

- 8 MAR 2023

LA JEFATURA SUPLENTE DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Concejal María Yllera



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-PP.04 "Olivos 3" DEL PGOU DE GETAFE



ANEXO V. RESUMEN EJECUTIVO BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Autor del Encargo: Getafe Iniciativas S.A. (GISA)

Getafe (Madrid)

OCTUBRE de 2022

arnaizarquitectos

Méndez Álvaro, 56 - 28045 MADRID T. 914 342 280

8 MAR 2019
LA JEFATURA SUPLENTE DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
C/Alfonso XIII, 100 - 28014 MADRID



ÍNDICE

ANEXO V. RESUMEN EJECUTIVO	3
1. Introducción.....	3
2. Objeto, entidad promotora y legitimación del Plan Parcial de Reforma Interior	4
2.1. Objeto	4
2.2. Entidad promotora	4
2.3. Legitimación.....	4
3. Conveniencia y oportunidad del Plan Parcial.....	6
4. Ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior	10
5. Modelo y ordenación propuesta por el Plan Parcial	12
5.1. Infraestructuras de comunicación. Red Viaria.	13
5.2. Los usos lucrativos	22
5.3. Las Redes Públicas	27
5.1. Cuadro resumen de superficies	36
5.2. Modelo de gestión	37
6. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente.....	38
7. Ámbitos en los que se suspende la ordenación y los procedimientos de ejecución	38

0 MAR 2019

LA
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO



ANEXO V. RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

"Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística

(...)

3.- En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión".

Además de esto, 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 LSCM, donde también se exige la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo:

"Artículo 56.bis

(...)

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 precepto 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 normativas del planeamiento, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, por el carácter genuino de éste, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de Resumen Ejecutivo.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal 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 planeamiento que han de hacer los técnicos de las Administraciones y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.



2. Objeto, entidad promotora y legitimación del Plan Parcial de Reforma Interior

2.1. Objeto

De acuerdo con lo determinado en el artículo 43 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), el objeto del presente Plan Parcial es la ordenación pormenorizada del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" del Suelo Urbanizable Sectorizado del PGOU de Getafe, cuya aprobación definitiva se produjo por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 22 de mayo de 2003 (BOCM nº244, de 13 de octubre de 2003), y posteriormente, en varios ámbitos, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de junio de 2004 (BOCM nº156, de 2 de julio de 2004).

El propio PGOU, en la ficha de ordenación y gestión del Sector, indica que para el desarrollo del ámbito deberá redactarse como planeamiento de desarrollo un Plan Parcial.

Se trata de un Plan Parcial de Iniciativa Pública, en función del Sistema de Ejecución por Expropiación, establecido para el Sector por el PGOU de Getafe.

2.2. Entidad promotora

La entidad promotora del presente Plan Parcial es la empresa municipal Getafe Iniciativas S.A. (GISA), con domicilio en c/ Padre Blanco, 2, 28901 Getafe (Madrid), provista de CIF A-79174041, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 101, apartado 3.b de la LSCM que establece la expropiación como sistema de actuación de la ejecución pública del planeamiento y entidad pública que representa.

Se trata, por tanto, de un Plan Parcial de Iniciativa Pública, en función del Sistema de Ejecución por Expropiación, establecido para el Sector por el PGOU de Getafe.

2.3. Legitimación

La LSCM regula en su artículo 5 la actividad de planeamiento urbanístico, que es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso, en el que nos ocupa la empresa municipal Getafe Iniciativas S.A. (GISA), y comprende las siguientes facultades:

- a) Elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo.
- b) Establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley.
- c) Concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del derecho de propiedad.
- d) Determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

Esta potestad de planeamiento se ejerce en coordinación con las demás Administraciones cuyas competencias que tienen atribuidas pueden verse afectadas por el contenido del plan, las cuales participan en el procedimiento mediante la emisión de informes de alcance sectorial en cuanto a las específicas competencias que tutelan, que deberán ser tenidos en cuenta.



Según se establece en el *Artículo 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias* del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU):

*"La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias **podrá partir de las Administraciones públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas** y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios. (...)"*

La posibilidad de formulación del planeamiento urbanístico por las administraciones públicas está expresamente reconocida en el artículo 56.1 de la LSCM, por lo que, por todo lo anteriormente expuesto, junto con la acreditación de entidad pública adscrita indicada en el punto anterior, queda justificada la legitimación de la entidad promotora para la redacción del presente Plan Parcial.

- 8 MAR 2020



3. Conveniencia y oportunidad del Plan Parcial

El art.47 de la LSCM determina las funciones de los Planes Parciales:

"Artículo 47. Función.

1. El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

2. Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior.

3. El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.

b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización."

Por tanto, el presente Plan Parcial se contempla en el artículo 34 de la LSCM como el instrumento de planeamiento urbanístico para el desarrollo de las determinaciones de ordenación pormenorizada, que completan y complementan las de carácter estructurante establecidas en el planeamiento general.

Según el artículo 35.3 y 35.4 de la LSCM son determinaciones de ordenación pormenorizada:

"Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

(...)

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especial mente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística."

= 8 MAR 2013

Complutense S.A. S. R. L.



Por su parte, el artículo 48 de la LSCM concreta el contenido sustantivo del Plan Parcial:

"Artículo 48. Contenido sustantivo.

1. El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetarán las siguientes precisiones:

- a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.*
- b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma*
- c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.*
- d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.*
- e) Se delimitarán, en su caso, las Unidades de Ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.*

2. (...)"

El PGOU de Getafe, como se ha indicado, fue aprobado en 2003 y remite la resolución de la ordenación y regulación del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" a la redacción de un planeamiento de desarrollo, que necesariamente deberá ser un Plan Parcial, tal y como se ha justificado previamente, por cuanto este documento está previsto en la LSCM para ordenar pormenorizadamente los Sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado, circunstancia que concurre en el caso presente.

El Sector de "Olivos 3" es una pieza clave del suelo de actividades económicas de Getafe para completar las actuaciones de los Polígonos de "Los Olivos" adecuando sus contenidos a las oportunidades que respondan a la respuesta a las necesidades y demandas del papel territorial de Getafe como puerta y capital del Sur de la Región Metropolitana de Madrid, como se justifica más adelante.

Este es el marco en que se inserta esta propuesta del Plan Parcial, que recoge el mandato del Plan General para la ordenación pormenorizada del Sector, para la mejora de la estructura urbana del entorno y para la revitalización del tejido industrial existente mediante su desarrollo efectivo.

Getafe se encuentra localizado en el Corredor Sur, eje europeo e internacional de conexión con Andalucía y el Norte de África. Es uno de los municipios con los que se inició en los años de 1950 y 1960 el inicio del Área Metropolitana Madrileña, estando sus perspectivas y tendencias, sus problemas y oportunidades vinculados a ella.

El suelo del Sector "Olivos 3" es la culminación de una oferta en Getafe de suelo de actividades industriales y económicas iniciada por iniciativa pública municipal en los años de 1960 con fachada a la A-4 que hoy conforman el Corredor Sur del área metropolitana.

La incidencia de las determinaciones establecidas se recoge en el Documento Ambiental Estratégico correspondiente, pero podemos señalar que son, en todo caso, asumibles en el territorio y el medio ambiente:

- La calificación del suelo establecida no incide negativamente en los valores del medio urbano colindante o cercanos en que se interviene. En cualquier caso, se recogen las medidas correctoras ambientales, del paisaje, ni de defensa y protección del dominio público establecidas en el Documento Ambiental.
- No se afecta al patrimonio cultural.
- El suelo urbano que se genera reunirá las características ambientales adecuadas acústicas, de gestión de residuos, de ausencia de contaminación electromagnética y del suelo, y las demás reguladas por la legislación vigente.
- El Plan Parcial tiene en cuenta su incidencia en la movilidad del entorno y se ordena para corregir las repercusiones producidas por la puesta en funcionamiento de las futuras actividades. La actuación permite la introducción de reservas de suelo destinadas a permitir incrementar, o mejorar, la movilidad futura permitiendo mejorar las conexiones externas si fuese necesario.
- No se incide en las infraestructuras urbanas de los servicios que ya están ejecutadas en los suelos colindantes. Se proyecta las nuevas redes internas de servicios de infraestructuras del Sector para dar servicio a los usos que se establecen

Las nuevas previsiones que incorpora la propuesta en el desarrollo del planeamiento de Getafe tienen una incidencia positiva relevante, de carácter social y económico, de manera que la propuesta:

- Se incardina en su entorno sin distorsiones ya que es la continuación y cierre de un tejido industrial existente.
- Plantea la mejora de la accesibilidad y conectividad con la capital y con las infraestructuras de transporte sin perjudicar ni colapsar las infraestructuras existentes.
- Recoge la necesidad de facilitar una movilidad basada en el transporte público o en medios no motorizados para la accesibilidad y conectividad.
- Propone la generación de usos y tipologías adecuados a las demandas previsibles con implantación flexible y calidad tanto del espacio público como de diseño, urbanización y edificación de su espacio e instalaciones a implantar.
- Se mejoran las posibilidades de empleo y el servicio a los ciudadanos como resultado de la transformación urbanística y la implantación de empresas en el municipio.
- Se mejora e incrementa la dotación pública de las zonas verdes que complementan las previsiones del Plan General.
- Las características que se establecen para el desarrollo de los usos propuestos son coincidentes con las desarrolladas en zonas similares en lo relativo a alturas, intensidad edificatoria, tipologías y usos pormenorizados.
- La propuesta del Plan Parcial es totalmente compatible con el mandato del PGOU vigente.

En definitiva, se garantiza la mayor conveniencia para el interés público de la ciudad, en el desarrollo pormenorizado de este suelo de uso industrial. El Plan Parcial favorece el interés público mediante el incremento de los suelos de Redes Públicas, posibilita la implantación de empresas en el municipio y permite la introducción de medidas que impulsan la mejora de la movilidad peatonal y del tráfico motorizado.

Integrando lo hasta aquí señalado, se justifica la conveniencia y necesidad de la redacción del presente Plan Parcial, por cuanto:

- Existe una necesidad de suelo industrial y logístico en el arco Sureste de la Región Metropolitana madrileña, como se justificará más adelante.
- Existe una necesidad de suelo industrial y logístico en el municipio de Getafe, como se justificará más adelante.
- La LSCM prevé la figura del Plan Parcial para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en Suelo Urbanizable Sectorizado, como documento intermedio entre las previsiones del Plan General y la ejecución de las obras de urbanización.
- El PGOU de Getafe remite la ordenación pormenorizada del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" a un planeamiento de desarrollo, al que en la ficha urbanística se refiere como un Plan Parcial.
- El contenido sustantivo y formal del Plan Parcial se establece con precisión en la LSCM.
- Las determinaciones se complementan con lo establecido en el TÍTULO PRIMERO, CAPÍTULO V, De los Planes Parciales, del Reglamento de Planeamiento de 1978, de aplicación supletoria en la Comunidad de Madrid, en lo que no se oponga a la Constitución, al Estatuto de Autonomía, a la LSCM y la restante legislación surgida desde entonces.

De todo lo señalado resulta la conveniencia, necesidad y oportunidad de la redacción del presente Plan Parcial que define la ordenación pormenorizada del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3", cumplimentando el mandato de la LSCM y del PGOU de Getafe, por lo que es indiscutible causa legitimadora de la actuación.

4. Ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior

El ámbito del presente Plan Parcial es el Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" (en adelante, Sector "Olivos 3" o Sector u "Olivos 3"), clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado por el vigente PGOU de Getafe.



Figura: Delimitación del ámbito del Plan Parcial, sobre la ortofoto de Getafe. Fuente: elaboración propia

La delimitación del ámbito se ha realizado partiendo de las determinaciones del PGOU, y concretamente de la ficha de gestión del ámbito y del levantamiento topográfico realizado en febrero de 2022.

