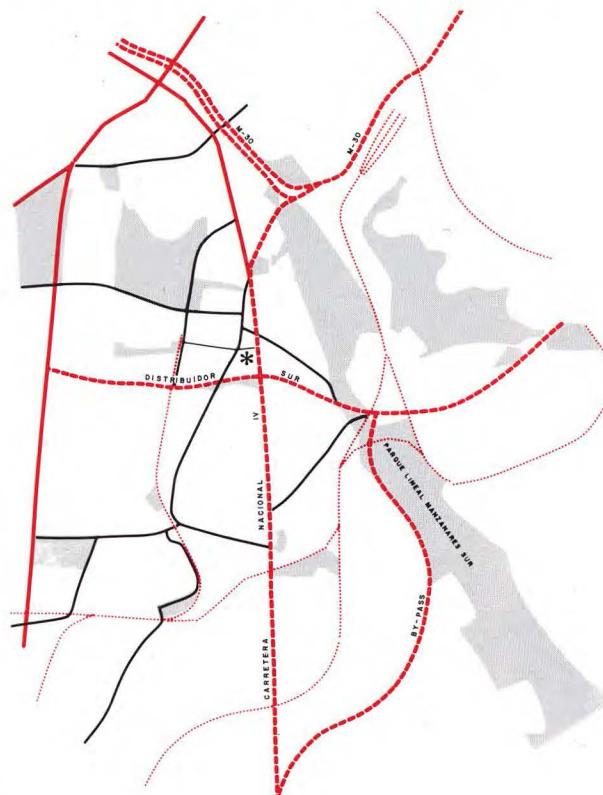


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "RANCHO DEL CORDOBES". MADRID



1. Plano de situación.
2. Fotografía aérea.

1

2



El ámbito de planeamiento se sitúa en el distrito de Usera y está delimitado al norte por la carretera de San Martín de la Vega; al oeste por la de Madrid a Villa-verde; al sur por el distribuidor Sur; y al este por la carretera de Andalucía. Abarca una superficie de 106.925 metros cuadrados, ocupada por el conjunto de infraviviendas que conforman la denominada Colonia Ferrando, una gasolinera y un conjunto degradado de almacenes y usos industriales.

La propiedad del suelo se reparte prácticamente al cincuenta por ciento entre la Administración pública y privados.

Tradicionalmente, ha constituido una zona incluida dentro de los espacios verdes de la ciudad, hasta que en 1978 fue modificada su calificación a "Zona Especial", con el fin de proceder a la construcción de dos Centros de Formación Profesional, que no se llegaron a ejecutar.

Constituye, pues, un intersticio urbano desestructurado y desconectado de su entorno que el Plan General entendió debía remitirse a planeamiento ulterior, mediante un Plan Especial de Reforma Interior, que se ha redactado con los siguientes objetivos básicos:

— Remodelación de la Colonia Ferrando, tanto por el mal estado de conservación y habitabilidad de las viviendas como por el nulo interés de las edificaciones.

