



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

Alvaro Hernández

DIAGNOSTICO

El crecimiento demográfico de Torrejón ha sido de una gran intensidad: los 8.000 residentes con que contaba el municipio en 1960 se convirtieron en 75.600 en 1981. Hasta 1972 el crecimiento fue moderado, con saldos anuales en torno al millar de nuevos habitantes, pero a partir de 1973 el ritmo se aceleró y los incrementos pasaron a ser del orden de los 7.000-8.000 nuevos vecinos por año. El proceso migratorio que ha protagonizado esta evolución demográfica parece haber remitido un poco en los últimos años, si bien no es de esperar su total desaparición en un horizonte próximo. Según los datos del padrón municipal de 1981, sólo el 5 por 100 de la población había nacido en el municipio y más de la mitad de la población llevaba solamente cinco años residiendo en él.

La estructura demográfica de la población del municipio refleja claramente la amplitud del fenómeno de crecimiento descrito y sus previsiones es que existirá un crecimiento vegetativo que será todavía importante en los próximos años, en razón de unos índices de natalidad elevados y unos de mortalidad lógicamente reducidos.

El Plan considera que la población futura de Torrejón se aproximará, con toda probabilidad, a la proyección recogida en la alternativa siguiente:

Población	Habitantes
en 1983.....	81.012
en 1987.....	91.313
en 1991.....	100.023
Incremento	Habitantes
1983-1987.....	10.301
1987-1991.....	8.710
1983-1991.....	19.011

La justificación de tal elección se basa en la hipótesis más fiable, ya que las alternativas que contemplan crecimientos demográficos menores se justificarían únicamente si la ordenación incorporada por el Plan fuese radicalmente restrictiva respecto a la oferta de futuras viviendas en el municipio.

El parque de viviendas en el periodo 1970-1981 se enmarca en el boom de la corona metropolitana: de 6.200 en 1970 a 25.035 en 1981, desbordando el núcleo primitivo y produciéndose una fuerte segregación social. El crecimiento se ha situado en torno al casco antiguo sin llegar a destruirlo completamente, formando un mosaico de urbanizaciones sin conexión formal entre sí. La tipología es principalmente de bloque abierto, siendo el 70 por 100 de las viviendas posterior a 1971.

En relación con los equipamientos, la villa adolece de falta de plazas preescolares, ya que tiene 5.200 niños en edad preescolar y sólo 1.540 puestos.

En la EGB el déficit es pequeño: 13.440 niños en edad escolar para 13.300 puestos, por el contrario existe un déficit de 1.280 plazas para BUP y COU.

En Torrejón escasean los centros culturales: para una población actual de unos 90.000 habitantes, sólo se dispone de 2.600 m² para actividades de este tipo. No existe residencia de ancianos, y el ambulatorio se encuentra masificado, siendo superior a 170.000 los habitantes a los que presta sus servicios; el municipio carece de centro hospitalario, así como de servicio de urgencias. En cuanto a las zonas verdes, Torrejón es una ciudad con grave carencia: sólo 1'2 m² por habitante, mal distribuidos y poco accesibles, especialmente el área central.

En relación con la industria, entre 1971 y 1973 se crearon 4.000 de los 12.000 empleos industriales de Torrejón, lo que supuso la cuarta parte de su suelo industrial. La mayoría de empresas son de pequeño tamaño, sin embargo, las 88 empresas de más de 30 trabajadores cubrían casi las dos terceras partes del empleo industrial.

La crisis fue dura en Torrejón: desde 1979 se cerraron 77 empresas, perdiéndose 2.600 empleos industriales, especialmente en grandes empresas, pero se crearon también nuevas empresas: 200 desde 1979, que supusieron 1.350 empleos. Existe, pues, una gran dinamicidad y movilidad de la pequeña industria especializada (especialmente en sectores de tecnología avanzada), favorecida por la proximidad al aeropuerto, a la terminal TIR, y a las buenas comunicaciones ferroviarias y por carretera. Sin embargo, es escaso el suelo dedicado a actividades terciarias, ya que las fábricas tienen su sede social en Madrid.

