

LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



DOCUMENTO-PROPIUESTA PARA EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN 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 m2.
 - Parcelas residenciales: 31.687 m2 de suelo con una edificabilidad total de 197.250 m2.
 - Parcelas dotacionales: 24.941 m2.

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.

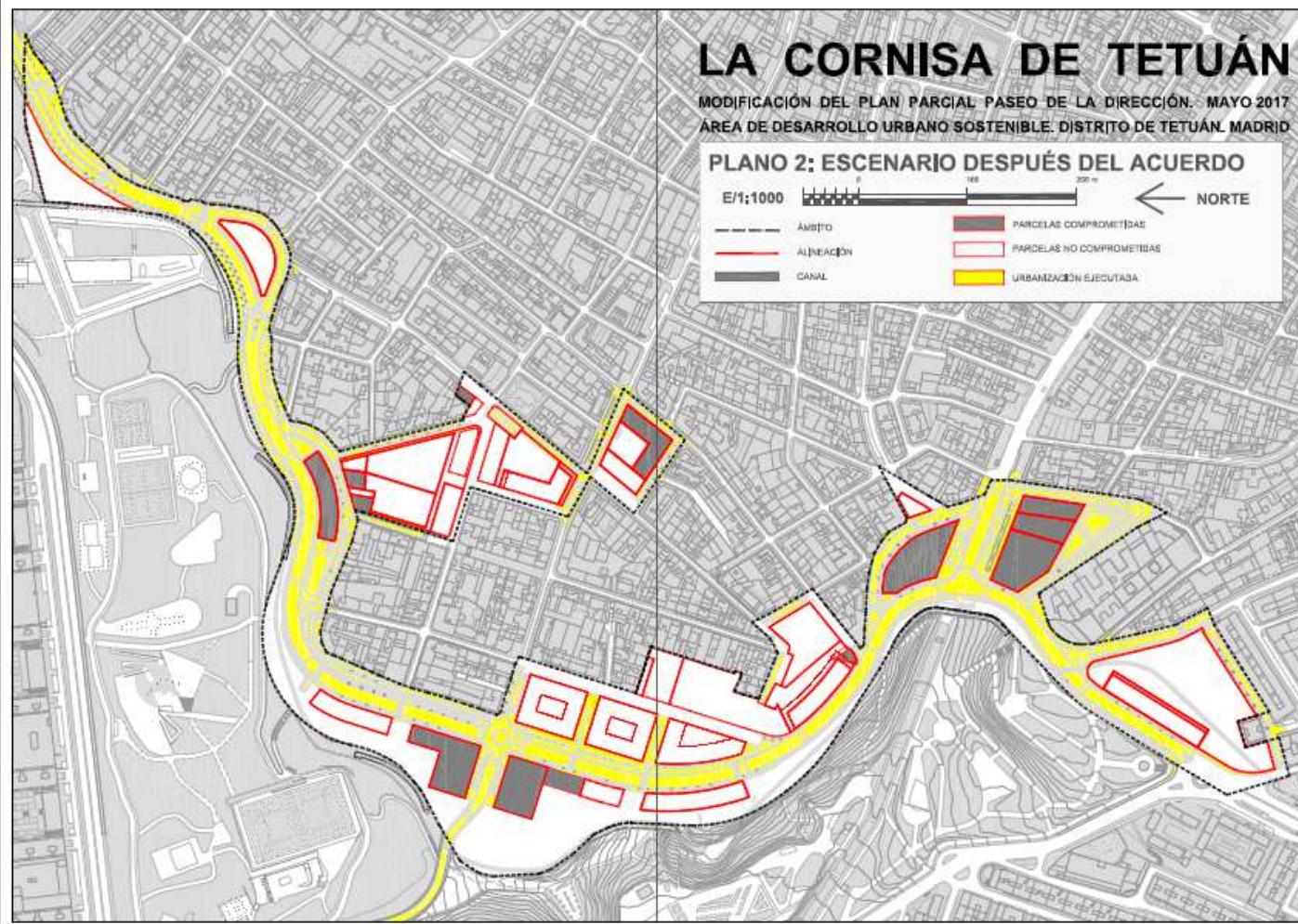
PLANO 1: PLANEAMIENTO VIGENTE

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 TETUÁN. MADRID

PLAN PARCIAL PASEO DE LA DIRECCIÓN SITUACIÓN ACTUAL			
PARCELAS RESIDENCIALES			
PARCELA	SUELO	EDIFICABILIDAD	
T.1.1.A	2.253	20.300	
T.1.1.B	1.026	1.325	
T.1.1.C	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	
TOTAL CONCESIONARIO	11.107	88.250	
B-6	1.280	10.204	
MI-1.2	1.265	6.000	
TOTAL REALOJO	2.545	16.204	
AG	159	908	
MI-5	288	1.247	
MI-6	268	1.291	
ALIGUSTRE 1	250	500	
TOTAL NO EXPROPIADAS	965	3.946	
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	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	
TOTAL MUNICIPALES	17.321	89.350	
TOTAL RESIDENCIALES	31.938	197.750	

PLAN PARCIAL PASEO DE LA DIRECCIÓN SITUACIÓN ACTUAL		
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

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.

