

# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



**DOCUMENTO-PROPUESTA PARA EL PROCESO DE PARTICIPACION PÚBLICA**



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



## PLANEAMIENTO VIGENTE

La segunda modificación del Plan Parcial de Reforma Interior del APR.06.09 se aprobó en febrero de 2015.

- Ámbito total: 166.175 m<sup>2</sup>.
- Parcelas residenciales: 31.687 m<sup>2</sup> de suelo con una edificabilidad total de 197.250 m<sup>2</sup>.
- Parcelas dotacionales: 24.941 m<sup>2</sup>.

Esta última modificación del Plan Parcial mantiene las cuatro torres, al tiempo que posibilita la construcción de bloques en el parque y en la parcela deportiva.

La gestión y urbanización del ámbito es pública, pero se ejecuta indirectamente por la empresa Dragados, mediante un convenio de concesión que se paga con la entrega de todas las parcelas residenciales, excepto las destinadas al realojo de los vecinos afectados.

## PLANO 1: PLANEAMIENTO VIGENTE



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



## ESCENARIO DESPUES DEL ACUERDO

En septiembre de 2016, se alcanza un acuerdo con la concesionaria para la resolución de la ejecución, con el siguiente contenido:

- Se saldan las cuentas con la concesionaria, incluyendo la entrega de parte de las parcelas residenciales.
- Se completa la práctica totalidad de la urbanización viaria.
- Se finaliza el segundo bloque de realojo.

Como resultado, se hereda una ordenación parcialmente ejecutada: aproximadamente la mitad de las parcelas residenciales y todas las parcelas dotacionales están sin ejecutar ni comprometer.

Por otra parte, algunas comunidades de vecinos han solicitado ser excluidas de la expropiación.

## PLANO 2: ESCENARIO DESPUES DEL ACUERDO

# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID

PLAN PARCIAL PASEO DE LA DIRECCION			
SITUACION ACTUAL			

## PARCELAS RESIDENCIALES

PARCELA	SUELO	EDIFICABILIDAD
T.1.1.A	2.253	20.300
T1.1B	1.026	1.325
T1.1C	884	2.200
T.1.2	2.320	20.300
T.2.1.A	1.827	20.300
T.2.1.B	575	3.525
T.2.2	2.222	20.300
<b>TOTAL CONCESIONARIO</b>	<b>11.107</b>	<b>88.250</b>
B-6	1.280	10.204
MI-1.2	1.265	6.000
<b>TOTAL REALOJO</b>	<b>2.545</b>	<b>16.204</b>
AG	159	908
MI-5	288	1.247
MI-6	268	1.291
ALIGUSTRE 1	250	500
<b>TOTAL NO EXPROPIADAS</b>	<b>965</b>	<b>3.946</b>
<b>TOTAL COMPROMETIDAS</b>	<b>14.617</b>	<b>108.400</b>
MC-1	2.521	10.900
MI-1.1	707	3.700
B-1	1.942	11.500
B-2	1.153	6.800
B-3	2.213	8.875
B-4	1.533	11.875
B-5	1.191	9.400
B-7	595	2.600
MC-2	2.521	10.900
MI-2.1	834	3.650
MI-2.2	1.165	5.250
MI-3.1	682	2.800
MI-4	264	1.100
<b>TOTAL MUNICIPALES</b>	<b>17.321</b>	<b>89.350</b>
<b>TOTAL RESIDENCIALES</b>	<b>31.938</b>	<b>197.750</b>

PLAN PARCIAL PASEO DE LA DIRECCION		
SITUACION ACTUAL		

## PARCELAS DOTACIONALES

AREA	PARCELA	SUELO
	SP-1	2.770
<b>TOTAL SERVICIOS</b>		<b>2.770</b>
	EQ-1	1.100
	EQ-2	4.000
	EQ-3	1.514
	EQ-4	2.300
	EQ-5	2.300
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>		<b>11.214</b>
	DB-1	8.709
	DB-2	2.308
<b>TOTAL DEPORTIVO</b>		<b>11.017</b>
<b>TOTAL DOTACIONALES</b>		<b>25.001</b>

## ESCENARIO DESPUES DEL ACUERDO

En septiembre de 2016, se alcanza un acuerdo con la concesionaria para la resolución de la ejecución, con el siguiente contenido:

- Se saldan las cuentas con la concesionaria, incluyendo la entrega de parte de las parcelas residenciales.
- Se completa la práctica totalidad de la urbanización viaria.
- Se finaliza el segundo bloque de realojo.

Como resultado, se hereda una ordenación parcialmente ejecutada: aproximadamente la mitad de las parcelas residenciales y todas las parcelas dotacionales están sin ejecutar ni comprometer.

Por otra parte, algunas comunidades de vecinos han solicitado ser excluidas de la expropiación.

## ESCENARIO DESPUES DEL ACUERDO. CUADRO DE CARACTERISTICAS

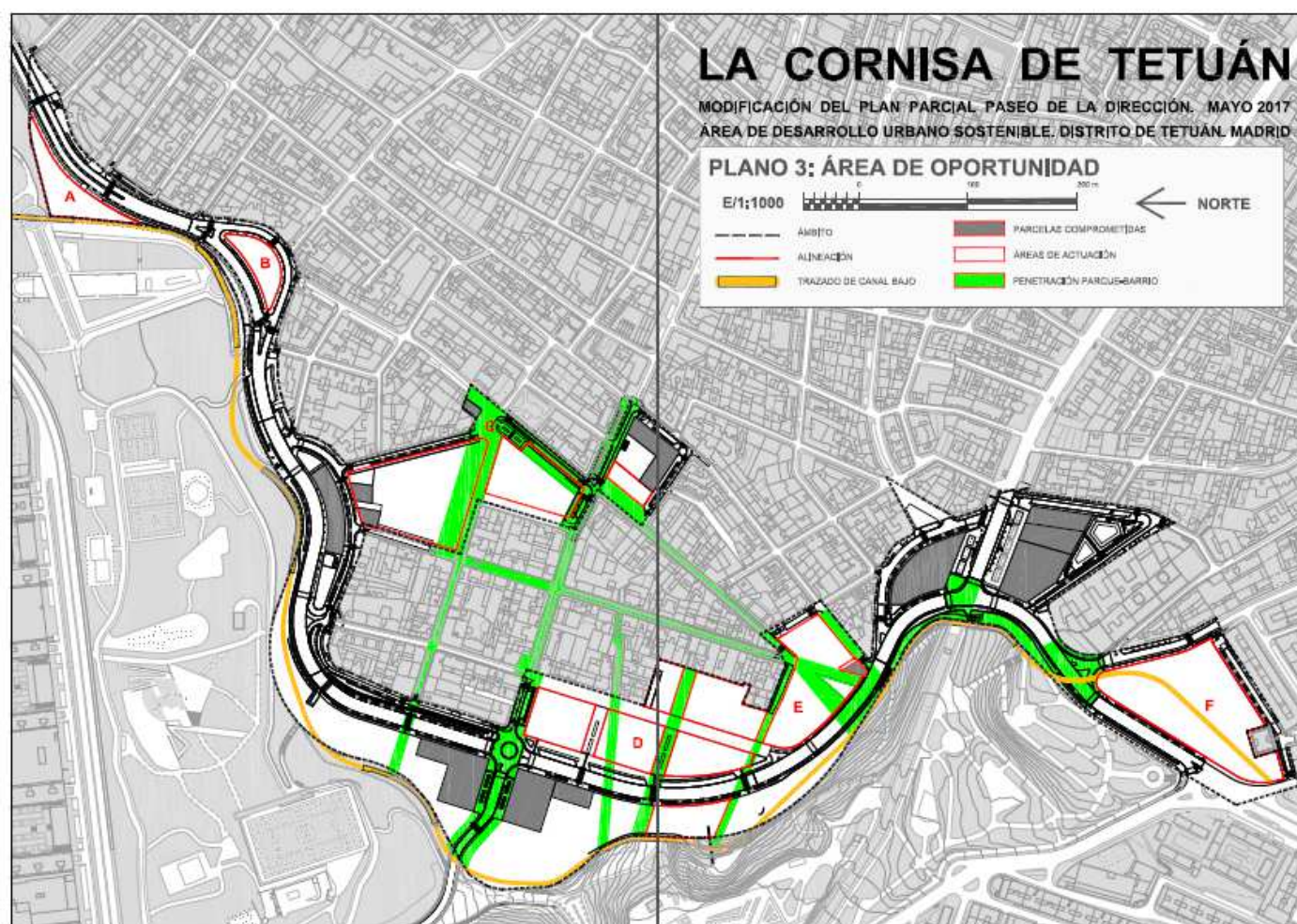


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



## ÁREA DE OPORTUNIDAD PASEO DE LA DIRECCIÓN

A esta situación heredada, se incorporan los objetivos básicos para la reordenación:

- 1.Revalorizar del CANAL BAJO de Isabel II, como elemento de la memoria del barrio y como patrimonio histórico de la ciudad.
- 2.Materializar las oportunidades de PERMEABILIDAD entre barrio y parque.
- 3.Mantener la funcionalidad del Paseo de la Dirección, redefinir su BORDE con el parque.
- 4.Incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, para la política de VIVIENDA.
- 5.No reducir la superficie de las parcelas DOTACIONALES.