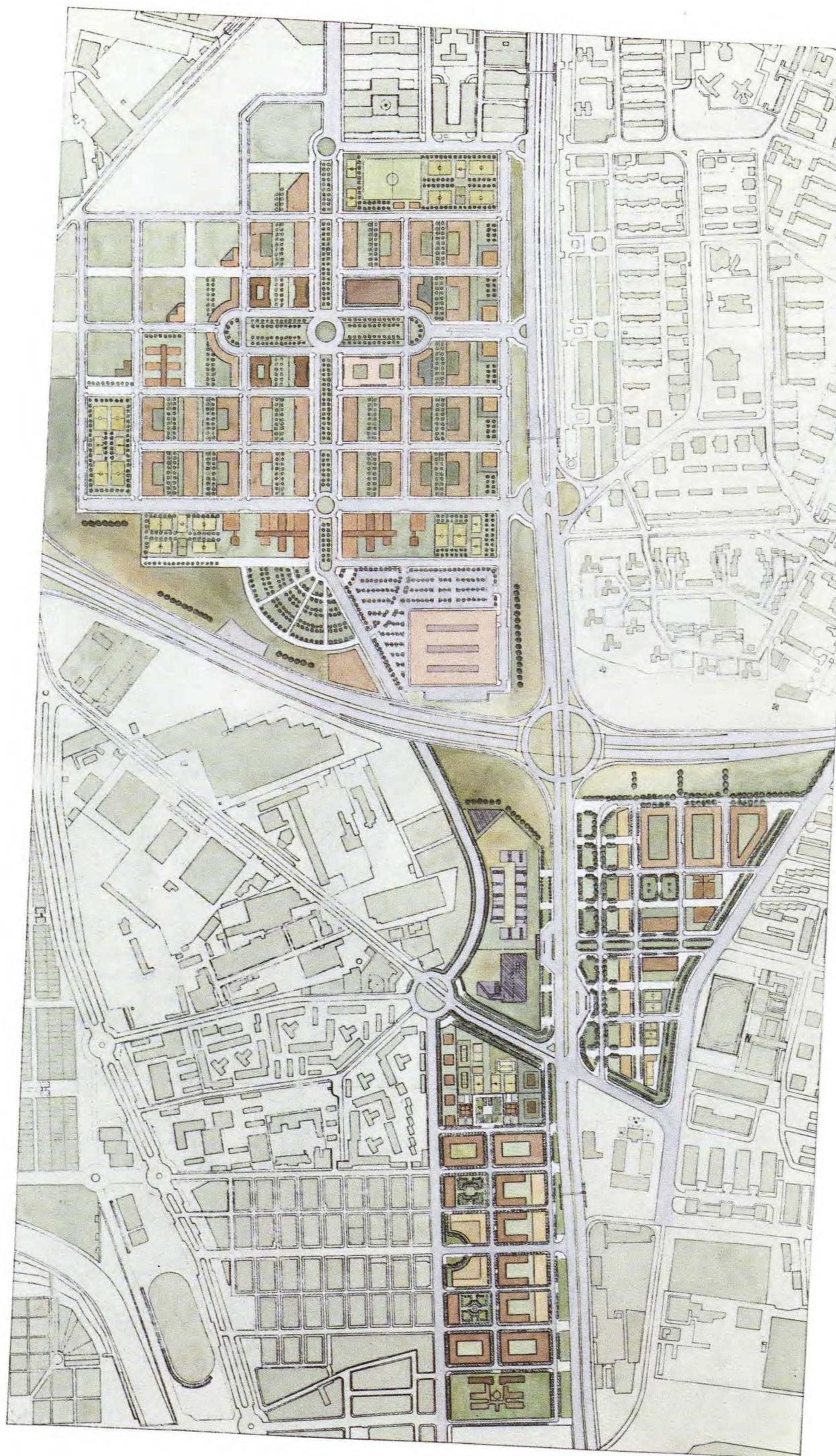
— Integración de la ordenación del área dentro de la operación "carretera de Andalucía", que pretende una imagen y funcionamiento de la misma más urbana en este tramo.

— Destinar una parte importante de suelo a equipamientos con el fin de atender no sólo a la población residente prevista para la zona, sino también contribuir al nivel de dotación proramado por el Plan General en un radio de 500 metros.