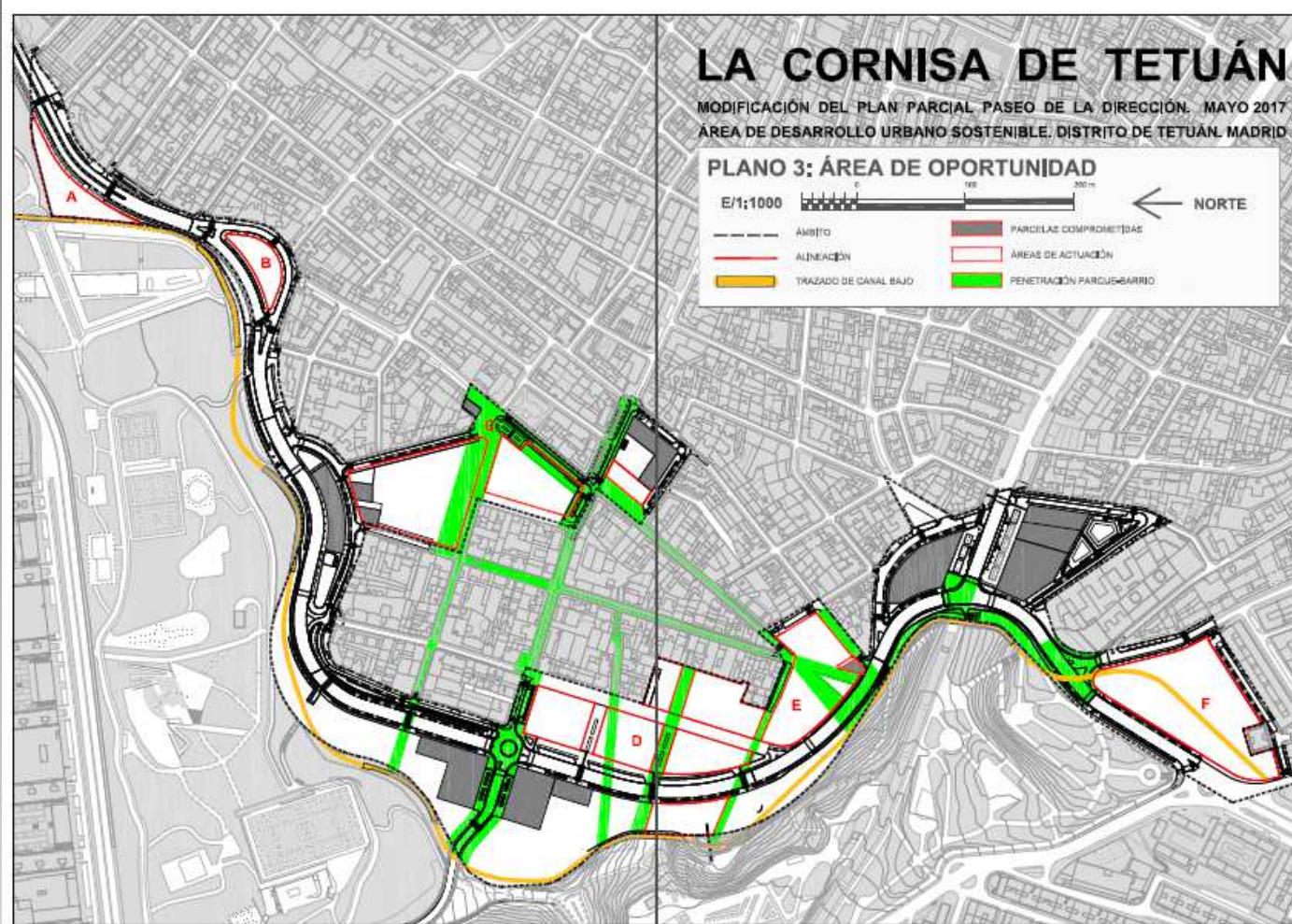
ESCENARIO DESPUES DEL ACUERDO. CUADRO DE CARACTERISTICAS

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-PROPIUESTA 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 TETUÁN. 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-PROPIUESTA, 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.

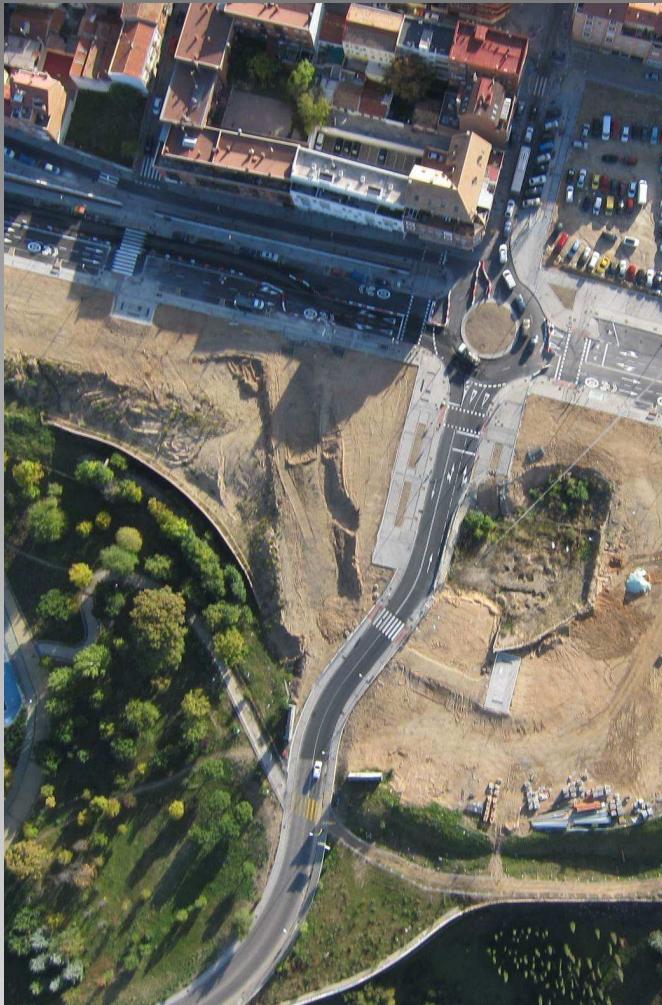
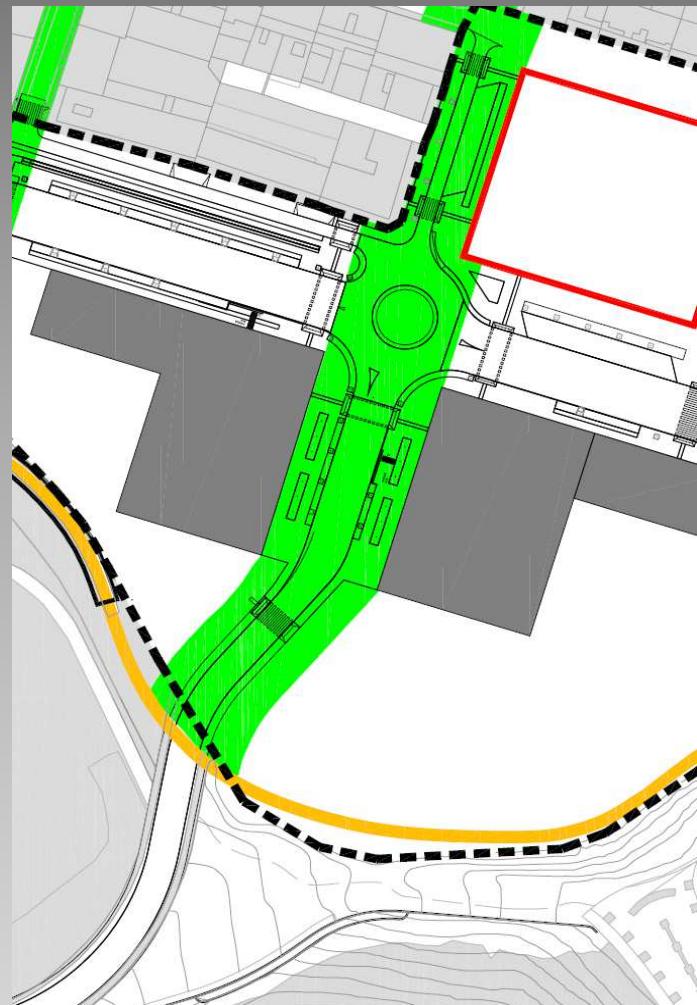
OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 1: REVALORIZACIÓN DEL CANAL BAJO

LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 1. REVALORIZACIÓN DEL CANAL BAJO

El trazado del Canal Bajo, y el paseo que le acompaña, 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-PROPIUESTA 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 VÍA 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 TETUÁN. 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.



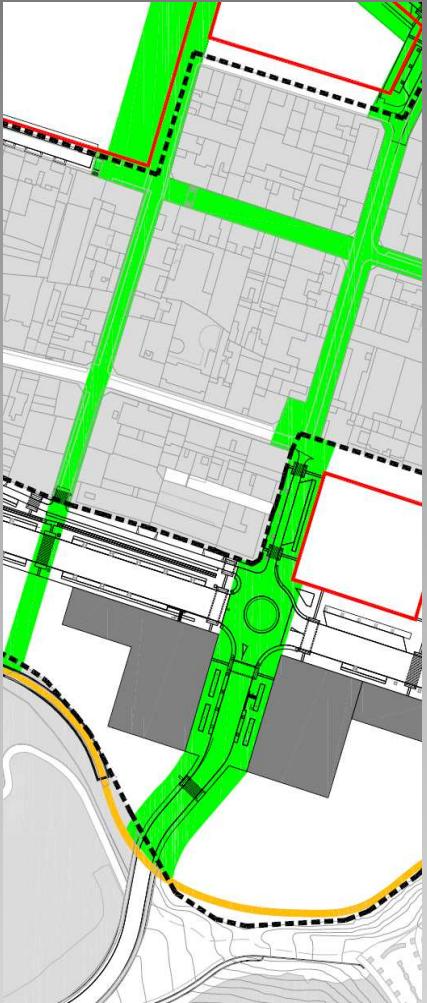
OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 2: PERMEABILIDAD BARRIO-PARQUE

LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

DISTRITO DE TETUÁN. 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-PROPIUESTA apuesta por extenderla a otras calles. Las plazas de aparcamiento que se perderían (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.

