

## 10 Planes Especiales en las Colonias Municipales de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles

### 10.1. Antecedentes

Las Colonias Municipales de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles fueron promovidas por el Patronato Municipal de la Vivienda en el año 1949, y construidas entre 1956 y 1958, integradas en un programa global para la construcción de 3.000 viviendas en Vallecas.

En el año 1975 ambas colonias se incluyeron en la primera fase del Plan de Remodelación de Colonias por entender, los servicios municipales, que se trataba de viviendas mal construidas y en un proceso que amenazaba ruina, elaborando diversos estudios sobre el estado de conservación de las edificaciones.

En el año 1994, con la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de 1985, se inicia un proceso de transformación de las colonias como consecuencia del grave envejecimiento y deterioro tanto del parque edificado como de su situación urbanística.

La Modificación del Plan General, el Plan Especial de Reforma Interior que la desarrolla y sus posteriores modificaciones tienen por objeto resolver los problemas indicados, mediante la ordenación general de su ámbito de actuación, posibilitando tanto la obtención y el incremento de la oferta de nueva vivienda pública acorde con los estándares actuales para el realojo de los habitantes residentes en estas colonias, como la reestructuración y el incremento de las dotaciones públicas.

### 10.2. Ordenación Urbanística vigente

Se encuentra vigente la Segunda Modificación de Elementos del Plan Especial de Reforma Interior de la Colonias Municipales San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 26 de abril de 2006, que establece la ordenación pormenorizada del ámbito dirigida a crear una estructura urbana más funcional, que revitalice los espacios libres entre edificaciones, permita crear nuevos bloques de vivienda multifamiliar que sustituyan a los actuales, e integre los nuevos equipamientos con los existentes.

Los parámetros urbanísticos más significativos del ámbito se enumeran a continuación:

Superficie del ámbito	82.912,47 m <sup>2</sup>
Edificabilidad vivienda con protección pública	145.000 m <sup>2</sup> edif.
Número de nuevas viviendas	1.600
Zonas Verdes Públicas	19.790,20 m <sup>2</sup>
Dotaciones Públicas	30.083,32 m <sup>2</sup>

### 10.3. Planes Municipales de Mejora Urbana y Ambiental

Por iniciativa de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo y en el marco de la "Acción Estratégica de Sostenibilidad



Plan Especial de Mejora del Medio Urbano "Manzana entre las calles Martínez de la Riva, Eduardo Rojo, Higinio Rodríguez y la Sagra de las Colonias Municipales San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles".

Plan Especial de Mejora Ambiental: Colonias de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles.

Ámbitos de los Planes Especiales.

Urbana" que desarrolla el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, se han redactado dos planes especiales que complementan el planeamiento vigente, manteniendo las determinaciones estructurantes establecidas por el planeamiento general, y adecuando las determinaciones pormenorizadas con criterios de sostenibilidad que desde la fase de planeamiento configuren la construcción de los edificios y la vertebración de los espacios públicos.

### 10.3.1. Plan Especial de Mejora del Medio Urbano "Manzana entre las calles Martínez de la Riva, Eduardo Rojo, Higinio Rodríguez y la Sagra de las Colonias Municipales San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles"

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo tiene, entre otros objetivos, la investigación en el diseño y la calidad de las viviendas de promoción pública, siempre acordes con criterios de innovación en los sistemas constructivos y las tipologías, calidad en los materiales y sostenibilidad en materia energética y medioambiental, y dentro de sus competencias en la promoción y gestión de vivienda pública, convocó dos concursos de ideas de anteproyecto para las parcelas 5.1 y 5.2 de la Segunda Modificación de Elementos del PERI de las Colonias Municipales.

