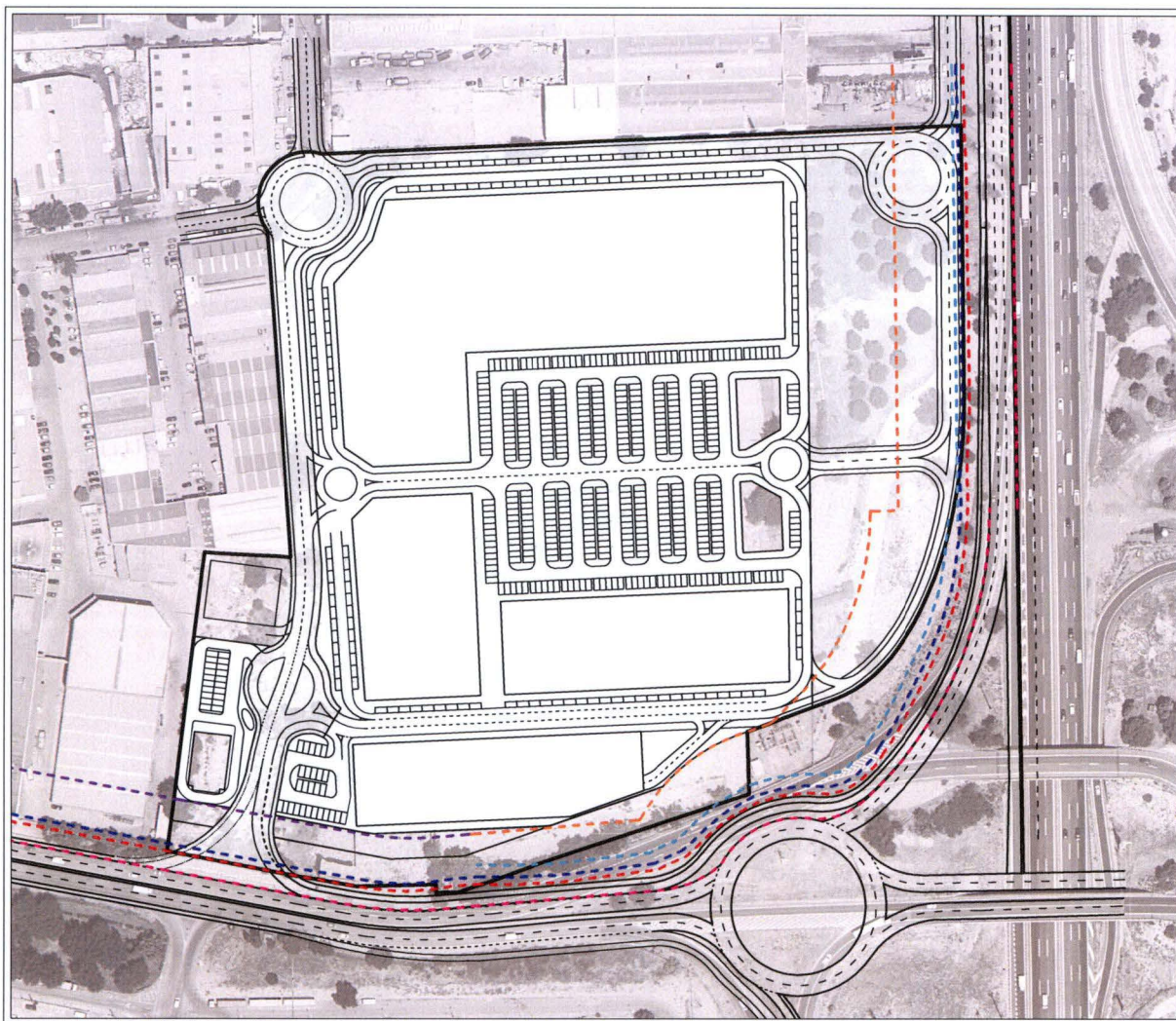




SOLICITUD DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO
ENLACE CARRETERAS A-4 Y M-406.
PLAN ESPECIAL "LAS HILADERAS"
GETAFE (MADRID))

JULIO 2024


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

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría



TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD:
IVAF Getafe Logistics S.L.

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista

Isaac Blanco Calleja, Arquitecto

Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada

Sergio Jaramillo, Arquitecto.

Rodrigo Calvo López, Urbanista.

Ulisses Falleiros Frare, Urbanista.

Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro

GOBIERNO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

Madrid, julio 2024

50653568R

CARLOS

SANCHEZ-

CASAS (R:

A28462091)

Firmado

digitalmente por

50653568R CARLOS

SANCHEZ-CASAS (R:

A28462091)

Fecha: 2024.07.10

11:25:36 +02'00'

Técnico por DIAPLAN,
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

CRAMBADE
BONNAFOUX
OLIVIER
PHILIPP -
06004916F

Firmado digitalmente
por CRAMBADE
BONNAFOUX OLIVIER
PHILIPP - 06004916F
Fecha: 2024.07.11
11:55:04 +02'00'

ÍNDICE

1. Objeto del Presente Documento.	4
2. Planeamiento urbanístico vigente y Normativa de aplicación	4
3. Situación urbanística.	4
4. Justificación de las nuevas líneas.....	9
5. Líneas de afección propuestas por el Plan Especial y que son objeto de esta solicitud de declaración de tramo urbano.	10
6. Conclusiones.....	15


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

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría



1. Objeto del Presente Documento.

El presente documento tiene por objeto reflejar las nuevas líneas de afección que, para posibilitar el desarrollo previsto en el Plan Especial de Hiladeras que desarrolla el Plan General de Getafe, debe establecer la delimitación del tramo, que se solicita a la Demarcación de Carreteras, en la margen Oeste del nuevo enlace de la A-4 con la M-406 (margen Sur) -PK. 13.882 - en el suelo urbano de Getafe, en aplicación del artículo 48 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras y del artículo 124 del R.D 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba del Reglamento General de Carreteras.

