

LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

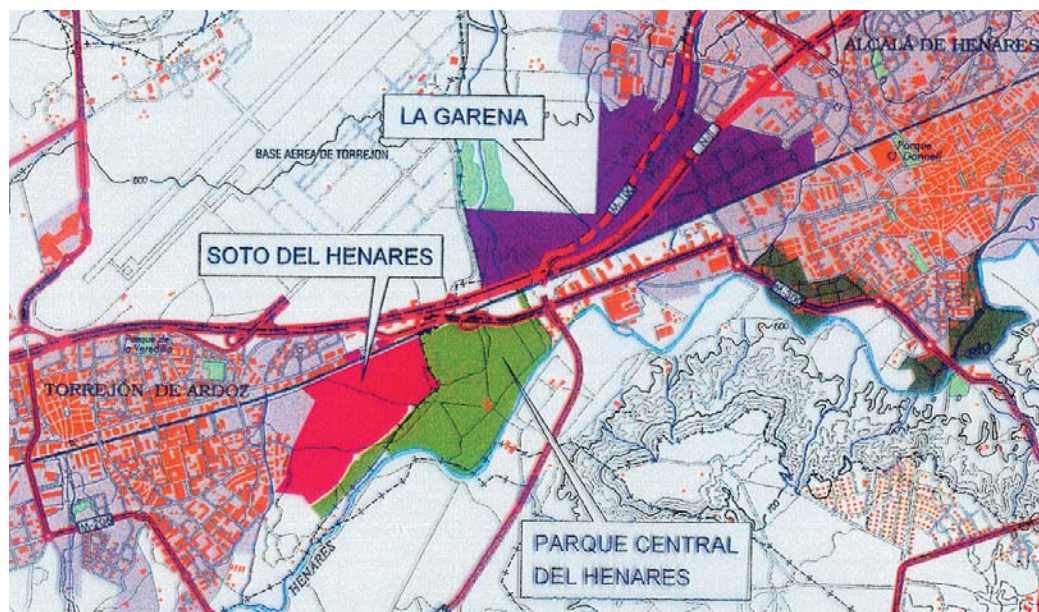
Según las memorias oficiales de Arpegio, el objetivo de los “nuevos desarrollos residenciales es servir [...] en especial para vivienda con algún tipo de protección pública, como complemento de los consorcios [...]”, debiendo dar también “[...] continuidad al tejido urbano [...]”.

Un ensanche más sostenible: Residencial Soto del Henares, en Torrejón¹⁰

La finca Soto Espinillo comprendía 170 hectáreas, situadas entre el ferrocarril y el río Henares, en el municipio de Alcalá, más otras 170 hectáreas en el de Torrejón, en una terraza de secano que favorecía el ensanche natural de la ciudad.

10. El avance de ordenación de Soto del Henares fue obra del Departamento de Urbanismo de Arpegio; el PAU y el plan parcial han sido redactados por Tales-Ur (Santiago Téllez y Braulio García).

Figura 17: La actuación residencial Soto del Henares, el parque central de Henares y el área de oportunidad de la Garena, tres grandes actuaciones de Arpegio, entre Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares.



Había sido ya objeto de propuestas de desarrollo conjunto, con viviendas también en la vega, o con un gran centro comercial a caballo de ambos municipios. Tras su compra por Arpegio en 1998 se propuso al Ayuntamiento un avance de ordenación con las siguientes premisas:

- Concentración del aprovechamiento en Torrejón, en un ensanche de densidad media, desde la Mancha Amarilla hasta una franja de 100 metros de protección del Henares.
- Dotación de una nueva estación de Cercanías y de un centro integrado de servicios, con exclusión de grandes superficies comerciales.
- Gradiente decreciente de densidades del casco al Henares, con tipologías diversas: desde bloques de VPO para jóvenes y mayores, hasta viviendas unifamiliares libres.
- Reserva del suelo de Alcalá como parque fluvial y para usos de dotación singulares.

“El Plan de Soto del Henares integró diversas medidas ambientales, en aplicación del trabajo *Líneas de actuación para el desarrollo de una unidad residencial sostenible*”.

