es un uso residencial.

En términos de economía, salubridad y seguridad, es importante que la planta baja del edificio esté operativa y en buen estado, ya que si se encuentra vacía o en situación de abandono, corremos el riesgo de que las mejoras efectuadas mediante la rehabilitación y reforma de las viviendas (en planta superior) se vean afectadas por los problemas que puedan surgir en dicha planta baja, puesto que tarde o temprano alcanzarán otras partes del edificio.

El urbanismo no debe ocuparse solo de la planificación, el desarrollo o la conservación, también, debe hacerlo de la gestión, y ello implica el fomento de vínculos a través de los cuales se optimice el balance social, económico y medioambiental. Un urbanismo deficiente, obsoleto o falto de escala da lugar a panoramas desoladores.

En el caso de la Colonia, además, la falta de actividad junto con la repetición de la tipología puede dar lugar a espacios totalmente estériles, los cuales suelen caer, primero, en el olvido, y, posteriormente, en el abandono.

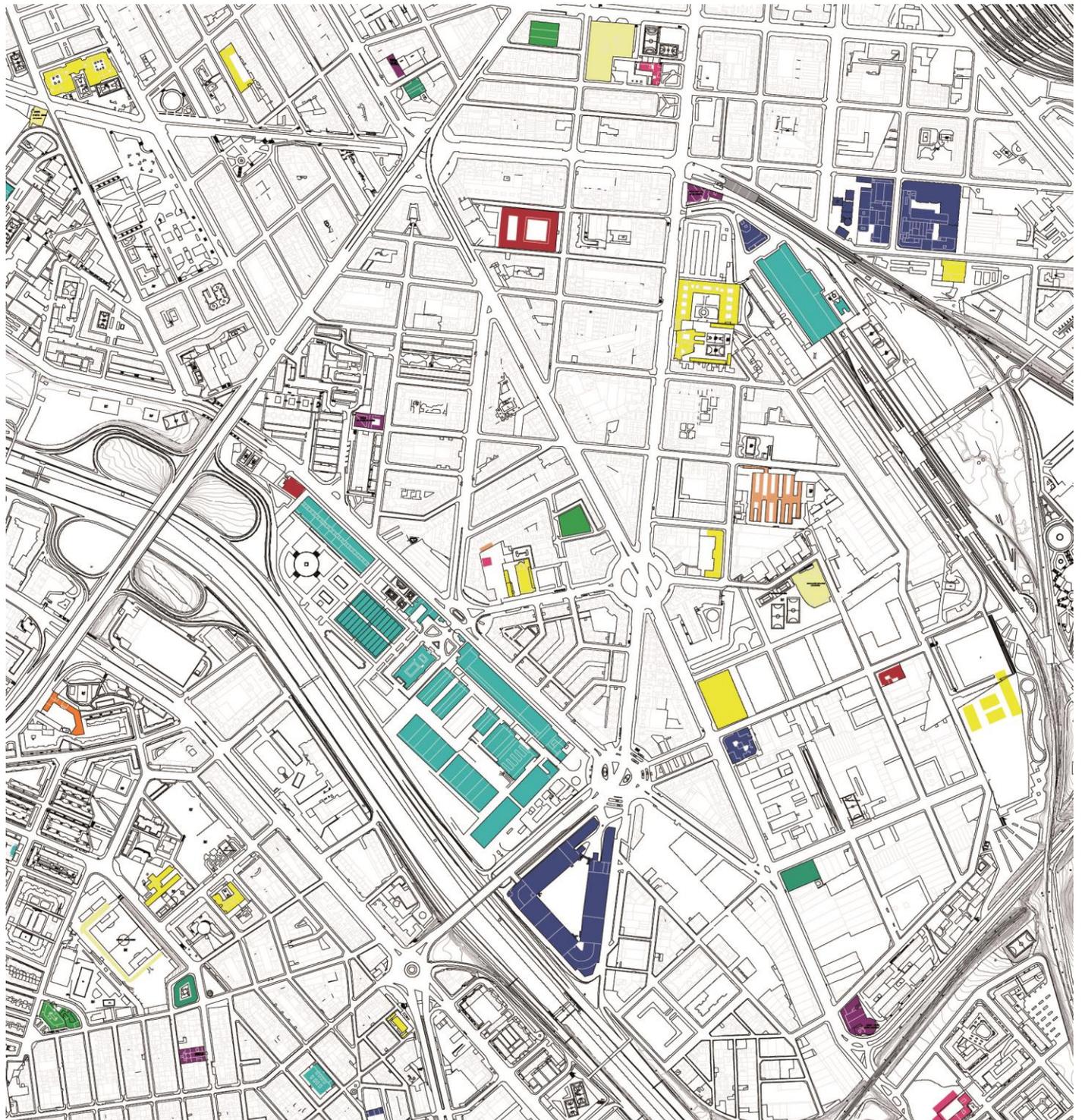
### *1.5. EQUIPAMIENTOS*

Ahora mismo, no existe ningún equipamiento o servicio situado en alguno de los locales de la Colonia del Pico del Pañuelo. Por ello, hemos analizado los equipamientos adyacentes a la Colonia, señalando aquellos que se encuentran en un radio de 1 km, es decir, aquellos a los que se puede llegar en 15 minutos suponiendo que la velocidad media al caminar es de 4 km/h., ya que son estos viajes de proximidad los que miden la vida que se realiza en el barrio con cotidianidad.

Así, a simple vista, el plano resultante parece variado y abundante. Sin embargo, antes de dejarnos llevar por el entusiasmo, debemos tener en cuenta que no todos son públicos (muchos de los colegios son privados o concertados). También, debemos considerar que muchos de ellos dan servicio a todo el distrito de Arganzuela (152.744 habitantes), como, por ejemplo, la biblioteca, lo cual resulta, a todas luces, insuficiente.

De entre todos, destacar, inevitablemente por la potencialidad que suponen para el entorno, esas dos grandes actuaciones, como son, Madrid Río y Matadero; tampoco exentas de peros: el coste de la primera, y las limitaciones que supone la gestión privada de la segunda en el uso y disfrute por parte de los vecinos (en la Casa del Lector, por ejemplo, al tratarse de una fundación, los libros pueden leerse y consultarse, pero están exentos de préstamo). En cualquier caso, ambas constituyen puntos fuertes para revitalizar la Colonia, por su facilidad de acceso y atractivo.