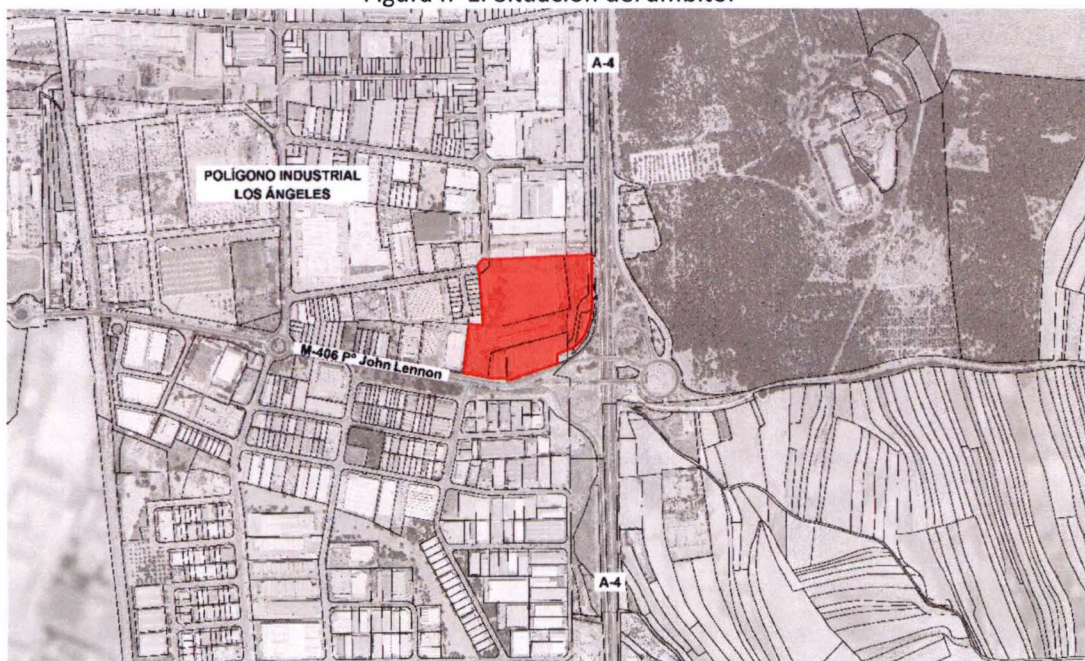
2. Planeamiento urbanístico vigente y Normativa de aplicación

El instrumento de planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación urbana de Getafe, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 22 de mayo de 2003, publicado en el BOCM nº 244 de 13 de octubre de 2003.

3. Situación urbanística.

El ámbito se sitúa en la esquina SE del Polígono Industrial Los Ángeles colindante con la M-406 y la A-4 y el enlace entre ambas carreteras (ver esquema adjunto).

Figura nº1. Situación del ámbito.



Limita con las vías citadas por el Sur (M-406 y el Este (A-4) por los linderos que se describen a continuación:

- Lindero Sur: carretera autonómica M-406, constituido por los linderos Sur de: la parcela catastral 1123407VK4612S0001OW (línea recta de 65,32 m -sesenta y cinco metros, treinta y dos centímetros-), de la parcela catastral 1123410VK4611N0001OM, (línea quebrada de dos tramos rectos de 15,88 m -quince metros, ochenta y ocho centímetros- y 33,86 m -(treinta y tres metros, ochenta y seis centímetros-) y de la parcela catastral

El Plan Especial ha sido informado por la Demarcación de Carreteras y en el informe emitido no se autoriza el acceso a la futura promoción hasta tanto se ejecute el nuevo enlace que, obviamente, no está recogido en el Plan General de Getafe (en adelante PGG), que califica con usos terciarios los suelos con frente de la M-406.

La compatibilización de las determinaciones del documento municipal con el diseño del nuevo enlace es uno de los objetivos del Plan Especial, que establece la ordenación pormenorizada del ámbito integrado por las parcelas situadas en la calle Hilanderas nº 7, y en la avda. de John Lennon nºs 35, 37 y 39 y los suelos públicos colindantes, de acuerdo con la exigencia del PGG para la aplicación de la ordenanza alternativa establecida por dicho documento en la Norma 14ª, que admite el cambio del uso industrial a uso terciario en la parcela de la calle Hilanderas nº 7, única de las cuatro parcelas calificada como industrial, ya que las tres restantes (todas ellas con frente a la avda. de John Lennon – M-406 –) tienen la calificación de uso terciario. El Plan Especial compatibiliza la ordenación pormenorizada con la solución establecida por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento para el acceso al nuevo enlace de la M-406 con la A-4 y con las necesidades del conjunto del polígono industrial de los Ángeles en el que se sitúa, de acuerdo con las previsiones del Ayuntamiento de Getafe, así como con las observaciones incluidas en el informe de la citada Demarcación.