Los límites del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" son:

- Límite Norte: coincide con el límite del término municipal con el municipio de Madrid, de acuerdo con el límite oficial del Instituto Geográfico Nacional (IGN) descargando de su página web al tratarse de datos abiertos. Este límite del término municipal coincide, casi en su totalidad, con el eje del camino Bajo de los Llanos por lo que este camino público queda parcialmente incorporado al ámbito.
- Límite Este: se ajusta al eje de la carretera M-301, de acuerdo con la delimitación del Sector establecida en la ficha del PGOU, y tomado el eje que se recoge en el levantamiento topográfico. La superficie cubre sobradamente la franja de reserva de suelo para la futura autovía que figura en la ficha de gestión del Sector ya que, en la fecha de aprobación del PGOU esta no estaba ejecutada.
- Límite Sur: la ficha de desarrollo no recoge elementos naturales, o limitaciones previas, que lo establezcan. Por tanto, se ha seguido la geometría marcada en la ficha ajustándose a la geometría recogida en el PGOU y dejando fuera el camino de la Cogorrilla.
- Límite Oeste: se ajusta a la cara exterior de la acera ejecutada en las calles Comunicación y Destreza que, a su vez, conforman el límite Este del Sector "Olivos Ampliación", desarrollado por iniciativa pública. La definición de esta acera se recoge en el levantamiento topográfico.

La geometría así definida se ha trasladado a formato digital (dwg y SHP) para permitir su georreferenciación tanto sobre ortofoto como la ponencia catastral vigente.

La superficie resultante de esta delimitación del SUS-PP.04 "Olivos 3" es de 803.715 m²s.

-01-2011



Esta superficie es ligeramente inferior, en un 0,03%, a la establecida en la ficha del Sector del Plan General (803.956 m²s). De acuerdo con lo determinado en el punto 3.a del del Artículo 69 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de los sectores tienen el siguiente alcance en lo que respecta a delimitación y superficie:

"La superficie del sector es una cifra estimativa de referencia que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial. La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de esta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el 5% sobre la superficie del proceso anterior".

Se cumple, por tato, lo exigido en la ficha del desarrollo.

En el plano 1.02. Levantamiento topográfico, se incluye un listado de los puntos georreferenciados que conforman el perímetro del Sector.

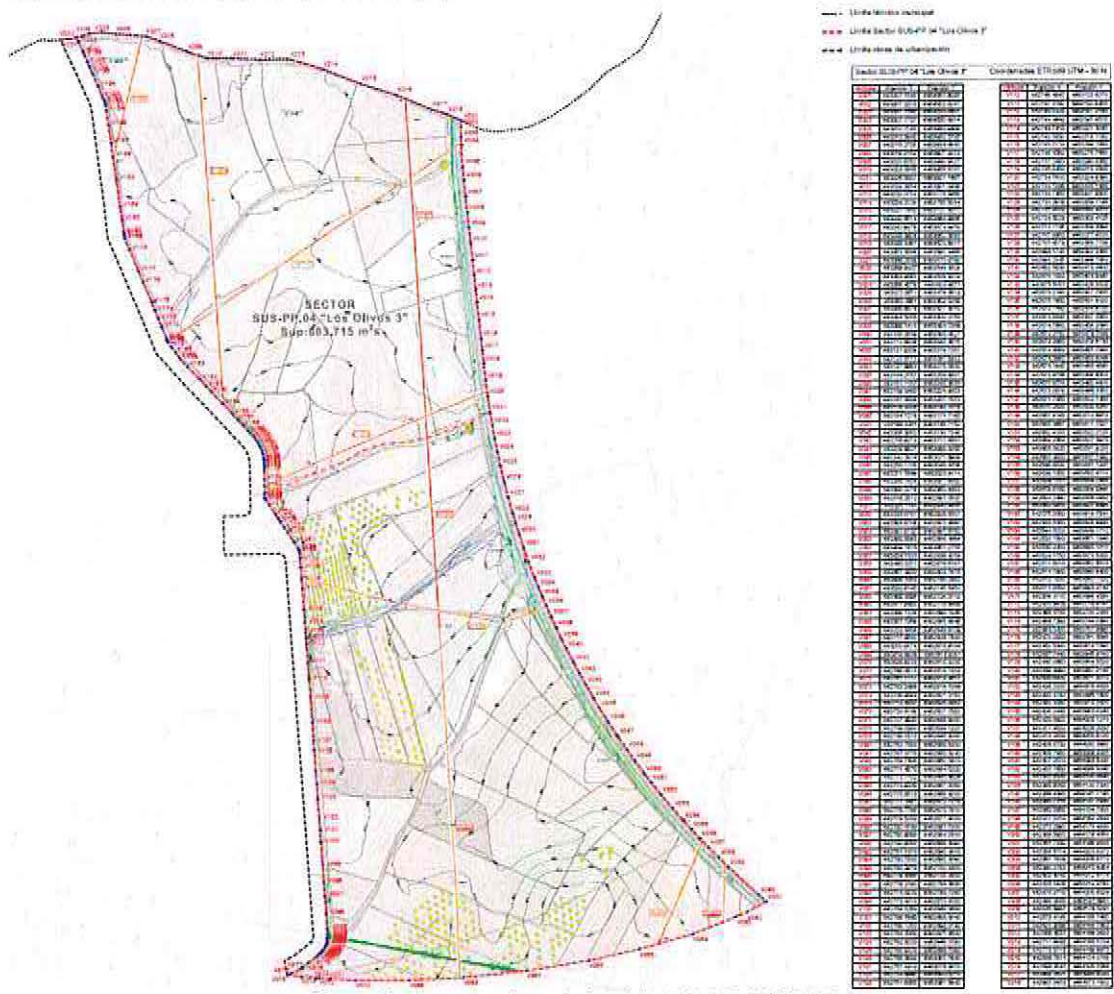


Figura. Puntos georreferenciados del perímetro del Sector



5. Modelo y ordenación propuesta por el Plan Parcial

Se recoge en el presente punto la descripción detallada de la ordenación pormenorizada propuesta en el presente Plan Parcial para el desarrollo del Sector "Olivos-3". La descripción recoge en cada uno de sus puntos los distintos elementos y superficies de suelo que conforman la ordenación:



Figura: Propuesta de ordenación pormenorizada del SUS-PP.04 "Olivos 3"

5.1. Infraestructuras de comunicación. Red Viaria.

La red de infraestructuras de comunicación integrada por la red viaria es el elemento determinante de la ordenación pormenorizada planteada. Como hemos recogido en puntos anteriores, y como se recoge en su ficha de desarrollo, la red viaria existente y las propuestas de las conexiones que genera el nuevo viario son determinantes.

En este sentido el sector se articula en torno a los siguientes ejes y las relaciones entre ellos:

- 3 ejes transversales Este-Oeste
- Eje colindante Oeste (M-301)
- Viario interior de conexión.
- Viario exterior colindante.

Eje transversal Este-Oeste 1 (eje Norte)

La ficha de condiciones de desarrollo establece que "se dará continuidad a los tres ejes Este-Oeste que propone el PGOU para la conexión del casco Urbano con "Perales del Río". La propuesta de ordenación mantiene los tres ejes si bien no contempla, salvo en el eje central, la posibilidad de continuar el viario en un futuro próximo hasta el núcleo urbano de perales del Río.

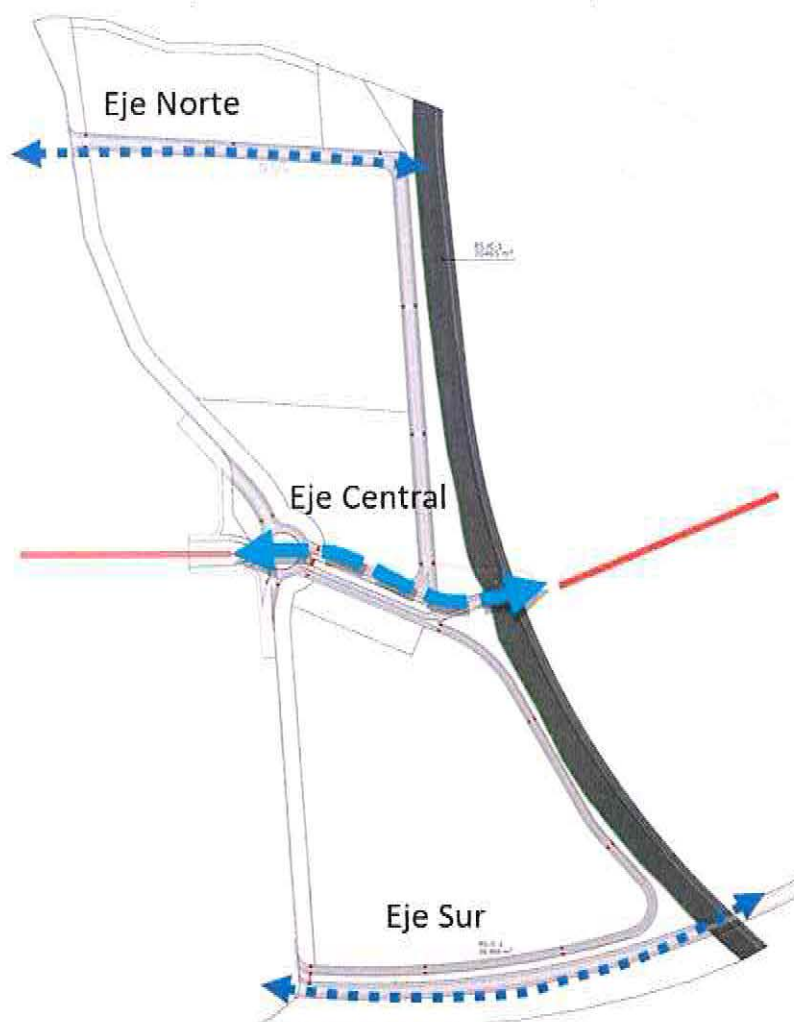


Imagen: esquema de los tres ejes transversales Este-Oeste

El primero de los ejes Este-Oeste, situado junto a la linde Norte, en la propuesta de desarrollo se traslada hacia el Sur. El motivo de este traslado se debe a que desde 2006 se están desarrollando edificaciones y actividades ilegales sobre el lindero Norte del municipio, desde la A-4 hacia el Este. Se trata de construcciones de carácter irregular, construidos con contenedores, que se han extendido hasta la linde Norte del Sector "Olivos 3".



Imágenes: actividades irregulares existentes al norte del camino de Pelendengues

Estas edificaciones, recogidas en los puntos de antecedentes y condicionantes, están construidas al Norte del camino Bajo de los Llanos (o de Pelendengues), y generan una fachada urbana degradada que la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan Parcial no quiere incorporar al desarrollo.

La ficha de ordenación del Sector deja abierta la posibilidad de un eje Este-Oeste sobre el mismo camino para permitir una futura conexión con Perales del Río, pero la propuesta de ordenación pormenorizada no ha contemplado incorporar el camino como calle, y propone desplazar la futura calle de nueva apertura al sur hasta arrancar en la prolongación del final de la calle Trabajo del sector Fase II de los Olivos. Norte.

El motivo de esta decisión de no convertir el camino existente en calle radica en dos motivos:

- Evitar la incorporación de las edificaciones irregulares al paisaje urbano del Sector.
- Evitar revalorizar estas construcciones, ya que se generaría un acceso importante y se dotaría de servicios urbanos a un suelo de otro municipio, a la vez que se premiarían actuaciones ilegales.

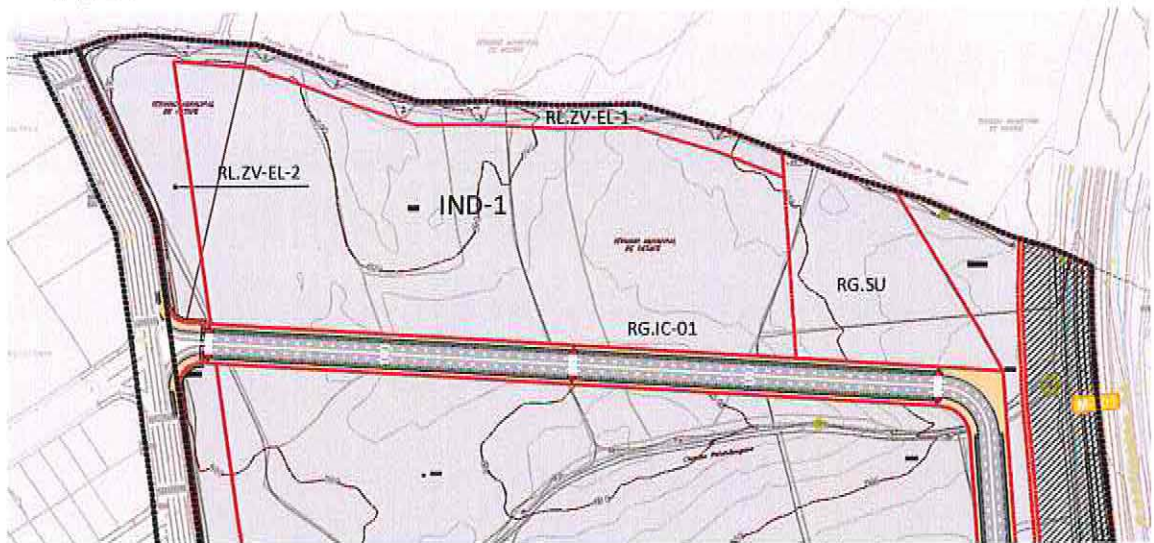


Imagen: trazado del eje transversal Este-Oeste situado al norte del sector.

El nuevo viario Norte pierde así su carácter de eje transversal al no plantearse en un futuro su prolongación hasta el núcleo de Perales del Río. Tiene un ancho total de 25 metros con una calzada de 14 integrada por cuatro carriles, dos en cada sentido de circulación.



Eje transversal Este-Oeste 2 (eje central, enlace con la rotonda de la M-301)

De los tres ejes transversales propuestos el eje determinante sobre el que se articula todo el Sector es el eje transversal Este-Oeste central, que conectará la futura rotonda de la M-301 con el viario central que discurre por las fases anteriores de los polígonos industriales de Los Olivos formado por la calle Calidad (más al Oeste) y por la Avenida de la Lealtad, que muere en la linde Este del sector.

El eje central arranca en la futura rotonda de la carretera M-301 que se realizará de acuerdo con el proyecto ya aprobado por el organismo responsable y cuya descripción en planta se recoge en la siguiente figura:

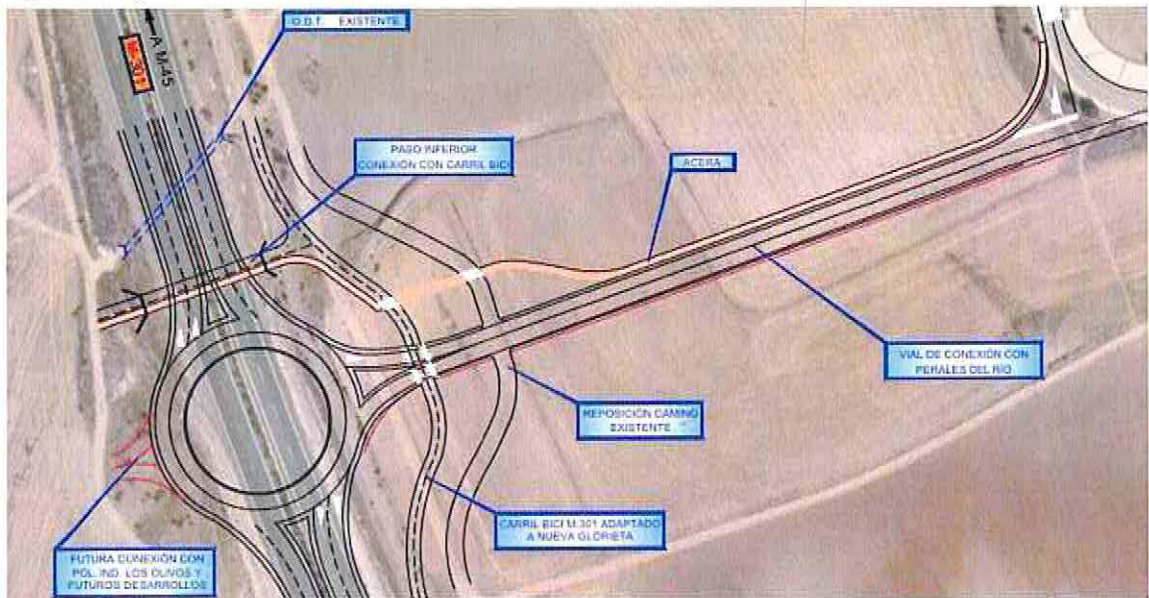


Figura: Definición de la rotonda: Fuente: proyecto de construcción de nueva conexión en M-301 de la CAM

De acuerdo con el proyecto, la rotonda no se sitúa en la prolongación de la Avda. de la Lealtad porque aprovecha el paso de evacuación existente bajo la carretera M-301 para ampliarlo y generar un paso peatonal y ciclista. Se desplaza la rotonda al sur de la prolongación de la Av. de la Lealtad y este desplazamiento condiciona el trazado de la conexión entre eje y rompe la ortogonalidad que, teóricamente, habría de producirse según la ficha de desarrollo.

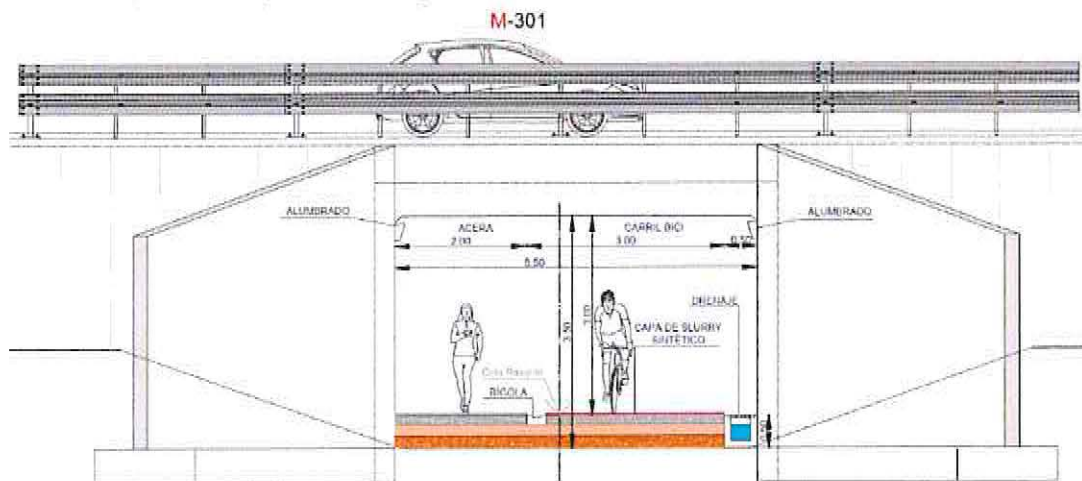


Figura: proyecto de sección tipo carril bici y acera bajo carretera M-301. Fuente: proyecto de construcción de nueva conexión en M-301 de la CAM

El segundo condicionante del eje central (y de la solución de ordenación) es el volumen de tráfico que se generará con la puesta en marcha del Sector y, en consecuencia, las posibles retenciones de acceso y salida de este. Como hemos indicado en los análisis previos realizados y en los primeros avances del estudio de tráfico, se constató que el desarrollo del Sector supondrá un incremento significativo de los viajes de atracción a la zona. Por esta razón, debido al alto volumen vehicular que actualmente accede a la zona industrial desde los tres accesos diferentes, la nueva situación generará, de no existir una conexión con la M-301, grandes colas en todos los accesos, colapsando, incluso, parte de la autovía A-4.

Por tanto, la creación y puesta en marcha de un nuevo acceso adicional desde la carretera M-301 es imprescindible para el funcionamiento efectivo de los distintos accesos al Sector. Esta rotonda ayudará a reducir las congestiones generadas en la autovía A-4, repartiendo así el alto volumen vehicular que generan todos los sectores de "Los Olivos". No obstante, el propio acceso desde la rotonda podría generar nuevas retenciones por lo que, de acuerdo con los estudios de tráfico, se decidió retirar cualquier posible rotonda interior o desplazarla hacia el límite oeste para evitar colapsos en la entrada.

Así, en una primera propuesta, se proyectó un eje de entrada como un bulevar transversal, con un diseño a doble carril separado por una franja de gran anchura de espacio ajardinado que permitiría la prolongación del eje Este-Oeste actual en sus actuales dimensiones. Esta opción se recoge en la siguiente imagen:

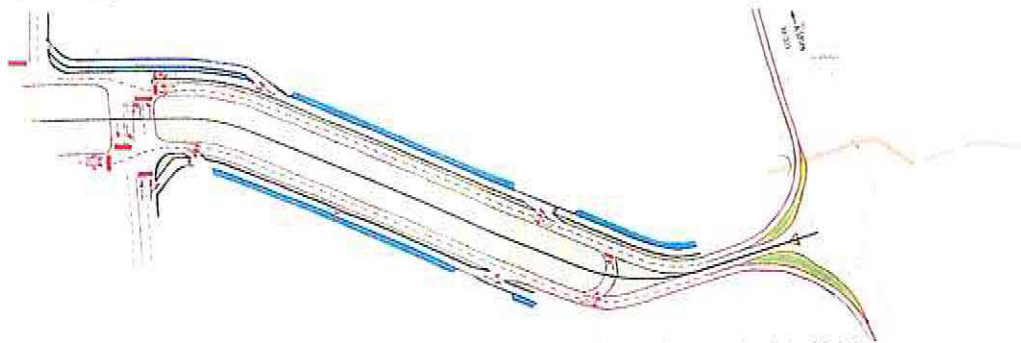


Imagen: propuesta inicial de eje central y conexión con la rotonda de la M-301.

A petición de los servicios técnicos municipales, y en coordinación con los análisis de tráfico, se reconsideró esta opción y se ha planteado un encuentro con el tejido existente a través de una segunda rotonda que reordena el entorno inmediato del Sector colindante "Ampliación Olivos" en el encuentro de la Avda. de la Lealtad con el límite del Sector.



Figura: propuesta de segunda rotonda en encuentro del Sector con tejido urbano existente.

A

Esta opción se reorganiza con los datos del estudio de tráfico (Anexo I) y en la ordenación pormenorizada que recoge el Plan Parcial se desplaza la glorieta interna hacia el Oeste, alejándola así del acceso desde la M-301. Concretamente, se propone remodelar el actual enlace de conexión entre el sector "Ampliación Olivos" y el que generará la glorieta interna, mejorando así los movimientos de reparto de flujo vehicular internos de la zona.



Figura: Propuesta de la ordenación pormenorizada del eje transversal central

La propuesta de eje central se recoge en la imagen anterior. Tiene un ancho total de 54 metros con espacio ajardinado central de 12 metros y dos tramos con un único sentido de circulación. Al Norte, el de entrada al Sector, de 22 metros totales con una calzada de 13,50 metros. Al Sur, el de salida, con un ancho total de 20 metros y una calzada de 13,50 metros. En torno a la rotonda de 60 metros de diámetro se reorganiza la circulación proveniente de la Avda. de la Lealtad ampliando viario y reorganizando isletas.



Figura: Simulación de funcionamiento de la rotonda interior
Fuente: estudio de tráfico (Anexo I).



Eje transversal Este-Oeste 3 (eje Sur)

Se mantiene la posibilidad de ejecutar una conexión de acceso a Perales del Río generando un nuevo viario en prolongación del existente al Sur del polígono "Ampliación Olivos". No se proyecta un acceso directo a la M-301 por las limitaciones de distancia entre accesos que establece la normativa vigente.

En la ficha de ordenación del Sector este eje Sur se propone en el límite del Sector, bajo la nueva franja de la zona verde que se crea en continuación de la existente, y en prolongación de la calle Mejora. La propuesta de ordenación del Plan Parcial traslada este eje sobre la franja de zona verde que formará parte del parque Vía del Bosque que incluirá a las sucesivas zonas verdes existentes al Sur de los polígonos industriales de los Olivos.

La nueva calle transcurrirá sobre este espacio libre arbolado de 50 metros de ancho, entroncando con la calle Destreza y muriendo en la zona de protección de la carretera M-301. La ejecución de la futura conexión con el barrio de Perales del Río queda fuera del alcance del Plan Parcial por afectar a suelo externo al Sector (suelo Urbanizable No Sectorizado). La ordenación establece en la normativa de aplicación la posibilidad del uso de red viaria en la zona cercana al cruce de la M-301 para permitir que esta prolongación (a través de un puente o de un túnel, como se determine en el momento de ejecutar esta conexión) se ejecute, si fuese necesario.

Este eje tiene un ancho total de 25 metros, con una calzada de 14 metros con 4 carriles, dos por cada sentido de circulación, acera a ambos lados y carril bici en su parte Sur, en colindancia con la franja verde del Sur del Sector.

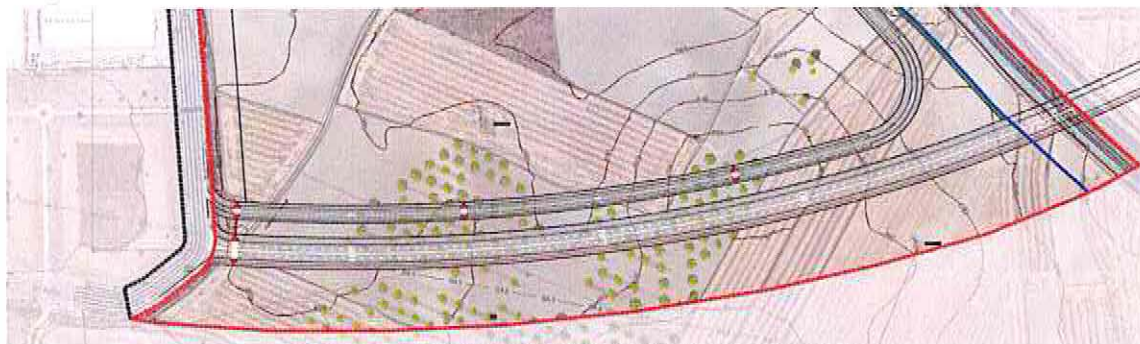


Imagen: trazado del eje transversal Este-Oeste situado al sur del sector.

Viario colindante Este: M-301

La carretera M-301, aun estando parcialmente incluida en el ámbito, no constituye un viario de distribución del tráfico interior, pero sí es, a todos los efectos, un elemento capital en el desarrollo y puesta en marcha del Sector. Como hemos recogidos en documentos de análisis y en puntos anteriores, la importancia de la localización y, en consecuencia, del éxito del desarrollo radica, en gran parte, en la potencia de una conexión rápida con redes supramunicipales de comunicación que permitan la entrada y salida de mercancías o producción. Será a través de la carretera M-301, una vez ejecutada la rotonda ya aprobada, como se produzca esta conexión, al ser la carretera un enlace directo a dos grandes vías de salida: la M-45 hacia el Norte y la M-50 hacia el Sur.

La rotonda proyectada es determinante a la hora de configurar el eje central y regular los accesos y salidas, en los accesos a la carrera; no obstante, de acuerdo con la ficha de desarrollo se establecía que el Sector, *"tendrá que resolver de forma adecuada, las incorporaciones a la futura variante de la M-301 mediante una vía de servicio"*.

No obstante, como ya se ha justificado en el epígrafe *Movilidad privada y pública* del punto 1.7.2. *Elementos condicionantes internos del Sector*, de la presente Memoria, esta rotonda, que en la fecha de aprobación del PGOU no estaba planteada, imposibilita la ejecución de una vía de servicio, dado que la distancia a los enlaces con la M-45 y M50, medidas sobre el eje de la carretera, están por debajo de los 2.000 metros.

PLANO 100
- 8 MAR 2019
LA JIRA
LA JIRA



La existencia de esta rotonda en la M-301, junto con los carriles de acceso directos propuestos, no permite añadir ningún otro acceso directo a la M-301 ya que las distancias entre estos nuevos accesos y el acceso a la M-45 o a la M-50 deberían ser superiores a los 2.000 metros para que estos quedasen a un mínimo de 1.000 metros del acceso anterior o siguiente y cumplir la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid: "Los nuevos criterios técnicos que sustituirán a los de la orden derogada para la toma de decisiones en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid serán los de la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras"

Como ya se indicó, esta misma limitación de accesos obligaría a que cualquier vía de servicio planteada tuviese obligatoriamente un trazado paralelo a la M-301 desde su enlace con la M-45 hasta su enlace con la M-50, lo que implicaría:

- Que parte de esta vía de servicio, en una longitud aproximada de 1.200 metros, transcurriría por el término municipal de Madrid, hasta llegar al enlace con la M-45
- Que sería necesaria la realización de un Plan Especial de Infraestructuras coordinado entre dos municipios (Getafe y Madrid), para permitir la reserva y obtención del suelo necesario.
- Que el incremento de presupuesto sería difícilmente asumible únicamente a costa de desarrollo del Sector.

Al no cumplirse las distancias exigidas, la ordenación no incluye nuevos accesos directos a la M-301 entre la rotonda y la M-45 y la M-50 y no plantea una vía de servicio que, debería transcurrir entre los dos enlaces Norte y Sur con las carreteras de circunvalación M-45 y M-50, respectivamente desbordando ampliamente el ámbito de actuación del presente Plan Parcial.

Vía colindante Oeste

Las dos calles que existen en la actualidad en la linde Oeste del Sector, la calle Destreza y la calle de la Comunicación, están fuera de la delimitación, pero constituyen el acceso para parte del suelo neto y se consideran esenciales para su desarrollo.

La calle de la Destreza es un viario principal situado al Oeste del ámbito. Tiene una longitud de 1.300 metros y una pendiente descendente media del 2% en sentido Sur. La sección la forman una calzada de dos carriles por sentido, sin mediana de separación, con estacionamiento en línea en ambos sentidos. Las aceras peatonales tienen un ancho de 3 metros completando un ancho total de viario de 25,40 metros.



Imagen: Sección de la Calle Destreza colindante con el Sector (situado a la derecha).

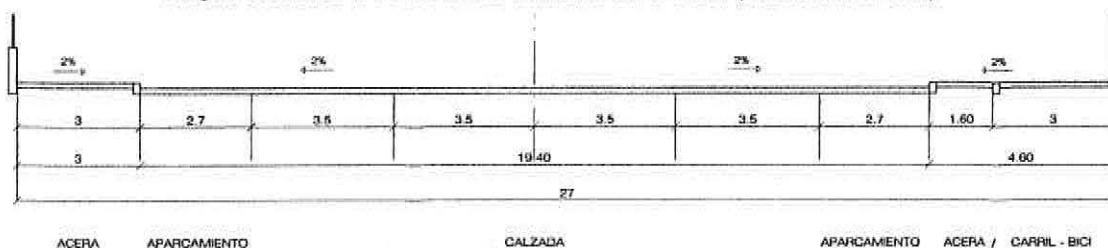


Imagen: Sección de la Calle Destreza colindante con el sector según proyecto de urbanización.

= 01.1.1.1.1

LA LEALTAD
CALLE DE LA COMUNICACIÓN



La calle de la Comunicación es la prolongación de la calle de la Destreza que arranca en la Av. de la Lealtad hasta encontrarse con el camino Viejo de Pelendengues en el límite del término municipal. Tiene con una longitud de 940 metros y una pendiente media del 2%. Los actuales accesos al sector desde esta calle coinciden con las entradas a los caminos interiores existentes.

Sus características y dimensiones son las mismas que las de calle Destreza, con una calzada de dos carriles por sentido, sin mediana de separación y con estacionamiento en línea en ambos sentidos. Las aceras peatonales tienen un ancho de tres metros completando un ancho total de viario de 25,40 metros. Inicialmente estaba proyectado un carril bici en el límite exterior este de ambas calles con un ancho total de 27 metros que no se ha ejecutado al igual que el carril para bicicletas.

El Plan Parcial define una actuación en este viario, que se resume en los siguientes puntos:

- Creación de una banda continua de espacio libre ajardinado dentro de la delimitación del Sector, que completa las calles por su lado Este.

La franja longitudinal que se realizará en la linde Oeste del Sector formará parte de las Redes Locales de espacios libres y constituirá una mejora notable de la calidad del viario, a la vez que integrará estos espacios en el uso cotidiano de los trabajadores del Sector, evitando su deterioro y abandono. Como se recoge en varios puntos de la presente Memoria, la búsqueda integración de los espacios libres públicos y privados necesitará tanto la coordinación en el ajardinamiento como la creación de una mayor amplitud visual a través del tratamiento de los cerramientos.



Imagen: Ejemplo de gestión de amplias zonas de espacios libres junto a viario. Tratamiento de cerramiento Parque empresarial Albi Innoprob (Albi-Occitania-Francia)

- Reorganización del entronque de ambas calles y de su encuentro con la Avda. de la Lealtad en la rotonda interior del eje transversal central.

En lo que respecta a la reorganización de la conexión de este viario longitudinal Norte-Sur con la Av. de la Lealtad las modificaciones son consecuencia de la rotonda interior que se convierte tanto en el punto de unión entre las calles como en la articulación con el eje transversal central de la fase II de los Olivos.

El trazado actual se completa con dos brazos de acceso a la rotonda manteniéndose parte de lo existente para conectar directamente con la Av. de la Lealtad cuya banda de espacio central se prolonga hasta el encuentro con dicha rotonda.

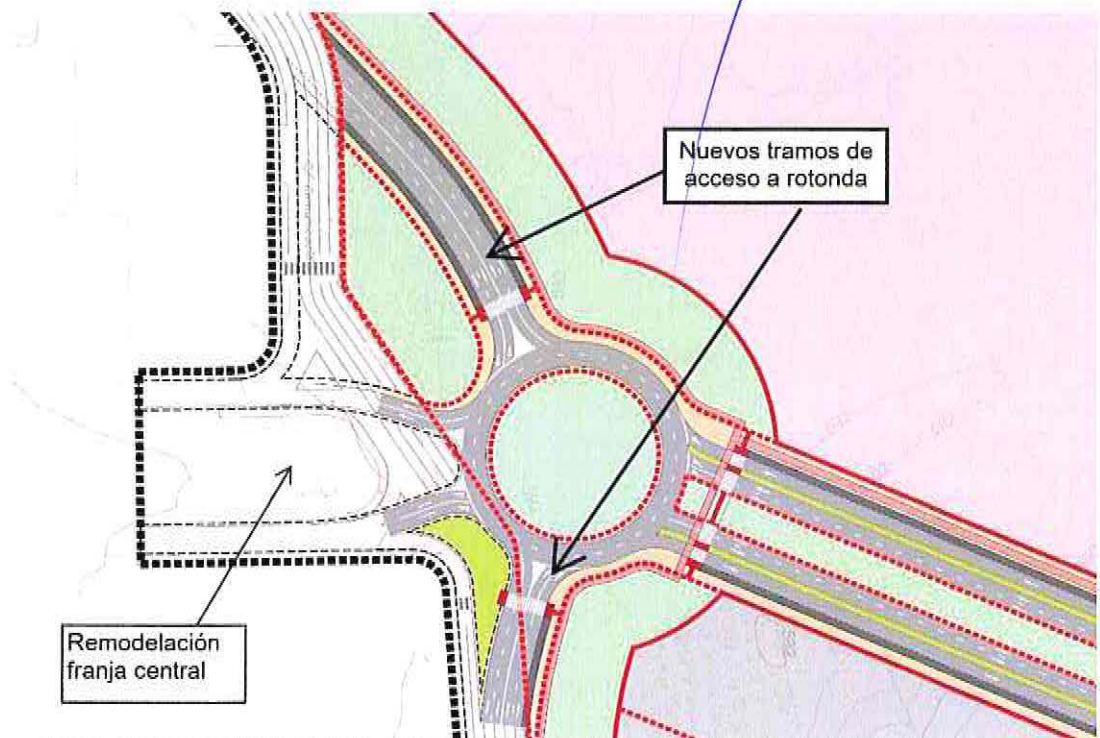


Figura: Reorganización de las Calles Destreza y Comunicación en el encuentro con la Av. de la Lealtad.

▪ **Recuperación y ejecución del carril ciclista.**

El carril ciclista se sitúa entre la acera y la franja de espacios libres a lo largo de las dos calles hasta llegar al límite Norte del Sector y conectar por el sur con el existente en la calle Mejora de la Fase II de Los Olivos.

Conclusiones del estudio de tráfico y movilidad

Como se ha indicado, adjunto a la presente Memoria, como Anexo I, se incluye un Estudio de Tráfico y Movilidad tanto de la situación preoperacional como de la postoperacional con la incorporación del Sector con la propuesta de ordenación planteada.

En este estudio, se concluye:

- La glorieta interna del Sector debe desplazarse lo máximo posible de la glorieta proyectada en la M-301.
- De las distintas propuestas de diseño de la glorieta de la M-301, la alternativa más efectiva para el correcto funcionamiento del acceso es una glorieta al mismo nivel que la carretera M-301, con un by-pass por sentido en el brazo Oeste de la misma, dado que esta propuesta geométrica ofrece los mejores niveles de servicio para el desarrollo.
- El acceso a la manzana de equipamiento, al norte del eje central, no se deberá realizar por el viario de entrada desde la vía colectora, sino que se realizará una vez traspasada la glorieta interna del Sector, con el objetivo de que no se formen colas que puedan afectar a la M-301.
- Se evitarán todos los trenzados entre trayectorias desde la glorieta de la M-301 hacia la glorieta en el interior del Sector.
- De esta manera, se considera que mediante este conjunto de propuestas el impacto de los nuevos tráfico introducidos por el Sector en las horas punta es limitado, no existiendo un empeoramiento crítico de las condiciones existentes.
- Por todo ello, cabe concluir que el desarrollo del Sector "Olivos 3" es perfectamente compatible con el entorno en el que se encuentra ubicado.

5.2. Los usos lucrativos

La generación de ejes y los viarios de conexión recogidos en el punto anterior, así como los espacios libres que circunvalan el ámbito, organizan tres grandes manzanas donde se acogen los usos lucrativos.

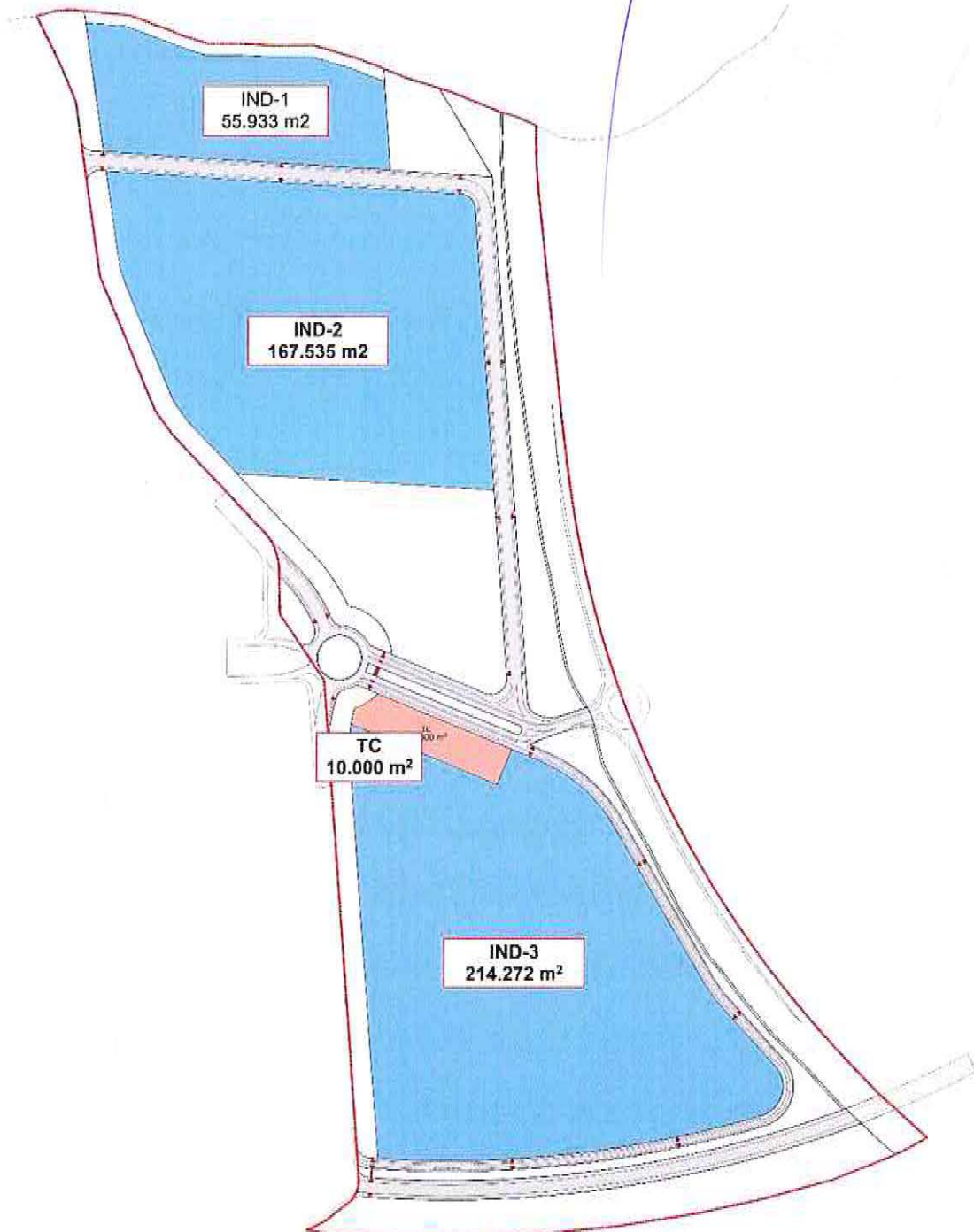


Figura. Manzanas de uso lucrativo definidas por el Plan Parcial

Las tres manzanas tienen superficies superiores a los 50.000 m²s, pero las dos situadas al Norte y Sur del eje central cuadruplican la extensión de la manzana IND-1.



Las tres parcelas industriales tienen frente a la zona continua de espacios libres que se crea en su linde Oeste. Se busca con la creación de esta zona la vinculación a los espacios a los que da acceso y el uso continuado de esta zona ajardinada por parte tanto de los trabajadores como del resto de los vecinos, ordenándola como un elemento de uso continuo y no como una zona aislada de uso excepcional.

Se plantea, para el uso industrial, una única ordenanza lucrativa, Industrial (IND), sin establecer grados, para que en el resultado edificatorio final se obtenga un paisaje urbano común.

Como se recogía en el apartado de condicionantes internos al Sector, el objetivo es que la zona de espacios libres interiores de la parcela se ordene en coherencia con la urbanización del suelo público que la rodea, con especial atención a su tratamiento con vegetación, y, suprimiendo cerramientos si fuese posible, generando una continuidad visual entre suelo público y privado.

El Plan Parcial asume en su ordenación la evolución tanto de tipologías como de parcelario que se han producido en los tejidos industriales a lo largo de los años. En el libro *La regeneración de áreas industriales* de Francisco López Groh (publicado por Sepes Entidad Estatal de Suelo en 2011) se analiza en profundidad tanto el estado actual de las áreas industriales degradadas u obsoletas y las políticas y acciones que se han producido para adecuarse a las necesidades productivas y sociales actuales.

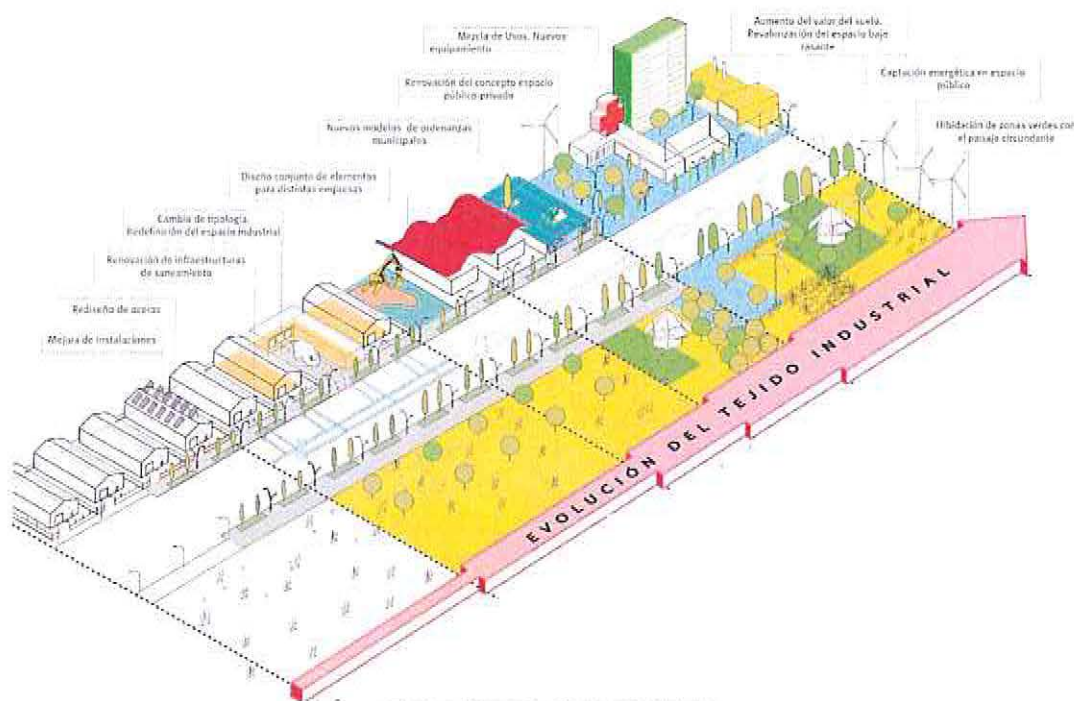


Imagen: Evolución del tejido industrial.

Fuente: *La regeneración de áreas industriales* Fco López Groh (Sepes Entidad Estatal de Suelo en 2011)

Tal y como se recoge en la imagen tomada del libro citado, el proceso de evolución del tejido industrial ha pasado por el incremento de la superficie de las parcelas, la modificación de las tipologías, la flexibilidad y variación de los usos, la renovación del concepto espacio público-privado y las mejoras e incremento de los espacios libres asociados. Es sobre, en líneas generales, estos criterios citados sobre los que se plantea en el Plan Parcial la ordenación de los suelos lucrativos.

Parcela IND-1

Situada al Norte del Sector, tiene una extensión de 55.933 m²s con acceso directo por el viario que hemos descrito como eje transversal Este-Oeste 1 (eje Norte) con el que colinda por el Sur. La parcela no ocupa toda la manzana ya que la comparte con la reserva para la Red General de Servicios. Al Norte y al Oeste está rodeada de reservas para Espacios Libres Arbolados.



La manzana tiene una forma rectangular que permitiría, de ser necesario, una división en parcelas de 5.000 m²s, la mínima exigida en ordenanza, sin necesidad de creación de incrementar el viario permitiendo así una rápida gestión y una flexibilidad de aprovechamiento.



Figura: parcela IND-1.

Parcela IND-2

La parcela IND-2 tiene una superficie de 167.535 m²s y acceso desde tres viarios, dos internos de nueva creación y el tercero al Oeste por la calle de la Comunicación, donde los accesos se producirán a través del espacio libre ajardinado lineal a esta calle. La parcela comparte manzana con la parcela de reserva para Red Local de Equipamientos, con la que linda por el Sur.

La dimensión de la parcela se ajusta a las exigencias de superficies mayores para permitir la implantación de nuevos usos, incluyendo los logísticos de gran capacidad, que se ha comprobado en los análisis realizados del terreno industrial del municipio y su entorno. Por otra parte, la posibilidad de acceder desde tres viarios permite una flexibilidad de posibles divisiones sin que, en principio, sea indispensable incrementar la superficie de viario del Sector o la creación de viario privado interior.



Figura: parcela IND-2.

Parcela IND-3

La parcela IND-3 tiene una superficie de 214.272 m²s, la mayor de las propuestas, con acceso por tres viarios, dos internos de nueva creación y el tercero al oeste por la calle de la Destreza, donde los accesos se producirán a través del espacio libre ajardinado lineal a esta calle. Comparte manzana con la parcela de reservada para uso de Terciario, con la que linda parcialmente por el Norte.

Al igual que ocurre con la IND-2, su superficie se ajusta a las exigencias de parcelas mayores para permitir la implantación de nuevos usos, incluyendo los logísticos de gran capacidad, resultado de los análisis realizados del terreno industrial del municipio y su entorno. La IND-3 está rodeada por viarios internos, que la conectan con el eje central de entrada y salida, por lo que cuenta con una flexibilidad de posibles divisiones sin que, en principio, sea indispensable creación de más superficie de viario interior.



Figura: parcela IND-3.

Las parcelas y manzanas de gran superficie permitirán, de acuerdo con las tipologías y los usos, establecer grandes espacios libres de uso comunitario en comunicación con los espacios públicos exteriores, tal y como se recoge en la imagen de ejemplo a continuación.



Imagen: Gestión de parcelas de gran superficie con tipoloías abiertas y espacios libres interiores Villadecans Bussines Park (Villadecans-Barcelona)

Parcela Terciario (T)

La parcela destina a uso Terciario da cumplimiento a lo recogido en la ficha de desarrollo del Sector en cuanto a superficies lucrativas. Se establece el mínimo requerido de 10.000 m²s y se localiza al Sur del eje central, tal y como también marca la citada ficha.

El acceso se realizará desde un carril secundario del eje central, a modo de vía colectora, que coincide con el lindero Norte de la parcela, y con la dimensión mayor del rectángulo que le da forma. Este acceso continuado facilitará, si así se dispone, la división en diferentes parcelas sin incremento alguno de viario.



Figura: parcela Terciario.

La parcela de uso terciario queda emplazada en una localización de gran valor visual, formando parte de la fachada de entrada, y en un entorno ajardinado frente a la isleta de espacio libre que forma parte del eje transversal central.

Resumen de superficies lucrativas

En el siguiente cuadro se resumen las superficies por manzanas y usos del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" y sus porcentajes sobre el total lucrativo.

USOS LUCRATIVOS							
Norma Zonal	Manzana	Superficie	% Total	Edificabilidad		Aprovechamiento	
Terciario	T	10.000 m ² s	2,2%	10.000 m ² c	2,7%	17.600 m ² cuc	4,2%
	IND-1	53.933 m ² s	12,1%	44.434 m ² c	12,04%	49.766 m ² cuc	11,9%
Industrial	IND-2	167.535 m ² s	37,6%	138.030 m ² c	37,41%	154.594 m ² cuc	36,8%
	IND-3	214.272 m ² s	48,1%	176.536 m ² c	47,84%	197.720 m ² cuc	47,1%
TOTAL LUCRATIVO		445.740 m²s	100,0%	369.000 m²c	100%	419.680 m²cuc	100%

5.3. Las Redes Públicas

Redes Supramunicipales

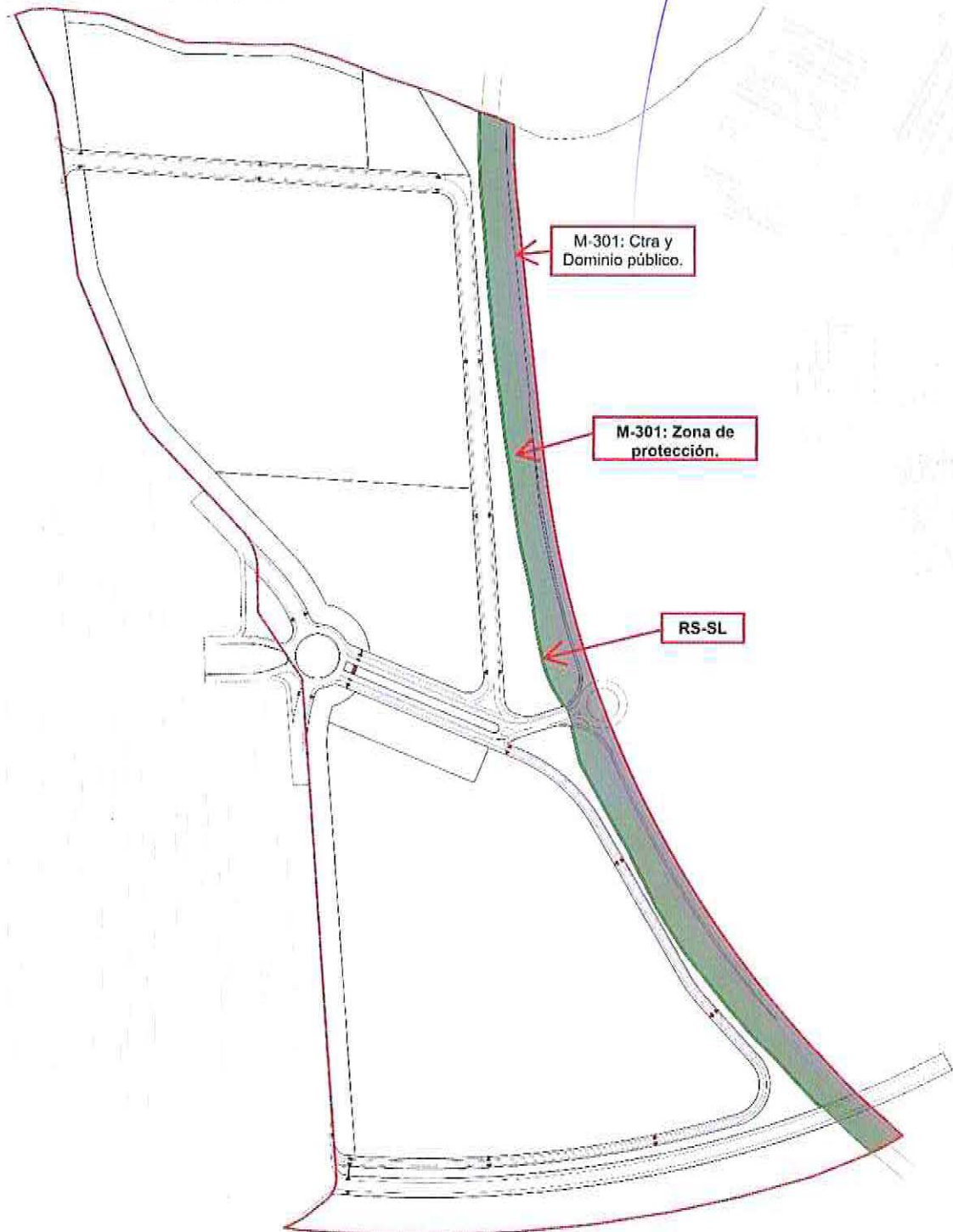


Figura: localización de las Redes Supramunicipales.



▪ **Red Supramunicipal de Infraestructura de Comunicación Viaría - Carretera M-301 (RS.IC)**

El PGOU de Getafe recoge la necesidad de realizar una reserva de 70.465 m²s para la Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación Viaría (RS.IC). La superficie, relacionada con la carretera M-301, está integrada por:

- La actual superficie de dominio público de la carretera M-301 que queda dentro del Sector y que ocupa una superficie de 35.883 m²s. Esta superficie de dominio público, la constituye los terrenos ocupados por la propia carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno al lado de la vía de 3 metros de anchura, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación.
- Una superficie de 34.582 m²s que constituye la zona de protección de la carretera M-301. Esta zona de protección, establecida con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de la vía, está delimitada por la línea paralela a la arista exterior de explanación, a una distancia de 25 metros, medidos desde la arista exterior de explanación.

La superficie de los suelos expropiados por la Comunidad de Madrid de la carretera M-301 que están parcialmente en el interior del Sector, tal y como se establece en el PGOU y, de acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta de la LSCM, computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad y del aprovechamiento urbanístico del Sector, y se calificarán como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación.

Los usos permitidos en esta zona de protección son los regulados por la legislación vigente.

En la siguiente imagen se propone un ejemplo de cómo podría quedar resuelta esta zona de protección de la carretera M-301.



Imagen: gestión de la zona de afección de carretera C-32 permitiendo gran visibilidad de la edificabilidad. Villadecans Bussines Park (Villadecans-Barcelona)

▪ **Red Supramunicipal de Espacios libres (RS.EL)**

La Ficha de Condiciones de desarrollo del PGOU para el Sector exige una superficie de 4.000 m²s para este tipo de Red.

Las superficies que integran las redes supramunicipales se localizan en la linde Este del Sector, al ser las afecciones colindantes a la carretera y al haberse dispuesto la superficie de espacios libres a continuación de estas últimas. Se genera así, junto con las Redes Generales de Espacios Libres, que se recogen en el punto siguiente, un amplio espacio de protección para conseguir, tal y como se plantea en el PGOU, minimizar "las contaminaciones acústica y visual".

Redes generales



Figura: Localización de Redes Generales

- **Red General de Espacios Libres (RG.EL)**

El PGOU de Getafe exige, en la ficha de desarrollo del sector, una reserva de 74.300 m²s destinados a este tipo de Red General. La ordenación pormenorizada del Plan parcial reserva para este fin la totalidad de 77.868 m²s, que se localizan en dos zonas:



- Al Este del Sector, en una franja continua, de ancho variable, paralela a la zona de afección de la carretera M-301 y del espacio libre perteneciente de Red Supramunicipal. Se forma así una gran superficie ajardinada que, junto con la reducción de impactos acústicos, contribuirán a dotar al polígono de una imagen externa unitaria y a mejorar su transición hacia el entorno inmediato.
- Al Sur del Sector, en colindancia con su límite, en una franja de 50 metros de ancho que sigue las directrices marcadas en la Modificación Puntual número 19 del PGOU, actualmente en tramitación, cuyo objetivo es la creación de la denominada Vía Bosque que recorrerá el Sur de los polígonos industriales estableciendo una franja de separación y continuidad con los suelos protegidos existentes.

La disposición de las Redes Generales de espacios libres definida en el Plan Parcial genera, por sus dimensiones y por su unión con otros espacios libres, grandes áreas de arbolado y ajardinamiento vecinas a las edificaciones industriales que mejoran tanto el paisaje urbano como la calidad de los trayectos peatonales.



Imagen: Gestión de grandes áreas de espacios libres con frente a viario de tejidos industriales. Polígono Insutrial Congost (La Garriga-Barcelona)

▪ Red General de Servicios Urbanos (RG.SU)

El PGOU de Getafe exige, en la ficha de desarrollo del Sector, una reserva de 2.045 m²s destinados a Red General de Equipamientos y Servicios. La ordenación pormenorizada del Plan Parcial reserva para este fin la totalidad de 12.000 m²s, localizados al Noreste del ámbito, colindando con el límite Norte y con la franja longitudinal espacios libres de separación con el término municipal de Madrid.

La justificación de la reserva de esta superficie deriva del Plan Director de la Red de Drenaje Urbano de Getafe que propone actuaciones que, por proximidad y colindancia afectan directamente al Sector:

- La modificación del depósito de laminación de aguas pluviales existente "DEP_LOS OLIVOS", consistente en aumentar su volumen útil en unos 8.800 m³, de los 1.223 m³ actuales a unos 10.000 m³.
- La ejecución de un nuevo depósito de laminación de aguas pluviales de 7.000 m³ de volumen útil, denominado "DEP_2_LOS OLIVOS", interceptando los 5 colectores que se reúnen en la esquina de las calles Calidad y Comunicación.
- La realización en el Noreste del Sector de un Depósito anti-DSP para la Red interna sector SUS-PP04. En una primera aproximación, debería tener una capacidad de almacenamiento de 9.000 m³ aproximadamente para poder gestionar tormentas de hasta 25 años de periodo de retorno.

La propuesta incluida en la ordenación del Plan Parcial unifica las tres actuaciones en un único depósito de una capacidad aproximada 30.000 m³ sobre una superficie de 10.000 m² y una profundidad de 3 metros. La reserva de 12.000 m²s se realiza para dar acogida a este nuevo depósito de laminación.

▪ **Red General de Infraestructuras y Comunicación Viaria (RG.IC)**

El PGOU establece en la ficha de desarrollo del sector una reserva de 55.400 m²s para Red General de Infraestructuras y Comunicación Viaria. El Plan Parcial recoge en su ordenación un total de 81.201 m²s destinados a esta Red General (RG-IC).

Esta superficie está integrada por la red viaria descrita el punto 2.1 del presente capítulo y del total del viario descrito en él sólo debe retirarse la carretera M-301 y las calles colindantes por el oeste que, como se señala en el propio punto 2.1, son exteriores al sector.

Redes Locales

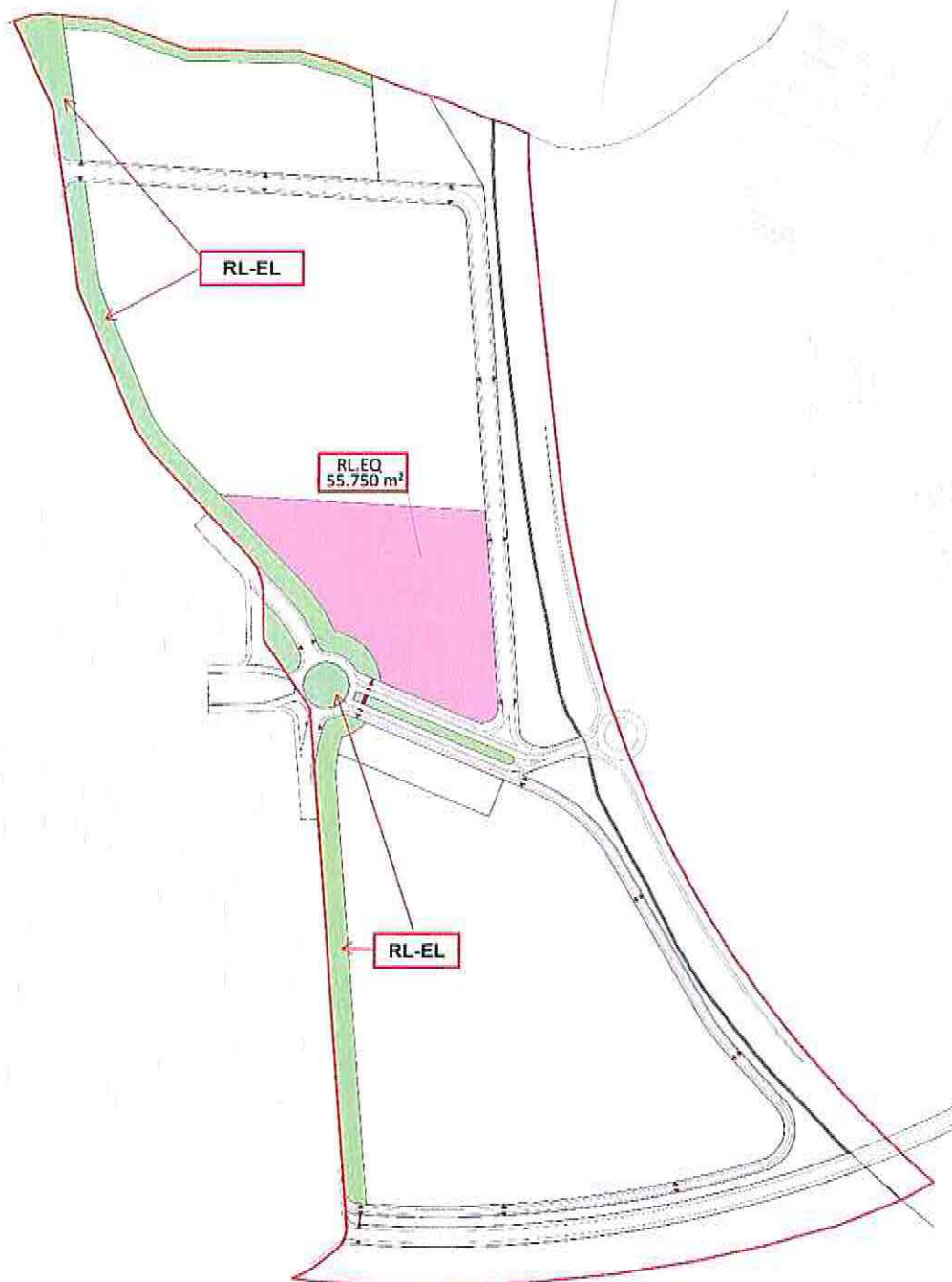


Figura: Localización de Redes Generales

El resto de las cesiones públicas se categorizan como Redes Locales y se ajustan a lo dispuesto en la ficha del Sector que marca un mínimo de 55.750 m²s (30,00 m²s/100 m²c) tanto para la Red Local de Equipamientos y Servicios como para la Red Local de Espacios Libres.

Cabe hacer la puntualización en este apartado de que la actual redacción de la LSCM ha suprimido el estándar de Redes Locales para los Sectores de uso industrial, como es el caso, y como determinación pormenorizada el Plan Parcial tendría potestad para, justificadamente y en mejora de la ordenación del PGOU sobre el particular, eliminar esta reserva. No obstante, el Plan Parcial se ha planteado reservando algo más del mínimo definido por el PGOU para estas Redes Locales, en aras de dotar al Sector de mayores dotaciones que las exigidas con la actual redacción de la LSCM.

En base a eso, el Plan Parcial reserva las siguientes Redes Locales:

▪ Red Local de Equipamientos (RL.EQ)

El Plan Parcial reserva la cantidad exigida en la ficha del Sector del PGOU de 55.750 m²s para la realización de los equipamientos que den servicio y apoyo a los usos del Sector.

La parcela reservada al efecto tiene forma trapezoidal y acceso desde tres viarios, incluyendo el eje central sobre el que se apoya. Al Norte linda con la parcela de uso industrial IND-2.

Esta opción de localización es consecuencia del análisis realizado y el objetivo pretendido. Los datos estudiados en los Sectores de suelo industrial ya ejecutados en el municipio, confirman que sólo un porcentaje del suelo público destinado a equipamientos o a zonas verdes, está utilizado de acuerdo con su destino regulado. En concreto, en los polígonos industriales de Getafe, este porcentaje de suelo para equipamiento en desuso supera el 60% del total reservado.

Entre las causas que producen esta situación están las siguientes:

- Falta de políticas claras de aprovechamiento del suelo disponible.
- Dificultad de uso efectivo de equipamientos por la lejanía con suelo residencial.
- Limitaciones presupuestarias: las reservas de suelos para equipamientos necesitan de desarrollo de edificaciones posteriores.
- Aprovechamiento de los suelos para otros usos, como complementar zonas verdes.

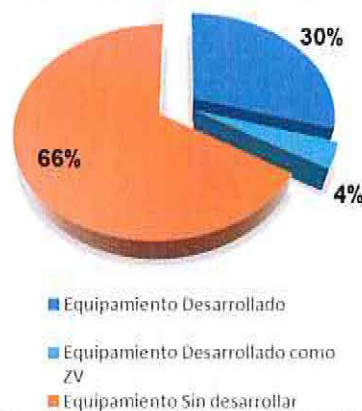


Figura: Porcentajes de desarrollo de suelo destinado a equipamiento. Fuente: Elaboración propia sobre datos de planeamiento

En un principio podría pensarse que esta situación de infrautilización se debería a la antigüedad de los polígonos y a la escasa superficie de reserva exigida en anteriores legislaciones urbanísticas. Pero la situación no ha mejorado con la legislación actual, más exigente en su anterior redacción, y, al contrario, en desarrollos recientes permanecen sin usarse los suelos reservados.



Imagen: ejemplo de integración de las zonas de espacios libres en el tejido de edificaciones industriales.
Polígono Parc Des Verges (Tigery-Francia)

En el Sector "Olivos 3" la necesidad de parcelas netas de mayor tamaño plantea reconsiderar la proporción de suelo destinado a equipamientos existente en su entorno directo, que está en una media del 20% o 25%, centrando la atención más en la calidad de dicho espacio que en su cantidad. Como ya se ha dicho, la actual redacción de la LSCM no exige estrictamente reservas de suelo público para dotaciones en áreas industriales, por lo que las recogidas en la ficha de desarrollo y planteadas en el Plan Parcial deben contemplarse desde una perspectiva de calidad urbana, y se parte del objetivo de evitar generar los espacios residuales y, en gran parte vacíos y sin uso, que existen actualmente en otros polígonos.

Con la localización de los equipamientos en el eje central se busca favorecer su desarrollo e integración en el conjunto, formando parte del paisaje global. Se busca igualmente, mediante la regulación de los usos admitidos en estos suelos, potenciar la instalación de servicios de apoyo al Sector, con la posible creación de campas de aparcamiento con zonas de atención a conductores, centros de información, salas de comunicación o reuniones, etc... El desarrollo de estas propuestas podrá realizarse con sistemas de concesión o por gestión municipal, y el diseño de las instalaciones en la manzana se realizará, preferentemente, de forma conjunta.

- **Espacios Libres (RL-EL)**

El Plan Parcial reserva 56.692 m²s para las redes locales de Espacios Libres. La mayor parte de esta superficie, las parcelas RL.EL-3 y RL.EL-7, que suman más de 36.000 m²s, forman parte de la franja longitudinal que se sitúa en la linde Oeste. El resto se dispone al Norte del Sector y en la glorieta y el propio eje central.

Al contrario de lo que sucede con los suelos destinados a equipamientos, la mayoría de los suelos destinados a estos usos existentes en los polígonos industriales están desarrollados o, en teoría, acondicionados para el uso permitido. La razón de esta diferencia está clara: a diferencia de los equipamientos, las zonas verdes y espacios libres no necesitan de edificaciones para ser usadas como tales por lo que, con un ajardinamiento y un mínimo de ordenación pueden funcionar como tales



Imagen: Porcentajes de desarrollo de suelo destinado a zonas verdes. Fuente: Elaboración propia sobre datos de planeamiento



Los problemas detectados en estos espacios verdes tienen su origen en su ubicación y en la movilidad actual dentro del municipio que dificulta su utilización. Entre las causas de esta infrutilización se pueden reseñar las siguientes:

- Grandes distancias con los tejidos residenciales. No existen recorridos peatonales de acceso.
- Escaso atractivo de muchas de ellas.
- Utilización de los espacios libres como barrera frente a grandes vías de comunicación.
- Discontinuidad. Son zonas aisladas sin relación con otras zonas verdes.
- No se ha contemplado la puesta en marcha de usos complementarios que generen atracción como usos deportivos, espectáculos, hostelería etc.