Este DOCUMENTO-PROPUESTA es abierto con algunas alternativas explícitas sobre las decisiones a adoptar par cada área u objetivo.

## PLANO 3: ÁREA DE OPORTUNIDAD PASEO DE LA DIRECCIÓN

# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



## OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 1. REVALORIZACION DEL CANAL BAJO

El Canal Bajo de Isabel II forma parte del Patrimonio Histórico de Madrid. Tanto las asociaciones de defensa del patrimonio, como la mesa RE-MA de los Foros locales y el Pleno del Distrito han instado su catalogación.

Por otra parte, esta infraestructura recorre el ámbito y forma parte de este borde urbano desde sus orígenes. Contribuye a explicar la relación del barrio con el parque, tanto o más que el Paseo o el relieve del terreno.

Este DOCUMENTO-PROPUESTA, además de proteger patrimonialmente el Canal Bajo, pretende revalorizarlo como articulador del ámbito, mediante dos propuestas:

- Incorporar un paseo peatonal y ciclista, paralelo a la traza del Canal.
- Incorporar los tramos de acueducto del Canal, como puertas de la permeabilidad entre el parque y el barrio.

## OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 1: REVALORIZACIÓN DEL CANAL BAJO

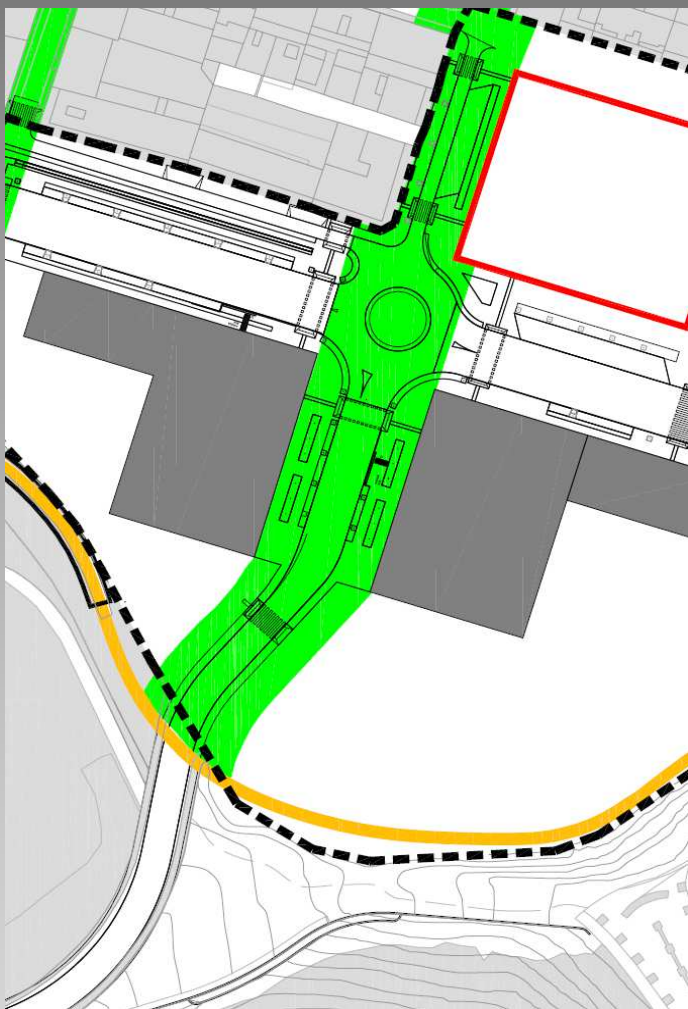


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



## OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 1. REVALORIZACION DEL CANAL BAJO

El trazado del Canal Bajo, y el paseo que le acompañe, constituirán un eje paralelo a la propia avenida. Servirán para dar continuidad al parque.

Especial interés tiene el cruce de ese paseo con la prolongación de la calle Blanco Argibay que es un importante acceso rodado al barrio.

Las condiciones de ese acceso –pendiente, curva, etc.- limitan las posibilidades de templado de tráfico en condiciones de seguridad vial.

Aun considerando esas limitaciones, Este DOCUMENTO-PROPUESTA considera la adopción de medidas, actuando sobre todo el tramo de esta “vía rápida”:

- Estrechamiento de los carriles de coches.
- Semaforización del cruce peatonal y ciclista.

## OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 1: REVALORIZACIÓN DEL CANAL BAJO



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID

LA SUBIDA DESDE **SINESIO DELGADO** ES UNA VIA RÁPIDA...

...QUE DIVIDE EN DOS EL PARQUE.

*Hay que facilitar  
la conexión peatonal  
entre ambos lados.*

*Y tomar medidas  
para calmar el tráfico.*

OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 1: REVALORIZACIÓN DEL CANAL BAJO



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



## OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 2. PERMEABILIDAD BARRIO-PARQUE

La calle Sorgo atraviesa el barrio de parque a parque:

- En su extremo norte, se ha construido un bloque que oculta al barrio la presencia del parque.
- En su extremo sur, el acuerdo ha llegado a tiempo de impedir que ocurra lo mismo.



OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 2: PERMEABILIDAD BARRIO-PARQUE

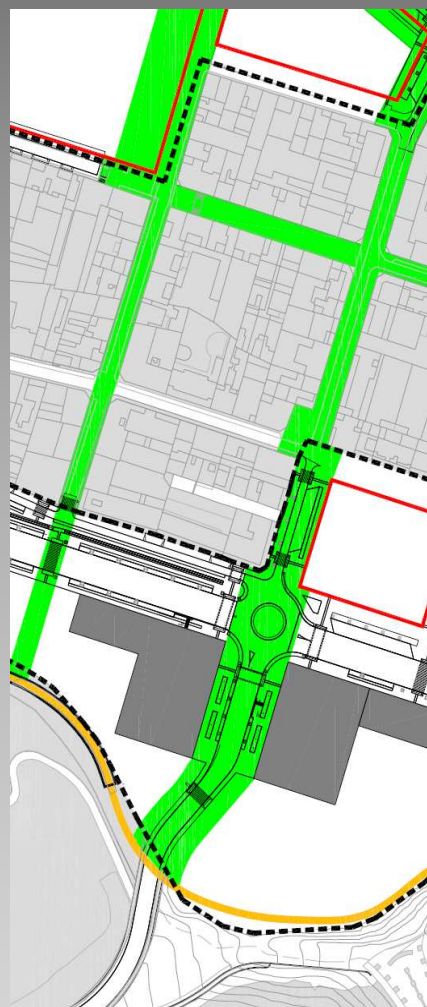


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



## OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 2. PERMEABILIDAD BARRIO-PARQUE

La ordenación heredada aún permite algunas oportunidades para la permeabilidad entre el parque y el barrio, actuando sobre sus calles, que alternan dos tipos de tramos:

- Dentro del ámbito del Plan Parcial, la sección disponible permite acompañar la calle con una zona verde lineal.
- Fuera del ámbito, son calles estrechas, pero donde el parque es visible. Una simple hilera de árboles en una acera ampliada reforzaría esa presencia del parque dentro del barrio.

Esta opción ya está iniciada en algunos tramos de Blanco Argibay. Este DOCUMENTO-PROPUESTA apuesta por extenderla a otras calles. Las plazas de aparcamiento que se perdieran (unas diez en cada tramo de calle) podrían recuperarse en el tramo de la calle del Pando en el área de oportunidad C. u otros emplazamientos del ámbito.

## OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 2: PERMEABILIDAD BARRIO-PARQUE

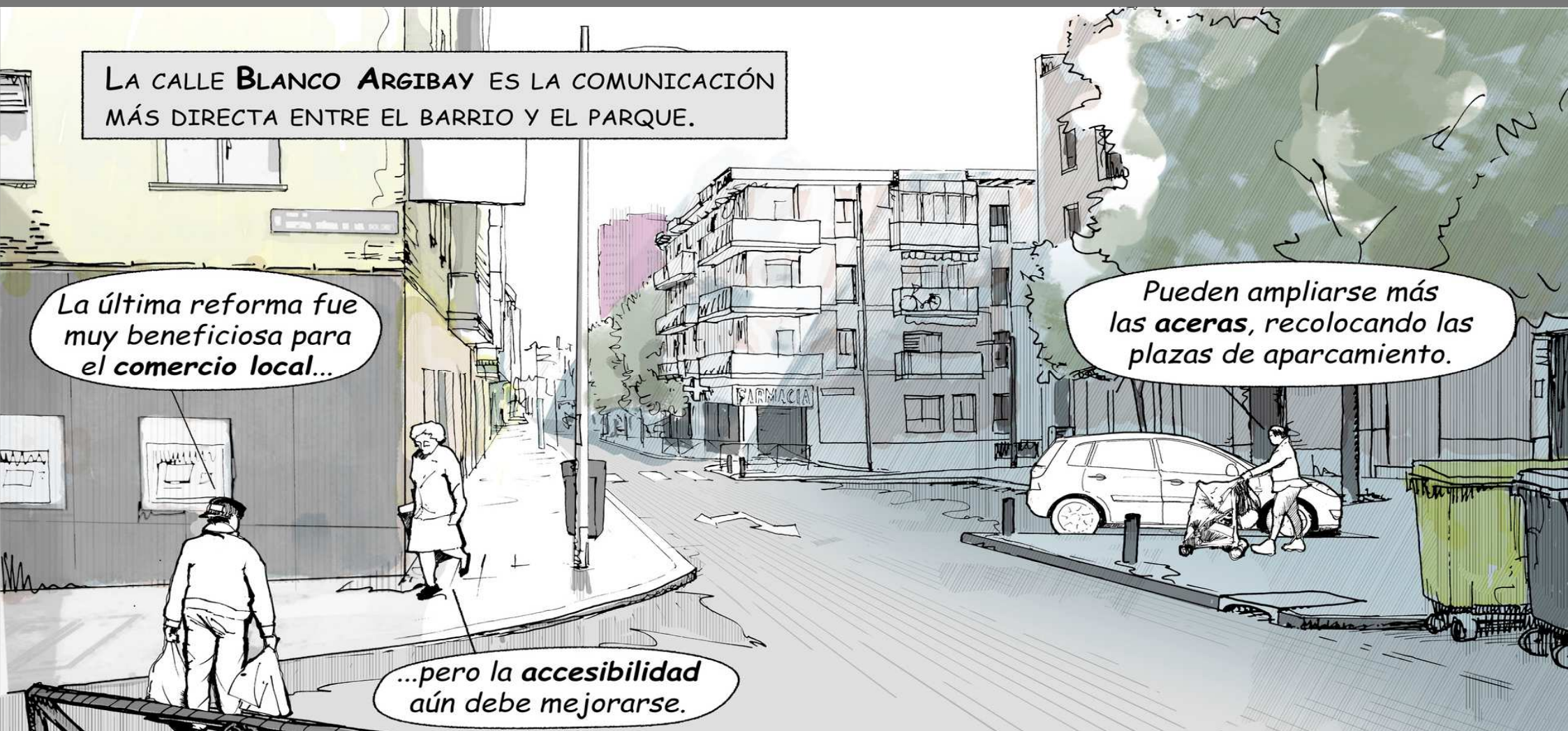


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 2: PERMEABILIDAD BARRIO-PARQUE



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 3: REDEFINICIÓN DEL BORDE



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



## OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 3. REDEFINICIÓN DEL BORDE

El Paseo de la Dirección es una infraestructura viaria de gran capacidad cuya ejecución ha supuesto un importante esfuerzo para la ciudad. Sin embargo esa ejecución presenta soluciones constructivas mejorables, especialmente en cuanto a la definición del borde con el parque.

La revalorización del Canal Bajo, sumado al paseo que le acompañará, generará oportunidades para redefinir ese borde.

La actuación más significativa de este DOCUMENTO-PROPUESTA sería la reforma de los accesos al parque en Marques de Viana, utilizando el espacio entre el Paseo y el Canal como rampa.

Así puede resolverse el acceso al parque desde la acera frente a la parcela deportiva y frente a la prolongación de las calles Sorgo y Cantueso, para entrar al parque a través de los arcos del acueducto.

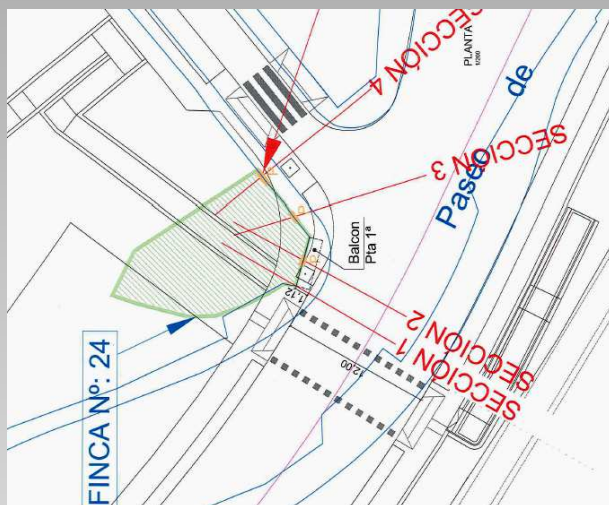
## OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 3: REDEFINICIÓN DEL BORDE

# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 3: REDEFINICIÓN DEL BORDE

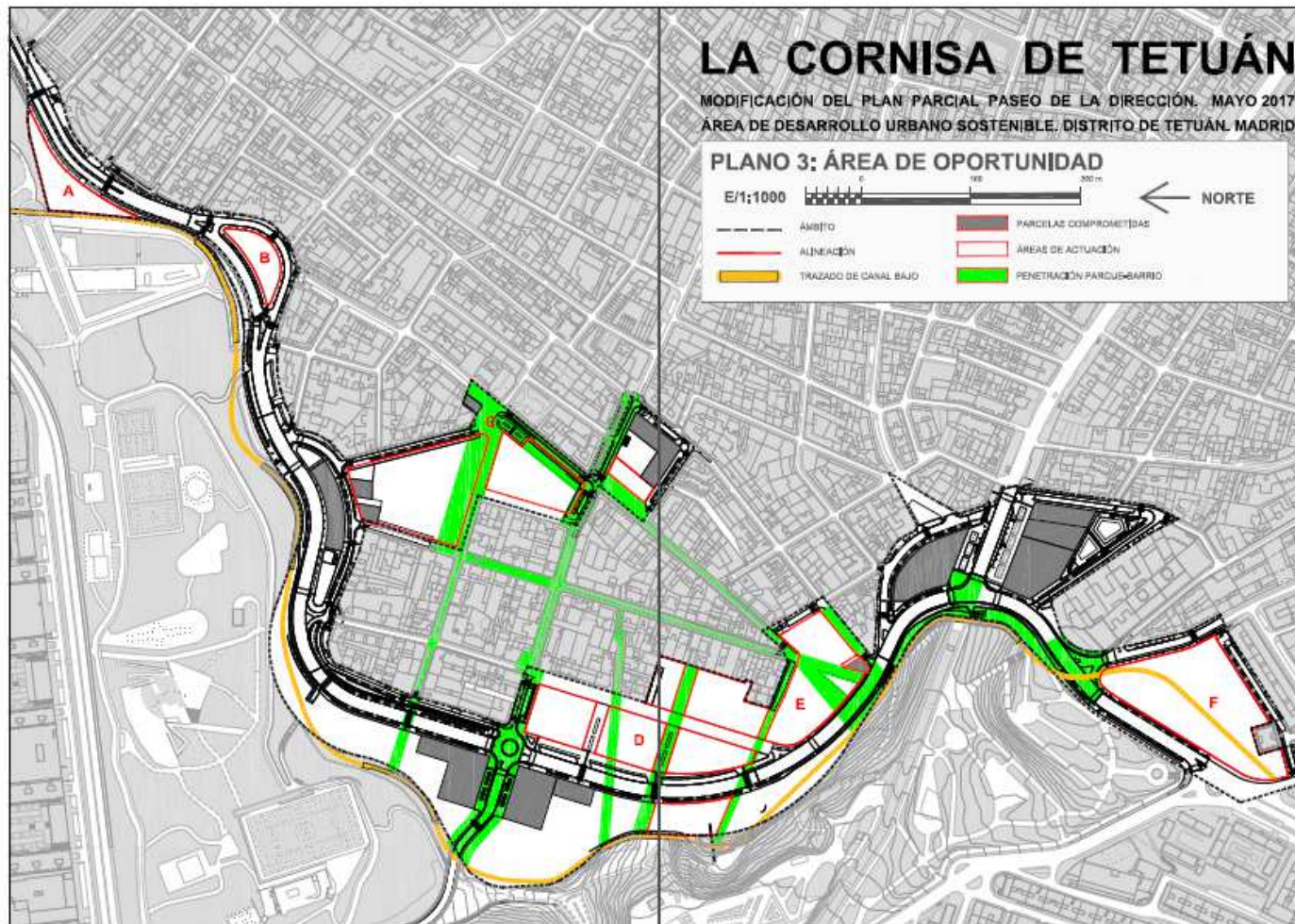


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



## ÁREAS DE OPORTUNIDAD

Los dos últimos objetivos deben resolverse en las parcelas no comprometidas, revisando su destino y otras condiciones respecto de lo previsto por el Plan Parcial. Esas parcelas se localizan en el ámbito constituyendo seis áreas de oportunidad:

A. Punto limpio.

B. Equipamiento de la calle Arroyo.

C. Manzanas de la calle Cantueso.

D. Manzanas de la calle Alberdi.

E. Manzanas de la calle Aligustre.

F. Parcela deportiva.

Este DOCUMENTO-PROPUESTA expone una propuesta abierta con algunas alternativas explícitas sobre las decisiones a adoptar en cada área de oportunidad.