Aceptada la propuesta en líneas generales, fue incluida en el protocolo para la revisión del Plan General de Torrejón, dando lugar a la firma en 1998 por Arpegio y el Ayuntamiento de un convenio urbanístico con los siguientes parámetros de desarrollo:

- Sector de 170 hectáreas, con 780.000 m² edificables lucrativos –10% terciarios– y 6.504 viviendas, que arrojan una edificabilidad de 0,45 m²/m² y una densidad de 38 viviendas/ha.
- Sistema de compensación, con cesión del 22,5% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

En 1999 fue aprobada una modificación del plan general que dio amparo al PAU y su plan parcial único, documentos aprobados definitivamente en 2000.

El plan integró diversas medidas ambientales, en aplicación del trabajo *Líneas de actuación para el desarrollo de una unidad residencial sostenible*¹¹. Algunas propuestas, como la planta de reciclaje de residuos o una red de aguas grises, fueron descartadas por falta de viabilidad técnica o de gestión, y otras requirieron estudios específicos:

11. El trabajo, elaborado por Gea21 –dirigido por Isabel Velázquez–, consta de amplias recomendaciones y medidas ambientales para su gestión posterior por el Ayuntamiento mediante programas específicos –transporte, agua, etcétera–. Su aplicación más amplia requeriría una mayor implicación de la Administración en el “desarrollo sostenible”.

- Un estudio de accesibilidad para el “rediseño blando de la Ronda Sur, con el fin de reducir el tráfico de paso” y su efecto barrera entre el área residencial y el río, “y eliminar a su vez el tramo de la vega de Alcalá” trazado en el plan general.
- Un estudio acústico, anterior a la ley madrileña, que determinó la mejor disposición de la edificación paralela al ferrocarril y la protección con caballones o pantallas acústicas.

El plan parcial ordenó sus 170 hectáreas, destinando el 25% a zonas verdes, el 11% a equipamientos y el 25% a red viaria, definiendo la siguiente estructura:

- Sistema de “tráfico templado” –velocidad de 50 km/h en vías colectoras, 30 km/h en áreas ambientales y 15 km/h en calles de coexistencia–, con una amplia red de carriles-bici.
- Nueva estación de Cercanías con centro de servicios públicos y privados, como pieza integradora y de transición del barrio de La Zarzuela con Soto del Henares.
- Salón-bulevar de la estación al río Henares y pasillos peatonales para “salir” de la ciudad.
- Eje comercial restringido al automóvil, que enlaza con el barrio de la Mancha Amarilla en una gran plaza; de ella nace otro salón-bulevar de relación con la ciudad aledaña.

La trama residencial dispone grandes manzanas de vivienda multifamiliar, de cuatro a seis plantas, de edificación alineada con bajos comerciales que conforma los espacios públicos centrales, permitiéndose la edificación retranqueada en el resto de las calles. Aunque el 80% de las viviendas son colectivas, es significativo el número de unifamiliares –1.277 parcelas de tamaño medio cercano a 250 m²–, que tratan de proporcionar una oferta de calidad que mejore la imagen de Torrejón. La vivienda de protección pública (VPP) alcanza el 76,6% del total –333 de tipo JyM, 818 de VPO y 3.828 de VPT–, variando sus edificabilidades netas de parcela entre 2,81 y 1,70 m²/m².

El plan incorpora otras medidas de sostenibilidad, como las condiciones de soleamiento mínimo incorporadas a las ordenanzas residenciales, o el diseño estructural y funcional del sistema de espacios libres, del que cabe destacar dos propuestas:

- El parque lineal del ferrocarril, dinámico y equipado con pistas deportivas, juegos, áreas de estancia, etc., integrador de barrios y poblaciones diversas: niños, jóvenes y mayores.
- El parque natural del balcón del Henares, de espacios tranquilos, con un paseo escénico, para contemplar los cerros del Viso, el río y su vega.
- Minimización del “movimiento de tierras”, reutilización de la tierra para construcción de caballones acústicos y de la capa vegetal para zonas verdes, etcétera.
- Sistema separativo de saneamiento, con polietileno como material alternativo al PVC.
- Utilización de agua reciclada para el riego de zonas verdes; xerojardinería y riego por goteo; plantas autóctonas y de bajo consumo, etcétera.
- Alumbrado anticontaminante, con utilización puntual de paneles fotovoltaicos.

En la actualidad se están realizando las obras de urbanización, una vez aprobados los proyectos de compensación y urbanización.