En cuanto al medio físico, el principal problema es el excesivo nivel acústico que tiene que soportar la población, ya que los conos de vuelo de la Base Aérea atraviesan el núcleo principal.

El estado actual de contaminación de las aguas, tanto en los cauces de los ríos como en la capa freática y acuíferos subárvos, es crítico; los índices de contaminación del Henares en la zona, son muy superiores a los admisibles. La situación se debe, en gran medida, a que los vertidos se realizan directamente sin depuración.

Es importante destacar el fuerte proceso de degradación ecológica a que está siendo sometido el medio rural en el municipio. Las actuaciones responsables de tal situación, son ge-

neralmente de tres tipos: actividades extractivas, principalmente graveras, vertidos incontrolados y ocupación urbana de suelo de valor agrícola, cultural y paisajístico.

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Como objetivo general se plantea la necesidad de controlar el crecimiento urbano, tanto en el plano demográfico y residencial, como en el plano industrial. Las posibilidades de crecimiento derivadas de las oportunidades de actuación inmobiliaria o de localización industrial serán puestas al servicio de la ciudad existente, y no al contrario, como venía siendo norma en Torrejón.

El crecimiento deberá canalizarse hacia el re-mate y la colmatación de la trama urbana; no se contempla la extensión de las áreas urbanas hacia el exterior de las áreas consolidadas, puesto que existe una abundante reserva de suelo vacante, apto para todos los usos urbanos posibles, dentro del actual perímetro de la ciudad.

Deberá insertarse dentro del casco urbano aquellos elementos que permitan vertebrar la aglomeración y convertirla en ciudad. Ni una posibilidad puede ya ser desperdiciada, desde la significación de un entorno gracias a una intervención singular, hasta un control riguroso de la tipología de las futuras edificaciones.

El Plan se propone evitar la actual segregación de usos, fomentando su diversificación en las áreas residenciales de nueva edificación y flexibilizando el tratamiento de las zonas de localización industrial.

Se procurará aprovechar los espacios vacantes que quedan dentro de la trama para introducir áreas de uso mixto y de densidad media, recuperando la figura de la calle tradicional.

El Plan asume como objetivo prioritario el de reforzar decididamente la centralidad del casco antiguo, con intensa multiplicidad de usos compatibles entre sí. El Ayuntamiento deberá situar también en esta área un porcentaje importante de las dotaciones culturales.

Será necesario diversificar la oferta tipológica de vivienda, que hoy se limita al piso en bloque abierto. La conveniencia de implantar edificación de baja densidad es obvia: la flexibilidad de la pequeña escala hace que ésta sea idónea para pequeñas actuaciones, lo que redonda en favor de la pequeña empresa constructora y permite recoscer los bordes de la ciudad allí donde se termine con un tejido de transición entre el campo y las torres.

El Plan fija como objetivo prioritario el avanzar en la diversificación del sistema de transporte colectivo, en los desplazamientos de carácter metropolitano, negociando la mejora de la utilización del tren (nueva estación). Se tratará de evitar que el tráfico pesado metropolitano atraviese el tejido urbano, y se tratará de resolver las actuales situaciones insostenibles en materia de tráfico municipal, como son los pasos de la vía del FFCC, los cruces entre travesías y los enlaces a la N-II.

Favorecer la terciarización de la actividad económica será uno de los objetivos básicos del Plan, tanto con vistas a equilibrar el aparato económico del municipio, excesivamente escorado hacia la actividad industrial, como a lograr mayores cotas de autonomía para Torrejón dentro del sistema metropolitano.

El Plan propone la regeneración de los polígonos industriales degradados. Los procesos de recuperación de estos espacios serán aprovechados para crear una oferta de suelo e instalaciones industriales especialmente capacitada para recibir a la nueva tipología de empresas que está naciendo al calor de la crisis y del pro-

Los objetivos de la ciudad 1

ANÁLISIS

En el casco antiguo se manifiestan los orígenes y desarrollo de Torrejón

Los medios exteriores de construir de herencias, al vapor, en hierro, etc... determinan casas bajas, portales ingleses, calles tortuas...



Pero está modificándose profundamente

Se han construido casas altas, se han abierto más altas, más techos, calles más anchas, más anchas, más tortuas...



El casco es el principal centro de actividad ciudadana

En él se concentran múltiples servicios, edificios públicos, de asistencia, etc... es el verdadero corazón de Torrejón.



Además del casco hay un salpicado de barrios tradicionales

Estos tienen un carácter propio no reconocido por el plan vigente que propone su desaparición y su sustitución por bloques.



Los objetivos de la ciudad 2

ANÁLISIS

Todas las nuevas zonas residenciales de Torrejón se han construido a base de bloques abiertos que no crean ciudad

El bloque abierto es la figura tipológica intersticial inexistente entre el eje de las calles y el eje de las casas. Las calles no tienen un carácter urbano, cumpliendo únicamente la función de acceso a los bloques.



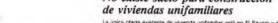
En cambio, la edificación en manzana cerrada crea ciudad, y genera la misma rentabilidad que el bloque abierto

La manzana cerrada define la calle. Facilita la utilización de los trazos de las calles y las plazas para la creación de espacios de ocio y de servicios públicos. Los bloques se insertan en la manzana cerrada.



No existe suelo para construcción de viviendas unifamiliares

La única oferta existente de vivienda unifamiliar es en El Bosque o en las viviendas de suelo público.



Respecto de la industria, no existe suelo para actividades de baja inversión

Los almacenes, las chabolas, plazas de Hormigón, muros, etc... ocupan suelo que no es suelo para actividad industrial. Torrejón necesita tierras de este tipo de industrias.



Los objetivos de la ciudad 3

ANÁLISIS

Existen usos que no encuentran suelo apropiado y, por otra parte, hay zonas caladas en desuso que podrían albergarlos

En este momento se están realizando zonas adyacentes para la instalación de oficinas, en cambio hay zonas en las que abundan las industrias deslocalizadas y que tienen una situación económica que permite que se realicen esas espacios.



Hay zonas de uso residencial mezcladas con industrias molestas para las viviendas

El tráfico pesado, los humos y ruidos industriales molestan a los residentes.



Quedan espacios intersticiales en el casco que hay que rematar y conectar con su entorno

En algún caso estos espacios ofrecen la última oportunidad para la realización de equipamientos y resto de zonas verdes.



Y otros consolidados que, por su situación y especiales características, interesa transformar

Mantener con gran atrevimiento y mucho suelo libre, aún sin transformar, para que no se pierda su potencial.



Los objetivos de la ciudad 4

PROYECTOS

El casco antiguo: mantenimiento del uso de edificación tradicional y conservación de la trama. Impresión de una identidad histórica.

El borde de la autopista: primer escenario de Torrejón para actividades metropolitanas.

Nuevas áreas: nuevas tipos de vivienda para el futuro desarrollo: estandar, condensadas, mezcla cerrada, etc... que no ocupen suelo público, recuperando la imagen tradicional de la calle.

Las zonas de mantenimiento y se dotan de una ordenanza propia.

El fomento del uso residencial en espacios condensados para volvurar el tránsito de la Base de Automóviles.

En las áreas con aprovechamiento consolidado, se regulará el volumen y se priorizará la manzana cerrada para mejorar la imagen urbana.

La Avenida de la Constitución se transforma paulatinamente en el eje representativo de Torrejón: oficinas, comercio, servicios, etc... se establece una ordenanza propia.

Diferenciación del tejido: mantener la personalidad de cada zona.

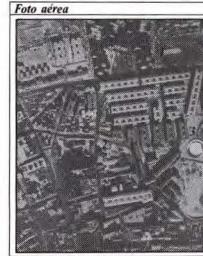
Un ramal sur: se prioriza espacio para el sur de la ciudad y se reduce de intensidad, y termina en vivienda unifamiliar.