## ÁREAS DE OPORTUNIDAD



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



## ÁREA DE OPORTUNIDAD A: PUNTO LIMPIO

El Plan Parcial prevé mantener esta instalación en una ubicación poco adecuada por su integración en el parque y por su valor como cabecera del trazado del Canal Bajo. Afortunadamente, el distrito dispone de ubicaciones más adecuadas para esta instalación.

Esta parcela de 2.770 m<sup>2</sup> está destinada a integrarse en el parque, optando por una de estas alternativas:

1. Como Zona verde.
2. Como equipamiento, con acceso a nivel del parque, cuya cubierta se convierta en un mirador desde la avenida.



ÁREA DE OPORTUNIDAD A: PUNTO LIMPIO



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID

EL PARQUE DE LOS PINOS ES UNA DE LAS ZONAS DE MAYOR IMPORTANCIA HISTÓRICA DEL PARQUE...

...PERO EL PUNTO LIMPIO EXISTENTE LO AFEA MUCHO.

*Aquí el carril-bici se separa: uno recorre el parque y el otro sigue la calle...*

*¡Un buen sitio para una estación de BiciMAD!*

ÁREA DE OPORTUNIDAD A: PUNTO LIMPIO

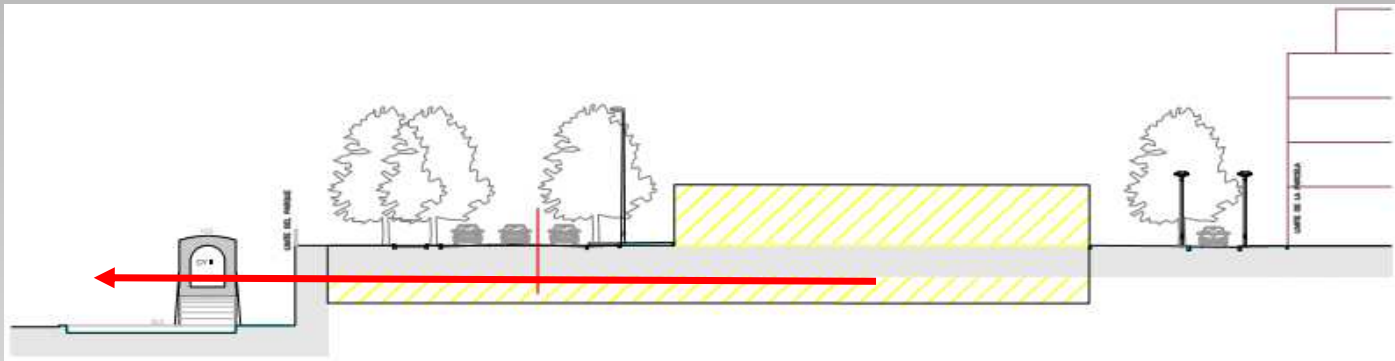
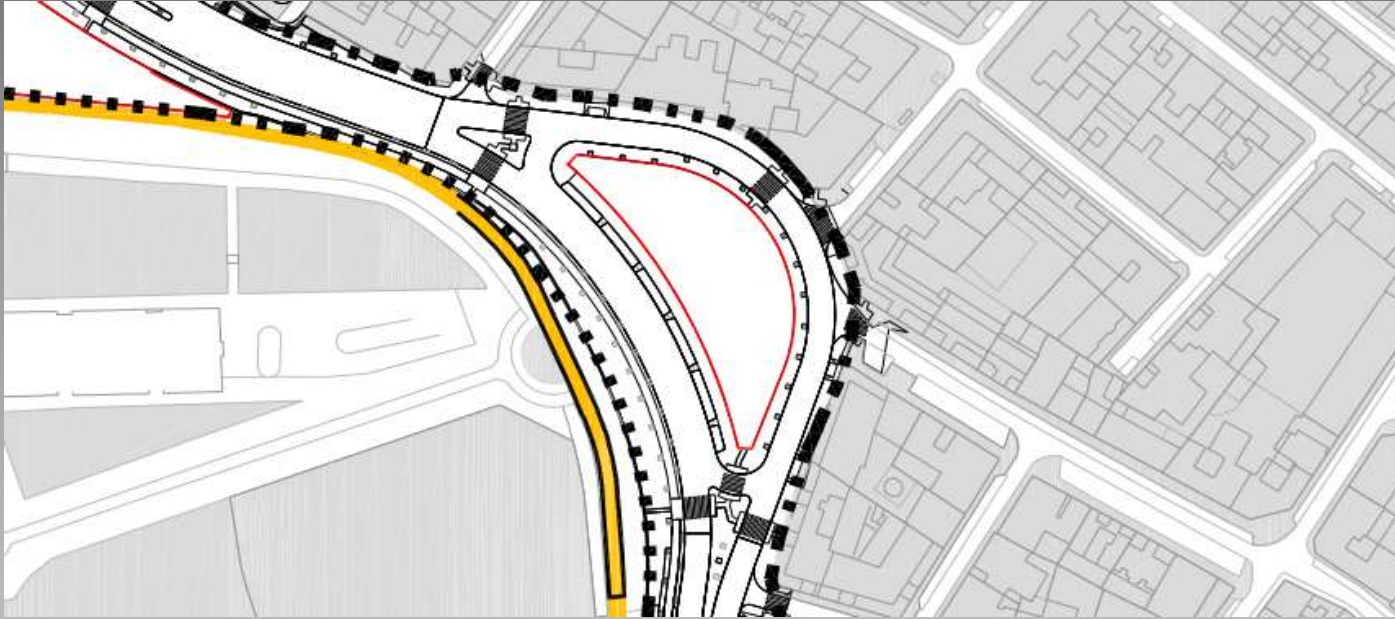


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



## ÁREA DE OPORTUNIDAD B: EQUIPAMIENTO DE LA CALLE ARROYO

Esta parcela se sitúa fuera del borde urbano histórico. Tanto el nombre de la calle como la fuente nos hablan de una permeabilidad aún recuperable.

Sea para destinar esta parcela de 1.500 m<sup>2</sup> a una escuela infantil o a cualquier otro equipamiento para el barrio, la propuesta debe mejorar la accesibilidad desde el barrio y hacia el parque:

- Desde el barrio, limitando a un único carril la calzada interior.
- Hacia el parque, con un equipamiento que pueda desarrollarse con una planta en semisótano con acceso directo al parque a través de los arcos del viaducto del canal.

Esta opción exige valorar que tipo de equipamiento se propone, así como considerar un cierto sobrecoste derivado de esta solución.

## ÁREA DE OPORTUNIDAD B: EQUIPAMIENTO DE LA CALLE ARROYO



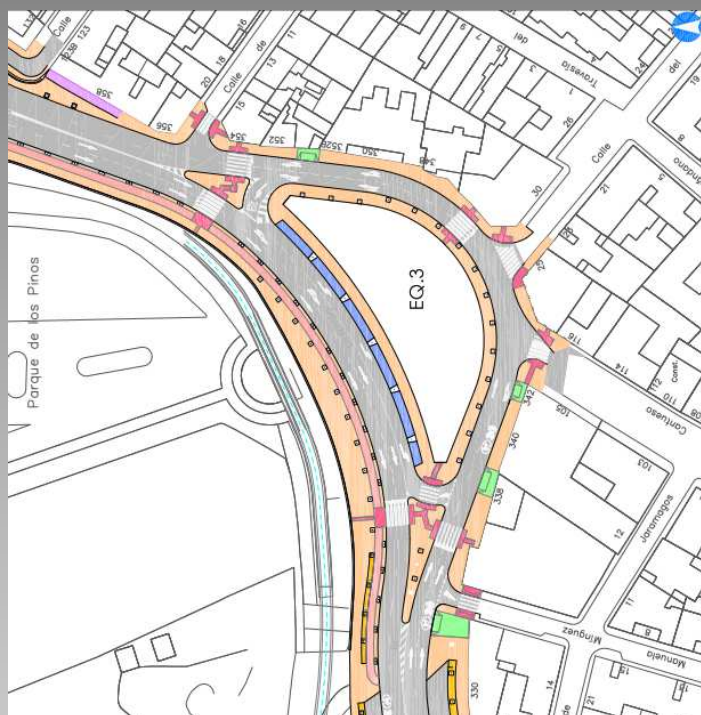
# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