Con el objetivo de evitar la transformación de los espacios libres ajardinados en áreas residuales, el Plan Parcial localiza la mayoría de estos suelos formando una franja longitudinal en la linde Oeste del Sector, recorriendo, de Norte a Sur, el margen izquierdo de las calles Destreza y Comunicación.



Imagen: ejemplo de grandes zonas de espacios libres por delante de las edificaciones industriales.
Polígono Parc Des Verges (Tigery-Francia)

El tejido industrial es tradicionalmente un espacio que puede generar repercusiones negativas, pero al mismo tiempo es un lugar de oportunidad que necesita un tratamiento adecuado que sirva de transición entre el espacio industrial y su entorno. Se evitará así que estas zonas industriales se conviertan en "islas".

Por ese motivo es importante potenciar el establecimiento de relaciones físicas y también funcionales entre estos espacios y su entorno. Los caminos e itinerarios dentro y fuera del ámbito, las áreas ajardinadas y los equipamientos y dotaciones proyectadas favorecerán esta permeabilidad del espacio industrial y su continuidad evitando su segregación funcional del territorio. Para ello es importante, tal y como se hace en la ordenación del Plan Parcial, localizar estos espacios libres ajardinados en los bordes del polígono, junto a los suelos privados, dotando así de funcionalidad el entorno en el que se implantan y realizando de este modo una operación de "cosido" con el resto del tejido urbano.

El resto de las zonas destinadas a Espacios Libres Ajardinados de carácter local se distribuye entre el Norte del Sector, cerrando la separación con el límite Norte y el municipio de Madrid, y en el eje transversal central en la gran rotonda de la entrada al tejido urbano vecino y en la propia isleta central del eje principal. Esta isleta, de 12 metros de ancho, genera una fachada verde a la que dan fachada los edificios de uso terciario y los que se desarrollen en el suelo reservado para Red Local de Equipamiento, creando un valor añadido en ambos casos.

01/11/2013

LAJ

Dr. J. L. GARCÍA

Director General de Urbanismo

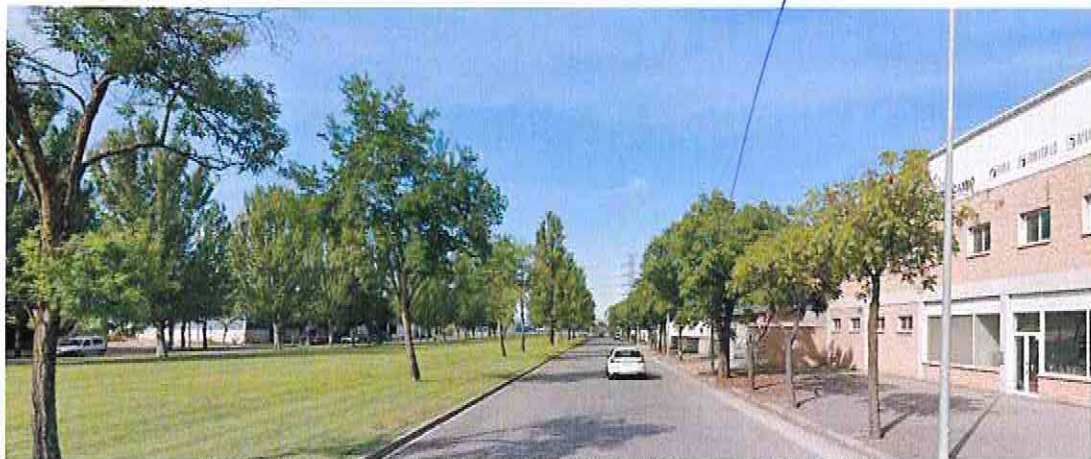


Imagen: Ejemplo de isleta de gran dimensión en viario de polígono industrial. Polígono Camí dels Frares (Lleida)

Resumen de superficies de Redes Públicas

REDES PÚBLICAS							
Categoría	Zona Ordenanza	Denominación Red PP		Superficie PP			
Supramunicipales	M-301	Infraestructuras de Comunicación Viaria		RS.IC-1	70.465 m ² s	70.465 m ² s	74.465 m ² s*
	EL	Espacios Libres		RS.EL-1	2.231 m ² s	4.000 m ² s	
				RS.EL-2	1.769 m ² s		
Generales	RV	Infraestructuras de Comunicación Viaria		RG.IC-1	64.732 m ² s	81.198 m ² s	171.068 m ² s
				RG.IC-2	16.466 m ² s		
	EL	Espacios Libres		RG.EL-1	23.157 m ² s	77.870 m ² s	
				RG.EL-2	17.837 m ² s		
				RG.EL-3	36.876 m ² s		
	SU	Servicios Urbanos		RG.SU	12.000 m ² s	12.000 m ² s	
Locales	EL	Espacios Libres		RL.EL-1	6.031 m ² s	56.692 m ² s	112.442 m ² s
				RL.EL-2	6.908 m ² s		
				RL.EL-3	19.880 m ² s		
				RL.EL-4	2.199 m ² s		
				RL.EL-5	2.552 m ² s		
				RL.EL-6	2.593 m ² s		
				RL.EL-7	16.529 m ² s		
	EQ	Equipamientos		RL.EQ.1	55.750 m ² s	55.750 m ² s	
TOTAL REDES PÚBLICAS					357.975 m²s		

A continuación, se incluyen un cuadro resumen con las superficies de la ordenación.



5.1. Cuadro resumen de superficies

SECTOR SUS-PP.04 "Olivos 3" (Getafe)	
Uso global	Industrial
Superficie total a ordenar (m ² _s)	803.715
Superficie DP Carretera M-301. Red Supramunicipal ya obtenida (m ² _s)	35.883
Superficie Sector (m ² _s)	803.715
Aprovechamiento máximo (u.a. uso característico)	419.680
Coefficiente de edificabilidad bruto (m ² _c /m ² _s)	0,4591
Edificabilidad lucrativa máxima total (m ² _c)	369.000

Redes Públicas		Estándar LSCM 9/2001			PGOU Getafe (*)		Plan Parcial						
		m ² _c /100 m ² _s	Reserva mínima (m ² _s)		m ² _c /100 m ² _s	Reserva mínima (m ² _s)	Denominación Red PP	Zona Ordenanza PP	Reserva (m ² _s)	m ² _c /100 m ² _s	% Suelo		
Redes Supramunicipales	Infraestructuras	0,00	0	0	19,10	70.465	74.465	Red Supramunicipal Infraest. Comunicación Viaria (RS.IC)	M-301	70.465	20,18	8,77%	
	Zonas Verdes / Espacios Libres				1,08	4.000		Red Supramunicipal Espacios Libres (RS.EL)	EL	4.000			0,50%
Redes Generales	Infraestructuras	20,00	2.000	2.000	15,02	55.440	131.785	Red General Infraest. Comunicación Viaria (RG.IC)	RV	81.201	46,36	21,28%	
	Zonas Verdes / Espacios Libres				20,14	74.300		Red General Zonas Verdes y Espacios Libres (RG.ZV-EL)	EL	77.868			9,69%
	Equipamientos / Servicios				0,55	2.045		Red General Servicios Urbanos (RG.SU)	SU	12.000			1,49%
Redes Locales	Espacio libre arbolado (>50%)	30,00	3.000	3.000	15,11	55.750 (**)	111.500 (**)	Red Local Zonas Verdes y Espacios Libres (RL.ZV-EL)	EL	56.691	30,47	7,06%	
	Equipamientos / Servicios				15,11	55.750 (**)		Red Local Equipamiento (RL.EQ)	EQ	55.750			6,94%
TOTAL REDES PÚBLICAS		50,00	5.000		86,11	317.750				357.975	97,01	44,54%	

(*) Conforme a lo señalado en la ficha de ordenación y gestión del Sector
 (**) Determinación pormenorizada

Suelo Lucrativo								
Uso pormenorizado	Superficie suelo (m ² _s)	% Suelo	Altura Máx.	Ocupación	Cof. Edif. (m ² _c /m ² _s)	Edificabilidad total (m ² _c)	coef. ponderación	UAs (m ² _c usc)
Industrial (IND)	435.740	54,22%	28 m.	70%	0,8239	359.000	1,12	402.080
Terciario (TC)	10.000	1,24%	18 m.	65%	1,0000	10.000	1,76	17.600
TOTAL LUCRATIVO	445.740	55,46%	-	-	-	369.000	-	419.680

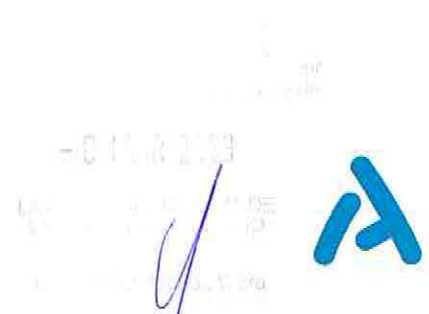
Tabla Resumen de Ocupación de Suelo		
Uso	m ² suelo	porcentaje
Industrial (IND)	435.740	54,22%
Terciario (TC)	10.000	1,24%
Total Usos Lucrativ	445.740	55,46%
Redes Supramunicip	74.465	9,27%
Redes Generales	171.069	21,28%
Redes Locales	112.441	13,99%
Total Redes Públic	357.975	44,54%
Total Sector	803.715	100,00%

5.2. Modelo de gestión

La actividad de ejecución del presente Plan Parcial se llevará a cabo mediante una actuación integrada delimitada por el PGOU y a través de la ejecución pública por el Sistema de Expropiación, según se establece para el Sector en el PGOU de Getafe.

El desarrollo del Sistema de Expropiación se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en la LSCM, el TRLSRU, el Reglamento de Gestión y la Ley de Expropiación Forzosa.

El presente Plan Parcial establece una única Unidad de Ejecución, coincidente con el Sector, que cuyo Sistema de Ejecución será el de Expropiación.



6. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente

El presente Plan Parcial define la ordenación pormenorizada del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" en base a las determinaciones estructurantes establecidas por el PGOU de Getafe, por lo que el ámbito en el que se altera la ordenación coincide con el propio Sector SUS-PP.04 "Olivos 3".

7. Ámbitos en los que se suspende la ordenación y los procedimientos de ejecución

Se suspende la ordenación y los procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas en el Sector SUS-PP.04 "Olivos 3".

Esta suspensión de licencias se mantendrá hasta la entrada en vigor del presente Plan Parcial, con las limitaciones establecidas en la LSCM

No obstante:

1. Podrán concederse licencias de demolición y otras licencias menores, enfocadas a la consecución del objetivo del Plan de transformación urbanística del ámbito.
2. Podrán concederse licencias de obras de urbanización complementarias en el entorno de actuación de la urbanización, definido gráficamente en el Plan Parcial.

En Getafe, octubre de 2022.

51694644M
 LEOPOLDO ARNAIZ
 (R: B82341389)

Firmado digitalmente por 51694644M
 LEOPOLDO ARNAIZ (R: B82341389)
 DN: cn=51694644M LEOPOLDO ARNAIZ (R:
 B82341389), o=ES, ou=ARNAIZ
 ARQUITECTOS S.L.P., email=ARNIAZARQUITECTOS@GMAIL.COM
 Fecha: 2022.11.22 13:42:39 +01'00'

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

ARNAIZ
 REBOLLO LUIS
 - 50875547F

Firmado digitalmente por ARNAIZ
 REBOLLO LUIS - 50875547F
 DN: cn=ARNAIZ REBOLLO LUIS
 - 50875547F, o=ES
 Fecha: 2022.11.22 13:42:51
 +01'00'

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
 GUSTAVO -
 71926834S

Firmado digitalmente por ROMO
 GARCIA GUSTAVO - 71926834S
 DN: cn=ROMO GARCIA GUSTAVO -
 71926834S, o=ES,
 email=g.romo@outlook.com
 Fecha: 2022.11.22 14:22:55 +01'00'

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468