El polígono es el conformado por la carretera M-406 (Avda. John Lennon), las calles Carpinteros y Fundidores y la autovía A-4), dentro del cual existe una red de ejes distribuidores locales conformada por las calles Herreros, Torneros e Hilanderas.

Por otra parte, la remodelación del enlace de la M-406 con la A-4, obliga a completar el trazado de la calle Torneros prolongando su tramo N-S hasta intersectar con la M-406, sin que, en principio, sea factible la salida a la citada vía hasta tanto pueda completarse una vía colectora hasta la glorieta de Carpinteros con su remodelación, todo ello en el Plan Especial del Polígono de los Ángeles, en redacción por parte del Ayuntamiento. En ningún caso es posible en la actualidad la ejecución de una glorieta en la intersección con la M-406 que permitiera la conexión con la calle Franklin, debido a su proximidad con la glorieta del nuevo enlace. Asimismo, es necesario reconsiderar el papel del tramo de la calle Hilanderas paralelo a la M-406, previsto en el PGG como vía local de servicio, ya que no es posible su conexión con la M-406 a través del nuevo enlace, una conexión que deberá producirse desde los nuevos carriles con que se ampliará la sección de la autovía. Estos requerimientos condicionan de forma clara la ordenación pormenorizada del ámbito e imponen la necesidad de prolongación del tramo citado de la calle Torneros, habilitando el giro desde la M-406 y ajustando la franja de zona verde colindante con dicha carretera.

En el esquema adjunto, se incluye la ordenación del tráfico de vehículos que justifica este sentido de circulación.

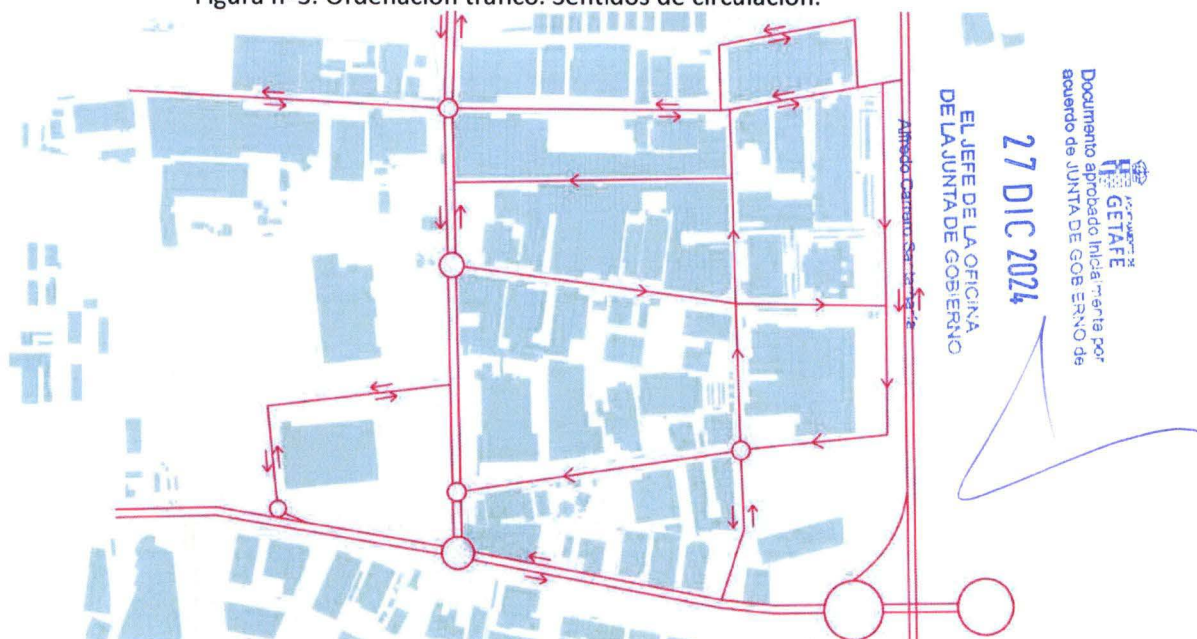
AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

Figura nº3. Ordenación tráfico. Sentidos de circulación.