Un ramal sur: se prioriza espacio para el sur de la ciudad y se reduce de intensidad, y termina en vivienda unifamiliar.

Los objetivos de la ciudad 5

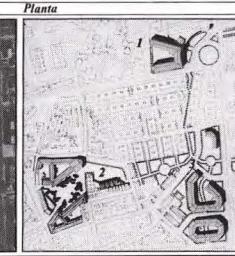
PROYECTOS

Foto aérea



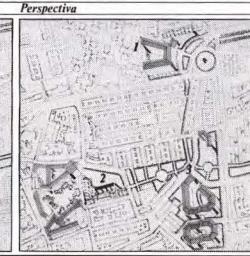
estado actual

Planta



Propuesta

Perspectiva



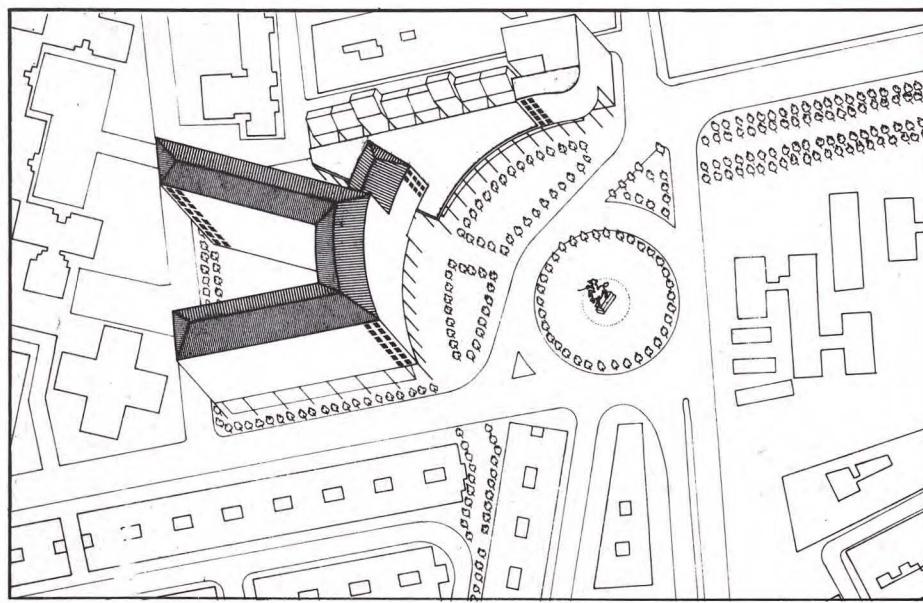
Propuesta

1 La Rotonda, al sur del barrio de Loranca, con vivienda, comercio, equipamiento y zonas estanciales.

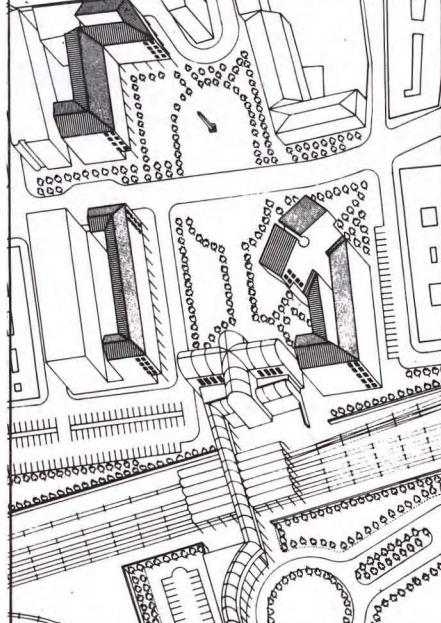
2 La manzana profunda, al norte del Ayuntamiento, un gran espacio urbano recuperado para disfrute público.

3 Las Cabilas, en el área ocupada hoy en parte por el pleno de torrejón, se pone el punto de encuentro de los más importantes barrios periféricos, despidiendo con pequeñas plazas deportivas, jardines, y nuevos edificios residenciales.

Exposición pública del avance del plan.



La rotonda norte

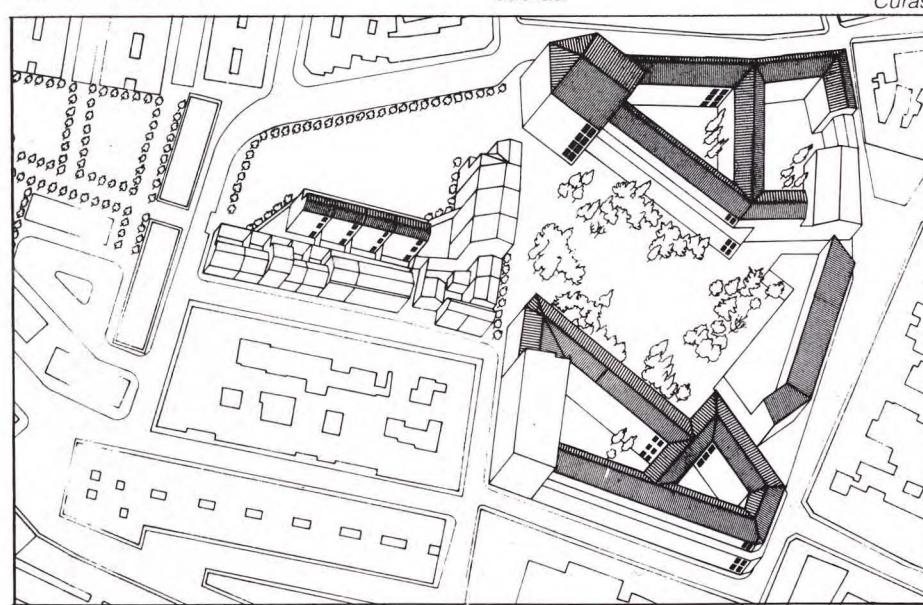


Plaza de la estación.



Cabilas.

Curas.



Avance del plan (detalles de enclaves).

ceso de desarrollo tecnológico. Se minimizarán los cambios de calificación de suelo industrial a residencial, que podrían conducir al cierre de empresas con fines especulativos.

En materia de educación se reservará suelo para la implantación de nuevos centros capaces de eliminar los déficits actuales y responder a las necesidades futuras.

Objetivo prioritario de la ordenación propuesta es la creación de nuevos espacios verdes y deportivos, tratando por una parte de concertar esfuerzos en una operación de envergadura como la de dotar a Torrejón de un parque urbano a la medida de sus necesidades, y por otra, de multiplicar las pequeñas actuaciones puntuales.

PROYECTOS

La primera propuesta que hace el Plan es dotar a Torrejón de un esquema global de funcionamiento. El doble corte Este-Oeste que producen la vía del ferrocarril y la antigua carretera de Barcelona dividen la ciudad en dos zonas hoy mal comunicadas entre sí. Y el eje Norte-Sur, la carretera de Loeches, completa el primer gran troceo de Torrejón en cuatro sectores.

El cuadrante noroeste, el casco antiguo, muy pequeño y vandalizado, será recuperado —en lo posible— en su forma de hacer tradicional. Cumplirá el papel de centro cualificado de la ciudad, con comercio tradicional y con las áreas ambientales de mayor calidad; se reduce cualquier tráfico de paso por el centro, el cual queda contorneado por vías colectoras periféricas, a modo de circunvalación parcial.

El cuadrante noroeste, zona tradicional de expansión residencial e industrial del casco original, ve confirmado, en este plan, la tendencia a recibir grandes promociones residenciales, básicamente porque las existentes son recientes, y el suelo vacante está comprometido, habiendo derechos adquiridos.

En el cuadrante sureste, se implantó el grueso de la industria, en una mezcolanza descontrolada de usos, tamaño de nave, modalidad de ocupación de suelo, etc. El Plan confirma en general el uso del suelo en este cuadrante, pero introduciendo modificaciones sustanciales, que tienden a esponjar, racionalizar y equipar el tejido industrial; a organizar la transición y coexistencia entre éste y el residencial, y a rematar el borde sur del cuadrante en transición hacia el río, introduciendo nuevas zonas verdes y residenciales de densidad decreciente.

Por último, el cuadrante suroeste, que, hasta el momento, se encuentra libre de edificación. Aquí, el Plan propone la expansión de la ciudad para satisfacer los grandes déficits de zonas verdes y las pequeñas necesidades de crecimiento residencial. Se traza el cuadrante, uniendo entre sí las diferentes zonas con un viaje de cosido, y organizando la implantación residencial a lo largo de un esquema lineal. Surge aquí el gran parque de Torrejón, que penetra en cuña por el norte hasta la estación de RENFE; la Base de Automovilismo del Ejército transforma su uso y se desplaza fuera del casco más por voluntad —cuando exista— de traslado que por imposición del Plan.

Para vertebrar la ciudad, el Plan propone una estructura viaria muy sencilla y efectiva: una cruz para el tráfico interlocal (Loeches-Torrejón en dirección Norte-Sur; San Fernando-Alcalá en dirección Este-Oeste) y un anillo para el tráfico intralocal: vía colectora de circunvalación que interseca con la cruz descrita en cuatro puntos clave: dos puentes (sobre el ferrocarril), dos cruces (con la antigua carretera de Barcelona) y dos plazas.

Tan sencillo esquema se une a la N-II por el Norte en los dos enlaces existentes, que se rediseñan para completar giros o para

impedirlos, según sean las necesidades. Todo el viario descrito está construido excepto el tramo suroeste; pero este tramo se construirá próximamente, a cargo de inversiones del MOPU, siendo de responsabilidad municipal la realización o mejora de las intersecciones en suelo hoy consolidado. Se abandona, pues, el antiguo esquema del planeamiento vigente, de circunvalación periférica con viario de gran capacidad, y se sustituye por un anillo más interior, que en sus diferentes tramos vertebrará zonas de la ciudad (eje) en lugar de poner fin a la misma (borda, barrera).

La vivienda debe diversificar su oferta, para lo que el Plan propone la transformación de las morfologías abiertas (bloque exento) en cerradas (manzanas) para reinsertar en Torrejón la imagen de calle; una ocupación de suelo algo mayor, menos altura de edificación, y más continuidad en tratamiento de las fachadas de la calle.

La edificación tradicional se protege en el Plan: el casco antiguo y los barrios periféricos tendrán protegidas sus tipologías tradicionales mediante la normativa adecuada.

En las zonas donde se implanta vivienda de nueva creación, se organiza la vivienda en torno a tres morfologías hoy existentes en Torrejón: la manzana cerrada de baja densidad, el edificio exento para pequeños condominios y la vivienda unifamiliar, a su vez en dos modalidades: adosada o exenta. Estas tres tipologías tienen una densidad decreciente según su orden de descripción y permiten la existencia de un surtido de oferta que no sólo interesa al futuro comprador en función de su capacidad de gasto, sino al futuro promotor o constructor en función de su capacidad de inversión.

El Plan propone, mejores condiciones para la industria por lo que en la normativa se contempla un espectro industrial amplio que va desde la industria-nido (adosada, con ocupación total de suelo y pequeña parcela) hasta la industria en gran parcela (exenta, sobre parcela mayor de una hectárea), pasando por todas las situaciones intermedias.

Por último, el Plan dedica una especial atención a las zonas periurbanas, regulando la utilización del suelo no urbanizable en ciertas áreas (de ribera, de borde de casco) de manera que el mismo pueda dar cabida a usos difícilmente homologables en calificaciones poco flexibles (perreras, viveros, psicifactorías y, en general, aquellos usos extensivos del suelo que no requiera condiciones estandar de urbanización), pero cuya aparición se hace inevitable en la periferia de una villa industrial (reciclado, desguace, almacenamiento al aire libre, etc.).