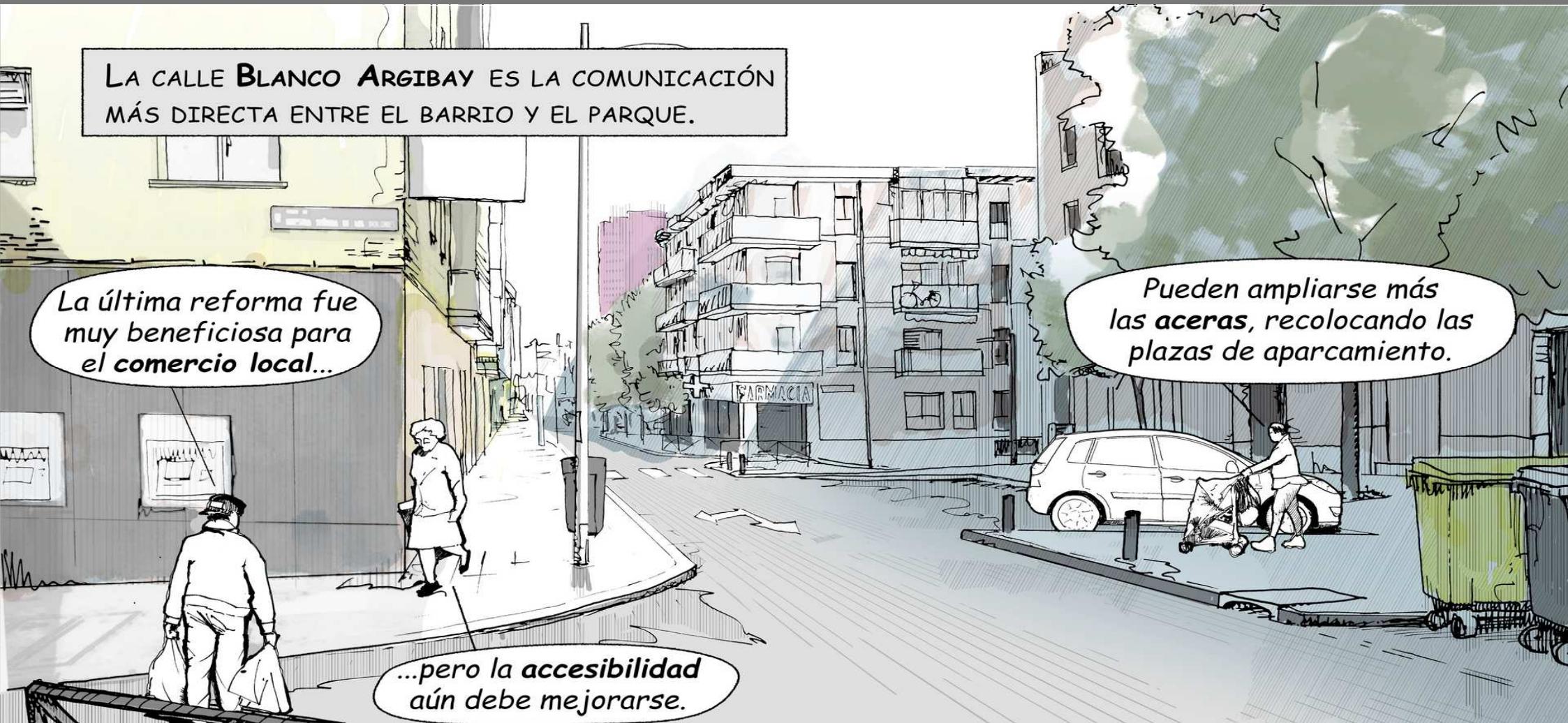
OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 2: PERMEABILIDAD BARRIO-PARQUE

LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

DISTRITO DE TETUÁN. 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 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



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



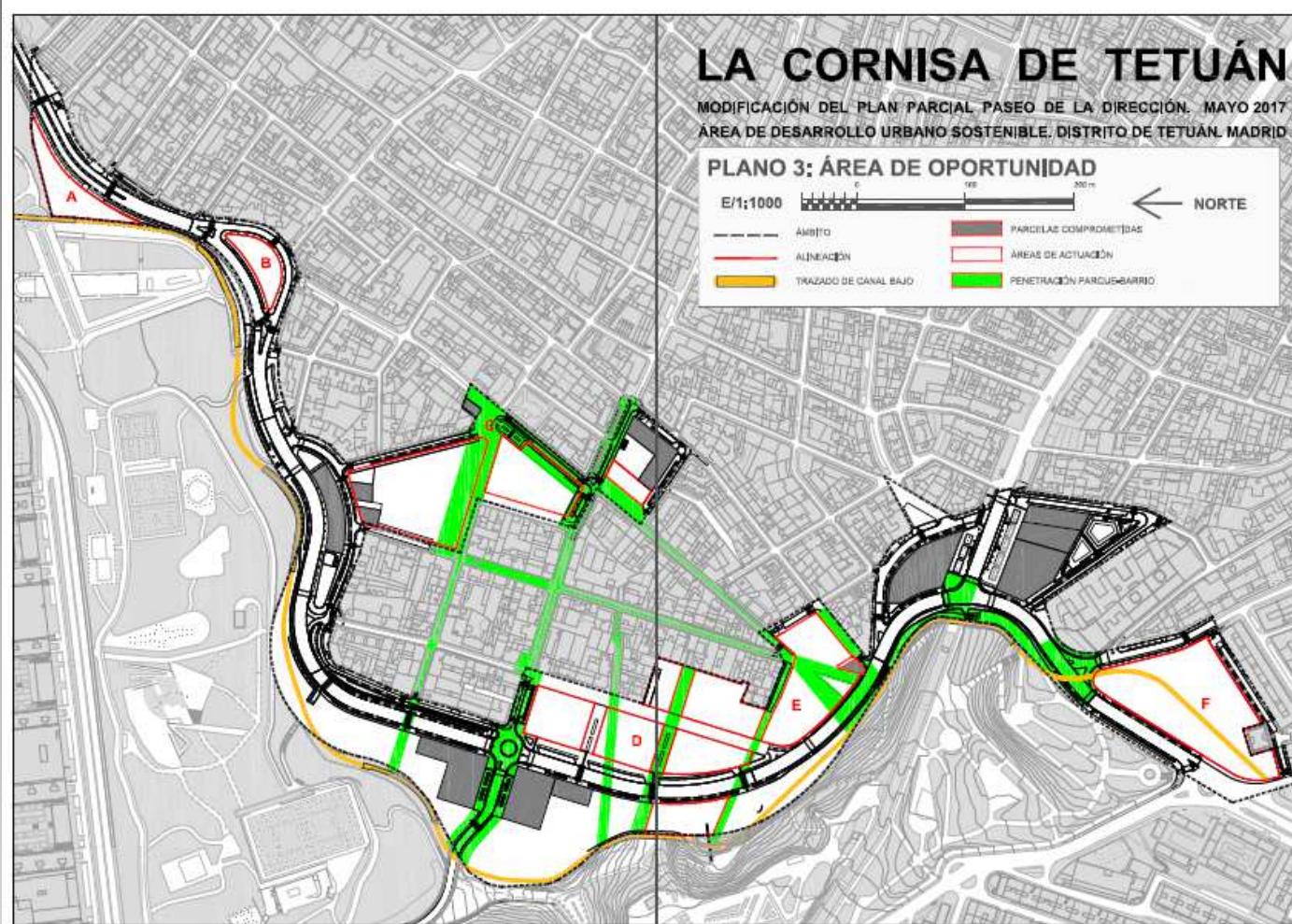
OBJETIVOS DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD 3: REDEFINICIÓN DEL BORDE

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 TETUÁN. 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 m² 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