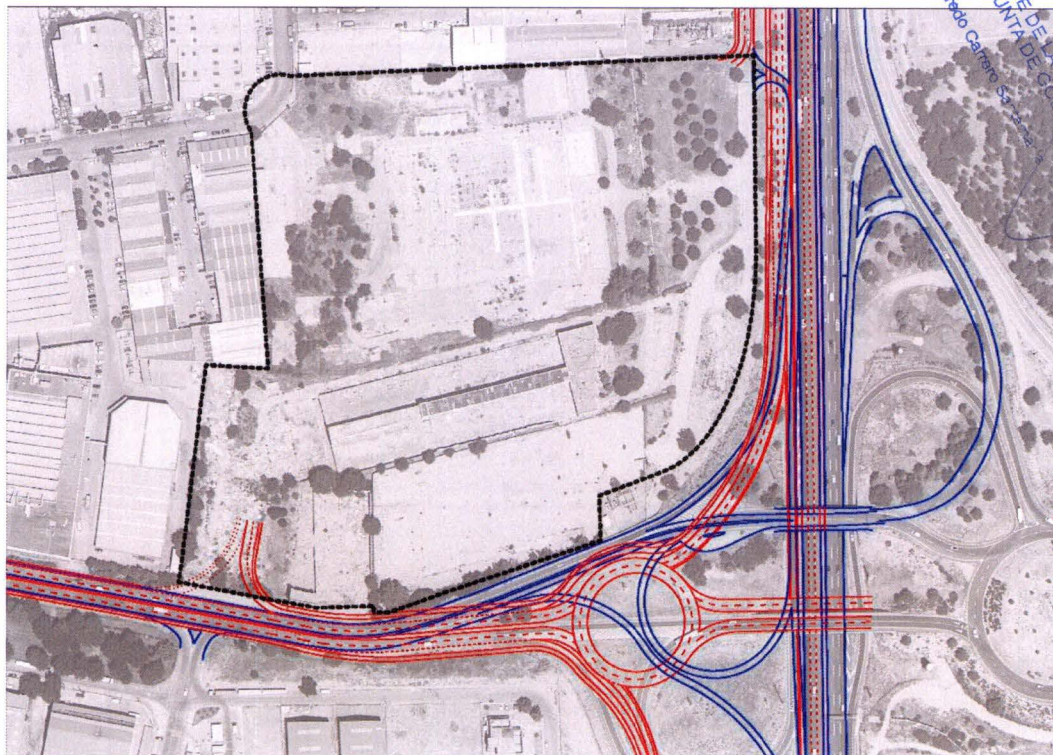
Una vez ejecutado el enlace, el acceso a la zona comercial se efectuará desde esa glorieta con una vía de borde que conecta con la calle de separación de los usos terciario de servicios y terciario comercial exento y una conexión, en principio de entrada o salida pero susceptible en el futuro de duplicación de sentidos.

La segunda salida desde la A-4, una vez ejecutado el enlace, se dirige a la rotonda del mismo con un carril añadido que bordea la glorieta y discurre adosado a la M-406 hasta llegar a la nueva calle N-S que conecta con la calle Torneros. A esta vía se accede también desde la M-406, saliendo de la rotonda del enlace, con un trenzado.

El acceso a la nueva calle N-S se plantea con dos carriles de entrada hasta la glorieta partida, y uno de salida **que se habilitará en el futuro, cuando sea factible la incorporación a la M-406**. A partir de la glorieta partida continúa hacia el norte con dos carriles y dos sentidos de circulación hasta la calle Torneros en la que se prevé una glorieta, parte de la cual se sitúa fuera del ámbito, pero cuya ejecución asume la propiedad, al igual que la calle E-O hasta recoger la calle Hilanderas.

Tal y como puede comprobarse en la superposición adjunta a continuación, el diseño del enlace recogido en el PGG no coincide ni con la realidad actual ni con el nuevo enlace propuesto por la Demarcación de Carreteras. Esta circunstancia ha justificado la sugerencia planteada por el PEMU para que sea definida, en la declaración de tramo urbano, una línea de edificación coherente con la solución final, línea que en el caso de la Autovía coincide con la del PGG (a una distancia superior a los 50 m de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (en adelante LCE-2015) y, en el caso de la M-406, en el punto más desfavorable (de la situación actual) con el límite de la zona verde de protección establecida por el PGG, que el PEMU respeta, esta opción es coherente con lo dispuesto en la legislación de carreteras, tanto autonómica como estatal, para las vías que discurren por suelo urbano consolidado, previa la citada declaración de tramo urbano.

Figura nº4. Superposición de las determinaciones del Plan General de Getafe con el nuevo enlace.



Legislación estatal.

La LCE-2015) en su artículo 47.1 establece que "a los efectos de esta ley, se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurran por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y que estén reconocidos como tales en un **estudio de delimitación de tramos urbanos aprobado** por el Ministerio de Fomento, mediante expediente tramitado por su propia iniciativa o a instancia del ayuntamiento interesado. Si bien en este caso no existe el citado estudio, la Disposición transitoria primera de la LCE-2015, establece que *"en aquellos municipios en los que no hubiera estudio de delimitación de tramos urbanos definitivamente aprobado, y hasta tanto no se disponga del mismo, se considerarán tramos urbanos y travesías aquellos que tuvieran dicha condición a la entrada en vigor de la presente ley en virtud de la normativa anterior"* y esa condición se establece, entre otros en el artículo 46.1 que señala que *"a los efectos de esta ley, se considera travesía la parte de carretera en la que existen edificaciones consolidadas al menos en dos terceras partes de la longitud de ambas márgenes"*; condición que debido a los cambios de ordenación establecidos por el PEMU, no puede entenderse aplicable a ni a la M-406 ni al enlace. En consecuencia, el Ayuntamiento, por el presente documento, insta a la Demarcación de Carreteras a la delimitación de tramo urbano. Hasta tanto se haya aprobado el expediente correspondiente, se respetarán las afecciones establecidas con carácter general por la legislación de carreteras y que han sido comunicadas al Ayuntamiento por la citada administración.