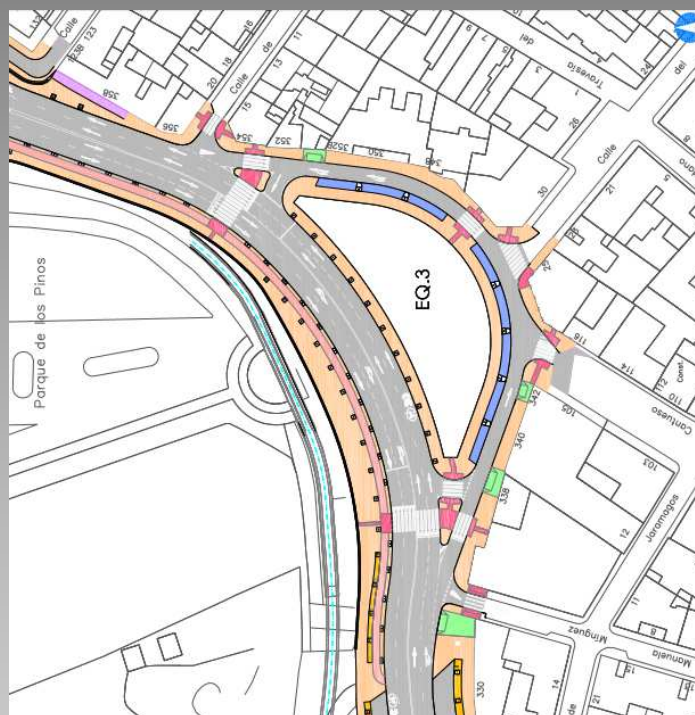
DISTRITO DE TETUAN. MADRID

## SITUACIÓN ACTUAL



- PAVIMENTO DE BALDOSA HIDRÁULICA DE 3 cm. DE ESPESOR
- BALDOSA HIDRÁULICA DE BOTONES EN PASO DE PEATONES
- ADOQUÍN DE 20 x 10 DE 8 cm. DE ESPESOR EN VADOS DE VEHÍCULOS. ESPESOR SOLERA DE HORMIGÓN 30cm.
- ADOQUÍN 20 x 10 DE 6 cm. DE ESPESOR (ACERA PERMEABLE)

## PROPUESTA



- FIRME TIPO CARRIL BICI
- AGLOMERADO ASFÁLTICO
- PAVIMENTO DE ADOQUÍN 20x10x6 cm



ÁREA DE OPORTUNIDAD B: EQUIPAMIENTO DE LA CALLE ARROYO

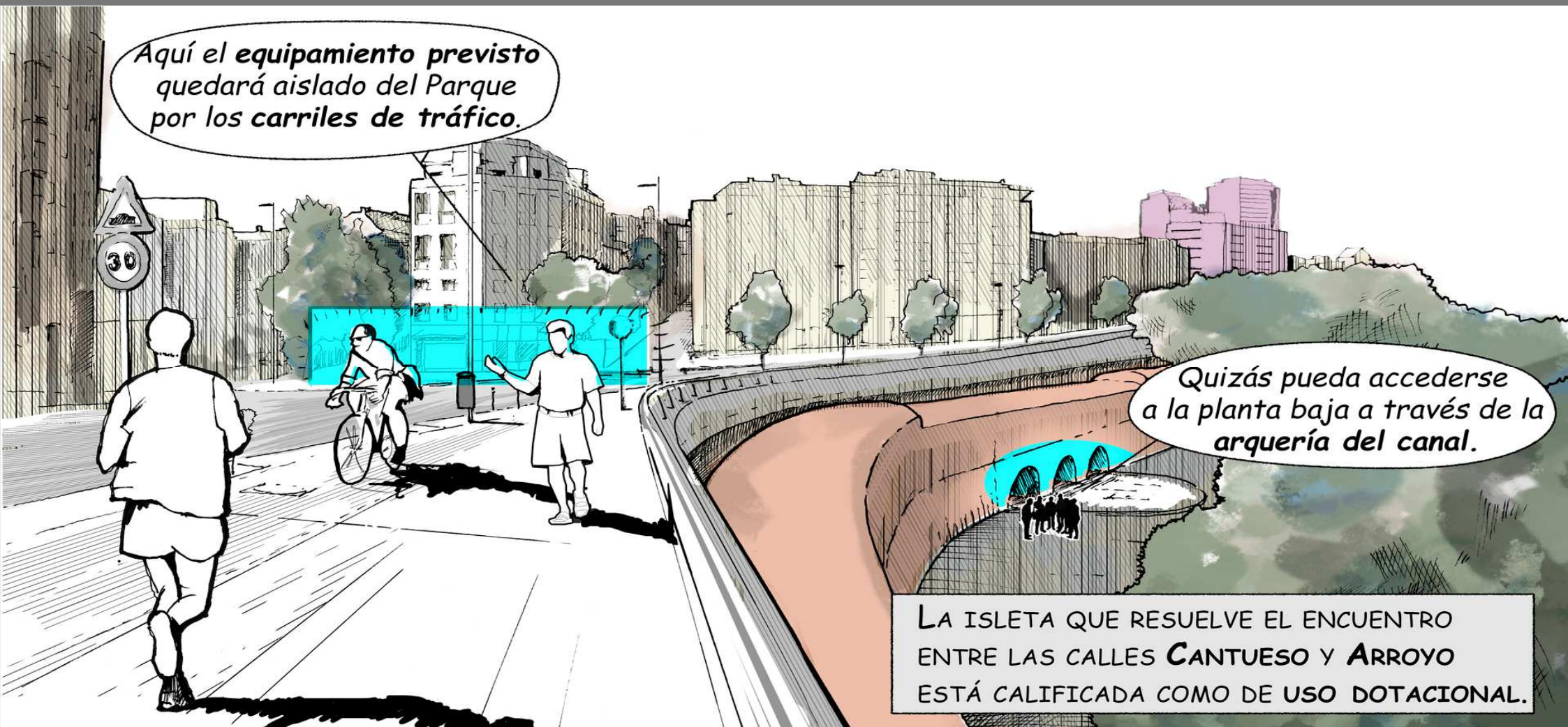


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



ÁREA DE OPORTUNIDAD B: EQUIPAMIENTO DE LA CALLE ARROYO

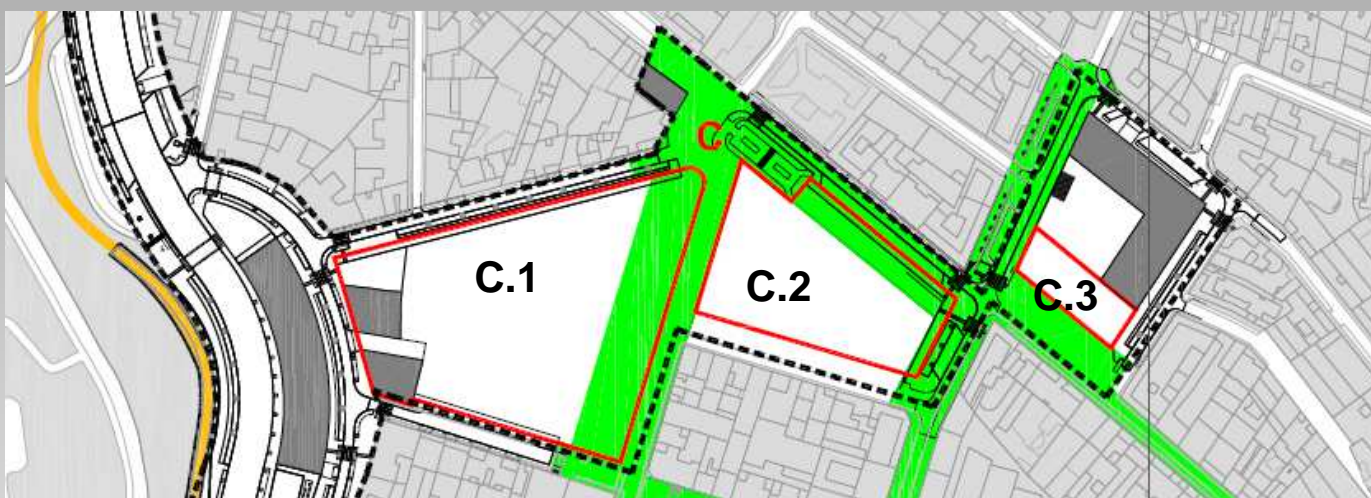
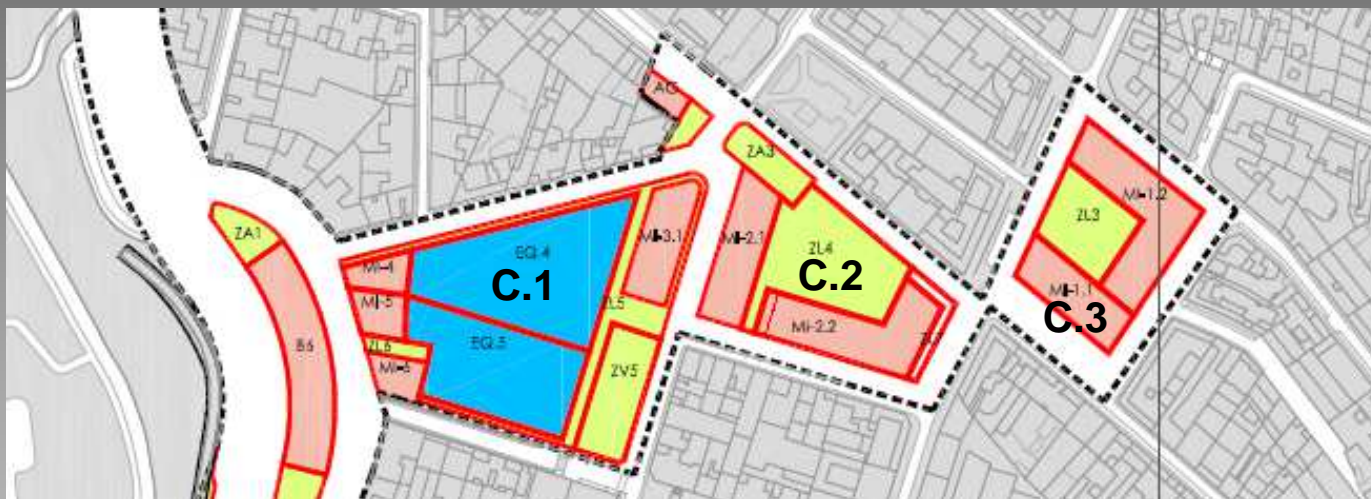


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



## ÁREA DE OPORTUNIDAD C: MANZANAS DE LA CALLE CANTUESO

Este ámbito, ubicado entre los dos bloques de realojo, presenta una problemática compleja:

1. La manzana norte, el Plan Parcial propone dos grandes parcelas dotacionales de casi 5.000 m<sup>2</sup>. Ese destino no parece el mejor para integrar los edificios que no se expropiarán.
2. La manzana central, que el Plan Parcial prevé para viviendas, de más de 3.000 m<sup>2</sup>, podría asumir un destino público más acorde con su ubicación central en el barrio.
3. El bloque que completa la manzana de realojo, mantendrá su destino, constituyendo una oportunidad de actuación inmediata.

**Esta propuesta debe validarse en este proceso**

También deben potenciarse las posibilidades de estas calles para convertirse en los ejes de permeabilidad entre el parque y el barrio.

## ÁREA DE OPORTUNIDAD C: MANZANAS DE LA CALLE CANTUESO

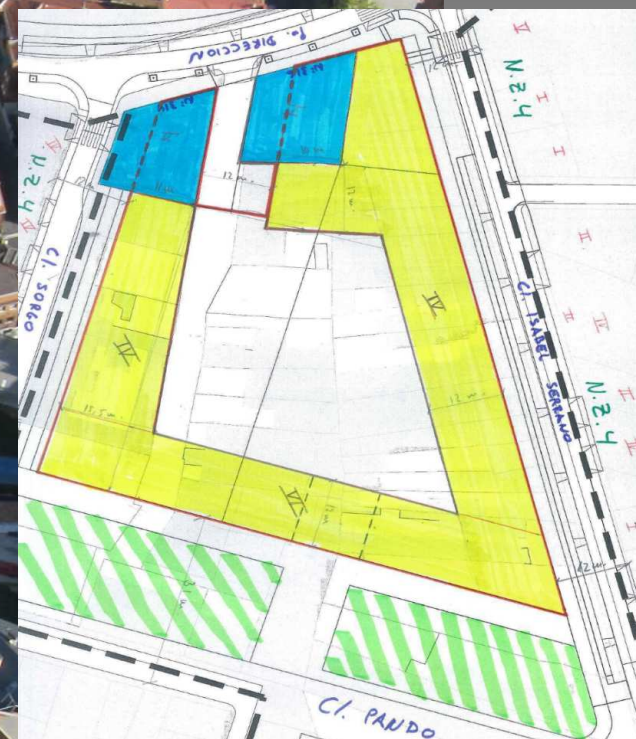


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



ÁREA DE OPORTUNIDAD C: MANZANAS DE LA CALLE CANTUESO



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID

LAS MANZANAS EN EL ENTORNO DE LAS CALLES **CANTUESO, PANDO** Y **BLANCO ARGIBAY** SON EL CENTRO URBANO DE LA INTERVENCIÓN.

*Ese pino debe ser uno de los **vecinos** más antiguos del barrio*

*Sí. Habría que **conservarlo**.*

*Es el lugar adecuado donde construir un **equipamiento** para los **vecinos**.*

ÁREA DE OPORTUNIDAD C: MANZANAS DE LA CALLE CANTUESO

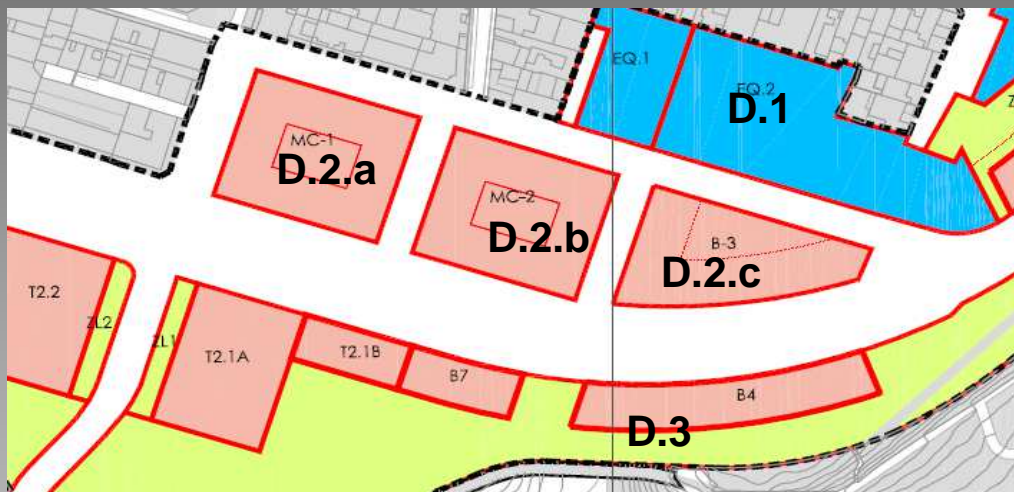


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



## ÁREA DE OPORTUNIDAD C: MANZANAS DE LA CALLE ALBERDI

En este ámbito aún hay importantes posibilidades para la permeabilidad entre el parque y el barrio. Se advierten situaciones diferentes:

1. El Plan Parcial propone dos grandes dotaciones (5.000 m<sup>2</sup>), que no es un destino adecuado para completar una manzana residencial, con servidumbres de accesos y de luces.
2. Están parcialmente urbanizadas las tres grandes manzanas centrales, de 2.500 m<sup>2</sup> cada una, previstas para vivienda:
  - a. La manzana norte confirmaría ese destino, constituyendo una oportunidad de actuación inmediata.
  - b. La central parece vincularse a la permeabilidad del parque.
  - c. La sur admite casi cualquier destino edificado.

**Esta propuesta debe ser validada en este proceso.**

3. Se ha rellenado el espacio entre el Paseo de la Dirección y el Canal Bajo, como base para los bloques previstos. Se perdería una posibilidad de utilizar ese espacio con nivel de acceso desde el parque con posibilidad de cubierta a nivel del Paseo.

**Se trata de una calificación superpuesta, relativamente novedosa y con un cierto sobrecoste de ejecución, que debe considerarse también en este procedimiento.**

## ÁREA DE OPORTUNIDAD D: MANZANAS DE LA CALLE ALBERDI



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



ÁREA DE OPORTUNIDAD D: MANZANAS DE LA CALLE ALBERDI



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



ÁREA DE OPORTUNIDAD D: MANZANAS DE LA CALLE ALBERDI



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID

LOS NUEVOS EDIFICIOS, PLANEADOS COMO BLOQUES PARALELOS AL BORDE DEL PARQUE, SUPONÍAN UNA **BARRERA DE ACCESO** AL MISMO DESDE EL BARRIO.



ÁREA DE OPORTUNIDAD D: MANZANAS DE LA CALLE ALBERDI

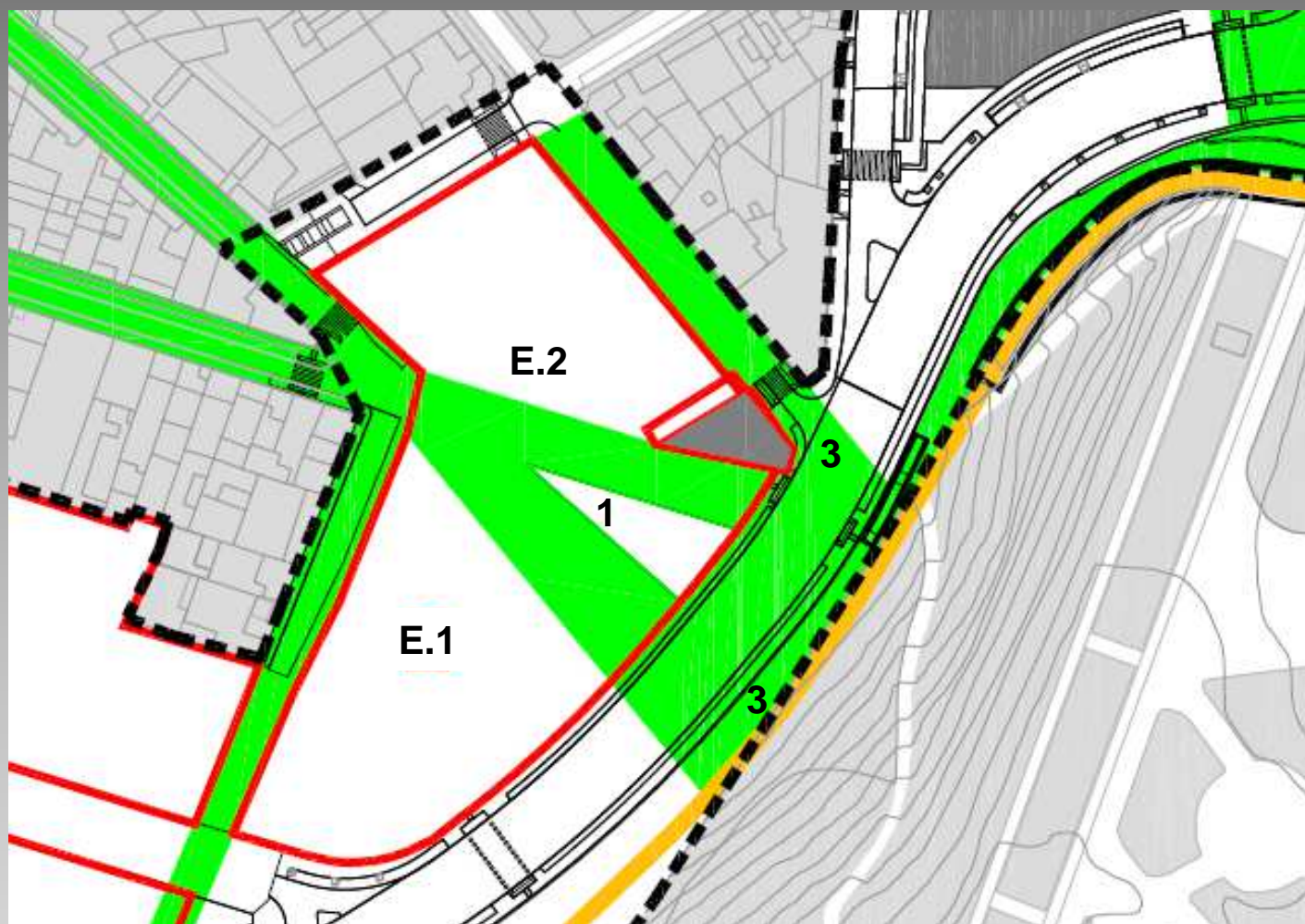


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



## ÁREA DE OPORTUNIDAD E: MANZANAS DE LA CALLE ALIGUSTRE

1. El objetivo de la permeabilidad barrio-Parque se traducirá aquí en la prolongación, al menos visual, de las calles Sordo y Cantueso. Esa prolongación genera un espacio libre central y dos posibles parcelas, muy condicionadas por su fuerte desnivel.

Esas parcelas podrían edificarse en su zona baja, frente al Paseo de la Dirección y la calle Aligustre, de forma que en la zona alta, la edificación no superaría una o dos plantas.

2. En la parcela de la calle Aligustre, el uso y la altura de la propuesta está condicionada por la necesidad de integrar el edificio que no se expropie.

3. La prolongación de las calles invita también a rehacer puntualmente el Paseo para mejorar el acceso al parque desde este punto hasta el acueducto de Marques de Viana, y para ajustar las aceras al edificio a mantener.

ÁREA DE OPORTUNIDAD E: MANZANAS DE LA CALLE ALIGUSTRE

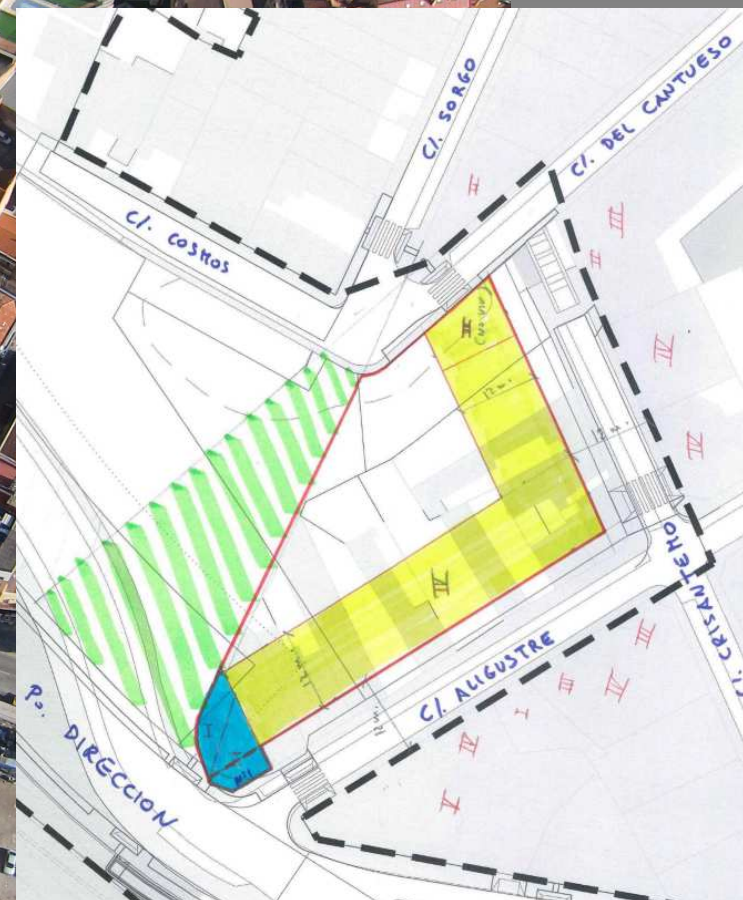


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



ÁREA DE OPORTUNIDAD E: MANZANAS DE LA CALLE ALIGUSTRE



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID

EN ALGUNAS ZONAS DEL BARRIO  
LA TOPOGRAFÍA ES MUY COMPLICADA...

Estas cuestas  
dificultan mucho  
el acceso a  
los edificios

¡¡¡HOLA...!!!

Se podría plantear un  
equipamiento al aire libre.

¡Y vaya aceras  
más estrechas...!

ÁREA DE OPORTUNIDAD E: MANZANAS DE LA CALLE ALIGUSTRE



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



## ÁREA DE OPORTUNIDAD F: PARCELA DEPORTIVA

Este ámbito está dividido por el Canal Bajo.

La última modificación del Plan Parcial dispuso aquí un bloque residencial en la zona oeste, reduciendo la parcela deportiva en un 20%.

El proyecto de ese edificio deportivo se resuelve en la zona alta de la parcela, que ya es municipal. Constituye una oportunidad para la acción inmediata.

Una vez descartado el bloque residencial, caben dos posibilidades para la zona baja, ambas compatibles con el proyecto:

- Urbanizarla como una zona verde abierta, que incorpore el primer tramo del paseo que acompañe al Canal Bajo.
- Incorporarla a la parcela, como espacio deportivo sin edificación.

## ÁREA DE OPORTUNIDAD F: PARCELA DEPORTIVA



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID



ÁREA DE OPORTUNIDAD F: PARCELA DEPORTIVA



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



## PLANO 4.1: PROPUESTA. ALTERNATIVA 1

Estos últimos planos resumen la propuesta.

Tomando alguna de las opciones planteadas en las distintas áreas de intervención, se han sintetizado dos alternativas de conjunto:

La alternativa 1 prioriza la actuación residencial y de mejora de las zonas verdes:

En la tabla comparativa puede verse como el resultado de esta alternativa daría cumplimiento al objetivo de incrementar el patrimonio municipal de suelo con nuevas parcelas residenciales, sin perjuicio de que la edificabilidad total del ámbito se ve reducida en un 18 %.

Por el contrario, esta alternativa no cumple con el objetivo de mantener la superficie de las parcelas de equipamiento. Sí se incrementaría el suelo dotacional, pero destinado a zonas verdes.

## PLANO 4.1: PROPUESTA. ALTERNATIVA 1

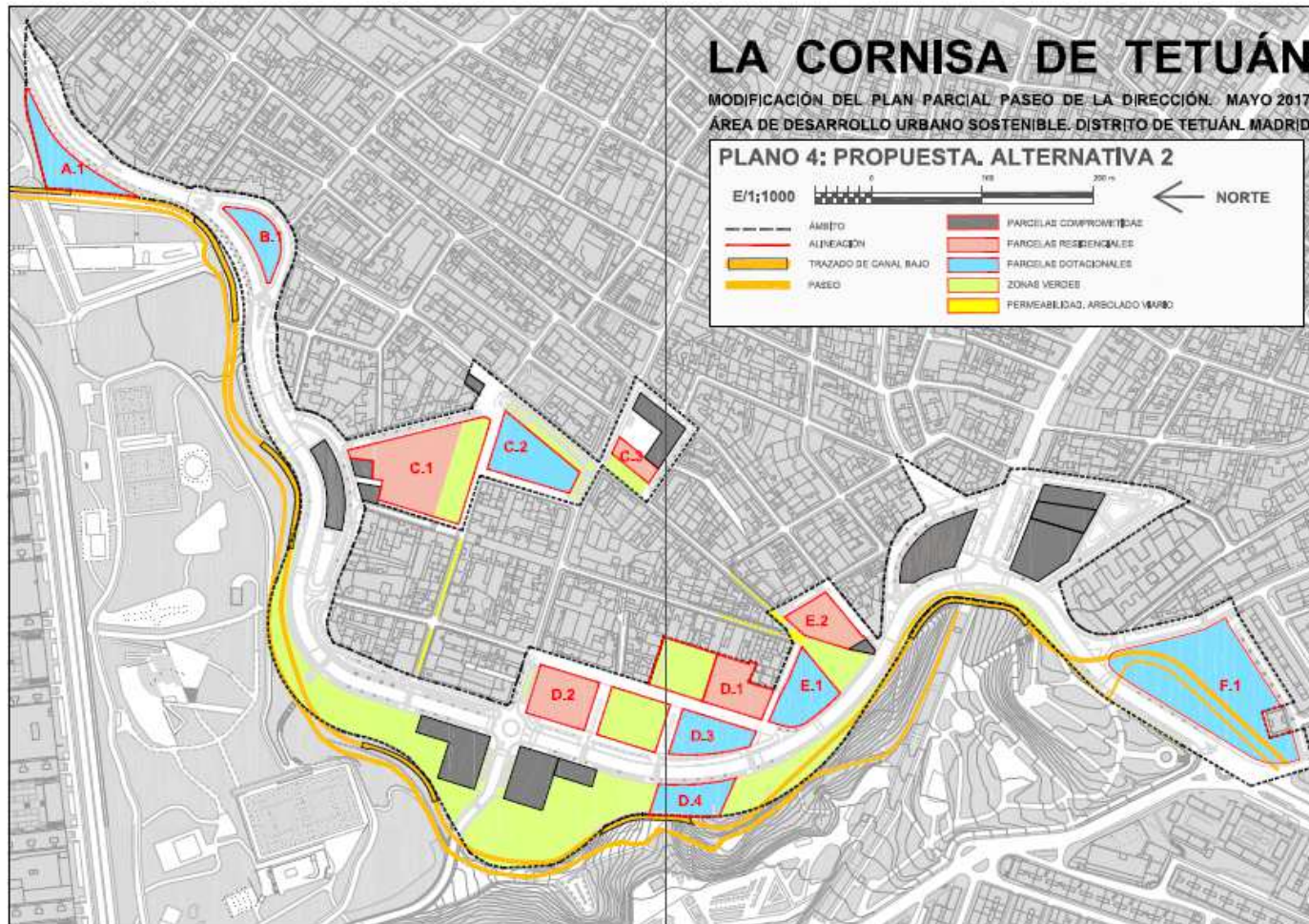


# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



## PLANO 4.2: PROPUESTA. ALTERNATIVA 2

Estos últimos planos resumen la propuesta.

Tomando alguna de las opciones planteadas en las distintas áreas de intervención, se han sintetizado dos alternativas de conjunto:

La alternativa 2 prioriza la actuación dotacional:

En la tabla comparativa puede verse como el resultado de esta alternativa daría cumplimiento al objetivo de incrementar el patrimonio municipal de suelo con nuevas parcelas residenciales. Pero con una fuerte reducción de la edificabilidad total del ámbito en un 26 %. Referido a la capacidad residencial de las parcelas no comprometidas, esta reducción es superior al 50%.

Por el contrario, esta alternativa sí cumple con el objetivo de mantener las parcelas de equipamiento. Además del incremento del suelo dotacional destinado a zonas verdes.

## PLANO 4.2: PROPUESTA. ALTERNATIVA 2



# LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN. MAYO 2017

DISTRITO DE TETUAN. MADRID

PLAN PARCIAL PASEO DE LA DIRECCION			
SITUACION ACTUAL			

PARCELAS RESIDENCIALES			
AREA	PARCELA	SUELO	EDIFICABILIDAD
TOTAL COMPROMETIDAS		14.617	108.400
	MC-1	2.521	10.900
	MI-1.1	707	3.700
	B-1	1.942	11.500
	B-2	1.153	6.800
	B-3	2.213	8.875
	B-4	1.533	11.875
	B-5	1.191	9.400
	B-7	596	2.600
	MC-2	2.521	10.900
	MI-2.1	834	3.650
	MI-2.2	1.165	5.250
	MI-3.1	682	2.800
	MI-4	264	1.100
TOTAL MUNICIPALES		17.321	89.350
TOTAL RESIDENCIALES		31.938	197.750

PARCELAS DOTACIONALES		
AREA	PARCELA	SUELO
	SP-1	2.770
TOTAL SERVICIOS		2.770
	EQ-1	1.100
	EQ-2	4.000
	EQ-3	1.514
	EQ-4	2.300
	EQ-5	2.300
TOTAL EQUIPAMIENTOS		11.214
	DB-1	8.709
	DB-2	2.308
TOTAL DEPORTIVO		11.017
TOTAL DOTACIONALES		25.001

PLAN PARCIAL PASEO DE LA DIRECCION			
PROPUESTA. ALTERNATIVA 1			

PARCELAS RESIDENCIALES			
AREA	PARCELA	SUELO	EDIFICABILIDAD
TOTAL COMPROMETIDAS		14.617	108.400
D	D.2.a (MC-1)	2.521	10.900
C	C.3 (MI-1.1)	707	3.700
TOTAL DISPONIBLES		3.228	14.600
C	C.1	7.000	14.000
D	D.1	2.213	4.426
	D.2.c (B-3)	2.200	8.800
E	E.1	2.400	7.200
	E.2	2.100	4.200
TOTAL NUEVAS		15.913	38.626
TOTAL MUNICIPALES		19.141	53.226
TOTAL RESIDENCIALES		33.758	161.626

PARCELAS DOTACIONALES		
AREA	PARCELA	SUELO
A	A.1 (SP-1)	0
B	B.1 (EQ-3)	1.514
C	C.2	2.500
D	D.2.c	0
D	D.3	2.000
E	E.1	0
F	F.1	5.600
TOTAL DOTACIONALES		11.614

PLAN PARCIAL PASEO DE LA DIRECCION			
PROPUESTA. ALTERNATIVA 2			

PARCELAS RESIDENCIALES			
AREA	PARCELA	SUELO	EDIFICABILIDAD
TOTAL COMPROMETIDAS		14.617	108.400
D	D.2.a (MC-1)	2.521	10.900
C	C.3 (MI-1.1)	707	3.700
TOTAL DISPONIBLES		3.228	14.600
C	C.1	7.000	14.000
D	D.1	2.213	4.426
	D.2.c (B-3)	0	0
E	E.1	0	0
	E.2	2.100	4.200
TOTAL NUEVAS		11.313	22.626
TOTAL MUNICIPALES		14.541	37.226
TOTAL RESIDENCIALES		29.158	145.626

PARCELAS DOTACIONALES		
AREA	PARCELA	SUELO
A	A.1 (SP-1)	2.770
B	B.1 (EQ-3)	1.514
C	C.2	2.500
D	D.2.c	2.200
D	D.3	2.000
E	E.1	2.400
F	F.1	11.000
TOTAL DOTACIONALES		24.384

PLANO 4: PROPUESTA. TABLA COMPARATIVA