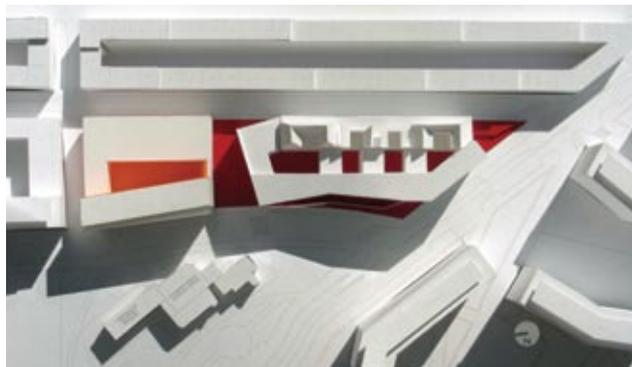
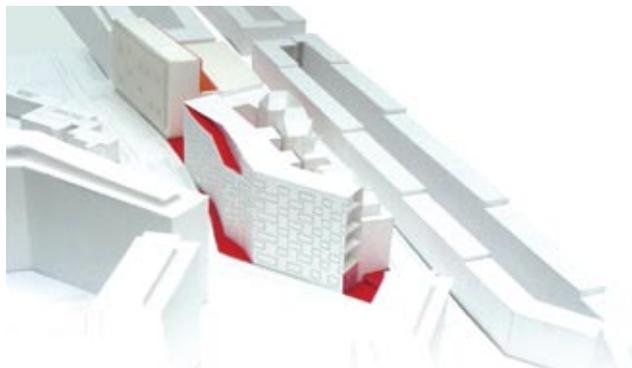
En las bases del segundo concurso, se establecía que "formará parte del concurso la ordenación de la manzana constituida por las calles de la Sagra, Higinio Rodríguez, Martínez de la Riva y Eduardo Rojo, valorando la solución urbanística y arquitectónica, la integración de la edificación existente, la adecuación al entorno urbano y la configuración de los espacios libres públicos"; planteando, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, la conveniencia de desarrollar los trabajos premiados a través de un Plan Especial.

El Plan Especial desarrollado adecúa la ordenación urbanística pormenorizada, establecida en la Segunda Modificación de Elementos del PERI de las Colonias Municipales, consiguiendo una mejora sustancial del medio urbano y de las edificaciones que lo conforman, así como un incremento importante en la calidad de la escena urbana configurada por viviendas de promoción pública.

La nueva ordenación queda determinada por la apertura de una nueva calle peatonal pública en el centro de la manzana, resultando un conjunto formado por dos parcelas (A y B) de uso residencial, situadas a ambos lados de la calle. Tiene por tanto, dos objetivos fundamentales que estructuran la

mejora del medio urbano, uno referente al fomento de la actividad urbana de los nuevos espacios libres públicos, y otro relativo a las características arquitectónicas de la edificación resultante.

En sesión ordinaria celebrada el 29 de junio de 2009, el Ayuntamiento Pleno acordó la aprobación definitiva de este Plan Especial.



Propuestas volumétricas de los concursos premiados.

### 10.3.2. Plan Especial de Mejora Ambiental: Colonias de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles

El Plan Especial, que se ha redactado en el cuarto trimestre del año 2009, complementa a los instrumentos de planeamiento vigentes desde el punto de vista ambiental, y se incardina en la línea estratégica destinada a "Impulsar un modelo urbano basado en criterios de calidad y excelencia", desarrollada por el Área.

Se disponen, desde la planificación urbanística, medidas ambientales y paisajísticas a través de la incorporación de criterios de sostenibilidad asociados al proceso urbanizador y edificatorio futuro, potenciando y activando la ordenación urbanística vigente mediante las siguientes actuaciones:

- Servicios infraestructurales. Se agrupan y reubican los servicios infraestructurales centralizados de calefacción, producción de agua caliente sanitaria y de recogida de residuos sólidos urbanos al servicio del ámbito, que ya estaban previstos en el planeamiento vigente, con el fin de facilitar su funcionalidad -mediante la conexión con la red viaria principal- y de mejorar su integración con el conjunto edificado. Se localizan bajo rasante y están integrados con el espacio libre público circundante mediante el tratamiento adecuado y unitario de la urbanización.



PE de Mejora Ambiental: Colonias de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles. Ámbito de actuación.

- Modificación del trazado de la calle Martínez de la Riva, con el objeto de facilitar el acceso a las instalaciones subterráneas de los servicios infraestructurales centralizados de calefacción y producción de agua caliente sanitario y de la recogida de residuos sólidos urbanos.
- Reubicación de la calle de prioridad peatonal. Como consecuencia de la nueva ubicación de los servicios infraestructurales se adecúa la localización y funcionalidad de esta calle, al objeto de dotar de accesibilidad a las parcelas residenciales, mejorando sustancialmente los espacios libres públicos.
- Adecuación de las ordenanzas reguladoras. Se establecen condiciones de edificación más flexibles que permitan una optimización de la orientación y soleamiento de cada uno de los bloques para obtener así una mayor eficiencia energética en las edificaciones.
- Equipamiento privado. Se realiza un reajuste de alineaciones cuyo objetivo es la regularización funcional y mejora de la accesibilidad a la escuela infantil.

