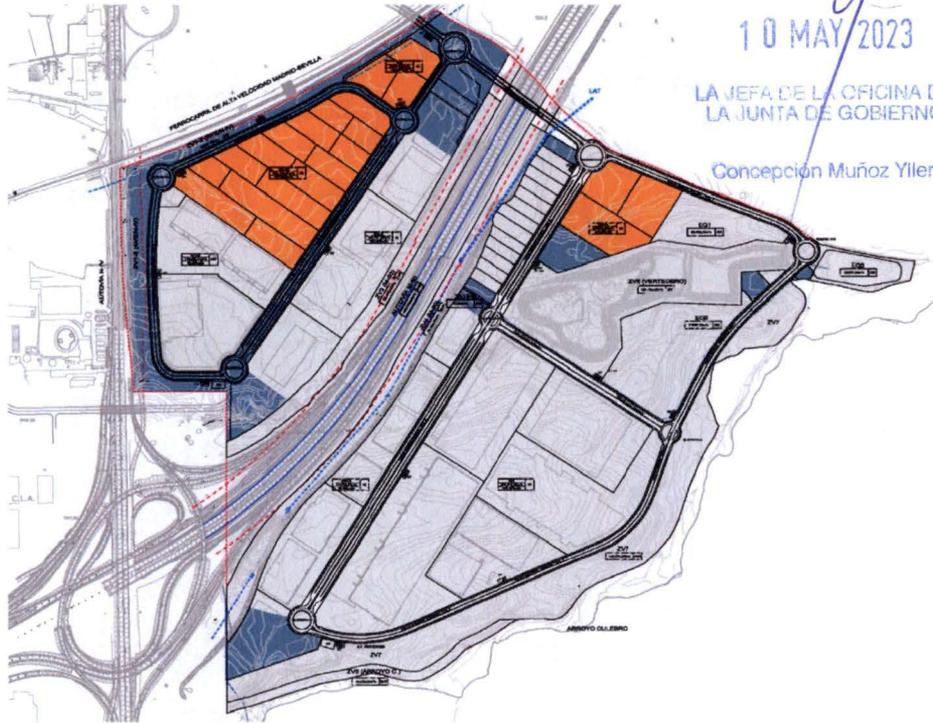


10 MAY 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN SECTOR SUI-3 "Los Gavilanes" GETAFE (Madrid)



NCA ARQUITECTOS S.L.
JOSÉ RAMON NAVARRO CONDE
Arquitecto

Promotor
BUSINESS CENTER MANZANARES, S.L.

MARZO 2023

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN SECTOR SUI-03 "Los Gavilanes". GETAFE

ÍNDICE

1. Introducción
2. Objeto del Plan Especial
3. Información del Ámbito
4. Innovaciones del Plan Especial
5. Cuadro de Superficies
6. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

10 MAY 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

1. INTRODUCCIÓN

El RDL 7/2015, de 30 de Octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo según el Art.25 "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística".

Correlativamente la Ley 3/2007, de 26 de Julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56-Bis en la Ley del Suelo 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un resumen ejecutivo:

"...En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

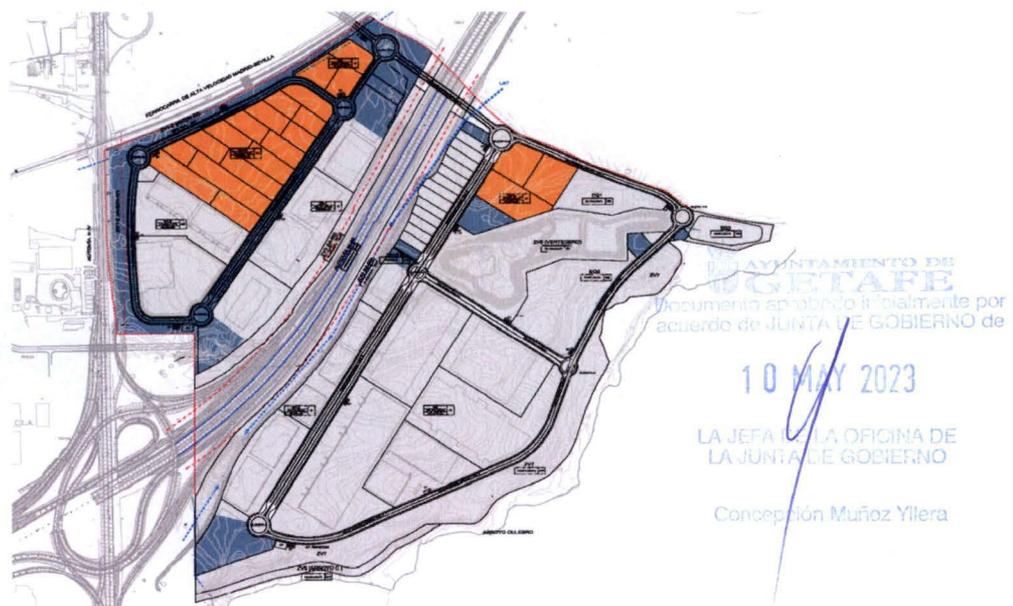
Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública".