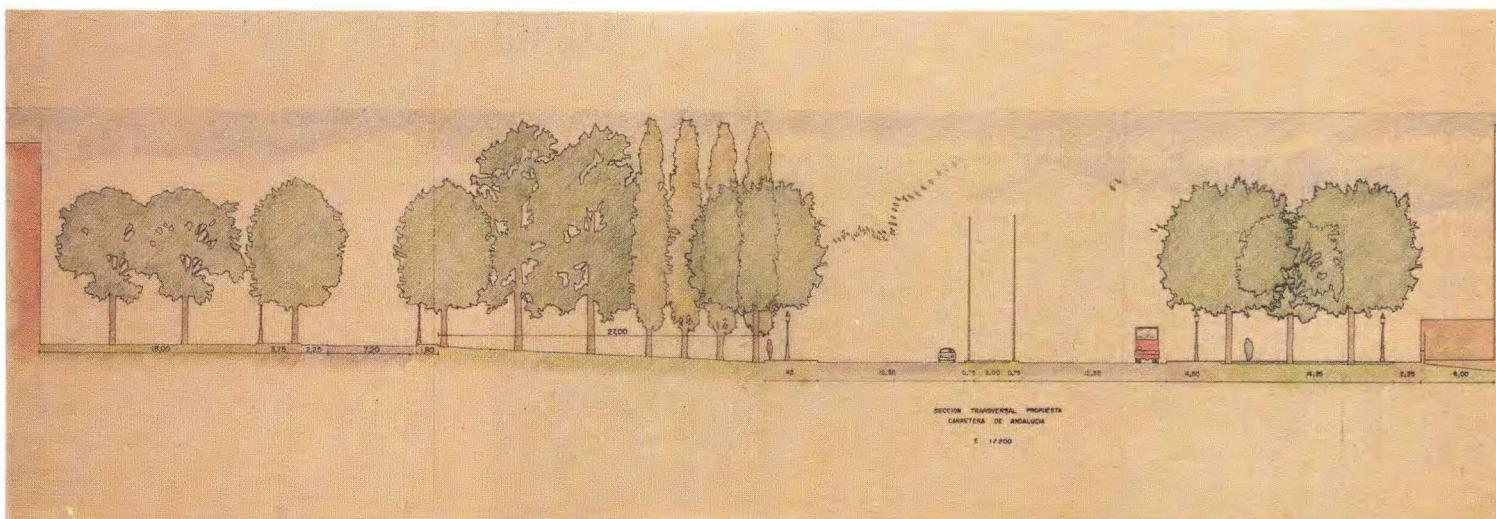
JAVIER BOTELLA
VICTORIA E. FLORES



Imagen final. Integración en la operación. Carretera de Andalucía.



Distribución de usos.



Usos	Sup. de suelo m ²	Edificabilidad m ²
Residencial	15.772	42.232
Terciario	5.157	25.785
TOTAL	20.929	68.017
Equipamiento	7.338	—
Servicios urbanos	2.520	—
Zonas verdes	29.295	—
Vario	46.843	—
TOTAL	85.996	—
TOTAL AMBITO	106.925	—

Las edificabilidades de los equipamientos son las deducibles de la Ordenanza de Aplicación.

La organización de usos y la distribución de edificabilidades ofrecía como dificultades principales las derivadas de la condición de aislamiento del ámbito de planeamiento producida por las importantes vías que lo circundan y de la falta de referencias morfológicas para su integración en el entorno. En consecuencia, se decidió una ordenación más "hacia dentro", pero con las áreas residenciales en el borde suroeste dando cierta continuidad a las ya existentes, los usos terciarios dando frente a la carretera de Andalucía en los Planes Parciales del "Espinillo" y "San Fermín" y los dotacionales en el norte rematando la franja dotacional que ocupa el Centro de Formación Profesional existente.

Toda la ordenación se rodea de una zona verde continua, que adopta el carácter de auténtica banda de protección en los límites con el distribuidor Sur y la carretera de Andalucía y de bulevar o paseo en los frentes a la carretera de Villaverde y de San Martín de la Vega.



Las conexiones viarias con la malla existente se producen transversalmente a la carretera de Andalucía y de forma clara mediante el bulevar central que da continuidad a la calle Salvador Martínez.

El Plan estableció como sistema de actuación la expropiación y fue incluido dentro del Programa de "Bolsas de deterioro urbano" del Ayuntamiento de Madrid, decidiéndose su ejecución mediante la concesión administrativa a través de concurso público.

Equipo redactor del Plan

Javier Botella
 Victoria E. Flores
 Mercedes Martín
 Pilar Grande
 Eduardo Olavarria