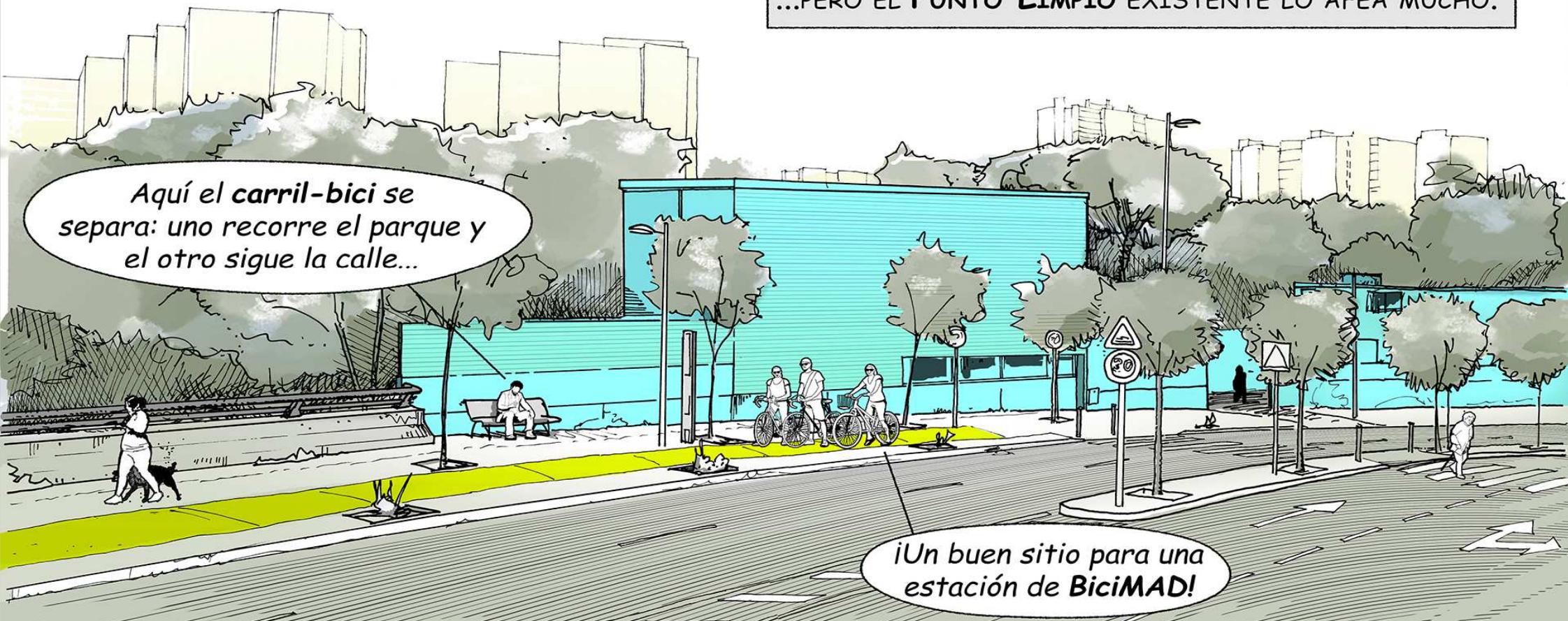
ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

DISTRITO DE TETUÁN. 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.



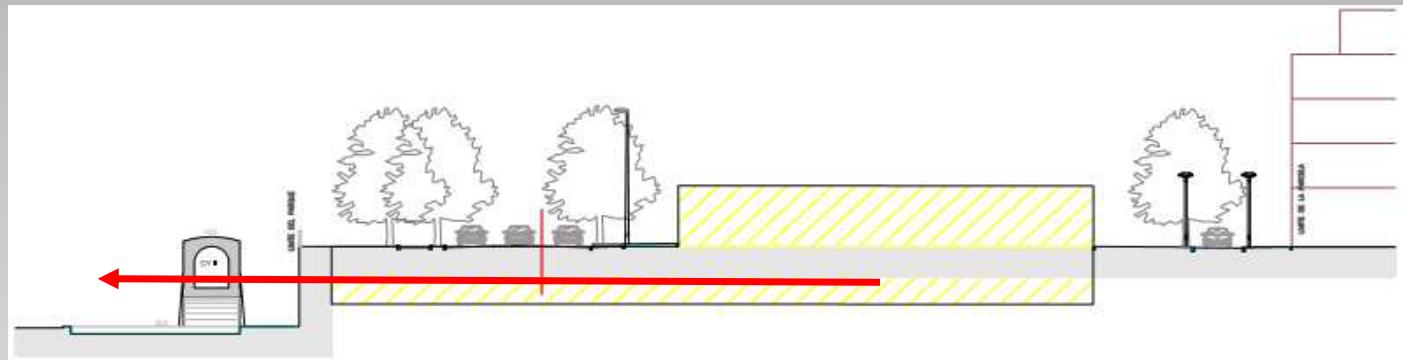
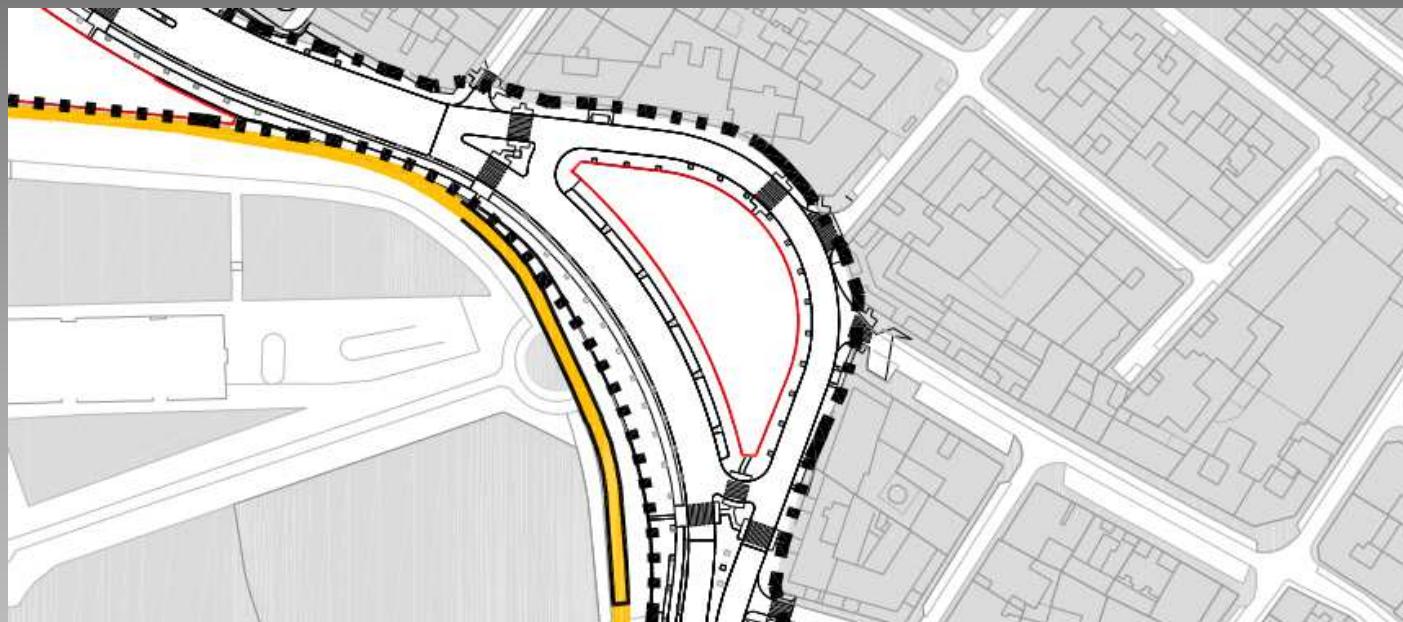
ÁREA DE OPORTUNIDAD A: PUNTO LIMPIO

LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

DISTRITO DE TETUÁN. 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 m² 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 TETUÁN. MADRID

SITUACIÓN ACTUAL



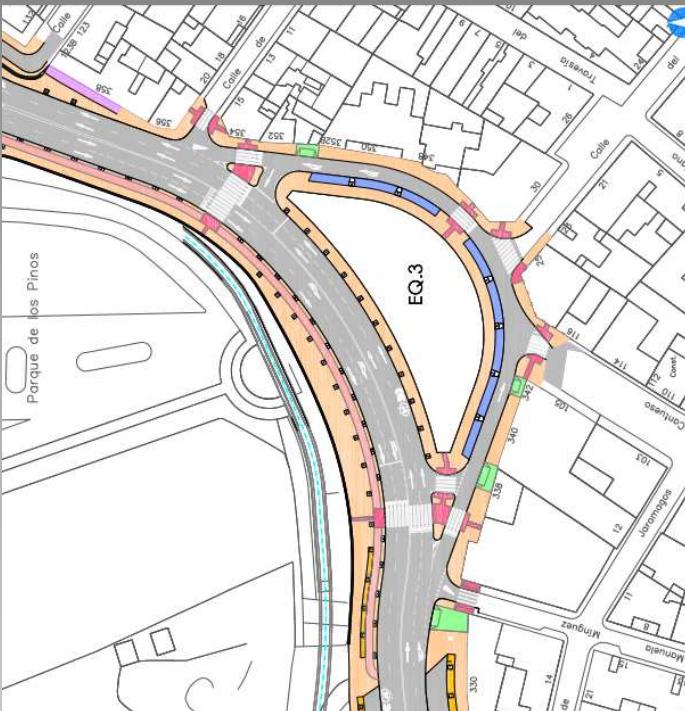
PAVIMENTO DE BALDOSA HIDRÁULICA DE 3 cm. DE ESPESOR

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)

PROPIUESTA



FIRME TIPO CARRIL BICI

AGLOMERADO ASFÁLTICO

PAVIMENTO DE ADOQUÍN 20x10x6 cm



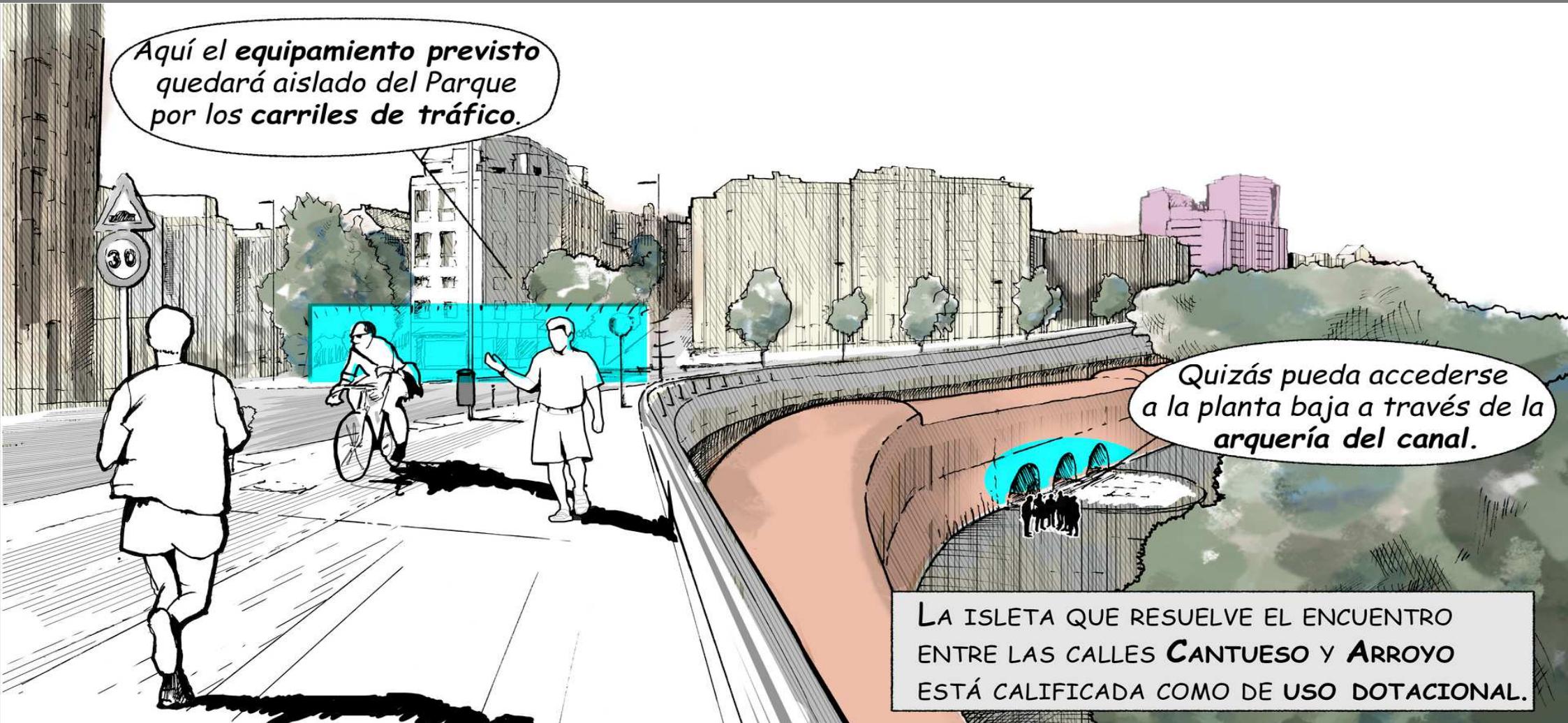
ÁREA DE OPORTUNIDAD B: EQUIPAMIENTO DE LA CALLE ARROYO

LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

DISTRITO DE TETUÁN. MADRID



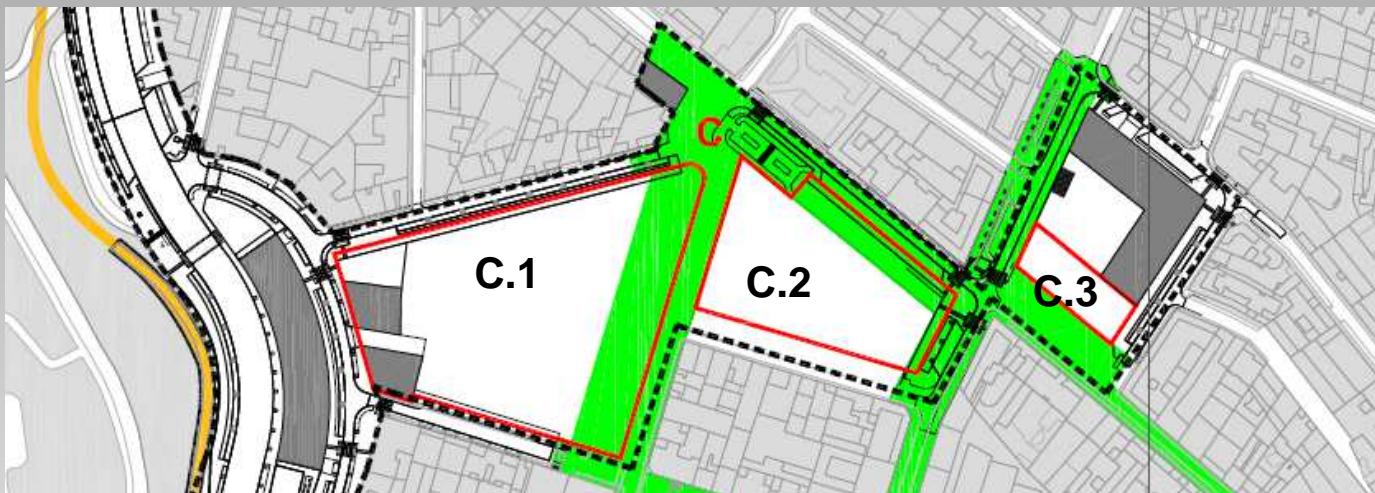
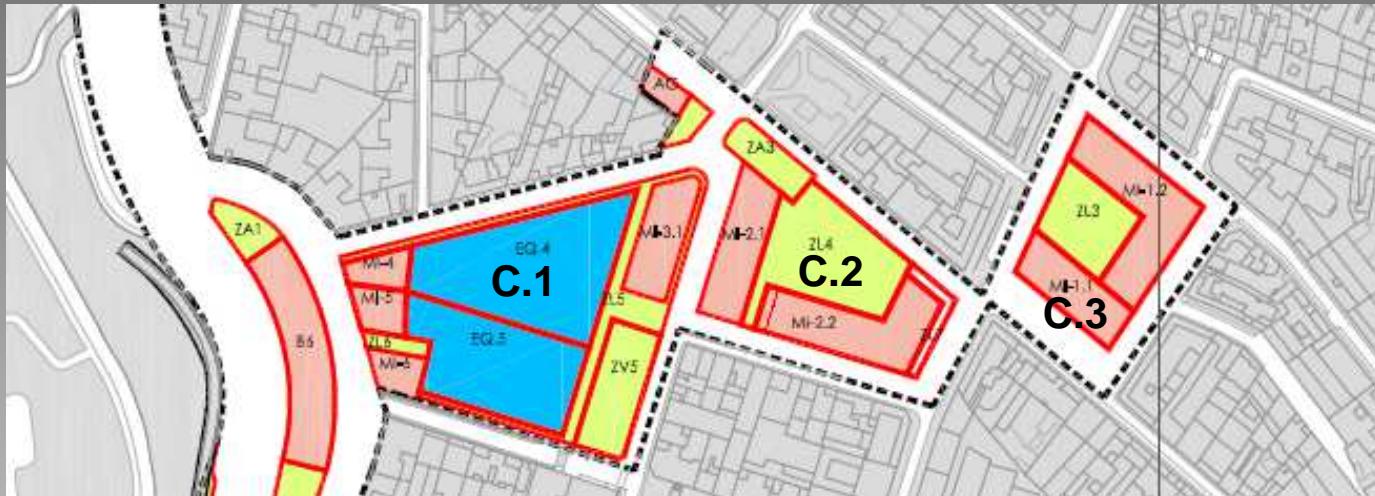
ÁREA DE OPORTUNIDAD B: EQUIPAMIENTO DE LA CALLE ARROYO