El cumplimiento del artículo tanto en la acepción estatal como en la autonómica se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero, al ser una transcripción de una parte de las determinaciones del Plan Especial, indirectamente lo hace, por ser el resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del Plan, con el carácter original de éste, prevalecerá el Plan Especial sobre el presente Resumen Ejecutivo.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se ajusta y actualiza la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración.

La exigencia real introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos; también facilita la realización del informe del Plan Especial que han de hacer los técnicos de las Administraciones, municipal o autonómica, y la comprensión de los órganos que lo aprueban



2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El presente PE tiene por objeto:

1º) El nuevo trazado de la Línea de Alta Tensión, previsto por REDEIA, requiere de la modificación de la calificación del suelo para adecuarlo a la legislación sobre el sector eléctrico.

Una vez recibidas por el Ayuntamiento las Obras de Urbanización del Sector SUI-03 "Los Gavilanes" y levantadas las cargas de urbanización en el Registro de la Propiedad que pesaban sobre todas las parcelas con aprovechamiento lucrativo, siguen existiendo infraestructuras que condicionan la libre disposición de algunas parcelas; en concreto 9 parcelas de propiedad municipal.

En la parcela 3A4 -utilizando la notación del PR aprobado el 5/5/2011- hay un apoyo de una línea de 220 KV, perteneciente a la red de transporte secundario de energía eléctrica, gestionada por Red Eléctrica Española -REDEIA-.

Además, los cables que llegan y salen de este apoyo, delimitan un espacio en el que no se puede construir.

Esta limitación afecta a las parcelas: 3A1, 3A2, 3A3, 3A4, 3A5, 3A6, 3A7, 3A8 y 3A9.

A. La traza de la línea de transporte secundario de energía eléctrica de 220 KV, en el tramo que discurre por parcelas privadas, incumple la normativa vigente.

La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico -extremo que también hacía la Ley 54/1997 de 27 de noviembre del Sector Eléctrico vigente a la fecha de aprobación del Plan Parcial-, en su artículo 5 "**Coordinación con planes urbanísticos**", establece:

(...) "1. La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, que se ubiquen o discurren en cualquier clase y categoría de suelo, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio y urbanístico, el cual deberá precisar las posibles instalaciones y calificar adecuadamente los terrenos, estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes."(...)

La línea de 220 KV de transporte secundario de energía eléctrica ya existía en el momento de aprobarse el Plan Parcial vigente. El Proyecto de Urbanización no recogió ni el enterramiento ni el traslado de la línea de 220 KV.

Por lo tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 5 de la Ley 24/2013 del Sector Eléctrico, el tramo de línea de 220 KV de transporte secundario de energía eléctrica que ahora discurre por parcelas privadas con aprovechamiento lucrativo, debe hacerlo por suelo con calificación adecuada.

En el mismo orden de cosas, el apartado 4 del mismo artículo 5 de la Ley del Sector Eléctrico establece que:

(...) "4. A todos los efectos, las infraestructuras propias de las actividades del suministro eléctrico, reconocidas de utilidad pública por la presente ley, tendrán la condición de sistemas generales."