4. Justificación de las nuevas líneas.

De acuerdo con el proyecto de enlace de la Demarcación de Carreteras del Estado, desde la A-4 existen dos salidas hacia el polígono industrial y a la ciudad de Getafe, la primera accede a una nueva glorieta prevista en la calle Fundidores, de forma sensiblemente ovalada, de la que parten hacia el sur dos vías de salida, una destinada prioritariamente al autobús que, después de la parada se incorpora a la vía colectora municipal que se inicia en la otra salida y continúa paralela a la A-4. Esta vía colectora, cruzando la cual el autobús se incorpora a la A-4, hasta la intersección con la calle Herreros, en donde se podría construir una glorieta si el Plan Especial de Reurbanización del Polígono lo estima necesario. Pasada la calle Herreros la vía continúa con un sentido de circulación hasta la glorieta en la que se inicia la vía local E-O de cesión en el ámbito del PEMU, permitiendo el acceso y salida de las industrias actualmente existentes con frente a la A-4, incluso en el supuesto de la recalificación de la zona verde al uso aparcamientos.

Figura nº5. Accesos a Getafe propuestos por la Demarcación compatibles con el nuevo enlace con la M406



Documentado aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
GETAFE
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Serrano

5. Líneas de afección propuestas por el Plan Especial y que son objeto de esta solicitud de declaración de tramo urbano.

De acuerdo con la información suministrada por la Demarcación, las líneas de afección actuales y futuras, una vez ejecutado el enlace, son las que se indican en los esquemas siguientes. Se incluye también para facilitar su lectura el plano en el que se define la delimitación de competencias entre la A-4 y la M-406.

Figura nº6. Situación actual



Figura nº7. Situación futura

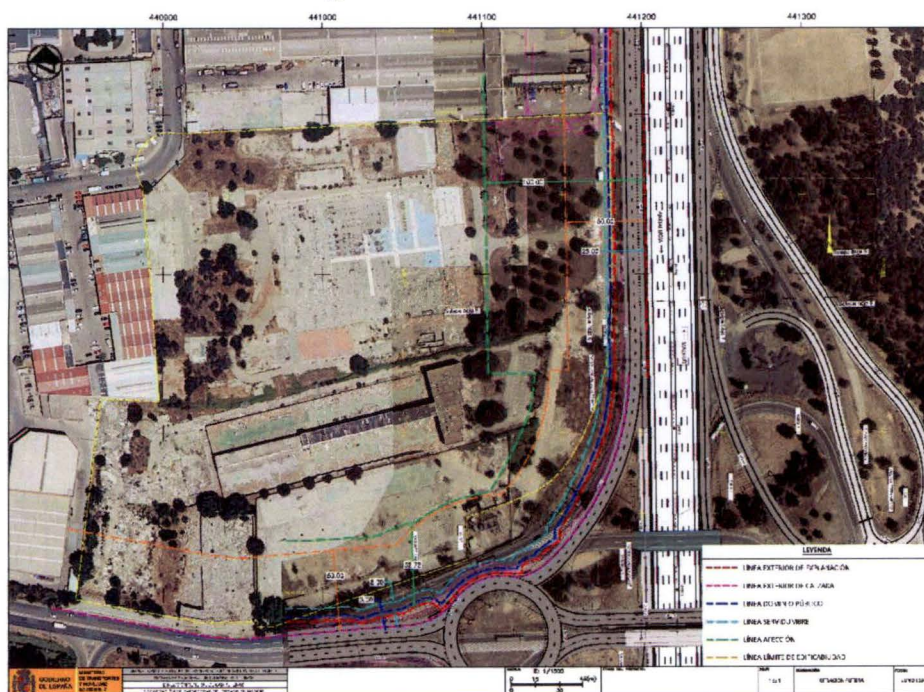
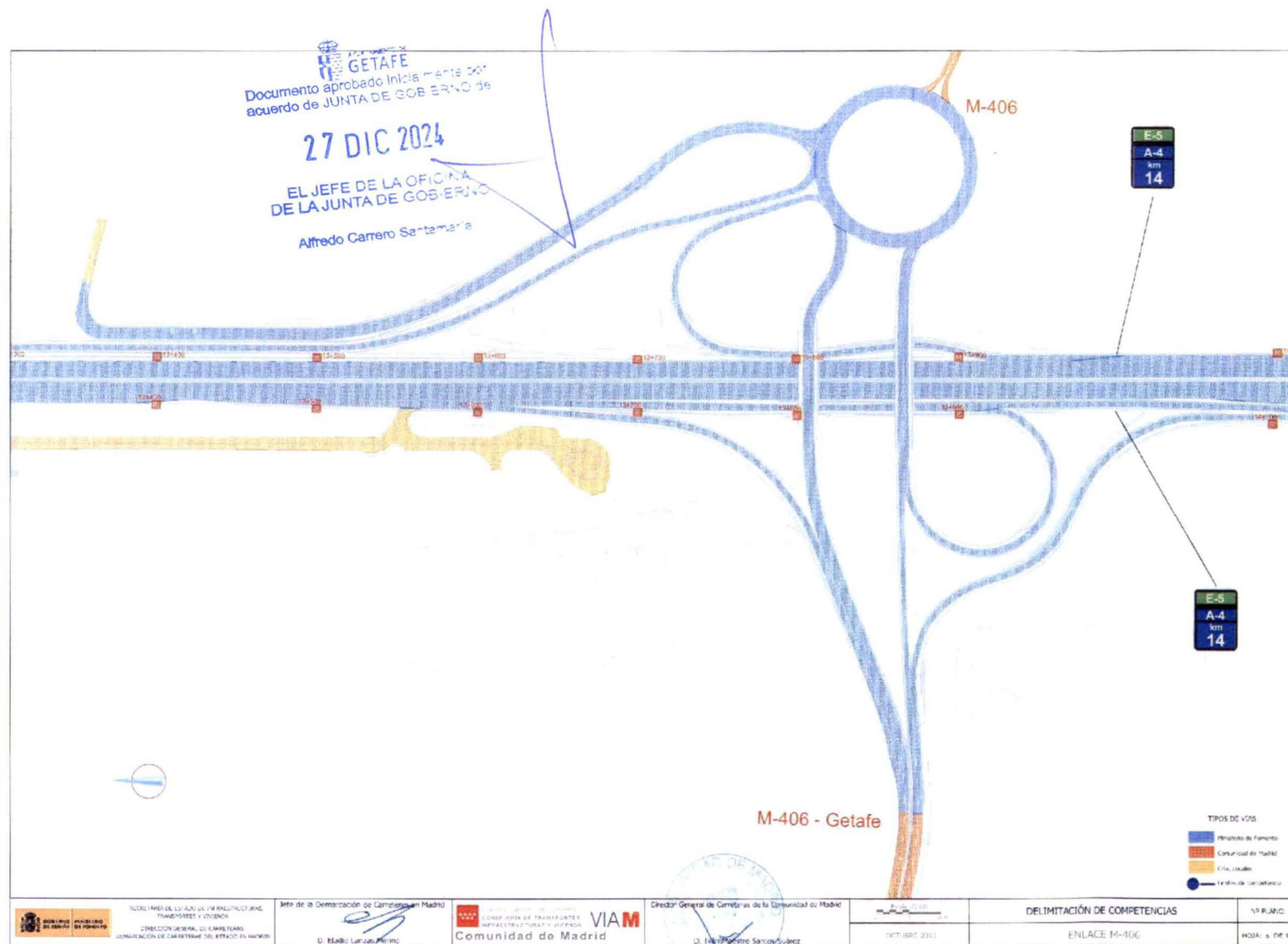
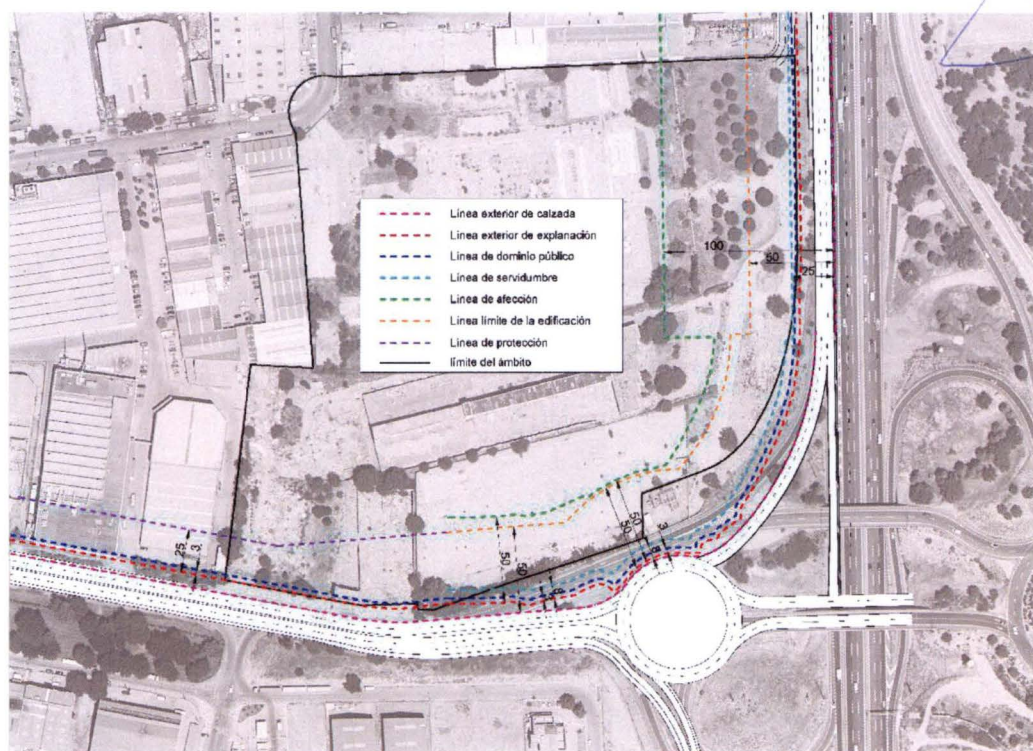


Figura nº8. Delimitación de competencias



A continuación, se incluye un plano con la situación futura, en la que también se han incluido las líneas de afección de la carretera M-406 adaptadas a las afecciones de la A-4.

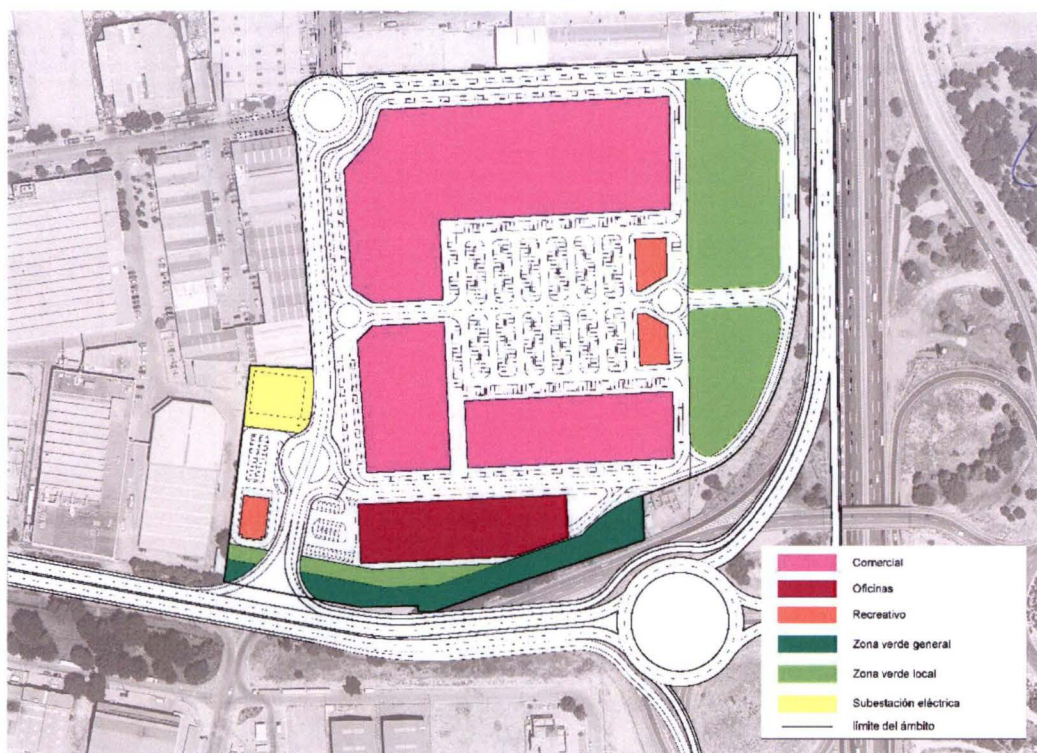
Figura nº9. Situación futura A-4 y M-406



Estas líneas imposibilitan el cumplimiento de las determinaciones del PGG y del Plan Especial en la zona Norte. En efecto, **la ordenación estructurante** propuesta en el Plan Especial, que desarrolla las determinaciones del Plan General, que se representa en el plano adjunto a continuación, incluye la calificación de los siguientes elementos:

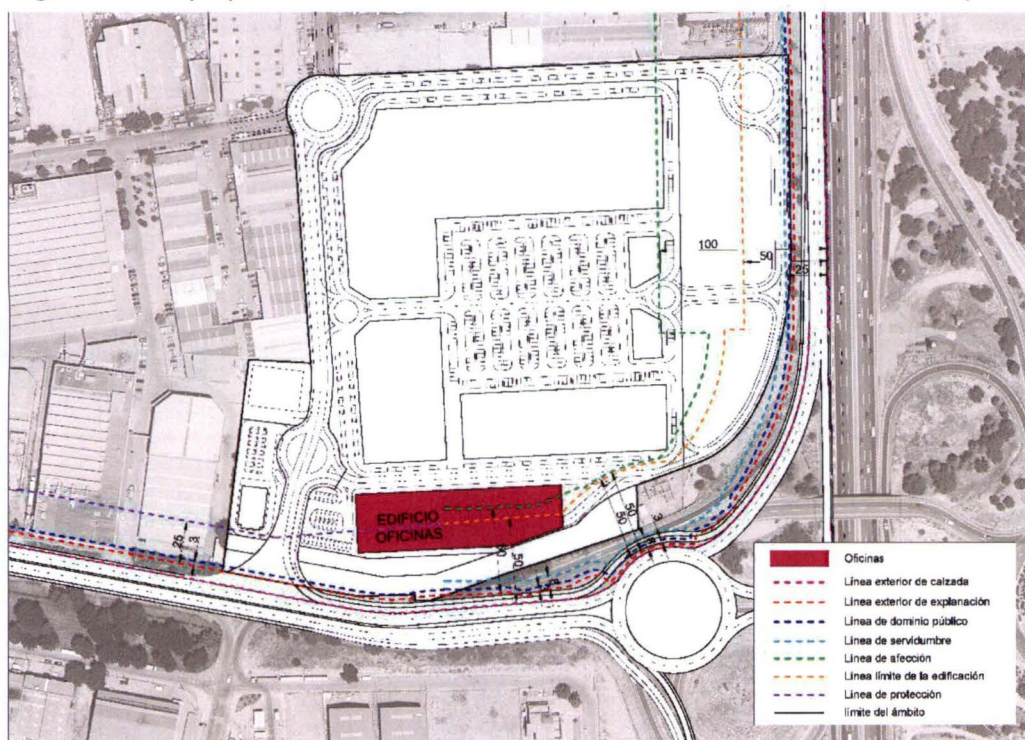
- Red viaria local, de cesión y de propiedad pública preexistente con los ajustes realizados por el PEMU.
- Red local de zonas verdes, de cesión y de propiedad pública preexistente con los ajustes realizados por el PEMU.
- Red General de zonas verdes de cesión y de propiedad pública preexistente.
- Red General de infraestructuras eléctricas, para el traslado de la subestación.
- Las parcelas lucrativas.
- El acceso desde la A-4 está compatibilizado con la Demarcación de Carreteras de manera que es compatible con el nuevo enlace.
- La ordenación pormenorizada incluye la distribución en usos dentro de las parcelas lucrativas, en una propuesta indicativa que se incluye en el punto 1.9.2.
- La salida a la M-406 está condicionada a la remodelación de la glorieta de la calle Carpinteros y a la ejecución de la vía colectora desde la intersección de la nueva vía N-S hasta la citada glorieta.

Figura nº10. Calificación según el Plan Especial.



Si sobre el plano de calificación anterior se superponen las líneas de afección según la legislación vigente, se comprueba la inviabilidad del desarrollo y, en consecuencia, la imposibilidad de cumplimiento de las determinaciones del PGG, dado que no sería factible la ejecución del edificio terciario.

Figura nº11. Superposición de las líneas de afección sobre la ordenación del Plan especial



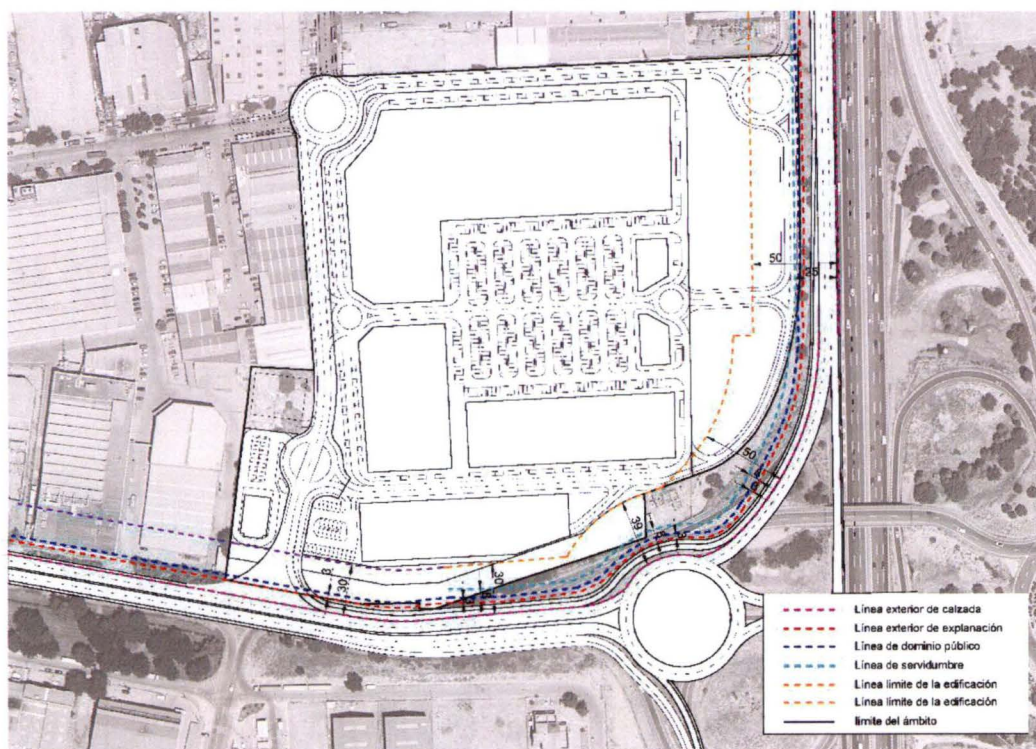
La propuesta que se efectúa desde el PEMU y que se recoge en esta solicitud de declaración de tramo urbano, establece las afecciones que se representan en el esquema adjunto, con objeto de posibilitar la edificación prevista en el ámbito por el PEMU, y evitar la afección a las edificaciones existentes en el entorno del enlace futuro, (lo que ocurriría con la línea de edificabilidad situada a la distancia de 50 m) que reducen dicha distancia, establecida con carácter general por la LCE-2015 para los enlaces de las autopistas y autovías, a 39 m.

El resto de las líneas (dominio público, servidumbre y afección) son las especificadas con carácter general en la LCE-2015, trazadas con el diseño del nuevo enlace y compatibilizadas con las afecciones de la M-406 según la legislación de carreteras de la Comunidad de Madrid. Se representan en los planos adjuntos.

Esta propuesta se concreta en:

- La delimitación como tramo urbano el tramo de la carretera A-4 a la altura del p.k.13+800, aproximadamente, colindante con la parcela de referencia catastral 1123408VK4611N0001KM.
- La fijación, para el tramo urbano establecido en el punto anterior, la línea límite de edificación, a una distancia inferior a la definida en el artículo 33.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, conforme al Plan especial de reforma interior en tramitación. Se establecen 39m desde la arista de la calzada en la glorieta y 30 en el resto del tramo.
- La fijación del borde exterior de la zona de dominio público, medido horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación de la A-4, a 3 m en todo el ámbito de estudio.
- La fijación del borde exterior de la zona de servidumbre, medido horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación de la A-4, a 8 m en el tramo correspondiente a la carretera estatal.

Figura nº12. Superposición de las nuevas líneas con la ordenación



6. Conclusiones.

Estimando adecuada y suficientemente justificada la propuesta de Delimitación del Tramo Urbano y el establecimiento de una nueva Línea Límite de Edificación en el margen norte, entre la glorieta de enlace de la A-4, y la M-406, en el término municipal de Getafe de acuerdo con el presente Estudio y a los efectos exclusivos de la protección viaria de la carretera, se solicita la delimitación de tramo urbano y su tramitación conforme al artículo 48 de la Ley 37/2015, de Carreteras, y artículo 124 del Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, si así se estima oportuno.

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

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría