

MESA DE PARTICIPACIÓN. REVISIÓN Y SUGERENCIAS AL AVANCE DEL PGOU DE TORRELODONES. LA COLONIA

FICHA DE VOLCADO DE MESA TEMÁTICA 1

14/02/2016

CALLE JESUSA LARA, ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD

NOMBRE DEL FACILITADOR:

Javier González Abeytua; Patxi Lamíquiz

NÚMERO Y PERFIL DE PARTICIPANTES:

Aproximadamente 50 personas

IMPRESIONES SOBRE EL DESARROLLO DE LA MESA:

La mesa se desarrolla no sin cierta dificultad debido al gran número de personas. A pesar de ello, se logra establecer un orden en el turno de preguntas, aunque debido a su elevado número retrasa el horario previsto, alargando los tiempos establecidos para las preguntas y limitando el tiempo para las propuestas. Por la misma razón, en vez de discutir las propuestas en grupo, se anotan en las fichas entregadas y se recogen en este informe.

SECUENCIA DE LA MESA

Metodología:

1. El equipo redactor realiza una breve explicación de los temas que se trabajarán en la mesa. El equipo de participación explica la metodología que se aplicará durante la actividad.
2. Se abre un turno de preguntas que en ocasiones se mezclan con propuestas
3. El equipo redactor responde a las preguntas
4. Se abre un turno de propuestas y por falta de tiempo se acaban redactando en las fichas habilitadas al efecto.

DUDAS PLANTEADAS DURANTE EL DESARROLLO DE LA MESA

- ¿Por qué se pasa de una plaza a dos?

La Colonia ha pasado de zona de segunda residencia a parte de una pequeñaciudad y necesita espacios públicos de relación. En verano la parte de plaza en el parque (orientada al sur) quedaría muy expuesta al sol y por eso se propone una segunda plaza más resguardada y unida a la otra por soportales

- ¿Se ha eliminado este ámbito (la plaza) del planeamiento?

No todavía. Dentro del proceso del Avance, se analizarán las propuestas recogidas en esta mesa y en las sugerencias presentadas y se tomará una decisión que tiene una parte técnica y otra política. VxTha manifestado públicamente no está de acuerdo con realizar la plaza en ese lugar.

- ¿Cota cero sigue defendiendo esto?, ¿se puede incluir una parcela privada en la ordenación? La parcela de enfrente es fea y el edificio se puede desmontar fácilmente, ¿por qué no se lleva la plaza al Ahorra Más en vez de su casa?

Cotacero ha hecho una propuesta que cree razonable técnicamente por su centralidad y por criterios bioclimáticos. Conseguir que una plaza nueva sea exitosa no es fácil y acertar con la localización es lo más importante. Por otra parte, para un buen Plan General es muy importante contar con la colaboración de los afectados, cosa que queda claro que no se da en este caso.

Si, si se puede incluir una parcela privada. En buena parte por eso, el Plan General es un proceso tan largo y garantista.

Es evidente que los promotores del Ahorra Más tampoco querían una plaza. Pero se puede reconsiderar.

- Se van a anular plazas de parking en Jesusa Lara: ¿Dónde se va a poner las plazas de parking de las personas que viven en Torreledones y donde aparcen los vecinos que van a Madrid?

Las de las personas que viven en Torreledones y que vienen a comprar se podrían aumentar eliminando el aparcamiento de larga duración (zona azul sin costo). Las de los que van a Madrid se reubicarían en la zona de la estación (en caso de que se consiga que la Comunidad colabore para construir el aparcamiento de acceso al tren) y en un nuevo aparcamiento disuasorio e intercambiador de autobuses a construir en el arroyo de la Torre.

- ¿No se contempla la zona de Prado grande en vez del terreno de Rosa?

No por falta de centralidad y por la dificultad de configurar una plaza urbana.

- ¿Por qué era vinculante la propuesta? ¿Por qué no haber metido la parcela de Ahorra más?

La propuesta no era en absoluto vinculante (obligatoria), sino una alternativa de solución para avanzar: de acuerdo, queremos una plaza para la Colonia; pero, ¿dónde la podemos hacer?

El Ahorra Más es una oportunidad perdida porque en las Normas Subsidiarias anteriores no se pidió o se previó la creación de una plaza. Como tampoco se pidió que se protegiera paisajísticamente la zona, con lo cual el técnico municipal o la corporación legalmente no han podido hacer nada para impedir el Ahorra Más.

- ¿Dónde iría la pista de baloncesto?