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 m². 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 m², 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 TETUAN. 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 TETUÁN. 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.

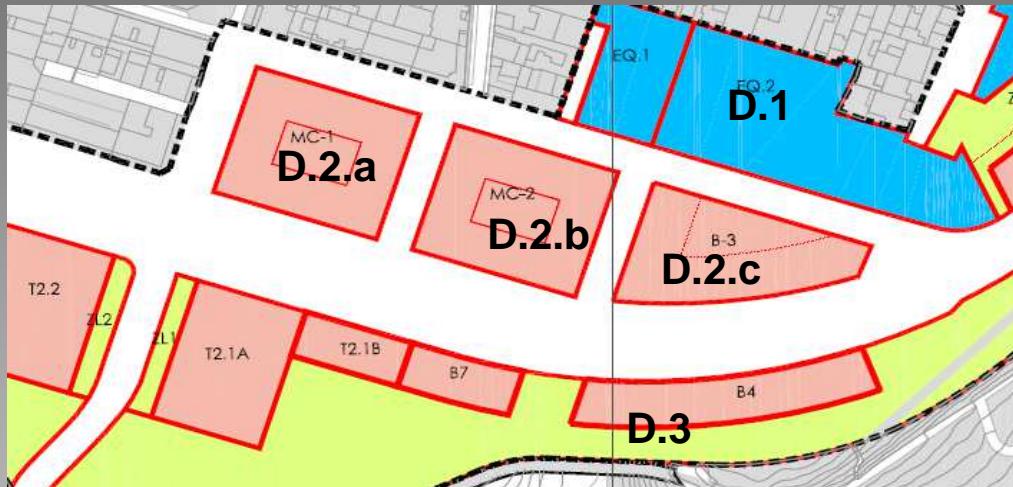
ÁREA DE OPORTUNIDAD C: MANZANAS DE LA CALLE CANTUESO

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 m²), 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 m² 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 TETUÁN. 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



ÁREA DE OPORTUNIDAD D: MANZANAS DE LA CALLE ALBERDI

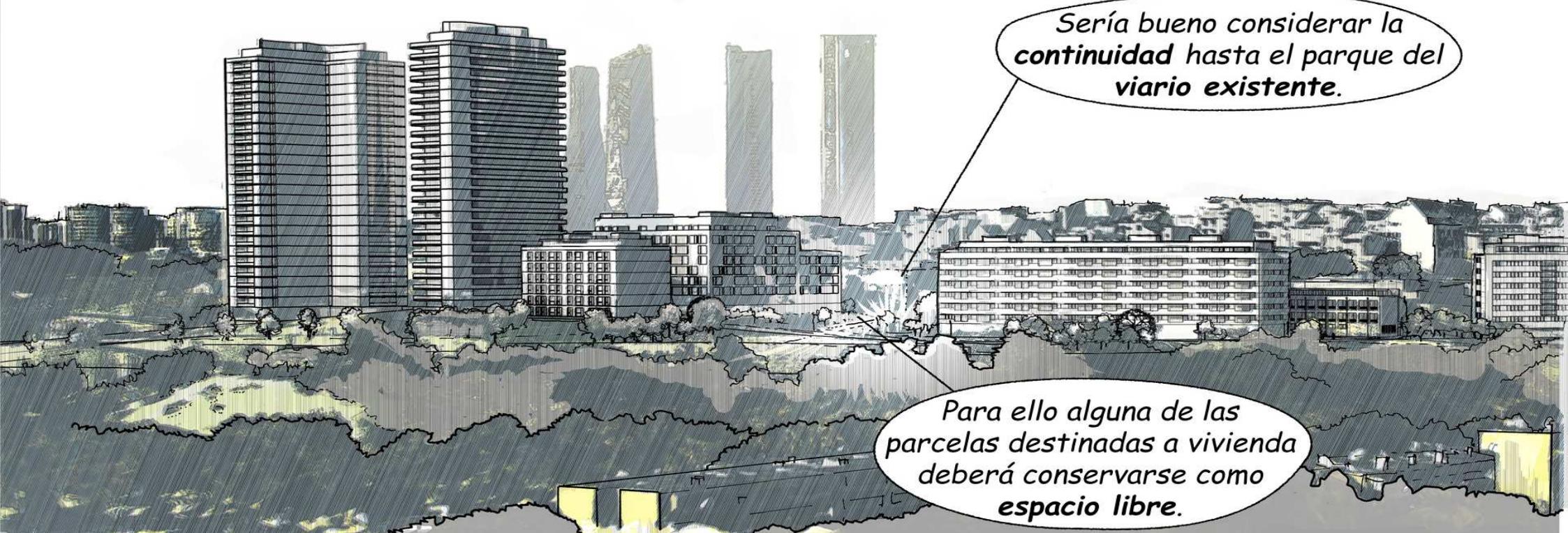
LA CORNISA DE TETUÁN

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.



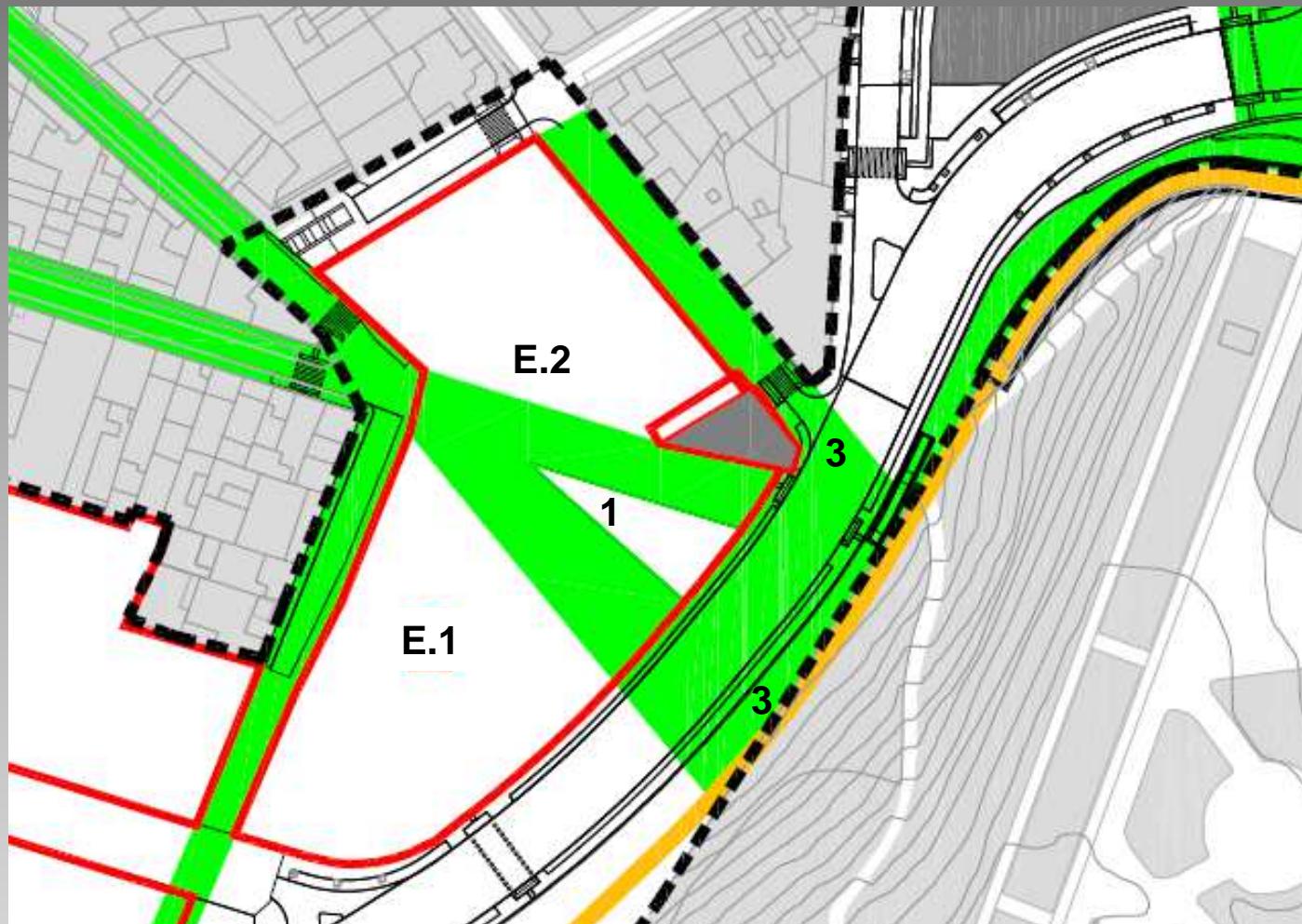
ÁREA DE OPORTUNIDAD D: MANZANAS DE LA CALLE ALBERDI

LA CORNISA DE TETUÁN

ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

DISTRITO DE TETUÁN. 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 Sorgo 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.

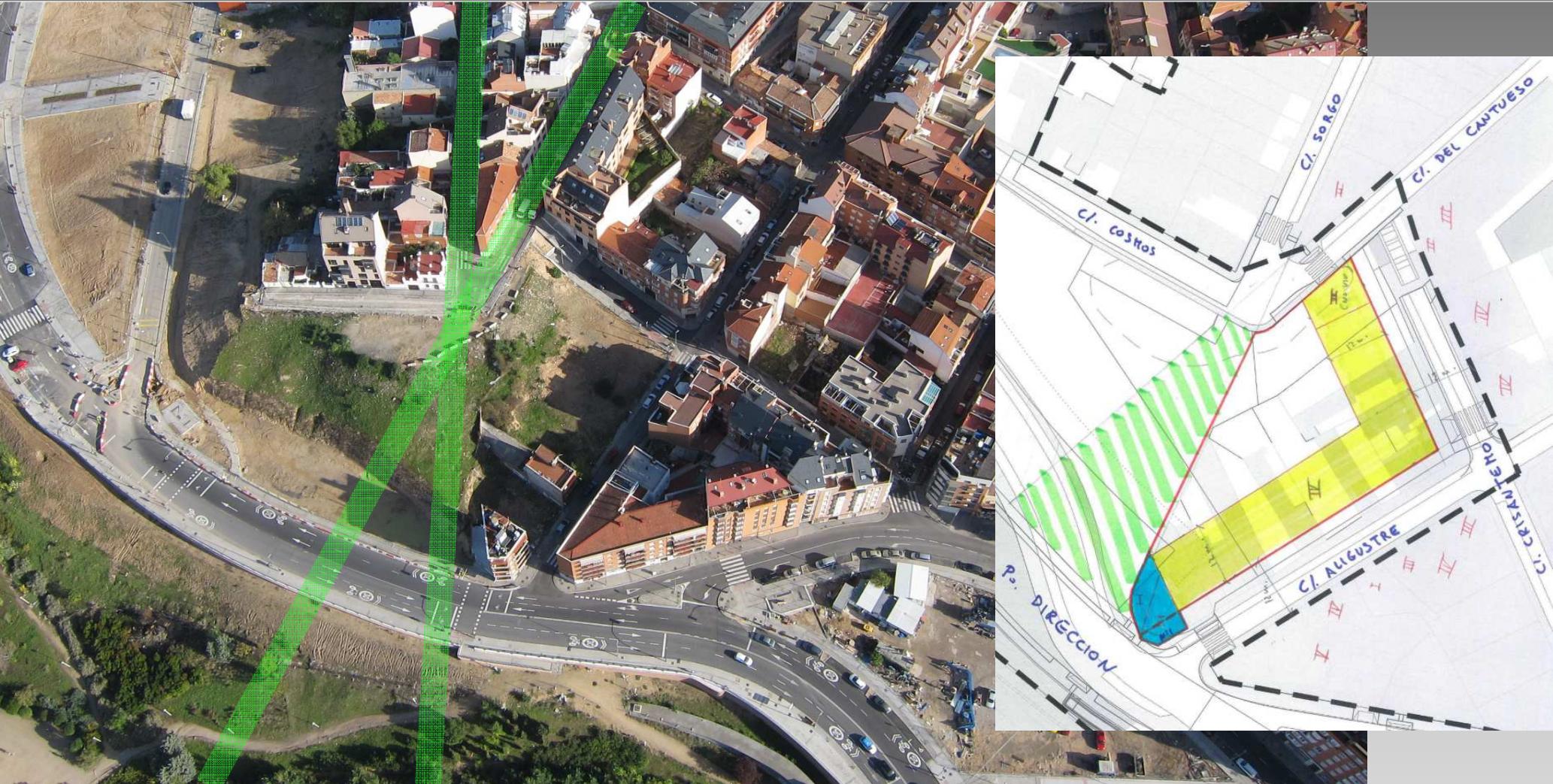
ÁREA DE OPORTUNIDAD E: MANZANAS DE LA CALLE ALIGUSTRE

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



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 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 TETUÁN. MADRID