Figura 18: La finca de Soto Espinillo, al este de Torrejón de Ardoz; su división en un espacio residencial y una zona verde al borde del Henares.



Figura 19: Estructura del viario, el sistema de zonas verdes y espacios libres en el Plan Parcial de Soto del Henares, 2000.

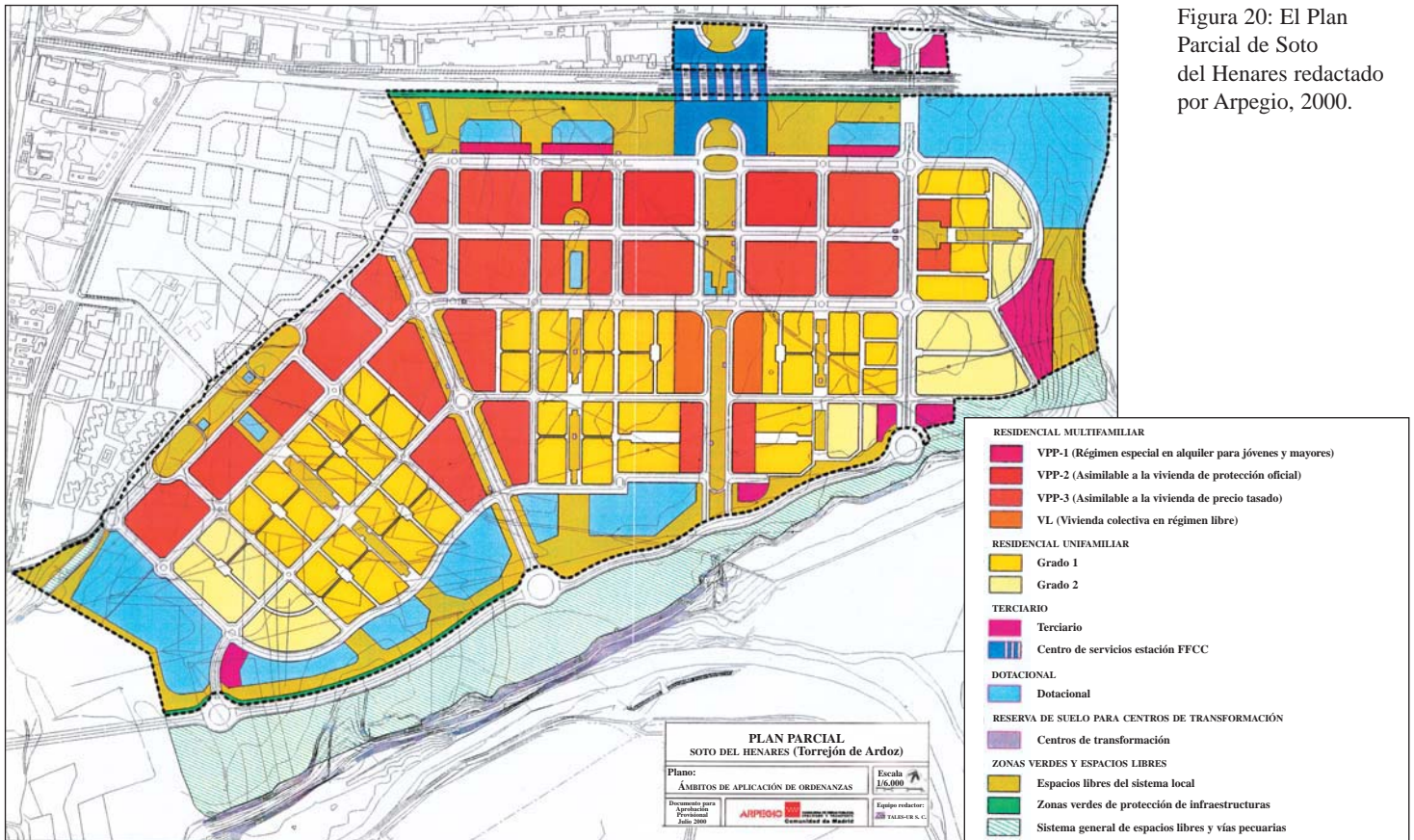


Figura 20: El Plan Parcial de Soto del Henares redactado por Arpegio, 2000.