Por tanto, en su condición de Sistema General destinado a la prestación de servicios de titularidad pública en el ámbito de una Actuación de Transformación Urbanística -según terminología del TRLSRU, "Actuación Integrada" para la Ley de Madrid-, la Línea de 220 KV de transporte secundario de energía eléctrica deberá discurrir íntegramente por un suelo de titularidad pública -cedido a la Administración en el desarrollo de la actuación urbanística-, vacío de aprovechamiento y en el que el planeamiento permita el Uso de Infraestructuras, según lo establecen los artículos 18.1.d) TRLSRU y el artículo 97 LSCM.

Estas condiciones las cumple el suelo adyacente, calificado como Sistema General de Zona Verde de Protección de Carretera -ZV4 (M50)-, por el que discurre la mayor parte del trazado actual de la línea eléctrica.

LA SECRETARÍA DE LA AGENCIA DE LA ENERGÍA DE LA COMUNIDAD DE MADRID
2023
Corrección Muñoz Yllera

Por lo tanto, en este caso, la calificación más adecuada para el suelo por el que discurra la línea eléctrica será la de ZV4-(M-50).

Todas las parcelas privadas por las que discurra una línea de transporte de energía eléctrica son predios sirvientes de una servidumbre de paso, según lo dispuesto por el artículo 57.1 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico:

(...) "1. La servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la presente ley y se regirá por lo dispuesto en la misma, en sus disposiciones de desarrollo y en la legislación mencionada en el artículo anterior, así como en la legislación especial aplicable." (...)

Esta servidumbre se concreta en lo previsto en el artículo 158 del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica:

(...) "Artículo 158. Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica.

La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.*
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.*
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior." (...)*

El mismo artículo 57 antes citado, pero en su apartado segundo, aclara que:

(...) "2. La servidumbre de paso aéreo comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan." (...)

El RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09; y concretamente la IT Complementaria ITC-LAT 07 LÍNEAS AEREAS CON CONDUCTORES DESNUDOS, precisan estas distancias de seguridad.

En concreto el artículo 5.12.- Paso por Zonas, en relación con el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, calcula en 5 metros a cada lado, la distancia de seguridad que incrementará la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables. La distancia entre conductores en este tramo de la línea es de 15 metros.

El artículo 162. Relaciones civiles del Real Decreto 1955/2000 establece la prohibición de construir en la zona de servidumbre:

(...) "3. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección." (...)

Esta servidumbre, según lo establecido en el apartado 4 del mismo Artículo 57, supone además:

(...) "el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación, reparación de las correspondientes instalaciones, así como la tala de arbolado, si fuera necesario." (...)

En todo caso, a la vista de lo dispuesto en el apartado b) del Artículo 58. Limitaciones a la constitución de servidumbre de paso del mismo precepto legal:

(...) "No podrá imponerse servidumbre de paso para las líneas de alta tensión:

- b) Sobre cualquier género de propiedades particulares, si la línea puede técnicamente instalarse, sin variación de trazado superior a la que reglamentariamente se determine, sobre terrenos de dominio, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, Comunidades Autónomas, de las provincias o los municipios, o siguiendo linderos de fincas de propiedad privada." (...)*

LA SECRETARÍA DE GOBIERNO
 10 MAR 2023
 Concepción Muñoz Yllera

B.- Hay que modificar la traza de la línea de transporte secundario de energía eléctrica de 220 KV, en el tramo que discurre por parcelas privadas, reconduciéndola a suelos de dominio público.

Una vez detectada la irregularidad descrita, el 22 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno adoptó un acuerdo en el que se requería a la UTE "POSMOCAN LOS GAVILANES" para que acometiera las acciones necesarias para restituir la legalidad de la actual traza de la línea de transporte secundario de energía eléctrica de 220 KV, en el tramo que afecta a las parcelas 3A1, 3A2, 3A3, 3A4, 3A5, 3A6, 3A7, 3A8 y 3A9, debiendo discurrir por un suelo que esté calificado de zona verde de protección ZV4-(M-50).