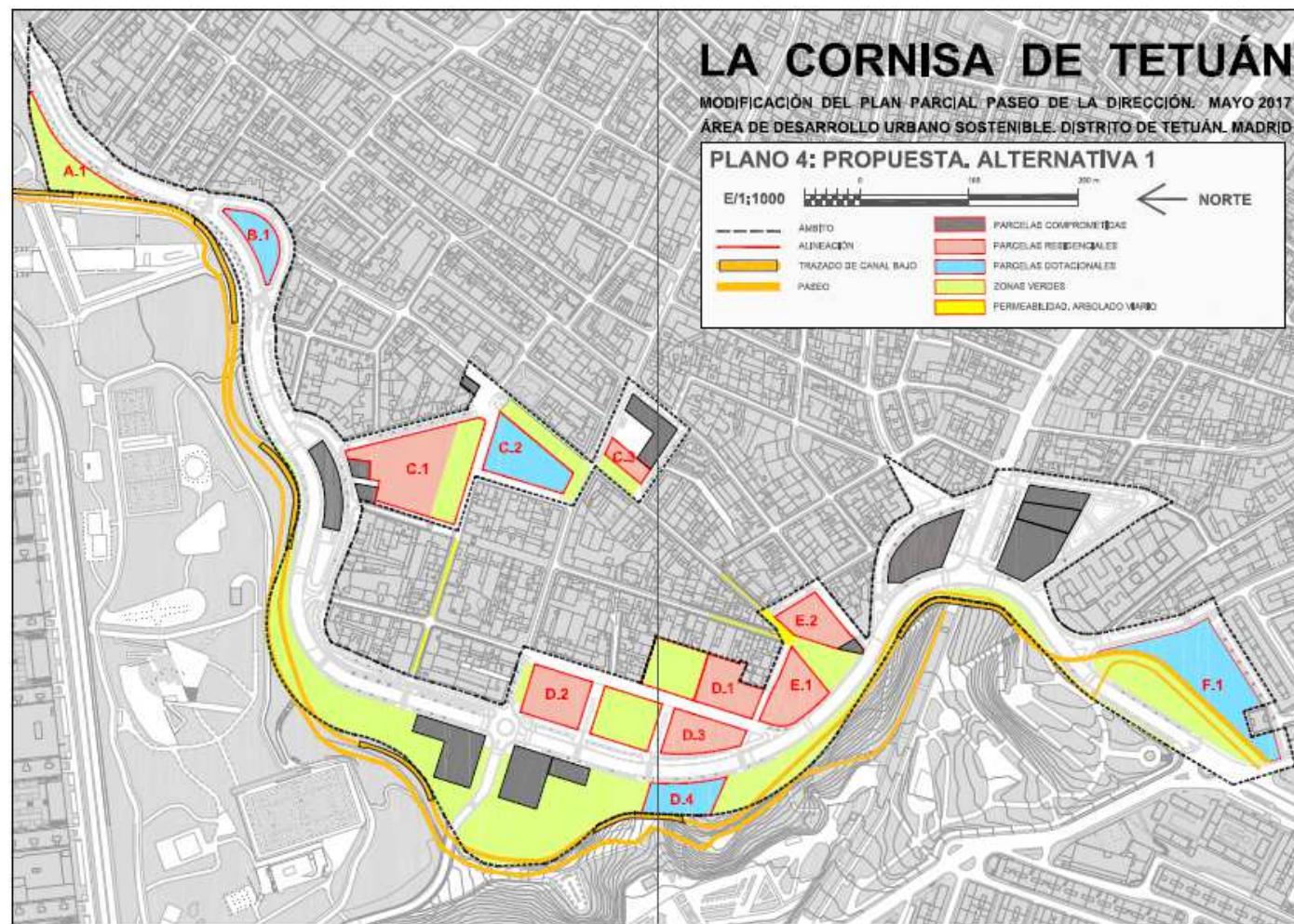
ÁREA DE OPORTUNIDAD F: PARCELA DEPORTIVA

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.

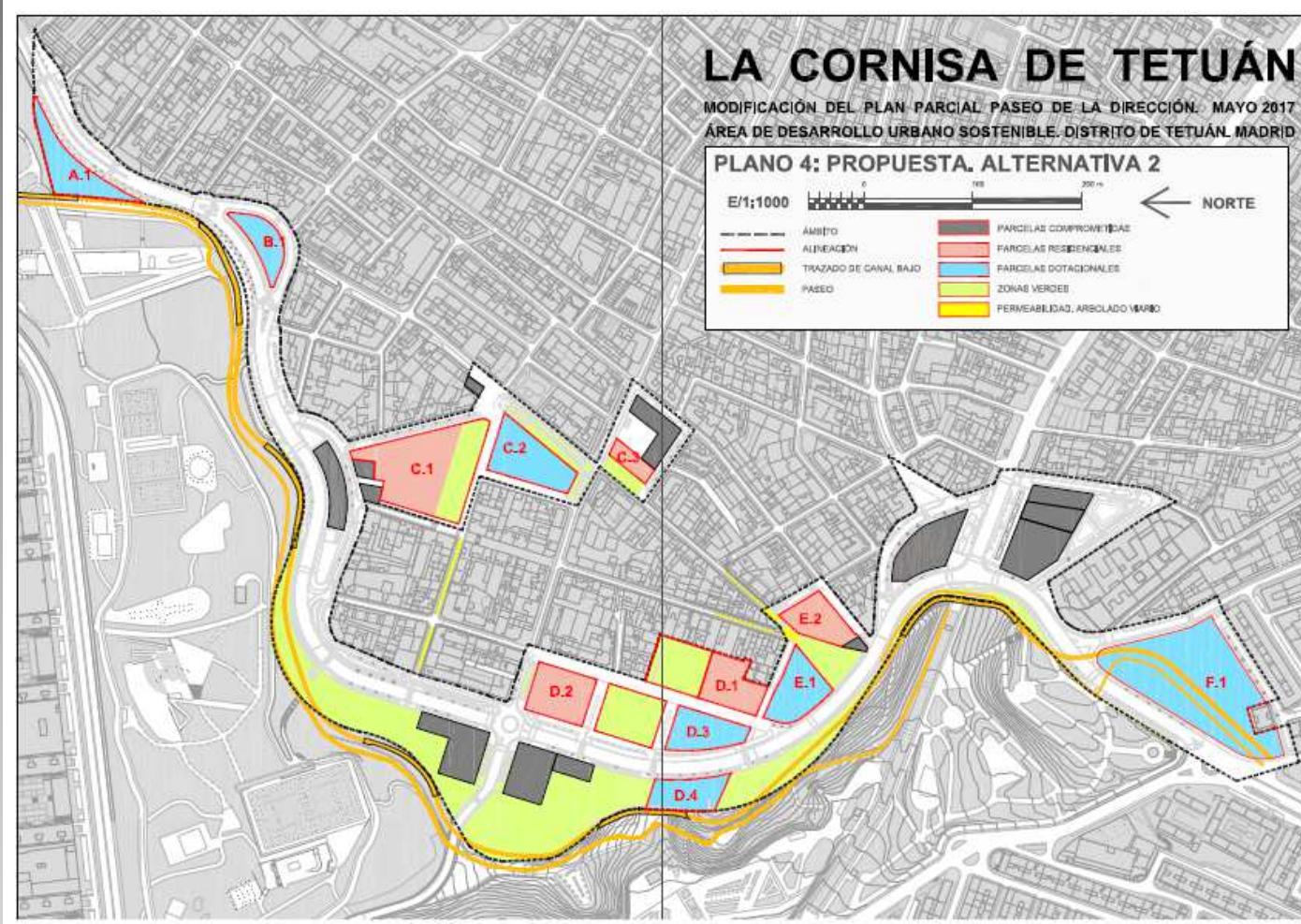
PLANO 4.1: PROPUESTA. ALTERNATIVA 1

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 TETUÁN. MADRID

PLAN PARCIAL PASEO DE LA DIRECCIÓN
SITUACIÓN ACTUAL

PARCELAS RESIDENCIALES			
ÁREA	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	1.185	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	

PLAN PARCIAL PASEO DE LA DIRECCIÓN
PROPIUESTA. ALTERNATIVA 1

PARCELAS RESIDENCIALES			
ÁREA	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	

PLAN PARCIAL PASEO DE LA DIRECCIÓN
PROPIUESTA. ALTERNATIVA 2

PARCELAS RESIDENCIALES			
ÁREA	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		
ÁREA	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	

PARCELAS DOTACIONALES		
ÁREA	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	

PARCELAS DOTACIONALES		
ÁREA	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