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS DE LA COLONIA DEL PICO DEL PAÑUELO CON RELACIÓN A LA CALIDAD DE VIDA



- Servicios Sociales
- Administración Pública
- Religioso
- Docente
- Sanitario
- Bomberos
- Transporte
- Geriátrico
- Policía
- Deportivo
- Cultural
- Mercado

Fig. 9. Equipamientos.

## **2. VISIÓN CONJUNTA DE ASPECTOS CUYA RELACIÓN AFECTA A LA CALIDAD DE VIDA EN LA COLONIA.**

A menudo, sobre todo en el ámbito del urbanismo, se recopila la información concerniente al planeamiento en una escala que resulta poco adecuada a la hora de abordar problemas concretos, a escala de barrio. Es esta una escala de la que se ocupan los distintos departamentos dedicados a la gestión. Con cantidades abrumadoras de información, a veces, resulta compleja la coordinación de los mismos para abordar nuevos escenarios.

Por ellos queremos, a continuación, superponer las distintas capas de información mostradas hasta ahora, para analizar cómo la relación de las mismas afecta positiva o negativamente a la calidad de vida en la Colonia.

Por mucho que intentemos cuantificar los distintos aspectos de la ciudad no debemos olvidar que esta se comporta como un ecosistema, incluso en las unidades de menor tamaño.

### *2.1. MOVILIDAD EN RELACIÓN CON LOS EQUIPAMIENTOS, LOS SERVICIOS Y LA ACTIVIDAD COMERCIAL.*

La elección entre un urbanismo basado en la zonificación y otro que aboga por la mezcla de usos viene a ser uno de los dilemas más longevos. Si bien durante años se apostó por la zonificación a la hora de diseñar las ciudades, en los últimos tiempos, en muchos casos casi de manera natural y espontánea, los usos se han ido mezclando de manera no homogénea en el entramado urbano. Esto se debe, en parte, a los vacíos que generan ciertos usos en determinadas franjas horarias dentro del sistema de zonificación, y a la complejidad que adquiere el sistema de infraestructuras debido a un mayor número de desplazamientos para la actividad cotidiana. Por otro lado, la reutilización de edificios ya existentes en la trama urbana adecuados a los nuevos usos, también, ha contribuido a ello.

No obstante, en cuanto las construcciones que albergan equipamientos ocupan un tamaño mayor que el del bloque o la manzana los problemas de movilidad vuelven aparecer, aún en un sistema mixto, y también las zonas deshabitadas. No suele ser extraño que las áreas circundantes a estaciones de tren o grandes equipamientos sufran cierta degradación como consecuencia de ello, y sean percibidas como inseguras o carentes de interés más allá de su funcionalidad.

Así, en la zona de la Colonia que vierte hacia Matadero, en el paseo de la Chopera, observamos que si bien se trata de una zona de menor tráfico rodado que el Paseo de las Delicias, el número de locales abierto es menor. Algo a lo que claramente contribuye la escasa movilidad peatonal, con tan solo dos puntos para cruzar de un lado de la calzada al otro. Cuando, en

realidad, debería haber un flujo entre ambos lados como consecuencia del aumento en el número de usuarios.

Tememos que exista una especie de frontera invisible acrecentada por el desconocimiento y la falta de visibilidad. Cuando, en realidad, este tipo de actuaciones debería crear una sinergia con el entorno en el que sitúa, mediante la cual los barrios se revitalicen y la cultura llegue de forma efectiva, no sólo como algo eventual o relacionado con el consumo, sino como algo enriquecedor que mejore la calidad de vida.

Lástima que no existan equipamientos o servicios en los locales de la Colonia, de modo que se generase un tejido. Visto el plano queda patente que el problema no es de comunicaciones, resulta fácil llegar a casi cualquier punto de la ciudad desde aquí; el problema es que por las calles de la Colonia pasea muy poca gente que no sea residente en la misma.

Entendemos que la propia morfología de la Colonia del Pico del Pañuelo (la dimensión de sus calles y perspectivas) genera una circulación interna transitada mayormente por los habitantes de la misma, y que los usos y actividades existentes colaboran a ello. No obstante, creemos que es el contenido que albergan tanto los locales como los espacios de la Colonia los que podrían darle la vuelta a esta realidad.

Estos equipamientos y servicios, además de diversificar la oferta actual en la Colonia, podrían responder a las nuevas necesidades que se van generando como consecuencia de los cambios sociales y económicos (centro de día, guardería, gimnasio rehabilitación, biblioteca digital, locales para asociaciones, lugar de encuentro intergeneracional, servicios básicos para colectivos desfavorecidos..., etc.). Servicios, además, que podrían aprovecharse de los espacios verdes situados en los dos grandes patios de manzana existentes para llevar a cabo sus actividades al aire libre (esta sería otra forma de conectar con los vecinos).

## *2.2. ESPACIO PÚBLICO EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD COMERCIAL, LOS EQUIPAMIENTOS Y LOS SERVICIOS.*

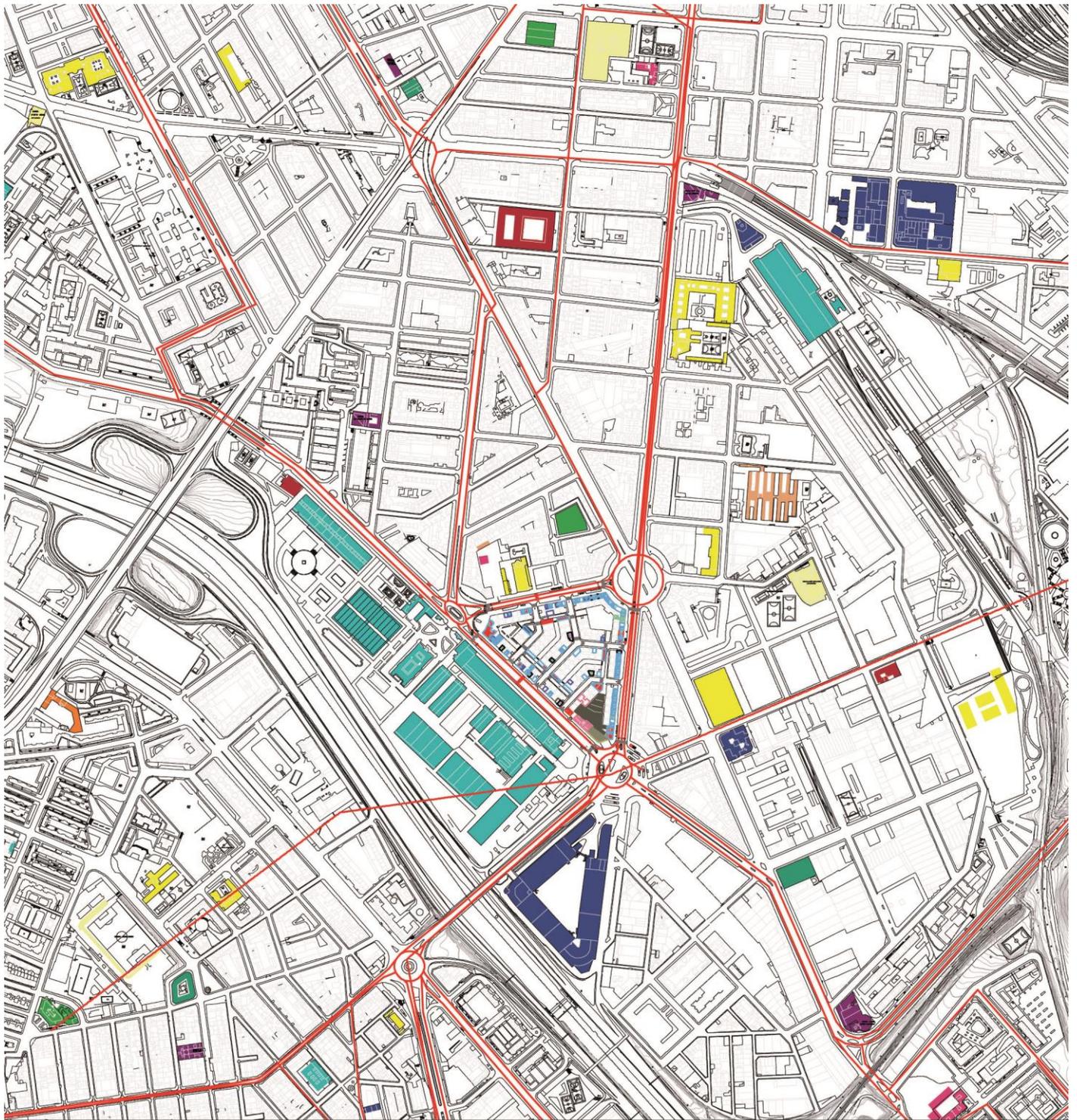
Actualmente, la ocupación de los locales en planta baja ha perdido variedad, y esto influye negativamente tanto en la conexión con el entorno como entre los habitantes de la Colonia. Tal como hemos expuesto, creemos que los dos grandes patios de manzana son unos espacios de oportunidad únicos para recuperar esa conexión. Unos espacios que podrían utilizarse tanto por los vecinos como por los servicios que se alojasen en los locales de planta baja (actualmente la única actividad no comercial que hemos detectado en dichos locales es ACCU España-Confederación de Asociaciones de enfermos de Crohn y colitis ulcerosa).



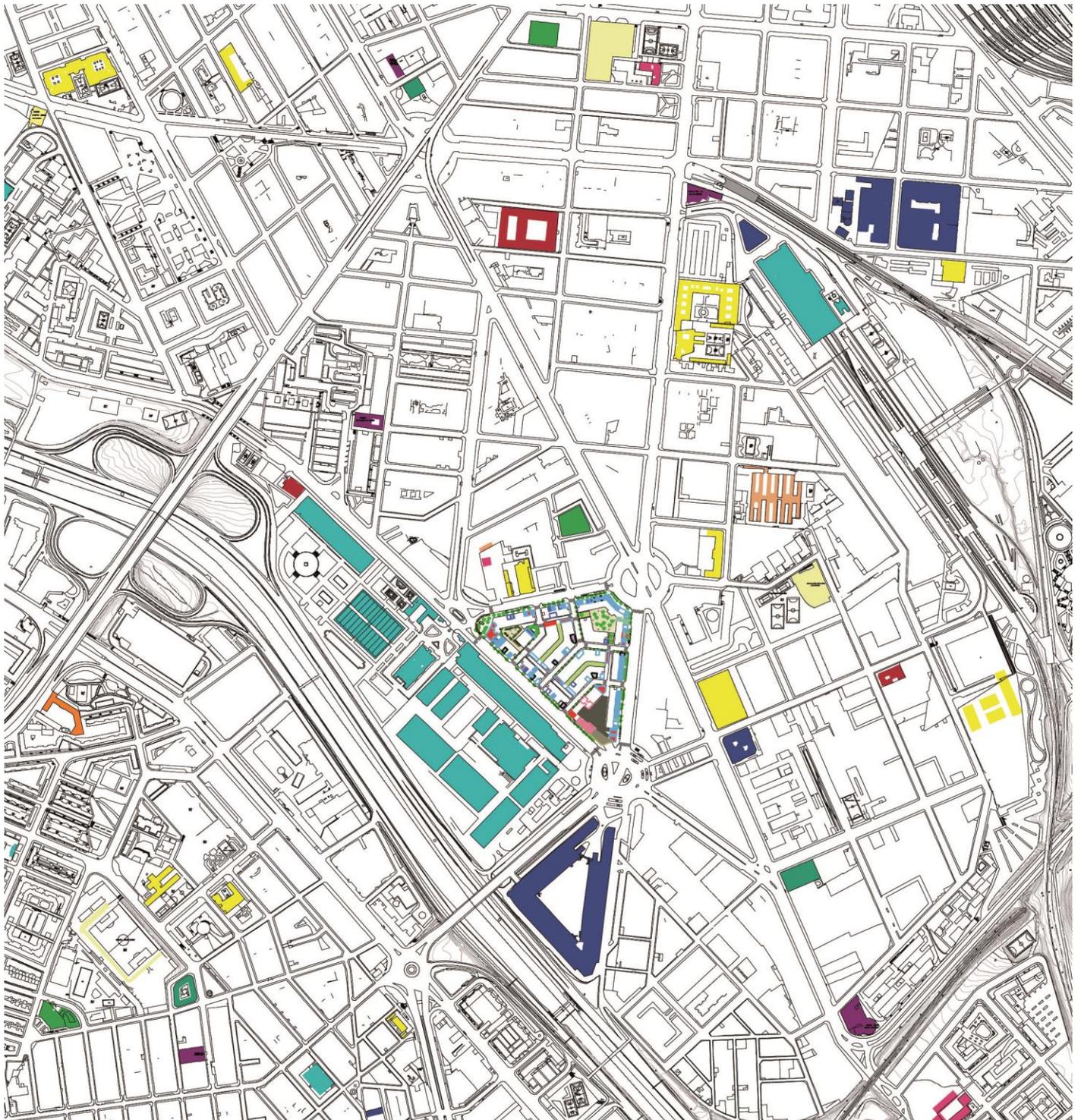
Fig. 10. Entrada a Matadero.



Fig. 11. Patio de manzana.



**Fig. 12. Movilidad + Equipamientos + Actividad comercial.**



**Fig. 13. Espacio público + Actividad comercial + Equipamientos.**

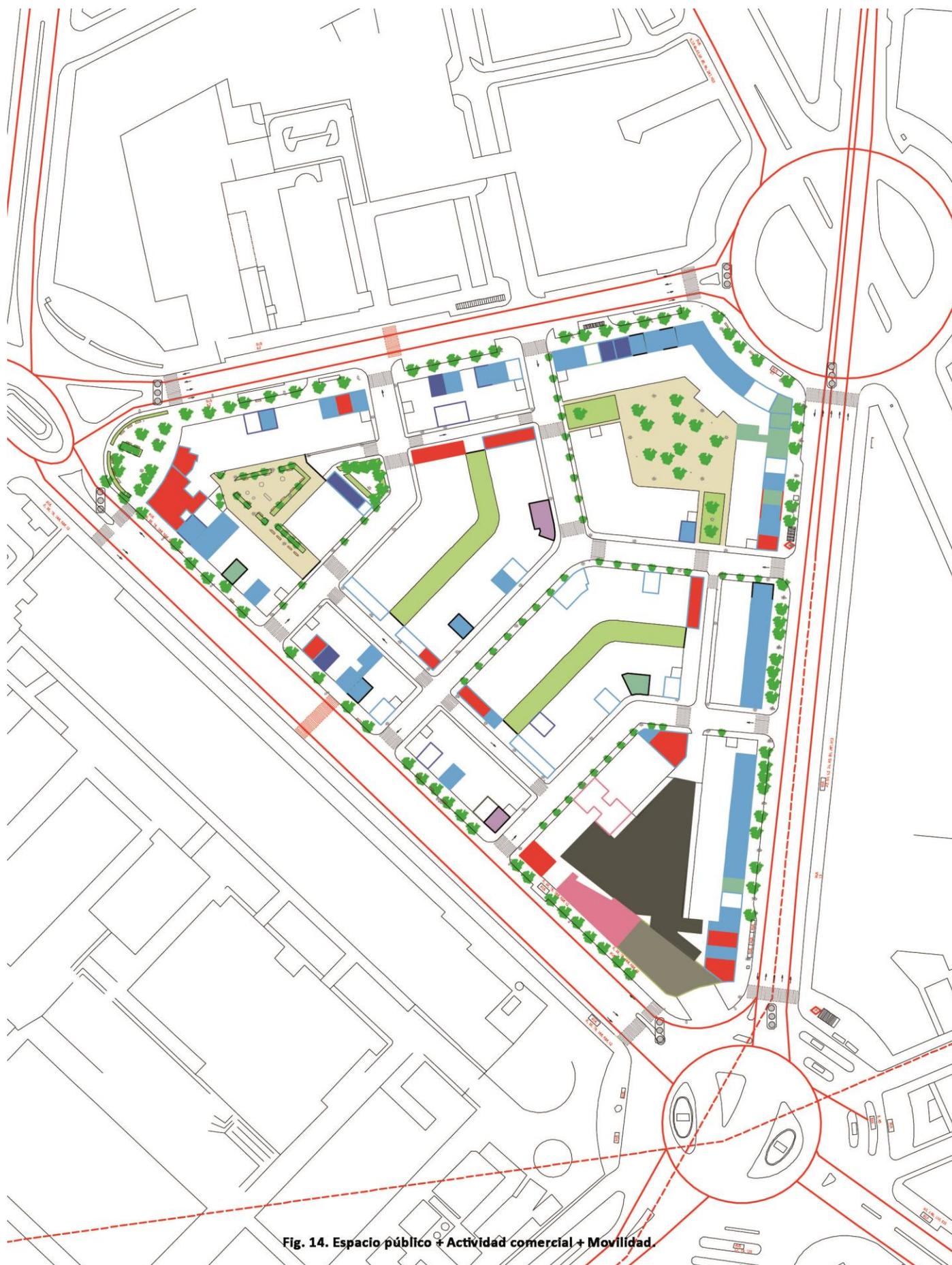


Fig. 14. Espacio público + Actividad comercial + Movilidad.

Imaginamos centros de día donde los mayores salgan al jardín a tomar el sol o los niños aprendan acerca de las plantas gracias a la huerta o al jardín urbano cultivado junto a sus padres, entre otras muchas opciones.

Este cambio o diversificación de la actividad desarrollada en los locales influiría notablemente en el otro tipo de espacios de encuentro que existen en la colonia, los espacios públicos.

En los vértices del triángulo interno formado por las calles San Félix, San Daniel y San Evaristo, se encuentran los espacios públicos de la Colonia: un parque con juegos infantiles vallado, una plaza sin mobiliario con árboles de gran porte y la trasera de un aparcamiento situado en el Paseo de la Chopera. No cabe duda de que el recorrido de llegada a estos espacios, en paralelo a una batería de locales que albergan uso hostelero (por lo que muchos están cerrados durante el día), arroja luz sobre los problemas existentes en dichos espacios. Como consecuencia del monocultivo económico, los únicos usuarios que transitan de noche por las calles de acceso a los espacios públicos presentan un único perfil, y esto afecta al perfil de usuarios durante la mañana. De esta forma, encontramos que los cambios acontecidos en la configuración de estos espacios se han visto supeditados a eliminar los problemas generados por una falta de diversidad en la actividad económica.

### 2.3. ESPACIO PÚBLICO EN RELACIÓN CON EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Basta ver la superposición de las capas que arrojan datos acerca de estado de las edificaciones con el plano detallado con los espacios públicos para poner la alerta sobre el hecho preocupante: hay una concentración de edificaciones con dictamen desfavorable en la última ITE alrededor de los dos grandes espacios públicos de la Colonia (la rotonda de San Víctor y el parque de juegos situado en la esquina de las calles San Félix con San Daniel).

### 2.4. ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD EN RELACIÓN CON LOS EQUIPAMIENTOS.

A la hora movernos, en el día a día, de forma cotidiana, es importante que podamos ir con facilidad de nuestro entorno más inmediato a aquellos lugares en donde desarrollamos nuestras actividades u ocupaciones. Por ejemplo, salir de trabajar, recoger a los niños, llevarlos al polideportivo, quedar con los amigos..., etc. no deberían ser una odisea cuando lo encadenamos todo. Tampoco deberíamos tardar demasiado en desplazarnos para poder conjugar las ocupaciones o tareas con el ocio. En



Figs. 15 y 16. Espacio público.



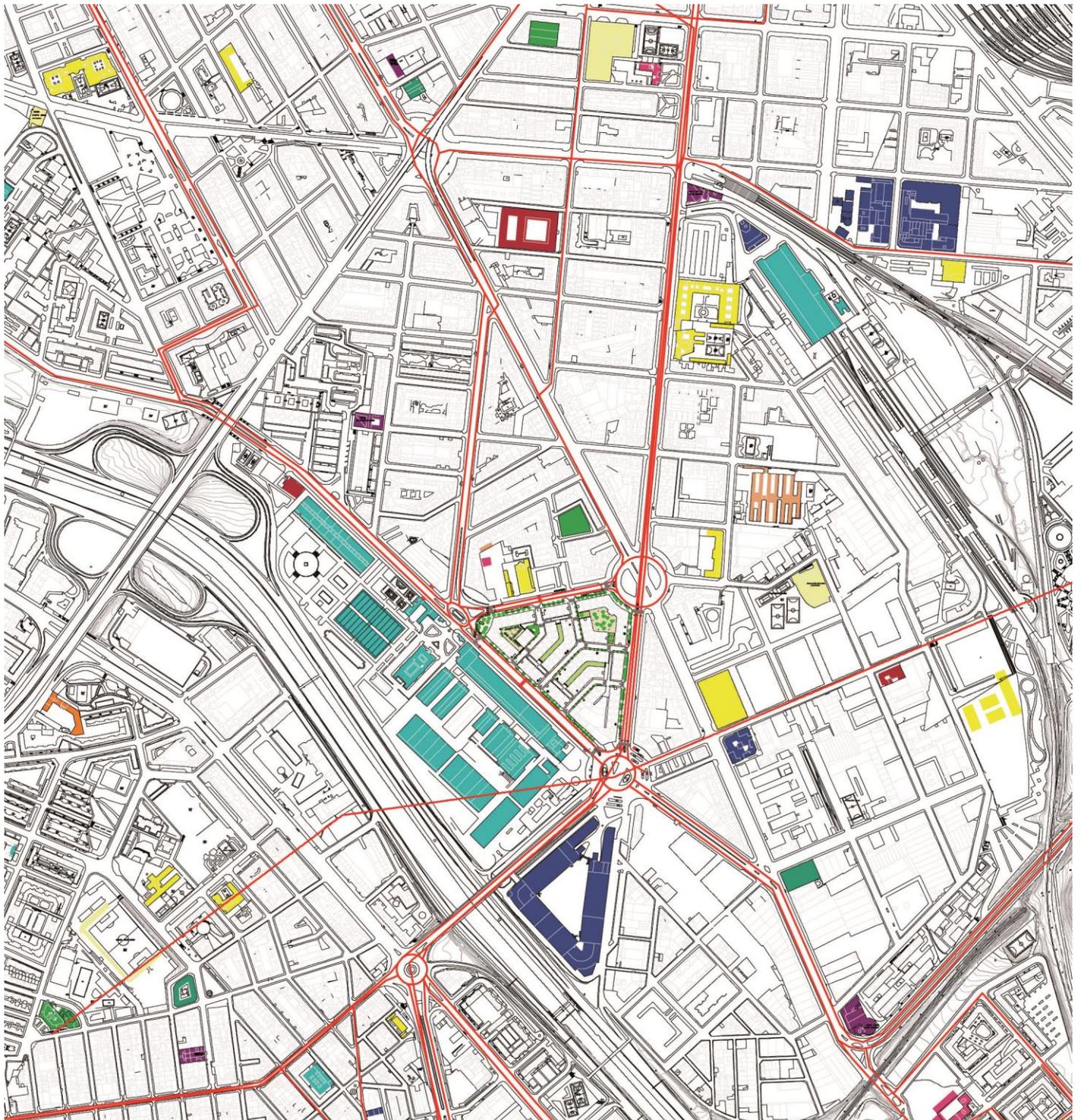
Figs. 17 y 18. Locales en los accesos a los espacios.



Figs. 19. Degradación de las fachadas.



Fig. 20. Estado de la edificación + Espacio público.



**Fig. 21. Espacio público + Movilidad + Equipamientos.**

este aspecto la Colonia del Pico del Pañuelo está muy bien situada y comunicada.

### *2.5. EL GRADO DE OCUPACIÓN EN RELACIÓN CON EL ESTADO DE CONSERVACIÓN Y LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.*

Es importante destacar, en relación con el estado de la edificación, qué parte del parque de viviendas está deshabitado o si el mercado inmobiliario es dinámico en la zona. Estos factores, a menudo, anuncian el curso de un proceso de gentrificación en zonas con mucha inmigración, población de edad avanzada y monocultivo económico. En el caso del Pico del Pañuelo, el estado de conservación parece no tener relación con la falta de ocupación o venta de las viviendas. Así mismo, no parece que el mercado inmobiliario sea muy dinámico en la zona. Esto derriba unos cuantos mitos y miedos acerca del cambio de población en la Colonia.

Si bien es cierto que el mayor número de persianas cerradas y carteles de “se vende” o “se alquila” se leen en las visuales hacia Matadero. Lo cual afecta negativamente a la percepción de la Colonia desde fuera, y, como consecuencia, a la afluencia y la actividad comercial.

### *2.6. ESTADO Y CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACION EN RELACIÓN CON LA COMPATIBILIZACION CON LA VIDA LABORAL Y EL PERFIL DEMOGRÁFICO.*

Uno de los temas que nos habría gustado investigar es la relación existente entre el estado de conservación y las características de la edificación (referidas al tamaño de la vivienda y los equipamientos comunitarios del bloque). Si bien en su día las viviendas de la Colonia superaban lo legalmente exigido a este tipo de construcción, hoy día es seguro que la forma de habitar necesite un reajuste en lo relativo a su funcionalidad y la forma de habitar de sus inquilinos. En una época en la que se ha normalizado que cualquiera de los miembros de la unidad familiar o convivencial pueda ser el que aporte ingresos, es importante que en la vivienda exista un espacio donde todos los miembros puedan desarrollar actividades relacionadas con el trabajo o el estudio. Esto no significa que tengamos que sacrificar ciertos espacios dedicados a unas funciones en favor de otras, ya que estas zonas bien podrían estar fuera de la vivienda y ser comunitarias, habilitadas en algunos de los locales, por ejemplo. Así mismo, hemos de tener en cuenta los cambios en la población de mayor edad: cada vez se atrasa más la edad de jubilación, los mayores están retomando un papel activo en las funciones familiares como cuidadores, y, en general, paulatinamente se está alcanzando un envejecimiento más activo.

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS DE LA COLONIA DEL PICO DEL PAÑUELO CON RELACIÓN A LA CALIDAD DE VIDA



Fig. 22. Estado de la edificación + Actividad comercial.

Es por ello necesario que dispongan de viviendas en buen estado de conservación, que se adapten a las nuevas necesidades, y permitan dar solución a las mismas con el máximo confort.

### 3. CONCLUSIONES.

La Colonia del Pico del Pañuelo es un conjunto singular con una gran cantidad de cualidades intrínsecas que la diferencian del resto de edificaciones de su entorno más inmediato más allá de lo formal.

Conviene analizarla con detenimiento y averiguar cuáles son sus debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades.

Como debilidad la más notoria es, sin lugar a dudas, el deterioro del conjunto, el propio de una construcción de semejante antigüedad que no ha tenido un mantenimiento (a nivel de obras) continuado en el tiempo, y que en poco tiempo se ha visto obligado a actualizarse. Las patologías, ahora, superan el vago recuerdo de unas casas que suponían una novedad en cuanto a técnicas y exigencias constructivas. Razón por la cual debería hacerse hincapié en la rehabilitación, gestionando las ayudas para la misma de manera adecuada, contemplándolas tanto para viviendas como para locales. La calidad de vida, además de estar ligada a la habitabilidad del hogar, también viene condicionada (en su percepción) por la identidad del entorno. No olvidemos que la actividad y los usos, junto con la singular composición arquitectónica de las fachadas y la organización de los bloques, son factores clave en la identidad del lugar.

Una identidad expuesta a un gran número espectadores gracias a los nuevos usuarios que acuden a Matadero o Madrid Río, dos de los estandartes más representativos de los últimos procesos de transformación y desarrollo de la ciudad. En este aspecto, debemos aprovechar que aún no se ha iniciado ningún proceso de especulación que nos lleve a un proceso de gentrificación, su mayor amenaza. En un proceso de gentrificación las clases populares se ven desplazadas por otras de mayor poder adquisitivo que aprovechan una mejor la relación calidad precio generada por un proceso de degradación previo, para mudarse a zonas próximas a un entorno que tiene un aliciente en su localización (dicho a grosso modo, ya que puede llegar a ser un proceso mucho más complejo y caótico).

No debemos olvidar que la localización (la zona ha sufrido un fuerte proceso de regeneración) es una de sus fortalezas, junto con la buena comunicación y su morfología. Es ésta la que quizá pueda darnos mayor juego y espacios de oportunidad. Buen ejemplo de ello son sus patios y zonas de encuentro: lugares que pueden convertirse en ambientes controlados, con buena visibilidad, soleados, protegidos del ruido y del

tráfico..., etc. Los cuales junto a la flexibilidad de usos de las plantas bajas (pueden ser viviendas o locales indistintamente) podrían servir de escenario para nuevos modelos de convivencia, de configuración de la unidad convivencial o del reparto de tareas, en modelos menos arriesgados que los que a menudo se proponen al hablar de nuevas formas de habitar en modelos que apuestan por espacios comunitarios o el cooperativismo.

#### 4. BIBLIOGRAFÍA.

- BARREIRO PEREIRA, Paloma, Casas baratas, Madrid, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, 1992.
- SAMBRICIO, Carlos, 2003, Un siglo de vivienda social, 1903-2003, Ayuntamiento de Madrid, Concejalía de Vivienda y Rehabilitación Urbana, en artículo de Salvador Guerrero sobre Pico del Pañuelo.
- VICENTE ALBARRÁN, Fernando, “Barrios Negros, Barrios Pintorescos. Realidad e imaginario social del submundo madrileño (1860-1930)”, Hispania Nova. Revista de Historia Contemporánea, n. º12, 2014.
- Archivo Municipal de Madrid – Archivo de Villa.
- Archivo del Ministerio de Fomento.
- <http://www.sedecatastro.gob.es/>
- [http://www-2.munimadrid.es/GITE\\_FICH/SGiteCons](http://www-2.munimadrid.es/GITE_FICH/SGiteCons)

Todas las imágenes son de elaboración propia.