La pista polideportiva no se pierde, se subiría a la de baloncesto. La de baloncesto habría que reubicarla en el entorno próximo, pero no está estudiado todavía (Avance)

- Si se mueven las pistas, que tienen unas gradas, tienen una función social, y mantienen las pistas abiertas a la vista y esta apertura y visión de la calle son buena parte de su atractivo y función social.

En un buen proyecto de remodelación del parque habría que tener en cuenta las necesidades de todos los colectivos, empezando por observar, contabilizar y preguntar a los usuarios actuales. Y tiene toda la razón, la "policía de

extraños”,o la intervisibilidad entre grupos de distintas edades, es un elemento crucial del éxito social del espacio público.

- ¿Cómo queda afectado y qué se pretende hacer con la pirámide? ¿En qué medida este espacio consolidado se afecta?

Esta es una de las funciones del Avance: suscitar debate sobre los problemas de Jesusa Lara. En esa calle, hay varias edificaciones que estéticamente no hacen justicia a la Colonia y la Pirámide es la más destacada de todas: pero, ¿qué hacer?. La propuesta del Avance es reconvertirla en un edificio similar a otros de la calle, con planta baja, incluso primera, comercial y con viviendas. Se mejoraría la estética de la calle y la viabilidad de los locales. Pero es una operación complicada, en la que tiene que haber iniciativa de los afectados. Si no se suscita esa iniciativa, la voluntad del Ayuntamiento y del equipo redactor es no seguir adelante.

- Una propietaria de la Pirámide señala que habría que poner de acuerdo a los 40 propietarios y que ello lo hace inviable. Otra persona dice que una Junta de Compensación es inviable.

Un Plan general permite de manera legal aumentar la edificabilidad de una parcela. Pero la edificabilidad no se regala, hay que justificarla. En este caso, el interés general sería la mejora de la calle y ganar algo de espacio público. Y el incremento de la edificabilidad tendría como objetivo cubrir los costos de la reforma, no especular. Ello requeriría poner a los propietarios de acuerdo y constituirlos en una junta de compensación. Lo cual, en efecto, no es sencillo. Pero es el momento y la oportunidad de pensar una propuesta y negociar con el Ayuntamiento.

- Se señala que el arquitecto está ausente en todo el proceso y quieren hacer constar que no les parece bien.

PROPUESTAS PLANTEADAS DURANTE EL DESARROLLO DE LA MESA

1. Que se haga una normativa estética para Torrelodones: cómo se construye, aires acondicionados, rótulos, etc...
2. Que tengan en cuenta a la gente que vive en el entorno con la compatibilidad de usos con el parque. Y los usuarios del parque, ¿qué pasa con la compatibilidad de usos que se baje el bar a dónde no habría ruidos?
3. Si quieren trasladar la pista, que tengan en cuenta a los que vivimos alrededor (los de skate ya tiene suficiente) que se cumplan horarios, y nos les pongan las pistas al lado de las casas.
4. Propone la plaza en el suelo de la Gardenia, al lado del estanco.
5. Argumentos en contra del ámbito de Jesusa Lara. Ru2 y Ru3. La tipología edificatoria es vivienda unifamiliar aislada, si colocas vivienda familiar en bloque sin zona de transición es poco coherente. No entiende que se cambie el suelo de Pradogrande para terciario, peligro de reversión. Hay peligro, de crear plazas en la zona de Jesusa Lara, por el tráfico. La gente está en contra estas plazas porque expropian viviendas privadas...
6. Se expone la demanda de vivienda y habría que ponerla en donde toque.

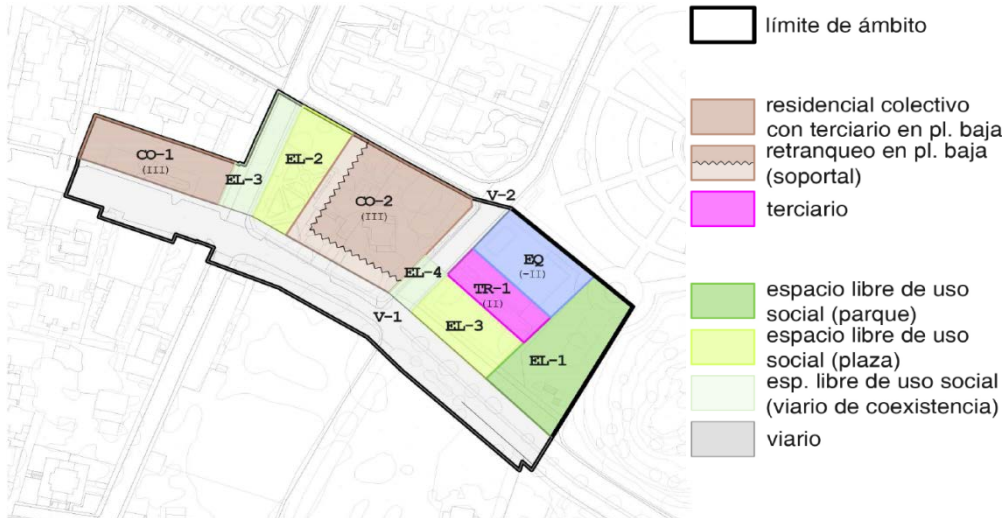
Información gráfica



Descripción

Los objetivos son la **creación de la plaza de la Colonia**, la **mejora y remate con frente comercial** del tramo más central del eje y la **ubicación de un aparcamiento de rotación**. La localización de la futura plaza de la Colonia en este ámbito es vinculante, debido a la **extraordinaria centralidad de este punto** para toda la zona. Esa centralidad es imprescindible para asegurar el éxito de utilización de la futura plaza. La plaza se configura con dos ámbitos, de invierno y de verano, unidos por soportal. La situación del de invierno sobre el parque busca asegurar la viabilidad de una operación tan importante para la revitalización de la Colonia (suelo del Ayuntamiento). En la parcela trasera **se mantiene la pista deportiva** y bajo la misma se permite un aparcamiento subterráneo de rotación a integrar con la gestión de los usos lucrativos del resto del ámbito. En la plaza de verano se propone peatonalizar el vial que la separa del centro comercial La Pirámide para hacerla un espacio seguro. Además se acompañará de **un soportal y se cubrirá con arquitecturatextil o bóveda vegetal**.

La **alta calidad del diseño urbano** debe marcar la diferencia respecto al pasado de la calle, tanto en lo que respecta a la edificación como a la urbanización de las plazas y su **acondicionamiento bioclimático**. Para ello es imprescindible un elevado control del diseño por los SS.TT. (Estudio de detalle vinculante). Además se recomiendan fórmulas tipo **diseño participativo** para mejorar su apropiación. En la nueva manzana residencial se aplicará la nueva **ordenanza de vivienda colectiva** (en la que es compatible el uso comercial), **la misma que para todo el eje**, que acelere la regulación de alineaciones y sirva para mejorar la calidad arquitectónica del frente edificado, dando continuidad al



* Uso Global Terciario	Iniciativa Pública	Sup. Ámbito(m²S)	20.236	Superficie lucrativa (m²S)	6.009
Cesiones Redes Locales (m²S)	6.731	Cesiones Redes Generales (m²S)	7.496	Cesiones Redes Supramunicip. (m²S)	0
Superficie edificable total (m²E)	12.018	Edificabilidad unitaria(m²E/m²S)	0,59	Cesión aprovechamiento (m²H)	0
Aprovech. del Ámbito (m²H)		* Coefc.edificabilidad (m²H/m²S)		Cesión edificabilidad (m²H)	
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Instrumento de Ejecución	P. Repar.	Instrumento de Urbanización	P. Urban.

Antecedentes en el Proceso Participativo y circunstancias posteriores

- Demandas en el Plan Estratégico Participativo de Torrelodones:
 - Necesidad de espacio público representativo que no hay en la Colonia.
 - Necesidad de mejorar el acceso y uso de la entrada del parque de Prado Grande
- Resultados Mesa participación Plan Revitalización Colonia
 - Plaza: Posible ubicación en parcela junto a Zeppelin
 - Dotar a Pradogrande de una cafetería como las Marías
 - Remodelar con más seguridad la zona deportiva: cancha football en el interior
- Inviabilidad de peatonalizar Jesusa Lara a medio plazo (Plan Revitalización Colonia)
- Pérdida de la oportunidad de construir la plaza en la parcela de enfrente (Ahorrámás) por falta de normativa adecuada en las Normas Subsidiarias Vigentes 1997

ME GUSTA. Motivos.	LO MEJORARÍA. Motivos y propuestas
Me parece bien la propuesta	-Plaza en Casa de la Cultura -Calle peatonal Ángel Yagüe -Plaza en la Gardenia -Vivienda colectiva en el solar junto a farmacia. -Estacionamiento subterráneo en la Rosaleda 1400 m de sótano
Me parece una buena idea promover una plaza	-Falta fuentes para beber, baños, etc.
-Sentido único de Jesusa Lara. -Plaza pública en Jesusa Lara -Hacer desaparecer la pirámide: pasar a viviendas. -Buscar un sitio para parking público.	- La calle Desusa Lara mejorando la estética.
-Me gusta el concepto de plaza como punto de encuentro en la Colonia	Mejorar propuesta parque
	Lo óptimo sería peatonalizar la calle Jesusa Lara. En el caso de mantener un único sentido, sería conveniente cambiar el sentido propuesto, ya que el sentido que viene de Madrid a Galapagar atrae un volumen de tráfico superior.
	Llevar la plaza al encuentro de Jesusa Lara con Avenida de la Dehesa

LO CAMBIARÍA. Motivos y propuestas	NO ME GUSTA. Motivos.
-Mejorar aceras Jesusa Lara -Limitar parking -Casas en frente del Zepelín y la Caixa. -Dejar fábrica al lado de la Pirámide	-El concepto en general. -No hace falta hacer estacionamiento en pista de deporte. Utilizar la Rosaleda, se encuentra a 200 m.
-Creo que la esquina que se pretende eliminar de Pradogrande es donde se concentran gran cantidad de actividades y vida en común de los ciudadanos. No creo que se pueda encontrar otro lugar al que trasladar las pistas tan bueno como el que ocupan. La posible plaza o lugar de reunión podría localizarse en la zona de la Casa de la Cultura, que ya cuenta con un espacio abierto y agradable con un parque y un quiosco cerca. Con estas bases, sería sencillo añadir tan solo un par de elementos más para convertirlo en un punto de reunión más importante (tal vez algunos bancos más)	-Es un despropósito lo que se hace con el suelo público y las viviendas arboladas. -No hace falta una plaza en Jesusa Lara. En todo caso, junto a la casa de la cultura, hay espacio de encuentro sin pisos.
-En la pirámide, parking subterráneo, retranqueo con comercial y viviendas bloque en 2PL	-No es necesario, ¿Para qué se debate si no gusta al equipo de gobierno ni a nadie? Solo a Cota Cero.
-Tráfico de Jesusa Lara de dos sentidos para autobuses y para vehículos particulares.	-La idea de hacer una plaza al lado del parque. Sería mejor en el parque de la Casa de la Cultura.
-La plaza en la Casa de la Cultura. -Plazas públicas de aparcamiento donde el Ahorra Más.	-Todo el planteamiento. -Reclasificación de La Pirámide. -Propuesta del parque

<p>-Poner una rotonda entre Jesusa Lara y carretera de Galapagar.</p> <p>-Salida del boulevard a la vía de servicio con vía de aceleración.</p>	
<p>-Utilizar suelos públicos para cambio de uso a privado</p> <p>Hay un riesgo de solicitud de reversión.</p>	1 gómet
<p>Plaza aprovechando el espacio de la Casa de la Cultura que ya está preparado y además es el punto de reunión de jóvenes y niños jugando y los padres en el kiosco. ¿Por qué gastas en esto cuando ya hay un sitio?</p>	<p>-Cambiar de sitio las pistas de deporte si no se proponen en otro lugar concreto.</p> <p>-Quitar la plaza EI-2</p> <p>-Ubicación de las dos plazas propuestas.</p>
	<p>-La plaza en la parcela del Ahorra Más, que es un desastre de construcción. Solo sería expropiar a un propietario y se paliaría el desastre visual y medioambiental.</p>
	<p>-Tener que sacrificar dos viviendas particulares.</p> <p>-Quitar a los niños y a los jóvenes el único lugar que pueden tener para reunirse.</p> <p>-Propuesta: aumentar en estructuras para que los jóvenes tengan un lugar de esparcimiento y reunión tanto en invierno como verano.</p>
	<p>-Cambiar la plaza a la parcela del Ahora Más</p> <p>-Toda Jesusa Lara deber ser el ámbito de actuación</p> <p>-Poner la plaza en la Gardenia</p>
	<p>-La construcción de una plaza, nadie quiere una plaza</p> <p>-Hay que dejar las pistas deportivas y las casas de en frente del Zepelín como están</p>
	<p>-No se contempla el conjunto, solo actuaciones pequeñitas</p> <p>-¿No hay reservas de suelo donde pone dotaciones, equipamientos, infraestructura, y solo se trata de una plaza?</p>
	No a la plaza de la Colonia como se plantea
	<p>-Se vulnera el derecho de los propietarios de las parcelas en el sentido de mantener domicilio habitual y entorno de jardín y arbolado.</p> <p>-No se tiene en cuenta los defectos actuales de la calle Jesusa Lara como son estanco, la Gardenia, casa medio derruidas, Ahorra Más, alguna parcela desocupada, etc.</p> <p>-Pasar terreno público (parque Pradogrande) a uso terciario y otros.</p>
	<p>-Reducir la superficie de un parque público.</p> <p>-No eliminar pistas: sino todo lo contrario, potenciarlas.</p> <p>-No eliminar parcelas para crear pisos de lujo.</p> <p>-Eliminar el centro comercial en la Pirámide</p>