Para cumplir con este mandato, la UTE contactó con Red Eléctrica de España -REDEIA-, en agosto de 2015, para solicitar la modificación del tramo 426-429 de la L/220 KV. REE contestó en septiembre comunicando que:

- Primero había que realizar un estudio cuyo coste ascendía a 27.225,84 €.
- El estudio se redactaría en un plazo de cuatro meses a partir del pago.
- La solución técnica y el presupuesto que se detallasen en el estudio deberían ser aprobados por el titular de la infraestructura que motivaba la modificación de la línea eléctrica -suponiendo que se referían a Carreteras del Estado (M50) como propietaria del suelo ZV4-.
- Una vez aprobado, REE emitiría una nueva factura, tras cuyo abono comenzará la redacción del Proyecto, para su posterior tramitación.
- La fecha de ejecución de la obra estará condicionada, por una parte a la tramitación completa del Proyecto, y por otra, a los intereses de la explotación del Sistema Eléctrico Nacional.

El 4 de enero de 2023, el gerente de la UTE POSMOCAN "LOS GAVILANES", presentó en el Ayuntamiento un acuerdo entre "Business Center Manzanares SL" y "Red Eléctrica de España, SAU" para la modificación de la línea A 220 kv Talavera-Villaverde Bajo/Torrijos-Villaverde Bajo, que incluye el estudio de modificación de la línea aérea de transporte de energía eléctrica A 220 kv doble circuito modificación Talavera-Villaverde / Torrijos-Villaverde en el tramo 426-430, que queda documentado de forma anexa en el presente PE.

Por todo ello, el nuevo trazado, previsto por REDEIA, requiere de la modificación de la calificación del suelo para adecuarlo a la legislación sobre el sector eléctrico.

2º) La aprobación del Proyecto de Normalización y Regularización de Lindes, Cargas y Servidumbres de diversas parcelas del Sector SUI-03 "Los Gavilanes" incluyó la recalificación de pequeñas porciones de suelo, que hay que incorporar a la cartografía del documento de ordenación.

3º) Por último, desde hace dos años, se vienen recibiendo en el Ayuntamiento de Getafe reiterados escritos de propietarios de suelo, en los que se solicita la modificación de las condiciones de la Norma Zonal NZ3-MP para asimilarlas a las de otras zonas del polígono.

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado y tramitado por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

10 MAY 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

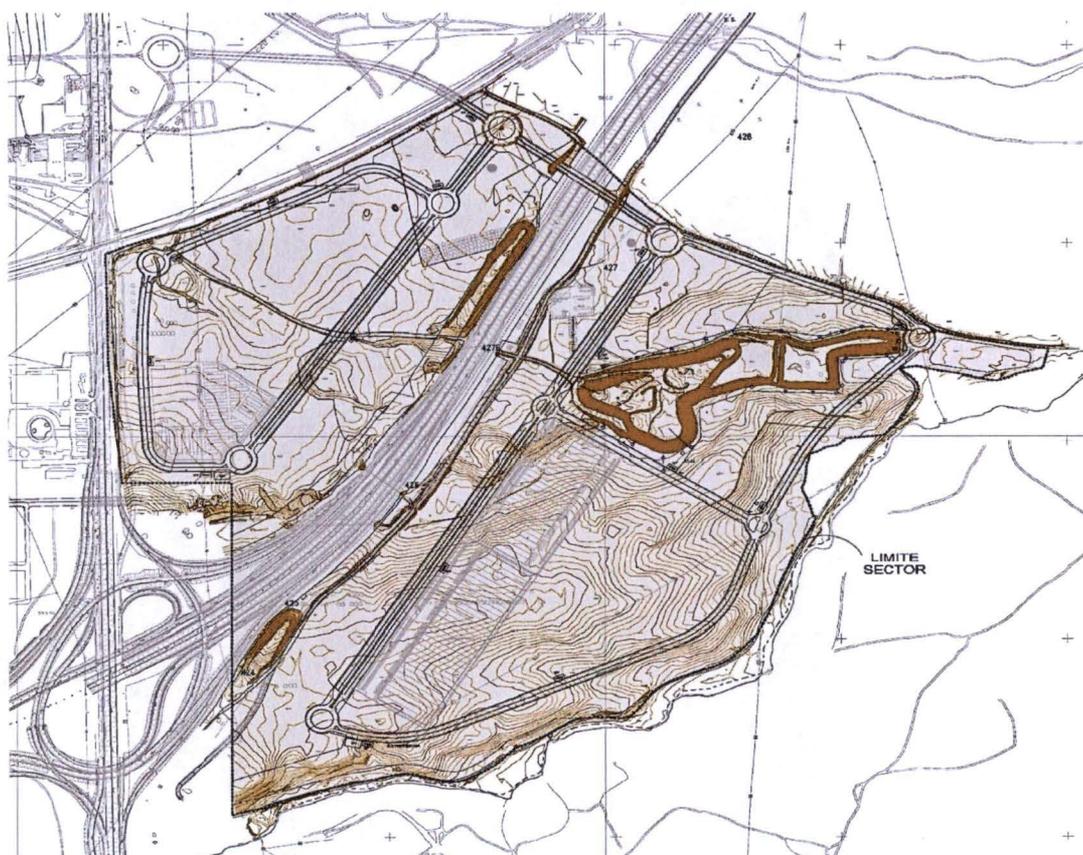
Concepción Muñoz Ylora

3. INFORMACIÓN DEL ÁMBITO

La existencia del Plan se hace capital, primero porque es el objetivo a lograr: "**división ajustada a Plan**" y segundo, porque con el desarrollo iniciado desde la MP13ª, se genera el instrumento legal que posibilita que unos terrenos sean UNIDAD de EJECUCION o SECTOR URBANIZABLE (contenedor de la actuación) mediante el obvio ejercicio de la programación, que con su aprobación definitiva, consigue que dicho sector tenga la condición de Urbanizable - Programado- o en su acepción de desarrollo -Sectorizado-.

El Sector está delimitado y su "ejecución" comenzó desde que el **PGOU quedó aprobado definitivamente para dicho ámbito -con la MP13ª de octubre de 2002-**, y se dictó como sector urbanizable programado, por tanto y según el Art.77.2 RGU esa aprobación también repercute en la del Sector.

Anexo Topográfico delimitación inalterada PPO original, MPP1 y MPP2.



El ámbito de referencia del Plan Especial ha de ser el Sector, aunque solo se pretenda modificar aspectos puntuales, muy concretos, de la ordenación.

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

10 MAY 2023
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

4. INNOVACIONES DEL PLAN ESPECIAL

A pesar de los años transcurridos en la ejecución del sector siguen existiendo distorsiones con relación a problemas de disposición de algunas parcelas respecto de la incidencia de determinadas infraestructuras, en concreto en parcelas municipales por el incorrecto trazado de la LAT que atraviesa el sector.

Por ello es necesario proceder con la **Corrección del Apoyo 427 de la LAT de 220 KV, Línea Aérea Doble Circuito 220 kv Talavera-Villaverde / Torrijos-Villaverde entre los apoyos 426-429. que atraviesa el sector a través de la calificación de suelos de ordenanza NZ2-IE, en concreto sobre la Parcela 3A4**, que después de distintas negociaciones con REDEIA y el Ministerio de Fomento, logra modificar el apoyo al final sobre la Parcela 3A1 con una superficie de 207,20 m2, sin detracción de aprovechamiento sobre dicha parcela, creando el **nuevo apoyo 427N'**, que se amplía con la superficie de retranqueo necesario establecido de forma paralela a la traza de la línea y que afecta a una disminución superficial las parcelas 3A1, 3A2, 3A3, 3A4 y 3A8 y 3A9 fundiendo dicha superficie con la de los espacios libres definida en la ZV4 (M50) sin alterar las condiciones de aprovechamiento.

Siendo condición necesaria para la ejecución del desvío de la LAT que el presente Plan Especial logre su aprobación definitiva para poder proceder con el mismo.

Adicionalmente y después de las operaciones de revisión y ajuste dimensional producidas por la Regularización Parcelaria de 2017 se considera, tanto por el Concesionario como por el propio ayuntamiento, una obligación documental sobre el desarrollo edificatorio producido la actualización de calificaciones de todos los ajustes de lindes de distintas parcelas y bordes urbanos generados por la urbanización ejecutada en coordinación con los ajustes de las infraestructuras de accesos ejecutadas, así como, y sobre reiteradas peticiones de propietarios en los últimos años, una modificación de la Norma Zonal NZ3-MP para posibilitar categorías industriales grandes y medianas conformándose como Norma Zonal NZ3-IM (Industria Mixta).

INNOVACIONES DEL PLAN ESPECIAL

(Ver Plano P4 ORDENACIÓN/INNOVACIONES)

- 1. AJUSTE DE TRAZADO DE LA LAT CON NUEVO APOYO SOBRE NORMA ZONAL DE SUELO NZ2-IE Y RETRANQUEO DE LÍNEA (Concentración de calificación en Zona Verde ZV4)**
- 2. REGULARIZACIÓN PARCELARIA (Proyecto Normalización 2017)**
- 3. MODIFICACIÓN DE LA NZ3-MINIPOLIGONOS "MP" REDENOMINADA NZ3-INDUSTRIA MIXTA "IM"**

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documentación elaborada y tratada por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

10 MAY 2023
LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

5. CUADRO DE SUPERFICIES

PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN					
v6- 20230328					
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES					
Parcelas Lucrativas					
Nº PARCELA (Régimen Libre)	NORMA ZONAL	USO CARACTERISTICO	SUP. SUELO (m2 S)	INDICE EDIF. (m2/m2)	EDIF. (m2 E)
1A	NZ3 (IM)	INDUSTRIA MIXTA	131.126,41	0,8003	104.939,00
1B	NZ4 (MS)	COMERCIAL MED. SUPERFICIE	110.655,71	0,5500	60.860,00
2A	NZ2 (IE)	INDUSTRIA ESCAPARATE	159.701,92	0,6597	105.349,00
3A	NZ2 (IE)	INDUSTRIA ESCAPARATE	174.327,41	0,6597	115.873,00
4	NZ3 (IM)	INDUSTRIA MIXTA	59.965,22	0,8003	47.989,00
5	NZ1 (IG)	INDUSTRIA GRANDE	367.619,87	0,6597	242.503,00
6	NZ3 (IM)	INDUSTRIA MIXTA	23.831,59	0,8003	19.072,00
TOTAL PAS. LUCRATIVAS			1.027.228,13		696.585,00
Equipamientos					
Nº PARCELA (Régimen Público)					
EQ1	EQ	EQUIPAMIENTO	29.436,79	2,00	-
EQ2	EQ	EQUIPAMIENTO	71.697,88	2,00	-
EQ3	EQ	EQUIPAMIENTO	23.207,79	2,00	-
EQ4	EQ	EQUIPAMIENTO - Reserva Infrac.	423,85	-	-
TOTAL EQUIPAMIENTOS			124.766,31		
Zonas Verdes					
Nº PARCELA (Régimen Público)					
ZV (AVE) - 1	EL	ESP. LIBRES-ZONAS VERDES	17.792,72	-	-
ZV (N.IV) - 2	EL	ESP. LIBRES-ZONAS VERDES	45.936,62	-	-
ZV (M-50) - 3	EL	ESP. LIBRES-ZONAS VERDES	48.014,05	-	-
ZV (M-50) - 4	EL	ESP. LIBRES-ZONAS VERDES	77.100,62	-	-
ZV (ARROYO C.) - 5	EL	ESP. LIBRES-ZONAS VERDES	20.053,29	-	-
ZV (VERTEDERO) - 6	EL	ESP. LIBRES-ZONAS VERDES	126.795,50	-	-
ZV (B. PROT.N CAUCE) - 7	EL	ESP. LIBRES-ZONAS VERDES	143.874,29	-	-
ZV (RESTO NE) - 8	EL	ESP. LIBRES-ZONAS VERDES	23.793,47	-	-
TOTAL ZONAS VERDES			503.360,56		
VIARIO M50 (Régimen Público)		VIARIO PUB. SUPRAMUNICIPAL	169.185,00	-	-
VIARIO (Régimen Público)		VIARIO PUBLICO	243.567,57	-	-
TOTAL SUI-03			2.068.107,57	0,34	696.585,00

AYUNTAMIENTO DE
 GETAFE
 acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

10 MAY 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

6. ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE

La ordenación propuesta por el PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN altera las determinaciones pormenorizadas en el Sector SUI-03 "Los Gavilanes" de Getafe.

En Madrid, Marzo de 2023

EL ARQUITECTO REDACTOR
NCAarquitectos

 AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

10 MAY 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera