



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
"LAS HILANDERAS"
POL. IND. LOS ÁNGELES
GETAFE (MADRID)**

**TOMO I
MEMORIA Y PLANOS**

JULIO 2024



TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD:
IVAF Getafe Logistics S.L.

 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


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



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
P.E.M.U "LAS HILANDERAS"
GETAFE (MADRID)**

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


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

11:24:33 +02'00'

Técnico por DIAPLAN,
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

CRAMBADE

BONNAFOU

X OLIVIER

PHILIPP -

06004916F

Firmado

digitalmente por

CRAMBADE

BONNAFOUX

OLIVIER PHILIPP -

06004916F

Fecha: 2024.07.11

11:52:02 +02'00'

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

ÍNDICE GENERAL

TOMO I. MEMORIA Y PLANOS.	
TOMO II. ANEXOS.	
TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.	
TOMO IV. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98.	
TOMO V. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS.	
TOMO VI. ESTUDIOS DE TRÁFICO.	
TOMO VII. ESTUDIO ACÚSTICO.	
TOMO VIII. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.	
TOMO IX. AVANCE DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.	

ÍNDICE TOMO I

BLOQUE I DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	7
VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN	7
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO	7
1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación.	7
1.2. Ámbito geográfico. Situación.	7
1.3. Encuadre municipal y afecciones sectoriales.	10
1.4. Topografía. Características físicas del terreno.	28
1.5. Estructura de la propiedad	28
1.6. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.	30
CAPÍTULO 2. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	34
2.1. Antecedentes.	34
2.2. Determinaciones del Plan General para el ámbito.	35
CAPÍTULO 3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	42
3.1 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98.	42
3.2 ESTUDIOS DE TRÁFICO.	42
3.3 ESTUDIO ACÚSTICO.	44
3.4 PLAN DE ALARMA Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.	44
VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN	57
I-01 Situación y emplazamiento.	58
I-02 Levantamiento topográfico.	59
I-03 Delimitación del ámbito.	60
I-04 Estructura de la Propiedad.	61
I-05 Infraestructuras y Servicios Urbanos existentes.	62
I-06 Edificación, usos actuales y vegetación existente.	63
I-07 Servidumbres aeronáuticas de aeródromo.	64
I-08 Servidumbres aeronáuticas radioeléctricas.	65
I-09.1 Afecciones infraestructuras viarias. Vigentes.	66
I-09.2 Afecciones infraestructuras viarias. Propuestas.	67
I-10 Plan General.	68
BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL	64
1. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.	64
1.1 Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan durante la fase de construcción	64
1.2 Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan durante la fase de operación.	65
2. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL	65
2.1 Tareas a desarrollar en el PVA.	66
2.1.1 Seguimiento de la aplicación de criterios ambientales en el desarrollo del plan	66

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

2.1.2 Seguimiento de la generación de nubes de polvo	67
2.1.3 Seguimiento de la generación de gases y ruido.....	67
2.1.4 Seguimiento de la generación de aguas residuales y residuos	68
2.1.5 Seguimiento sobre la información a los trabajadores de las normas de comportamiento ambiental y recomendaciones para el manejo de materias y sustancias potencialmente contaminadoras	69
2.1.6 Seguimiento de la protección de arbolado.....	70
2.2 Emisión de informes.....	70
BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	71
VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN	71
CAPÍTULO 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN	71
1.1. Justificación de la viabilidad y procedencia de la modificación.	71
1.2. Procedencia de la figura del Plan Especial.	72
1.3. Alcance y contenido del Plan Especial.	73
1.4. Marco Normativo.	75
1.5. Resumen de alternativas planteadas y descripción de la escogida.	78
1.6. Modelo de Ordenación Propuesto.	88
1.7. Descripción de la Ordenación Propuesta.....	89
1.8. Modelo de Gestión.	91
1.9. Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Especial.	91
VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA	95
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL (complementarias de las establecidas en el PGG)	95
1.1. Uso global y usos pormenorizados.	95
1.2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados.	95
1.3. Aprovechamiento Unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos.	95
1.4. Coeficiente de edificabilidad del ámbito.	95
1.5. Medición de altura en caso de rasantes diferentes en fachadas opuestas.	95
1.6. Calificación y gestión de los terrenos destinados a redes públicas.	96
1.7. Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas.	97
1.8. Previsión de plazas de aparcamiento.	97
CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	99
2.1. Red viaria.	99
2.2. Red de abastecimiento.	100
2.3. Red de saneamiento.	100
2.4. Justificación del cumplimiento de la accesibilidad universal.	104
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	105
3.1. Disposiciones generales.....	105
3.2. Determinaciones Pormenorizadas.....	120
CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	128
CAPÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.....	129
5.1. Tipos de análisis.....	129
5.2. Desarrollo de los cálculos	131
CAPÍTULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....	139
VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN	140
O-01 Calificación del suelo.....	141
O-02 Redes públicas.....	142
O-03 Determinaciones estructurantes.....	143
O-04 Determinaciones pormenorizadas indicativas.	144
O-05 Red Viaria.....	145
O-06 Secciones transversales de calle.....	146
VOLUMEN 4.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS.....	147
RESUMEN EJECUTIVO	148
1. INTRODUCCIÓN.	148
2. FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO.	148
3. OBJETO Y ÁMBITO.....	148
3.1. Objeto del documento.	148
3.2. Delimitación del ámbito.	149
4. ORDENACIÓN.....	150

4.1. Cumplimiento del Plan General.....150

4.1.1. Determinaciones estructurantes.....150

5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL.152

6. VIABILIDAD ECONÓMICA.....153

7. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.153

8. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....153


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

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

BLOQUE I DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación.

1.1.1. Objeto.

El objeto del Plan especial es establecer 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 Plan general de Getafe (en adelante PGG)¹ 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) 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 esta administración.

1.1.2. Entidad promotora.

El Plan Especial está promovido por la empresa IVAF Getafe Logistics S.L con CIF: B85052744.

1.1.3. Legitimación.

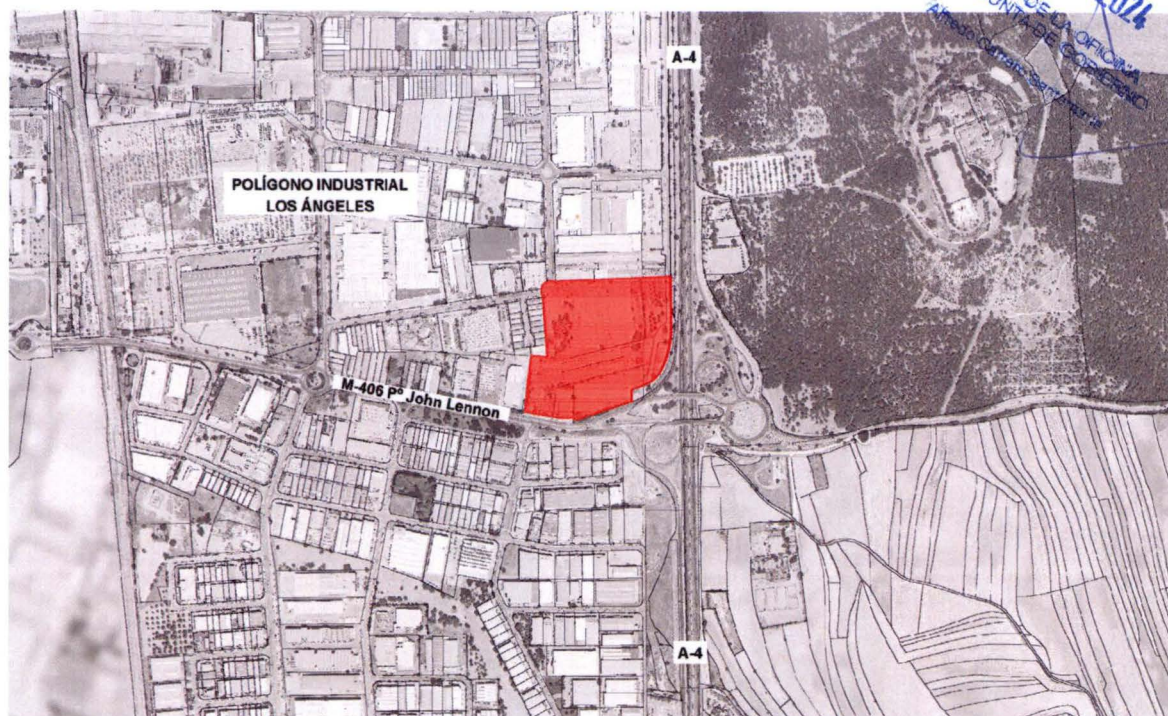
IVAF Getafe Logistics S.L está legitimada para la promoción de este documento toda vez que es la propietaria de todos los suelos privados generadores de aprovechamiento incluidos en su ámbito. Se adjuntan copias simples registrales de la totalidad de las parcelas que lo integran.

1.2. Ámbito geográfico. Situación.

1.2.1. Situación.

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 plano nº I.01 y esquema adjunto).

¹ Si bien el PGG exige un Estudio de Detalle, el alcance actual de dicho documento no es suficiente para el objetivo perseguido, por lo que debe redactarse un Plan especial de mejora urbana (PEMU).



1.2.2. Ámbito del PEMU

El ámbito incluye todos los suelos generadores de aprovechamiento y las redes públicas locales que deben ser urbanizadas por la propiedad del mismo.

El PEMU define también el acceso a las parcelas edificables a partir de la solución de diseño del nuevo enlace de la A-4 y la M-406 comunicada y compatibilizada con la Demarcación de Carreteras del Estado y la Subdirección de Carreteras de la Comunidad de Madrid, ello al margen de que, conforme a las determinaciones del informe de la Demarcación de Carreteras, el acceso al desarrollo deberá producirse por el viario municipal en tanto no se ejecute el nuevo enlace.

1.2.3. Límites.

El ámbito limita:

Al Norte con la calle Torneros, en un arco de 52,23 m (cincuenta y dos metros, veintitrés centímetros) de longitud, y radio de 21 m (veintiún metros) que conforma una nueva glorieta en la confluencia de los tramos Norte y Oeste de la citada vía y un tramo recto de 4,28 m (cuatro metros, veintiocho centímetros) ; con la parcela catastral 1123405VK4612S0001FW, en línea recta de 199,90 m (ciento noventa y nueve metros, noventa centímetros) y su prolongación a través de la parcela catastral 1123471VK4611N0001TM, en línea recta de 64,66 m (sesenta y cuatro metros setenta y seis centímetros).

Al Sur con la carretera autonómica M-406, (lindero sur de la parcela catastral 1123407VK4612S0001OW, en línea recta de 65,32 m (sesenta y cinco metros, treinta y dos centímetros, lindero sur de la parcela catastral 1123410VK4611N0001OM, en 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 lindero sur de la parcela catastral 1123408VK4611N0001KM, en línea quebrada de tres tramos rectos de 3,43 m (tres metros, cuarenta y tres centímetros) 9,41 m (nueve metros, cuarenta y un centímetros) y 129,54 m (ciento veintinueve metros, cincuenta y cuatro centímetros) y con la parcela catastral

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

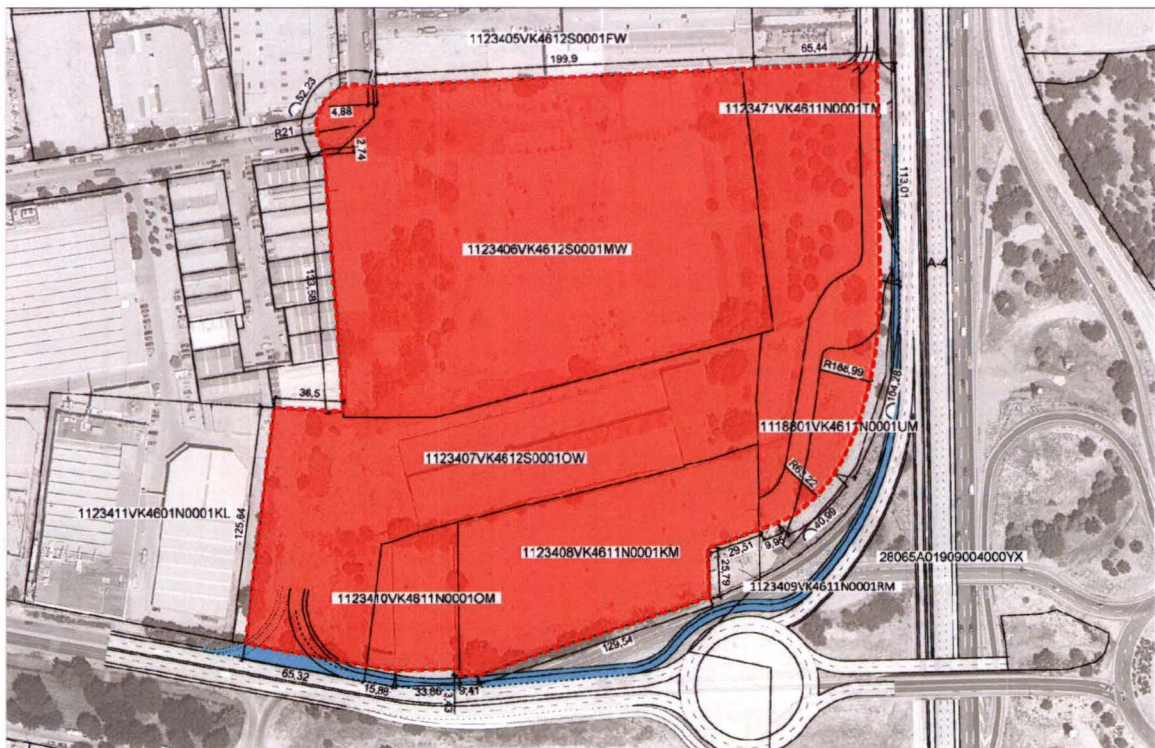
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

1123409VK4611N0001RM) en la que se ubica una subestación eléctrica de Unión Fenosa en línea quebrada de dos tramos rectos de 25,79 m (veinticinco metros, setenta y nueve centímetros) y 29,51 (veintinueve metros, cincuenta y un centímetros).

Al Oeste con el conjunto de parcelas que componen el polígono de la calle Torneros 44, en línea quebrada de tres tramos tamos rectos de 2,74 m (dos metros, setenta y cuatro centímetros), 133,58 m (ciento treinta y tres metros, cincuenta y ocho centímetros) y 36,50 m (treinta y seis metros, cincuenta centímetros) y con la parcela catastral 1123411VK4601N0001KL en línea recta de 125,64 m (ciento veinticinco metros, sesenta y cuatro centímetros).

Al Este con la zona verde, sistema general de protección de la A-4 (red general en la denominación actual) en línea quebrada de tres tramos, el primero recto de 113,01 m (ciento trece metros, un centímetro); el segundo curvo, compuesto por dos arcos de 104,28 m de longitud (ciento cuatro metros, veintiocho centímetros) y 40,99 m (cuarenta metros, noventa y nueve centímetros) y el tercero en línea recta de 9,95 m (nueve metros, noventa y cinco centímetros) hasta su encuentro con la parcela catastral 1123409VK4611N0001RM.

El acceso desde la A-4 al futuro desarrollo, de acuerdo con la solución planteada por la Demarcación de Carreteras, se efectuará por un carril con salida de esta autovía en el Km 13 (cuya urbanización corresponde al ámbito), y que, adosado al ramal de acceso a la glorieta del nuevo enlace, pero independiente del mismo, y a la propia glorieta, llegará a la entrada del ámbito, adosado a la calzada de la M-406, en línea discontinua, permitiendo la también la entrada al polígono desde esta carretera (ver esquema adjunto).



Delimitación del ámbito

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

1.3. Encuadre municipal y afecciones sectoriales.

1.3.1. Estado actual. El Tráfico y la Movilidad.

El ámbito del PEMU se sitúa en el polígono de los Ángeles que, después de unas décadas de ocupación prácticamente total, inició un progresivo deterioro como consecuencia de la desaparición de industrias muy significativas, entre ellas Uralita, agudizada con la crisis de 2007-2008. La entrada en carga del sector de Los Molinos, la terciarización del frente de la calle John Lennon y, en general, la interconectividad entre los diferentes ámbitos residenciales e industriales han generado una serie de disfuncionalidades en la red viaria que son preexistentes a la propuesta de este PEMU, prueba de ello es el Plan Especial de Regeneración y Dinamización del polígono Los Ángeles de iniciativa municipal, actualmente en redacción.

El polígono en el que se incluye el ámbito del PEMU 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. Según los estudios de tráfico realizados para este documento, y teniendo en cuenta los realizados por la Demarcación de Carreteras y el Ayuntamiento, el tejido urbano descrito es claramente insuficiente para satisfacer las demandas actuales de movilidad, apareciendo como punto más congestionado la glorieta de la M-406 con la calle Carpinteros. Obviamente, la progresiva terciarización del polígono agravará esta congestión salvo que se actúe en la citada glorieta, el alcance de la actuación corresponde al Plan Especial de Regeneración a que antes se ha hecho referencia, y deberá viabilizar el acceso a dicha carretera del nuevo desarrollo.

Por otra parte, la remodelación del enlace de la M-406 con la A-4, planteada por la Demarcación de Carreteras 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 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, de manera que el recorrido actual de la línea de autobús inter-municipal 447, deberá desplazarse a estas vías antes de la intersección con la calle Herreros, una vez ejecutada la nueva glorieta de la calle Fundidores (ver plano punto 1.3.1.d). 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.

El ámbito del PEMU, como se ha dicho, se sitúa al Este del núcleo urbano, entre suelos industriales, sin conexión directa con áreas residenciales y, por consiguiente, relativamente alejado del bullicio y de la actividad de la vida cotidiana fuera del ámbito laboral de las personas trabajadoras que ocupen los puestos de trabajo generados por las futuras actividades que se implanten.

Con carácter general las zonas industriales y los grandes centros comerciales se suelen organizar en base a los medios de transporte privado motorizado sin tener en cuenta al peatón, pero en este caso, gracias a los autobuses y los itinerarios peatonales y de tráfico no motorizado, se consigue una conexión satisfactoria.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

a) Desplazamientos peatonales.

Andando se tarda, desde el centro urbano del municipio al ámbito unos 55 min. Los mayores inconvenientes que se encuentran son: el cruce de las líneas de ferrocarril, bien por la calle Fundidores o por el Paseo de John Lennon M-406, y los desplazamientos a través de la trama industrial integrada por grandes manzanas, necesarias para los requerimientos funcionales de las actividades que en ellos se realizan, inconvenientes que contribuye a la generación de inseguridad ciudadana que se tratará más adelante. Se destaca positivamente el paseo, en buen estado, tanto peatonal como de bicicletas existente en la calle John Lennon hasta las vías del tren.

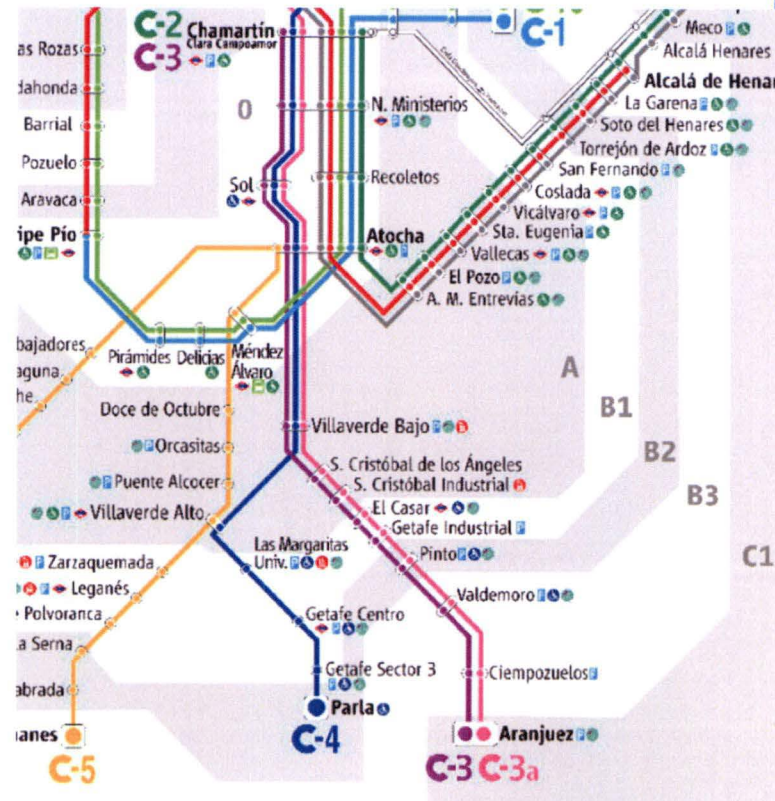
En lo que respecta a las posibilidades de conexión mediante **transporte público**, se puede destacar como algo positivo la existencia de las distintas opciones y como algo negativo las dificultades existentes en algunos de los itinerarios peatonales que unen paradas y estaciones con la zona industrial.

b) Ferrocarril de cercanías.

Respecto al tren, el ámbito está servido por la Línea C-3 Aranjuez- Atocha- Sol- Chamartín y la C3a Aranjuez- Atocha- Sol- Chamartín- El Escorial (Santa María de la Alameda) de cercanías de Renfe. El horario de este servicio es aproximadamente, en la C3, de 5:00 a 23:30, con una frecuencia entre 15-30 minutos y, en la C3a, de 6:00 a las 22:00 o las 23:00 dependiendo del trayecto, con una frecuencia que, para los recorridos más distantes, puede incrementarse hasta los 45-60 min.

La Estación más cercana es la de Getafe Industrial, a unos 30 min andando desde la estación, atravesando los polígonos industriales o, cogiendo autobús desde la estación, paradas 8345 y 8251 con líneas Pí1 y 428.

También encontramos la Estación del Casar, a unos 37 min andando desde la estación, atravesando la zona de huertos y los polígonos industriales, con conexiones con la línea 12 de metro, el servicio de alquiler de bicicletas públicas de Getafe "gbici" y las líneas de autobuses 4, 447 y N805, parada 20127.



Fuente: <https://www.renfe.com/es/es/cercanias/cercanias-madrid/mapas>

c) Metro

Respecto al metro, la línea de metro que sirve a la zona es la línea 12 "Puerta del Sur San Nicasio", cuyo horario es aproximadamente de 6:00 a 2:00, con frecuencias diurnas entre 5-9 min y nocturnas de 15 min.

La Estación más cercana es la de El Casar, a unos 37 minutos andando, atravesando tanto una zona de huertos como los polígonos industriales, y a 8 min en bici, con conexiones con la estación de RENFE El Casar, el servicio de alquiler de bicicletas públicas de Getafe "gbici" y las líneas de autobuses 4, 447 y N805, parada 20127.



Fuente: <https://www.metromadrid.es/es/viaja-en-metro/plano-de-metro-de-madrid>

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Se debe mencionar como algo que repercutirá positivamente en las interconexiones de los distintos tipos de transporte público en Getafe que, según el periódico El Mundo, en la web <https://www.elmundo.es/madrid/2022/02/08/62017499e4d4d87c0a8b45b2.html>, en su artículo firmado por R. Díaz de fecha 8 de febrero de 2022 "La línea 3 de Metro llegará a Getafe en diciembre de 2023":

"La Comunidad de Madrid no cesa de crecer, tampoco bajo tierra. Ahora, el sur de la región mejorará sus conexiones de entrada a la capital, gracias a las obras de ampliación de la línea 3 de Metro, que comenzaron ayer. Desde la estación de Villaverde Alto hasta El Casar, en Getafe, será el recorrido nuevo, de hasta 2.625 metros de longitud, que se sumará a la red suburbana".

d) Autobús.

Respecto al autobús, las líneas de autobuses que discurren más cerca son:

La línea Pi1 (línea urbana de polígonos industriales) Getafe Central- Pol. Ind. Los Ángeles. Horario aproximado de L-V de 5:30 a 21:30 (22:00) con frecuencias entre 25 min, en horas punta, a 1 h y 15 min en el resto. Con paradas en el Paseo de John Lennon y a lo largo de la calle Torneros (con Fundidores, Herreros, Artes gráficas o Carpinteros) en la misma entrada del ámbito. Además, esta línea tiene parada cerca de la Estación de RENFE Getafe Industrial.

La línea 4 (línea urbana) Pol. Ind. Los Ángeles- Hospital- Perales del Río. Horario aproximado de L-V de 7:00- 23:00 (hasta las 2:00 V y vísperas de festivos) con frecuencias de 30 min y S de 7:45-22:00 y D y festivos de 9:15 a 22:45 con frecuencias de 45 min. Las paradas más cercanas son la 8249 y 8278 en el Paseo de John Lennon con Carpintero/Diesel a 10 min andando.

La línea 447 (línea interurbana) Madrid- Getafe (Hospital). Horario aproximado de 6:40- 22:00 con frecuencias de 30 min. Las paradas más cercanas son la 8249 y 8278 en el Paseo de John Lennon con Carpintero/Diesel a 10 min andando y las paradas 8346 y 8347 lindando con la Ctra. A4 a 10 min andando.

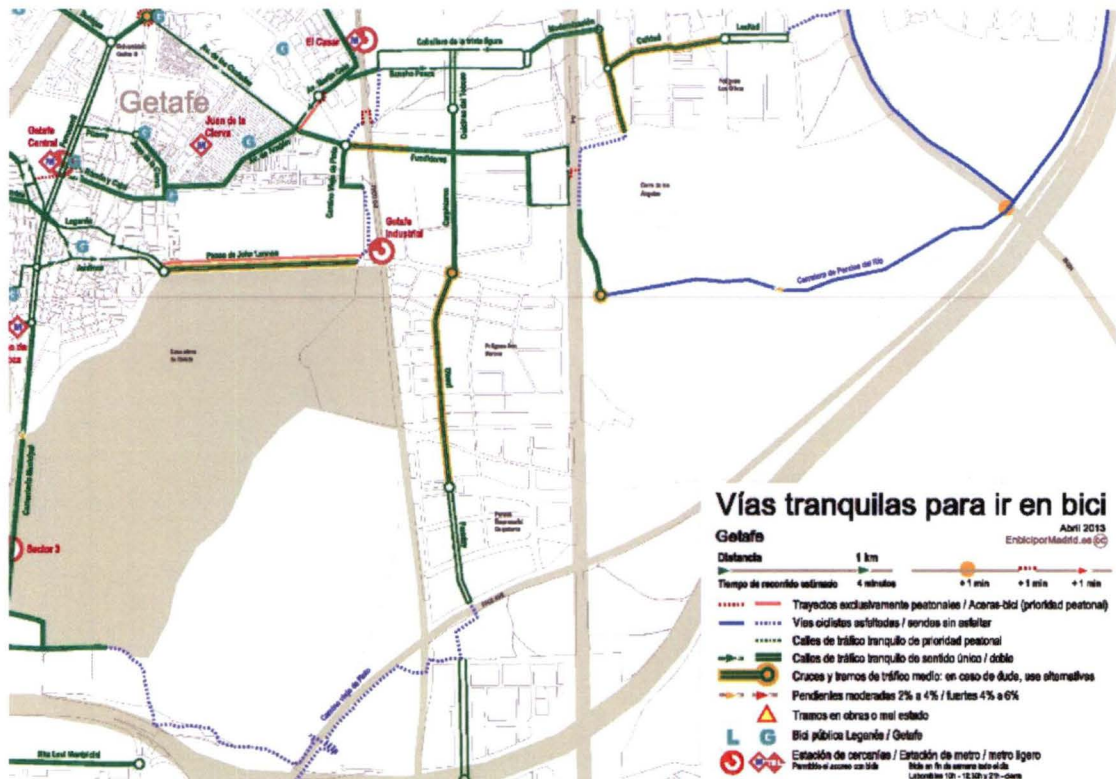
La línea 428 (línea interurbana) Getafe-Valdemoro. Horario aproximado de 6:00- 23:30 con frecuencias de 30 min. Las paradas más cercanas son la 8249 y 8278 en el Paseo de John Lennon con Carpintero/Diesel a 10 min andando.

La línea N805 (línea interurbana) Madrid- Getafe (Los Molinos). Horario aproximado de 00:30- 05:00 con frecuencias entre media hora y hora y 20 min. La parada más cercana es la situada en Av. Caballero de la Triste Figura con Calle de la Ceca a la Meca, a 25 min andando y 8 min en bici, con conexión con el Servicio de alquiler de bicicletas públicas de Getafe "gbici" situado en la misma calle. También para junto a la estación de Renfe de El Casar.

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO



En la web <https://www.enbicipormadrid.es/2013/03/plano-de-vias-tranquilas-de-getafe-para.html>, con fecha 17 de marzo de 2013 se muestra un "Plano de vías tranquilas de Getafe para ir en bici" En sentido oeste-este se puede observar que el Paseo de John Lennon tiene un tramo antes de la Estación Getafe Industrial, bastante bien resuelto para el tráfico de bicicletas, pero que a partir de ahí el itinerario se pierde en dirección al ámbito que nos ocupa. En sentido norte-sur, se encuentran unas vías calificadas como "tranquilas" que se acercan bastante a la zona de estudio.



Se debe mencionar como algo positivo que, según la Cadena Ser, en la web https://cadenaser.com/emisora/2022/01/19/ser_madrid_sur/1642576248_773154.html, en su artículo EFE firmado por P. García de fecha 19 de enero de 2022 "Getafe destinará un millón de euros a remodelar y ampliar sus carriles-bici":

"Getafe. El Ayuntamiento de Getafe ha aprobado la licitación de las obras de remodelación y adecuación de los carriles-bici existentes y la construcción de nuevos tramos, lo cual contará con un presupuesto de cerca de un millón de euros.

(...)

La remodelación y ampliación de los carriles bici es un proyecto que ya estuvo incluido en su día en el Plan de Inversiones Regional (PIR), (...)"

f) Tráfico rodado de vehículos. Aparcamientos.

Respecto al tráfico de vehículos y aparcamientos, en la actualidad existen graves problemas de aparcamiento en el polígono en el que proliferan los estacionamientos en aceras y en doble fila, lo que posiblemente aconseje la relocalización de la zona verde local colindante con la A-4, situándola en sentido Este-Oeste iniciando la necesaria conexión con Perales del Río prolongación de la calle Fundidores, y su transformación en zona de aparcamientos, teniendo en cuenta, además, de que en

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

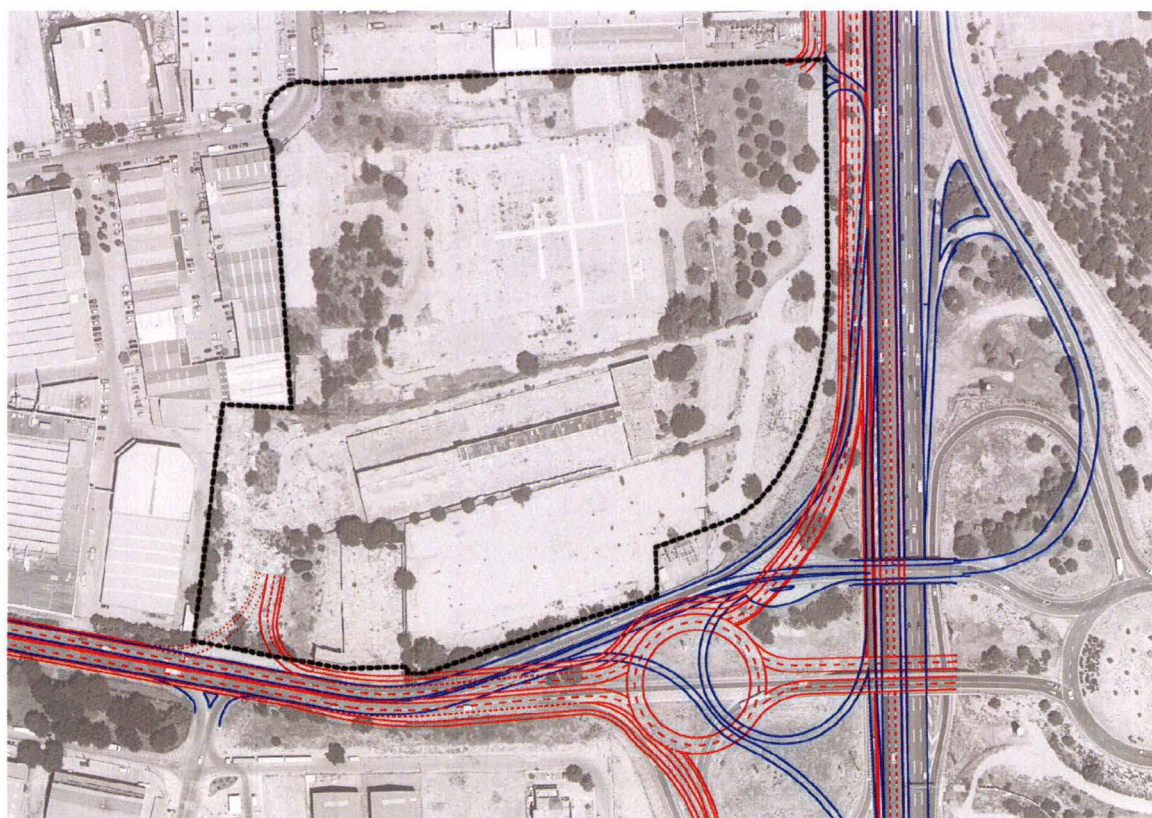
Alfredo Carrero Santamaría

1.3.2. Afecciones.

1.3.2.1. Afecciones de infraestructuras viarias.

Situado en la intersección de la A-4 y la M-406, el ámbito está afectado por ambas vías y sometido a sus afecciones. A requerimiento de la Demarcación de Carreteras se han reflejado las afecciones establecidas por la legislación de Carreteras vigente. Asimismo, se reflejan las que se establecerían en la declaración de tramo urbano que el Ayuntamiento de Getafe solicitará a la Demarcación, teniendo en cuenta que se trata de un suelo urbano consolidado, tanto antes como después del proyecto del nuevo enlace, y tanto antes como después de la aprobación definitiva del PEMU.

Tal y como puede comprobarse en la superposición adjunta, 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 recogida en la declaración de tramo urbano, con una línea de edificación coherente con la solución final de manera que no afecte a edificaciones existentes, amparadas por licencia, situadas en la margen opuesta de la M-406, 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, coincidiendo 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 tiene que respetar, 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.



Superposición situación actual, Plan general y nuevo enlace A-4 - M-406

En efecto, en relación con las vías que discurren por suelo urbano consolidado, los textos legislativos aplicables establecen lo siguiente para las vías que discurren por suelo urbano consolidado:

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

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 deberá instar a la Demarcación de Carreteras, como se ha dicho, para la delimitación de un tramo urbano y, hasta tanto se haya aprobado el expediente correspondiente, se deberán respetar las afecciones establecidas con carácter general por la legislación de carreteras

La propuesta que se efectúa desde el PEMU para las afecciones a establecer en la delimitación del tramo urbano son las que se representan en el esquema adjunto, que reducen en la rotonda del enlace a 39 m la distancia de 50 m establecida con carácter general por la LCE-2015 para los enlaces de las autopistas y autovías, 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.

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.

Legislación autonómica.

La línea de edificación en Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid, coincide con el límite de la zona de protección que, teniendo en cuenta que la M-406 pertenece a la red principal se sitúa a 25 m. Ahora bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 del Reglamento de Carreteras (Decreto 29/1993, de 11 de marzo) de conformidad con lo establecido en su artículo 22 y conforme a lo dispuesto en el artículo 33.1 de la Ley 3/1991, *"el planeamiento urbanístico podrá determinar la zona de protección en los supuestos de terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable programado, previo informe favorable de la Consejería de Transportes"* informe que concurre tanto en el PGG como lo hará en el presente PEMU, dado que debe ser informado por la Dirección General de Carreteras, con carácter previo a su aprobación inicial.

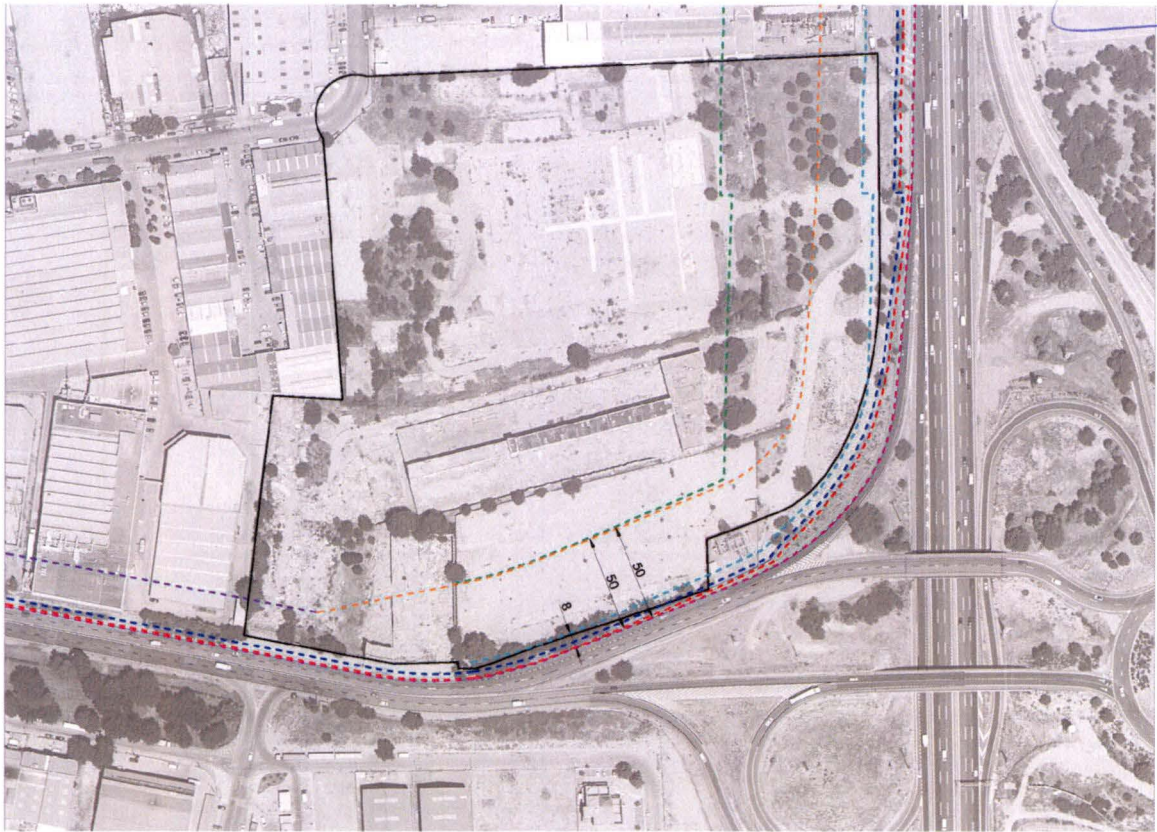
Las diferentes líneas límite de las distintas afecciones se representan en el esquema adjunto y en el plano I.09, diferenciando las vigentes hasta la aprobación de la delimitación del tramo urbano de las que el PEMU propone que establezca este expediente de delimitación.

27 DIC 2024

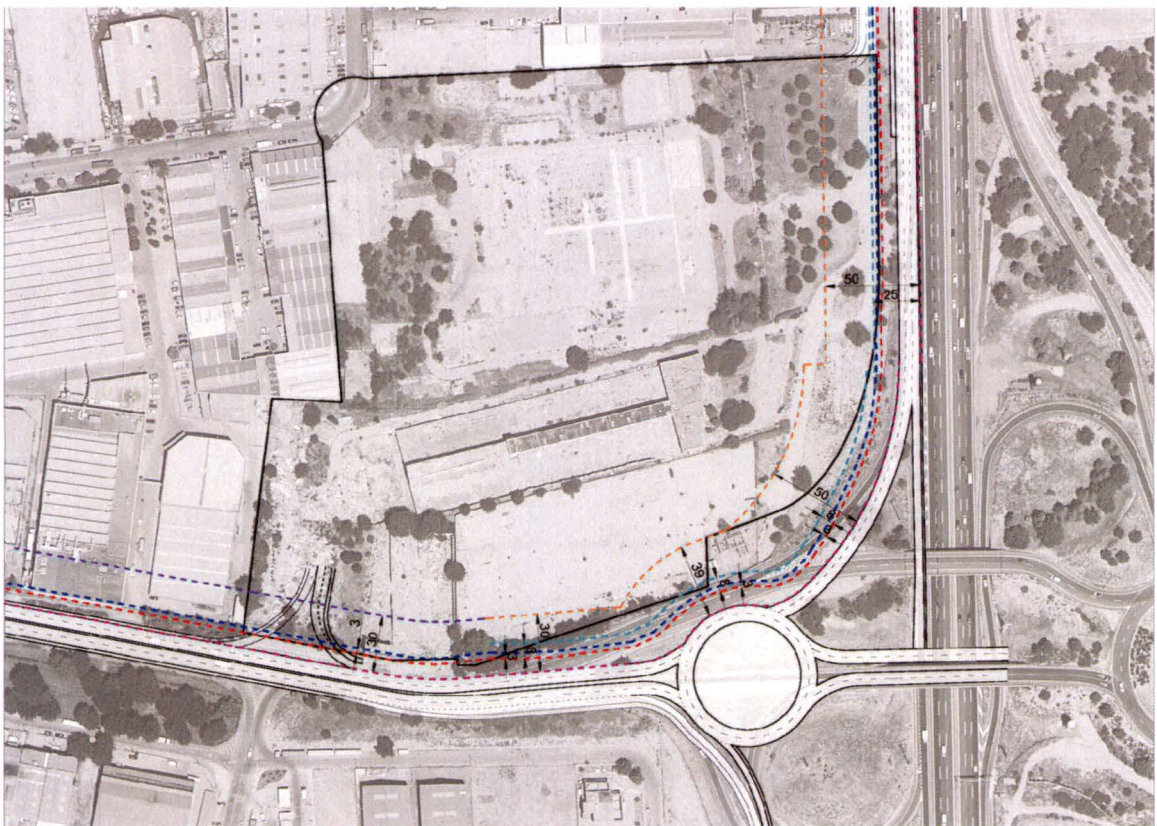
P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría



Afecciones de carreteras vigentes



Afecciones de carreteras propuestas por el PEMU para la delimitación del tramo urbano

1.3.2.2. Afecciones de otras infraestructuras.

Las infraestructuras existentes discurren por la red viaria o por suelos públicos de redes de espacios libres. Las mayores afecciones derivan de la existencia de la subestación eléctrica, cuyo traslado a una reserva de red general, prevista en el ámbito, está incluido en un Plan Especial de reestructuración de la red eléctrica del área, asumiendo Iberdrola los costos correspondientes, incluido el desvío o el soterramiento de las líneas aéreas y subterráneas existentes en la actualidad. (ver planos de infraestructuras punto 1.6.2.)

1.3.2.3. Afecciones Acústicas del tráfico rodado.

A efectos de calibrar las afecciones acústicas debe tenerse en cuenta que se trata de una actuación asistemática, que afecta a unas parcelas incluidas en el sector de los Ángeles, cuyo uso característico es industrial, y, por consiguiente, que son los niveles de este uso los de referencia, sin que ello obste a que adopten las medidas necesarias en los edificios de uso terciario para que no se superen los límites de la legislación acústica vigente.

El PGTA establece, dentro del sector Los Ángeles, usos no industriales, entre ellos el uso terciario en las parcelas con frente a la M-406, calificación vinculante para el Plan especial. No ocurre lo mismo en la parcela situada al Norte del ámbito (parcela P 1 en el estudio acústico), cuyo uso en el PGTA es industrial y en el que el uso terciario es admisible pero previa la tramitación de un Estudio de Detalle, hoy Plan Especial de Mejora Urbana. En este caso, esta transformación solo es posible si el ruido en el ambiente exterior, con la nueva ordenación pormenorizada propuesta, cumple los límites exigidos para el uso terciario. De acuerdo con los resultados del estudio acústico, la parcela a que nos referimos, situada al norte del ámbito (P-1) cumple con los objetivos de calidad acústica de uso terciario. Por ello, la transformación del uso alternativo autorizado en esta parcela (terciario) en el PGTA, es posible.

En el caso de las restantes parcelas, si bien en la gran mayoría de los receptores evaluados no se superan los objetivos de calidad acústica en ambiente exterior correspondientes al uso terciario, en algún punto específico (puntos 12 y 13 del estudio acústico) no es así, por lo que, en aquellos edificios de uso terciario que puedan situarse en esa localización, se deberán aplicar medidas correctoras que ayuden a disminuir el nivel de ruido existente y a no superar los límites normativos.

Las medidas planteadas son las siguientes:

- Reducción del número de ventanas en las fachadas con frente a la carretera M-406.
- Empleo de materiales de construcción aislantes, elementos constructivos constituidos por varias capas, etc.
- Cálculo e implementación de los aislamientos acústicos necesarios en las fachadas de los edificios que se edifiquen, de manera que, en base a los niveles existentes en el exterior marcado por el Mapa de Ruido de Getafe, en el interior de las edificaciones no se sobrepasen los niveles máximos permitidos en el Real Decreto 732/2019 y en el Código Técnico de la Edificación CTE/DB-HR.
- Empleo de puertas y ventanas con aislamiento acústico (p.e.: vidrio de doble acristalamiento).

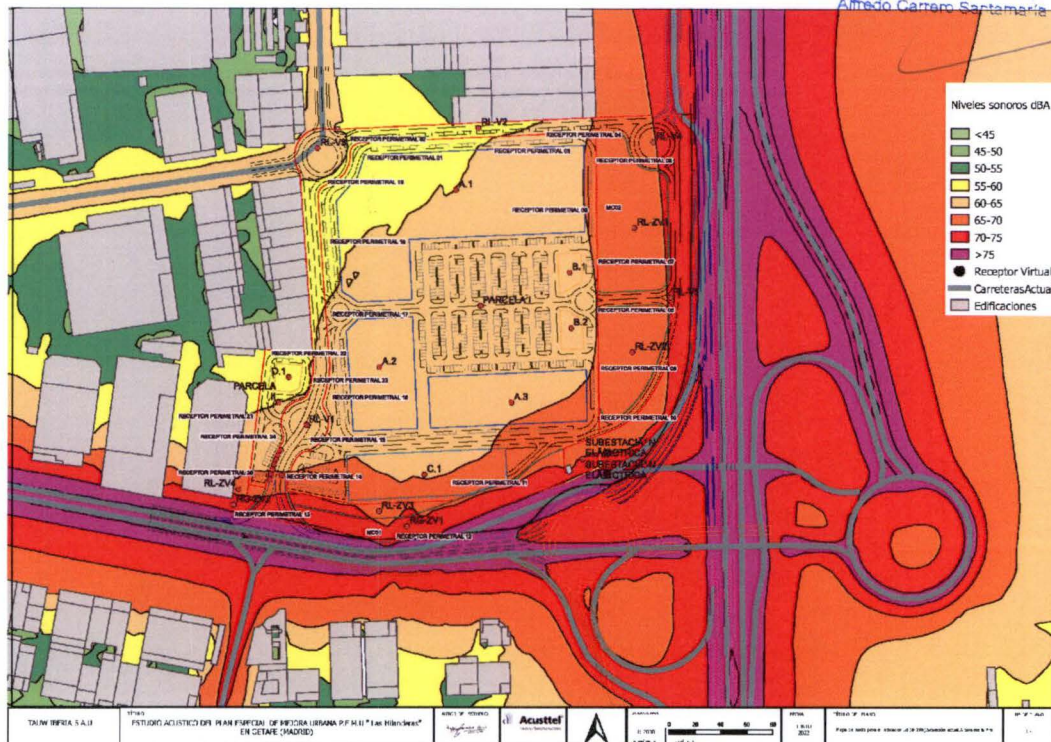
A continuación, se adjuntan los mapas de ruido actuales y postoperacionales extraídos del estudio acústico (si bien en los planos base no figura la edificación terciaria situada al sur de la parcela 2, las medidas correctoras son extensibles a la misma, tal como se señala en el certificado aportado por el equipo autor del Estudio Acústico)

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

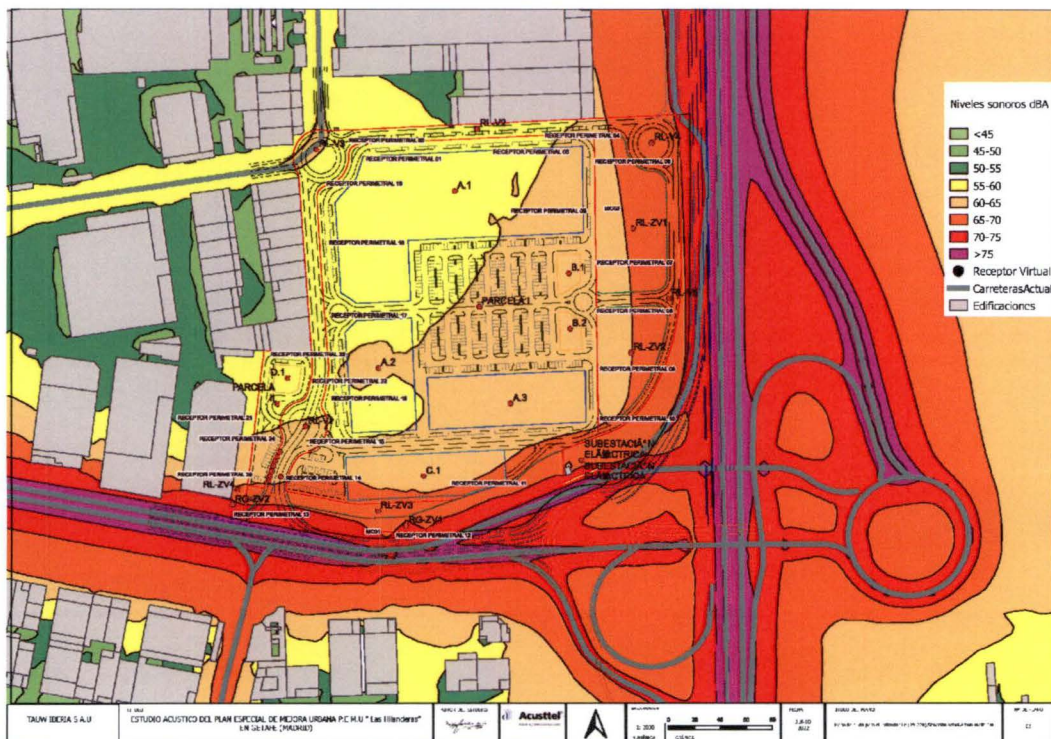
27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría



Mapa de ruido situación actual 8-19h.

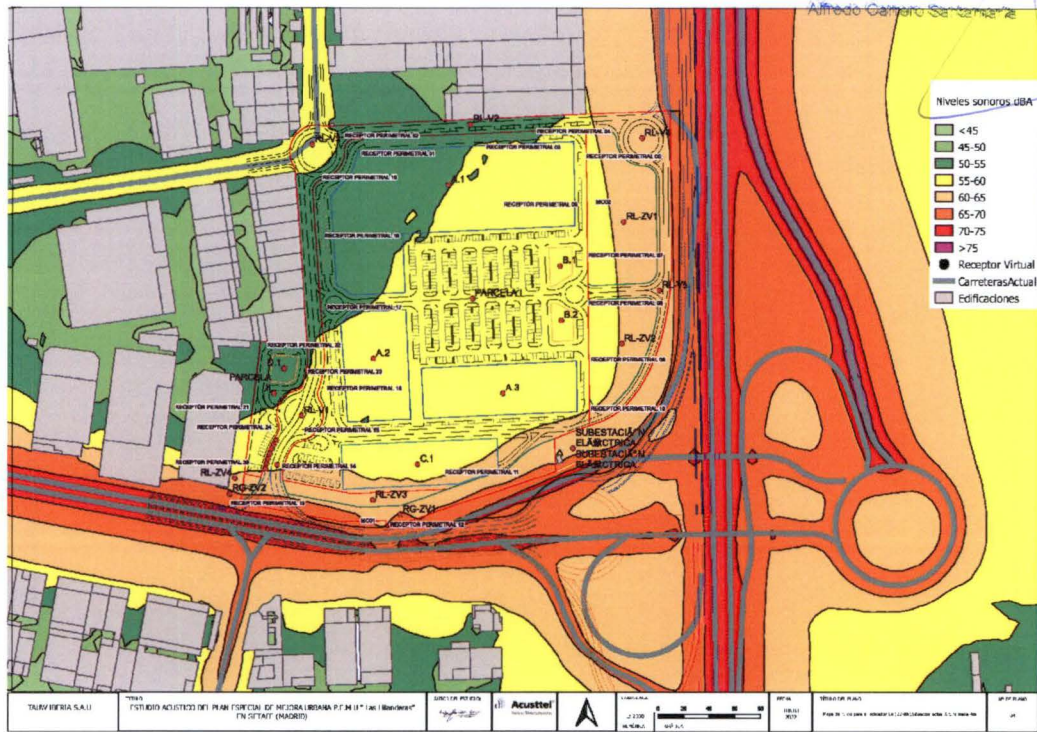


Mapa de ruido situación actual 19-22h.

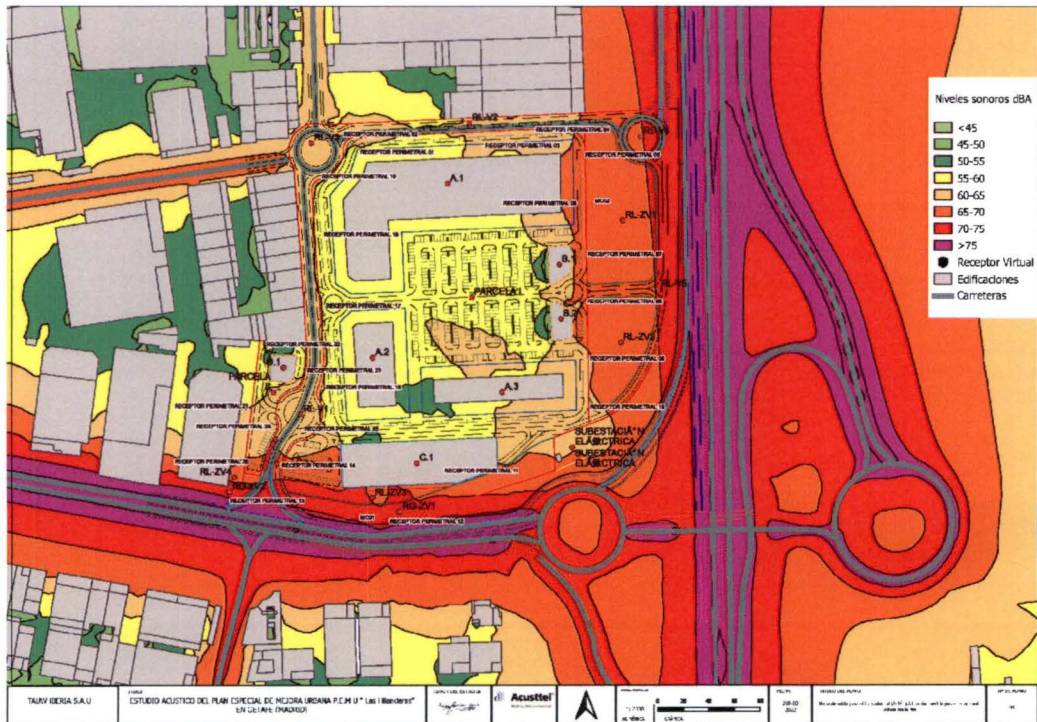
P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO



Mapa de ruido situación actual 22-8h.



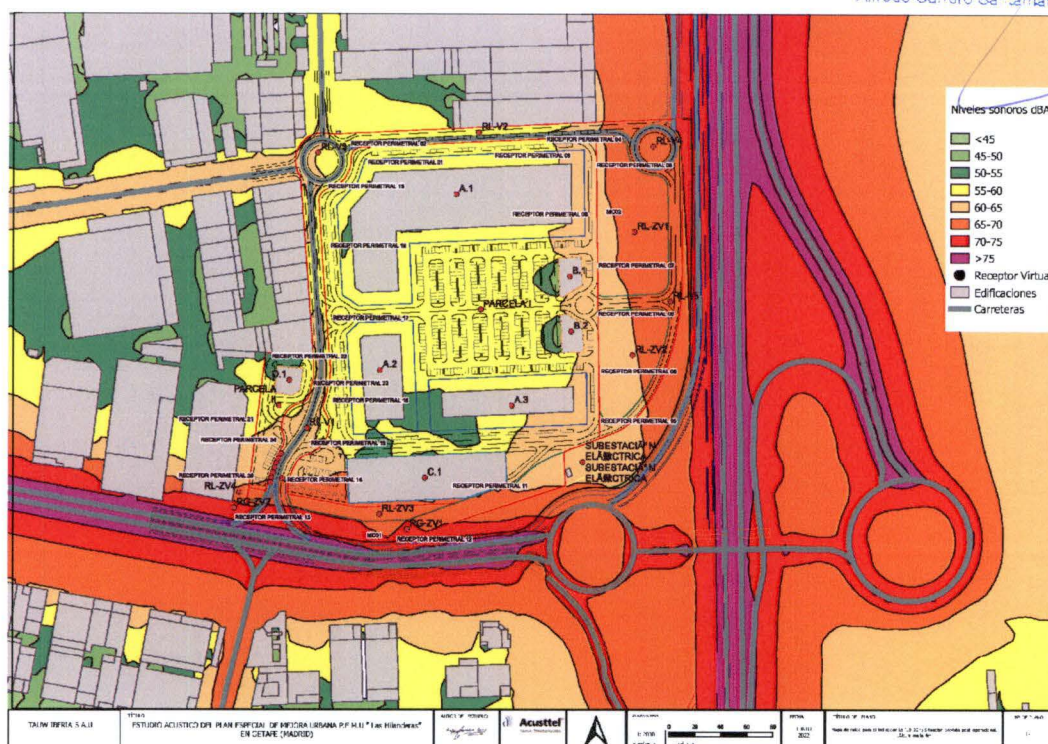
Mapa de ruido situación post-operacional 8-19h.

27 DIC 2024

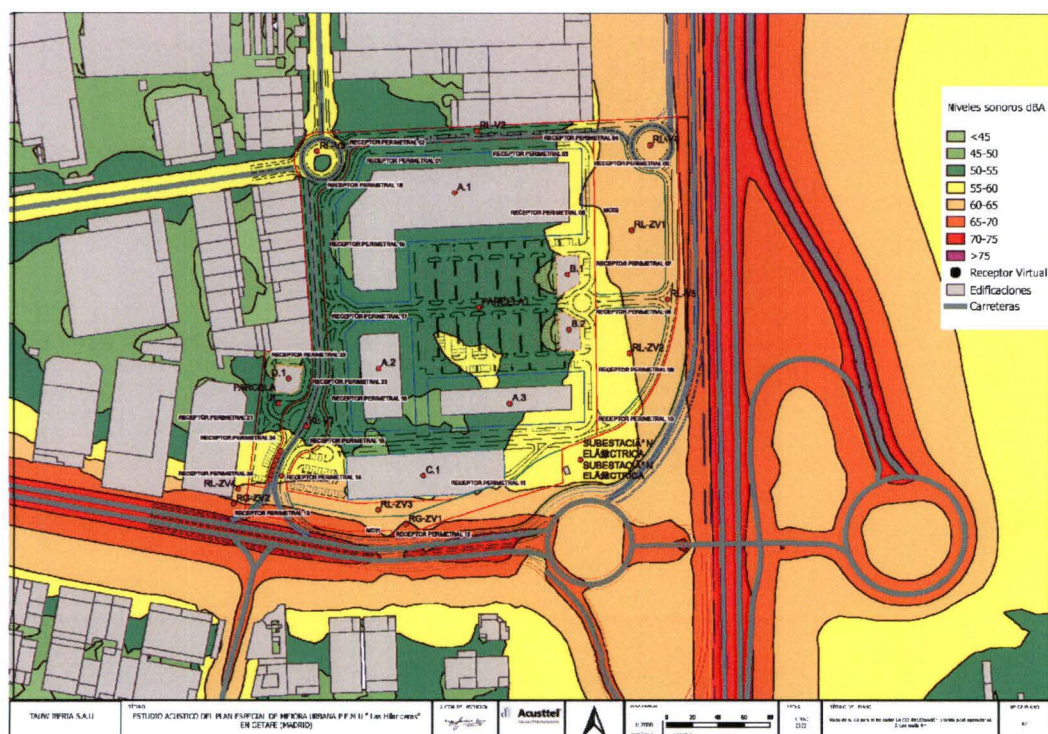
P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría



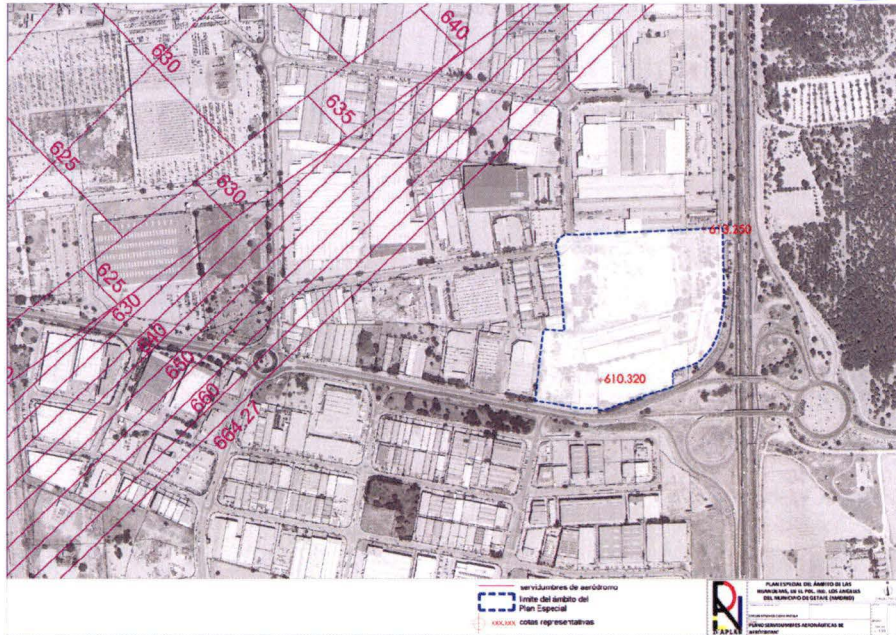
Mapa ruido situación post-operacional 19-22h



Mapa ruido situación post-operacional 22-8h

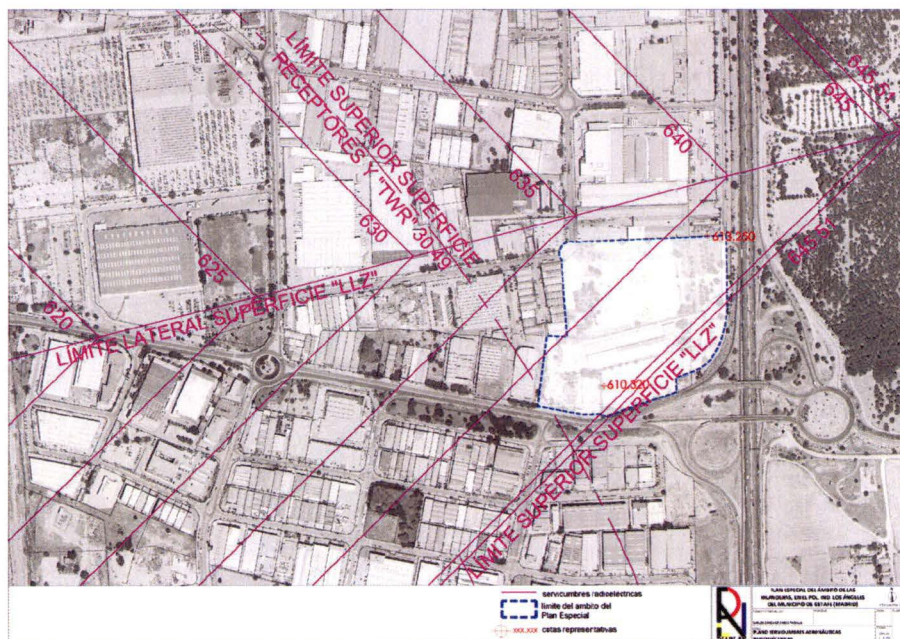
1.3.2.4. Afecciones aeronáuticas y radioeléctricas.

Como se observa en el esquema siguientes el ámbito del Plan Especial no está afectado por las servidumbres aeronáuticas de aeródromo del aeropuerto de la Base Militar.



Servidumbres de aeródromo (fuente: Ministerio de Defensa)

Sí lo está por las servidumbres radioeléctricas que fijan los límites de altura, según puede apreciarse en el esquema adjunto, entre las cotas 635 y la 645, al menos 25 metros por encima de la cota más alta del ámbito del PEMU. Dado que la altura máxima prevista es de 20 m en el edificio de servicios terciarios, punto en el que la diferencia de cotas se eleva a 35 m, no existe ninguna incompatibilidad entre las determinaciones del PEMU y las limitaciones de altura de las servidumbres radioeléctricas.



Servidumbres radioeléctricas. (fuente: Ministerio de Defensa)

1.3.2.5. Afección de los usos existentes con anterioridad en la contaminación del suelo.

Los estudios de contaminación de suelos y el resultado de los trabajos efectuados se incluyen en tomo independiente, se transcriben a continuación las conclusiones de los mismos:

Los trabajos de investigación exploratoria realizados han puesto de manifiesto los siguientes hechos relevantes en lo que se refiere a la calidad del suelo en el emplazamiento:

- Alcance de la investigación ejecutada: Se han realizado 26 sondeos cortos (3-4 m aprox.) y 5 piezómetros (8 a 13 m aprox.). Se tomaron 82 muestras de suelo, 35 de ellas fueron analizadas, y tres de agua subterránea, de todos los piezómetros que acumularon columna de agua.
- Perfil litológico: Los materiales presentes en la zona estudiada están constituidos por la siguiente secuencia:
 - De 0,0 a 0,05/ 0,90 m.b.n.s.: hormigón, asfalto o terreno vegetal en zonas sin pavimentar.
 - De 0,05/0,90 a 0,20/ 1,80 m.b.n.s.: material de relleno o arcillas/limos en zonas de terreno natural.
 - De 0,20/ 1,80 a 0,80/ 11,40 m.b.n.s.: Limos arenosos/ arcillosos con intercalaciones de arenas o arcillas.
 - Desde 0,80/11,40 m.b.n.s. a fin del sondeo: yesos con alguna intercalación de arcillas o limos.
- Hidrogeología local: No existe un nivel acuífero de relevancia en el subsuelo superficial del emplazamiento. Se detectó un nivel en tres de los cinco piezómetros instalados, en profundidad variable de 1,56 a 9,82 m.
- Calidad del suelo: Respecto a la calidad del suelo, los resultados analíticos obtenidos muestran la presencia de concentraciones de TPHs por encima de los criterios de referencia establecidos (RD 9/2005) en siete de las veinte cuatro muestras analizadas con concentraciones de entre 65 y 6000 mg/kg. Además, los resultados analíticos para metales (arsénico, antimonio y plomo) presentan concentraciones por encima de los valores de referencia (Comunidad de Madrid) para siete muestras.
- Calidad del agua subterránea: respecto a la calidad del agua subterránea, ninguno de los compuestos analizados ha sido detectado por encima de los límites de referencia establecidos. Tan sólo algunos metales y tetracloroetano se han detectado en concentraciones por encima del nivel de detección analítica pero siempre por debajo de los límites de referencia.
- Declaración de conformidad: Dado que el ítem inspeccionado se consideró no conforme respecto a los criterios de referencia establecidos en el Real Decreto 9/2005, de suelos contaminados, se llevó a cabo un análisis de riesgos.
- Análisis Cuantitativo de Riesgos: El análisis realizado evidenció, tras la cuantificación de los valores de riesgo, que los niveles de riesgo obtenidos en los escenarios evaluados son **ACEPTABLES**.
- Estado actual de la calidad del suelo: El estado actual de la calidad del suelo del emplazamiento se incluye en el Anexo 3 del tomo independiente citado.

En base a los resultados obtenidos se considera que **los usos del suelo previstos en el emplazamiento serían compatibles** con el estado de calidad del suelo reflejado en el presente informe. y, por lo tanto, **no se recomienda la ejecución de actuaciones complementarias** en el emplazamiento a excepción de la retirada de los impactos puntuales detectados en Pz-3 y SC-18 que serán retirados y gestionados adecuadamente.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

1.3.3. Condiciones urbanísticas de borde.

La posible ordenación del ámbito del Plan Especial está condicionada por cinco circunstancias:

- La imposibilidad de acceso directo desde la M-406.hasta la ejecución del enlace.
- La necesidad de supeditar el acceso a la M-406, en dirección Oeste, a la remodelación de la glorieta de la calle Carpinteros.
- Las necesidades de movilidad del Polígono de Los Ángeles, que requieren completar la malla urbana.
- La existencia de la subestación eléctrica de Iberdrola, situada en suelo no edificable anterior a la línea de edificabilidad, cuyo traslado no está asignado al ámbito, pero sí el suelo correspondiente, calificado como red general de infraestructuras eléctricas y cuya funcionalidad ha sido corroborada por Iberdrola, propietaria de la subestación a trasladar.
- La nueva configuración de los accesos y salidas a la A-4 derivada de la reordenación del enlace con la M-406 planteada por la Demarcación de Carreteras del Estado.
- La necesidad de resolver el acceso de las industrias existentes al norte del ámbito y del propio ámbito desde la calle Herreros.

Con independencia de que se describa al exponer las alternativas consideradas, la solución definitiva del nuevo enlace de la A-4 con la M-406 decidida por la Demarcación de Carreteras es la que se indica en el esquema adjunto. En ella, el acceso desde la A-4 al barrio de Los Molinos se realiza por una glorieta situada en la calle Fundidores, a partir de la cual hacia el Sur, se rediseña el acceso a la autovía del autobús y la continuidad de la calle Hilanderas hasta la calle Herreros, a partir de cuyo cruce se plantean las alternativas que se describen en el punto correspondiente y que, en lo que se refieren a la solución del enlace, se refleja a continuación. Teniendo en cuenta que se ha iniciado el proceso para la construcción del nuevo enlace, y que, según las indicaciones de la Demarcación de Carreteras, se finalizará en los primeros dos años, de acuerdo con las indicaciones de dicho organismo, el acceso a la zona comercial se deberá producir, hasta su entrada en funcionamiento, por la red viaria municipal, tal como se indica en el punto 3.2 del presente capítulo y en el punto 1.9.1 del capítulo 1 del Bloque III.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

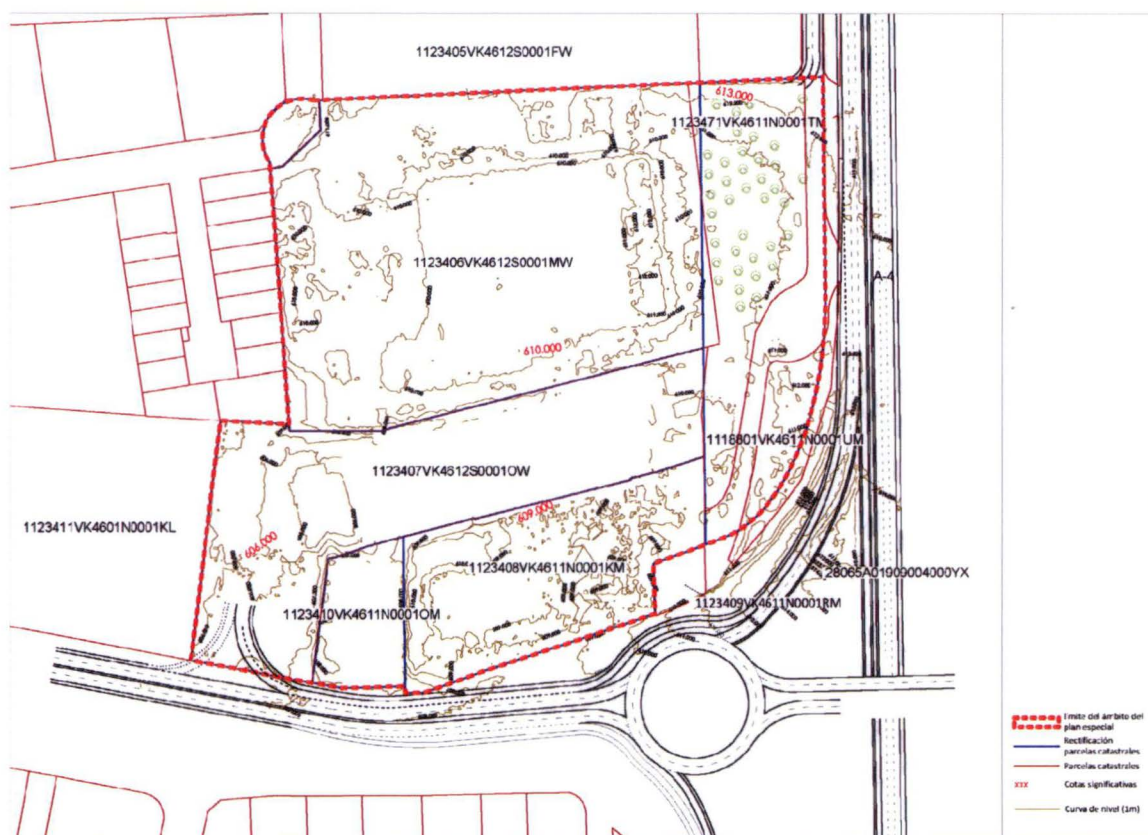
Alfredo Carrero Santamaría



Solución definitiva del enlace A4-M406 planteada por La demarcación de Carreteras

1.4. Topografía. Características físicas del terreno.

El ámbito, desde el punto de vista topográfico, se divide en dos plataformas, en su mitad norte y aproximadamente el tercio Este está situado en la cota media 610. En el extremo NE del mismo se alcanza la cota 613 que se conserva, con oscilaciones de uno o dos metros en todo el tercio, para situarse otra vez en la 610 en el tercio Este del límite Sur. En el límite de estos subámbitos se produce un descenso relativamente brusco, posiblemente debido a movimientos de tierra para horizontalizar el soporte de las edificaciones industriales que existieron y hoy han desaparecido, hasta la cota 606-605 que es la cota de la mitad sur del lindero Oeste del ámbito. Es decir, la diagonal NE-SO enlaza las cotas máxima y mínima del ámbito, a excepción del entorno del enlace que se encuentra elevado dos o tres metros por encima de la cota media. La cota de la M-406 en el límite sur se sitúa en torno a los 608 m, por lo que tanto la calle N-S como la E-O de nuevo trazado no tendrán una pendiente superior al 1%.



Plano topográfico

1.5. Estructura de la propiedad

1.5.1. Ámbito del PEMU.

El ámbito del Plan Especial está integrado por las parcelas privadas generadoras de aprovechamiento y las redes colindantes, que son las siguientes, con las superficies que se indican (frente a las diferencias entre las distintas fuentes se ha optado por la superficie resultante del levantamiento topográfico, haciendo coincidir sus linderos Este con el límite Oeste de las zonas verdes colindantes con la A-4, en ajuste consensuado con el Ayuntamiento de Getafe teniendo en cuenta la línea de edificación de la citada autovía):

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Garrero Santamaría



Estructura de la propiedad

a) Parcelas generadoras de aprovechamiento. Propiedad de IVAF Getafe Logistics S.L

Parcela 1. Hilanderas nº 7

Parcela catastral 1123406VK4612S0001MW Sup. 35.252 m²

Finca Registral nº 34.589 Sup Registral 34.800 m²

Superficie real según levantamiento topográfico 35.092,21 m²s

Parcela 2. John Lennon nº 35, Hilanderas 5

Parcela catastral 1123407VK4612S0001OW Sup. 18.897 m²

Finca Registral nº 10.505 Sup Registral 8.219 m² y Finca Registral nº 34.408

Sup Registral 12.447 m² (en total 20.666 m²)

Superficie real según levantamiento topográfico 19.893,41 m²

Parcela 3. John Lennon nº 37

Parcela catastral 1123410VK4611N0001OM Sup. 2.920 m²

Finca Registral nº 13.393 Sup Registral 3.071,60 m²

Superficie real según levantamiento topográfico 3.231,53 m²

Parcela 4. John Lennon 39 Hilanderas 3

Parcela catastral 1123408VK4611N0001KM Sup 11.661 m²

Finca Registral nº 18.881 Sup Registral 9.146²

Superficie real según levantamiento topográfico 11.663,91 m²

b) Parcelas de redes locales preexistentes colindantes. Propiedad Pública.

Confluencia de los dos tramos de la calle Torneros.

Parcela 5. Vial público municipal

Parcela catastral 2806590009000 (parcial)

Superficie real según levantamiento topográfico 767,98 m²

Parcela 6. Zonas verdes públicas municipales, parcelas catastrales:

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

1118801VK4611N0001UM (parcial) Parcela de Zona verde
1123471VK4611N0001TM (parcial) Parcela de Zona verde
28065A90009000 Viario público local *(calle Hilanderas)
Superficie real según levantamiento topográfico 13.795,57 m²
(*) Parte de la Finca Registral 58.400.

La calle de las Hilanderas en su trazado actual, no está catastrada ni coincide en su trazado con la calle reflejada en el PGG.

1.5.2. Ramal de acceso

El ramal de acceso discurre por las parcelas catastrales 28065A90009000 y la 28065A01909004 (*) que son las denominadas parcelas 9000, de dominio público (descuentos) y tiene una superficie de 3.132,63m².
(*) Parte de la Finca Registral nº 58.400.

1.5.3. Superficie.

a) Parcelas generadoras de aprovechamiento.

La superficie de las parcelas privadas que constituyen el ámbito estricto, según levantamiento topográfico realizado expresamente para este Plan Especial, y generan aprovechamiento asciende a 69.881,06 m²:

Hilanderas nº 7	35.092,21 m ² s
John Lennon nº 35, Hilanderas 5	19.893,41m ² s
John Lennon nº 3	3.231,53 m ² s
John Lennon nº 39 Hilanderas 3	11.663,91 m ² s
Total	69.881,06 m²s

b) Parcelas de redes locales preexistentes colindantes.

La superficie de las parcelas de dominio público calificadas como redes locales asciende a 13.795,57 m² (zona verde local y viario de acceso que discurre por la misma).

La superficie existente de la calle Torneros ocupada por la glorieta de nueva creación asciende a 767,98 m².

La superficie total del ámbito asciende, por consiguiente, a 84.444,61 m².

c) La superficie afectada por el ramal de acceso desde la A-4 asciende a 3.132,63m².

1.6. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

1.6.1. Usos y edificaciones

La parcela estaba ocupada por una serie de edificaciones que han sido derribadas en su totalidad, quedando en la actualidad restos de cimentaciones, zonas pavimentadas y los árboles que se reflejan en la fotografía adjunta y se describen en el estudio ambiental. En la imagen siguiente se superpone el arbolado sobre la ordenación pormenorizada indicativa de las parcelas lucrativas. De los 197 árboles inventariados, cuatro están en mal estado y 39 en estado regular, de los 154 restantes, tan solo se

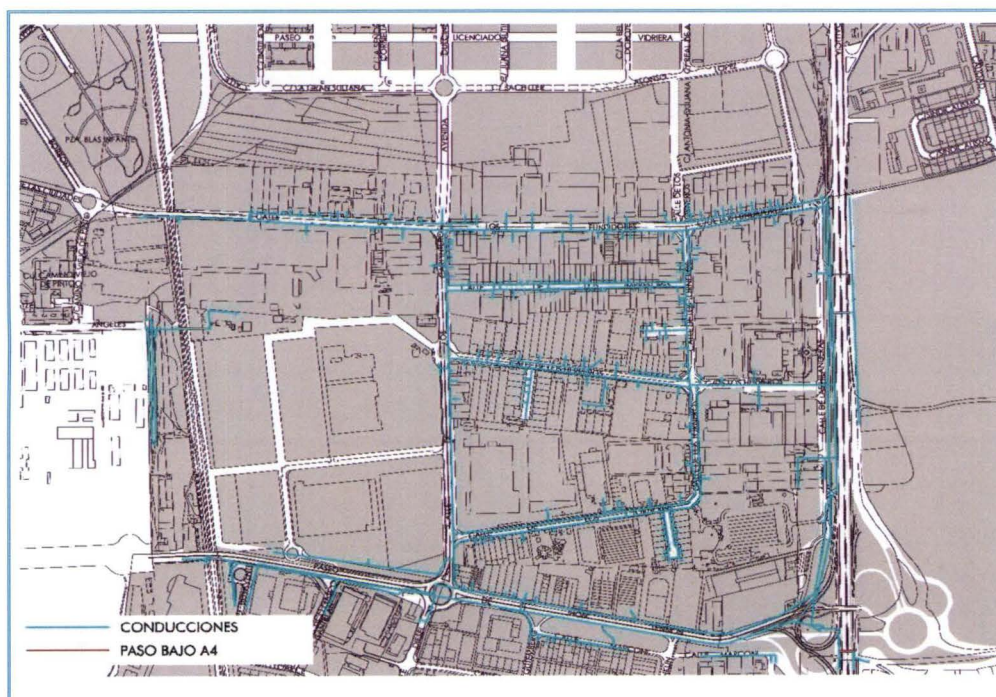
sitúan en zonas verde 40. El número de árboles que, según el diseño indicativo, se plantarían en la nueva ordenación sería ligeramente superior a esa cifra con lo que los ejemplares de sustitución deberán situarse en las zonas verdes de protección exteriores al ámbito.



Superposición del arbolado existente sobre la ordenación interior indicativa

1.6.2. Redes de Infraestructuras. (Fuente: Anexo al Pliego de Condiciones Técnicas GISA Getafe)

1.6.2.1. Red de Abastecimiento

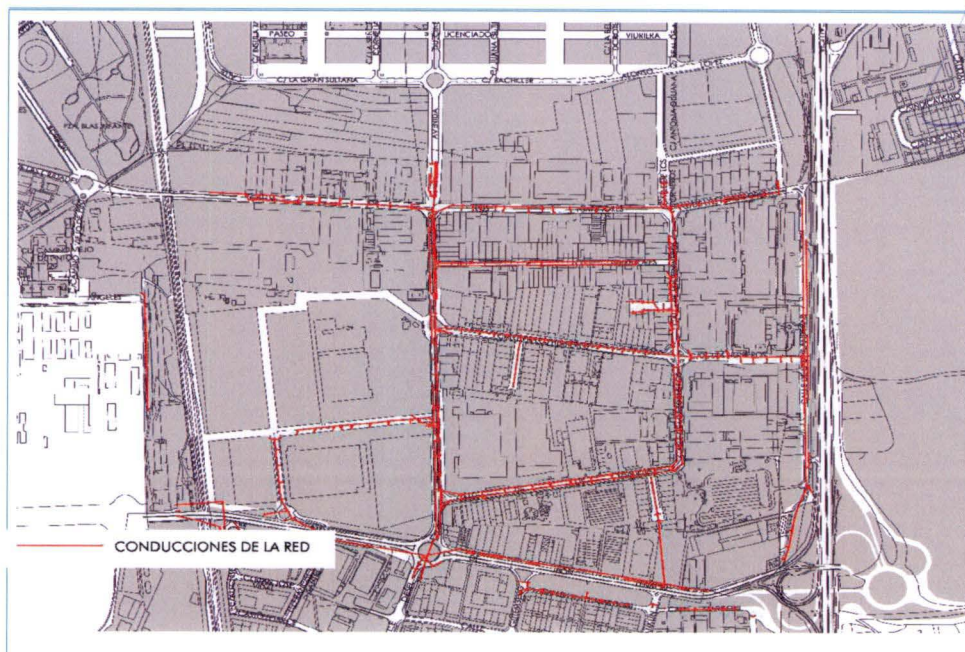


27 DIC 2024

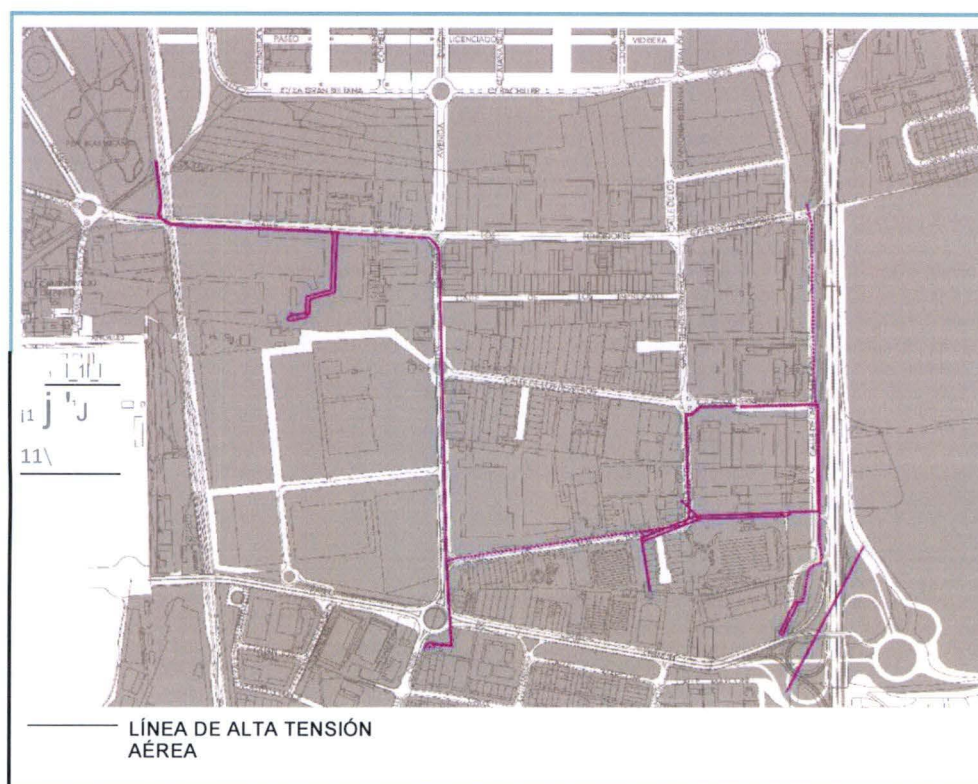
1.6.2.2. Red de Saneamiento de pluviales y residuales

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría



1.6.2.3. Red de Energía eléctrica (esquema general)



La existencia de la subestación eléctrica de Iberdrola en la esquina SE del ámbito genera la existencia de líneas eléctricas aéreas de alimentación a las industrias existentes, que dicha empresa remodelará y

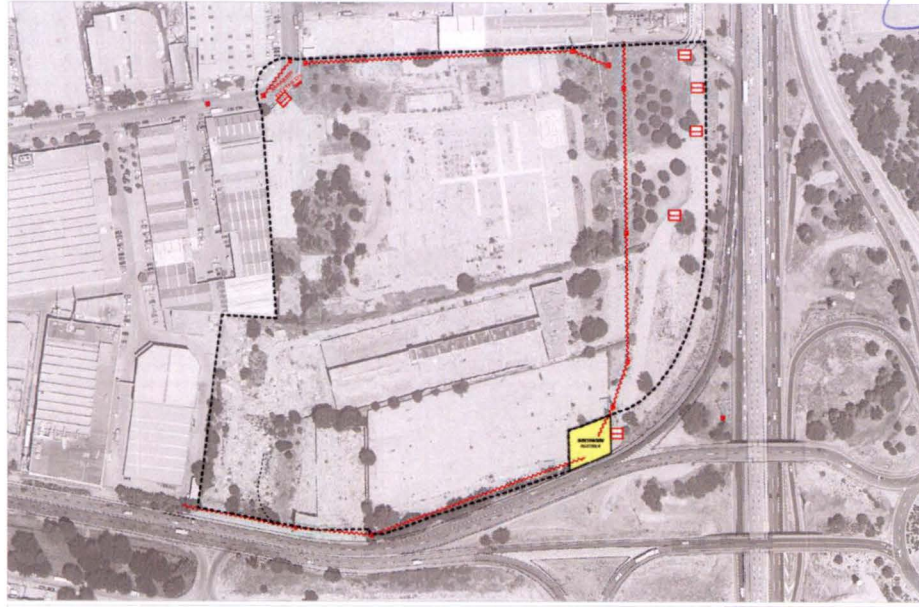
27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

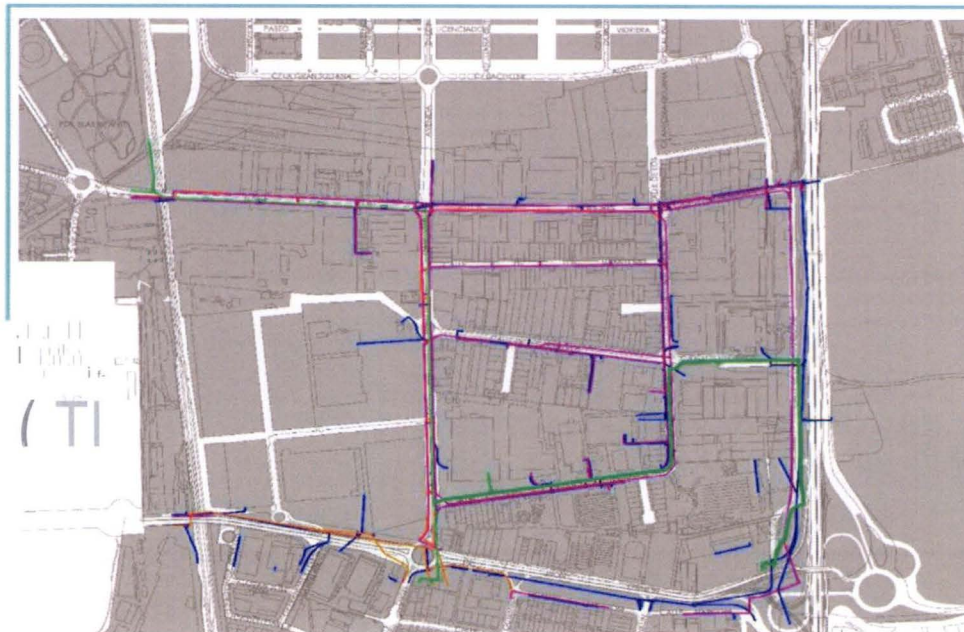
Alejo Carrero Santamaría

soterrará a su costa, previa o simultáneamente al traslado de la subestación, de acuerdo con el Plan Especial de Infraestructuras eléctricas en redacción. Además, existe una línea paralela a la A-4 que discurre por las zonas verdes colindantes y otra que discurre cerca del límite norte del ámbito. (ver esquema).



Red de Energía eléctrica (detalle)

1.6.2.4. Red de Telecomunicaciones



CANALIZACIÓN
TELEFÓNICA
CANALIZACIÓN

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

CAPÍTULO 2. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1. Antecedentes.

Los antecedentes de la ordenación del ámbito parten de la ordenación del Polígono Industrial de Los Ángeles, un Plan Parcial, al que ya se ha hecho mención, aprobado en el año 1967, cuya reparcelación no se aprobó por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid hasta el 22 de mayo de 1.972. En dicho proyecto se cedieron al Ayuntamiento de Getafe las zonas verdes de protección colindantes con la A-4, tal como aparece reflejado en copia simple proporcionada por el departamento de Patrimonio del Ayuntamiento de Getafe (ver anexo 2)

El PGG de 2004, con la calificación de los PEMU de Los Molinos y Espartales, rompe la estructura del Modelo Territorial del Plan General de 1986 y su clara división de la ocupación del territorio: el entorno de la carretera de Toledo como área residencial y el de la carretera de Andalucía como Área Industrial, lo que tiene como consecuencia el cambio o la ampliación de la función de la M-406, que deja de constituir exclusivamente la vía de acceso a las zonas industriales, para convertirse en un acceso privilegiado a las zonas residenciales desde la A-4. El Polígono Industrial de Los Ángeles queda así colindante con una verdadera entrada, y la salida del enlace como una nueva Puerta de Getafe. En coherencia con ello, el Plan General califica de uso terciario el frente de la M-406, y aunque lo regula con la misma ordenanza que el resto del polígono. En otras palabras, aunque, por el grado de colmatación, incorpora las determinaciones del Plan Parcial de COPLACO, coloca al polígono en un itinerario de transformación inevitable.

Con posterioridad a la aprobación del Plan General, y en el marco de las determinaciones de la Ordenanza "14 a" para el cambio del uso Industrial al Terciario, se tramitó, como se ha dicho, un Estudio de Detalle sobre la Parcela Catastral nº 1123406VK4612S0001MW, Finca registral nº 34.589 (en la actualidad), aprobado por acuerdo del Pleno Municipal de 19 de abril de 2010, publicado en el BOCM de 14 de junio del mismo año. (ver anexo 4).

Asimismo, la ordenación de volúmenes de la finca Registral 18.881 se llevó a cabo por Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fechas 18 de septiembre de 2008, publicado en el BOCM de fecha 3 de diciembre de 2008 (ver anexo 5).

Los diseños de ambos documentos, que tienen plena vigencia, aunque no llegaron a ejecutarse hasta su urbanización, son incompatibles con la reordenación del enlace de la A-4 con la M-406 planteado por La Demarcación de Carreteras y, en consecuencia, su ordenación pormenorizada debe ser modificada por el Plan Especial. Todo ello al margen de la incorrecta aplicación de la homogeneización de la edificabilidad industrial a terciaria, llevada a cabo por los mismos, de la que se ha dejado constancia anteriormente.

Coincidiendo con el periodo de redacción del Plan Especial, la Demarcación de Carreteras ha definido el diseño del nuevo enlace de la A-4 con la M-406. Se ha mantenido un contacto estrecho con dicha administración, coordinando los estudios de tráfico, con objeto de que se contara con su conformidad, no solo en el enlace sino en los accesos al ámbito del PE, de forma que el Proyecto de la Demarcación de Carreteras del Estado se recoge en este documento como entorno vinculante de la ordenación pormenorizada propuesta, al igual que los nuevos accesos para el ámbito del PEMU. (en el anexo 6 se adjunta la propuesta de enlace, que no incluye el acceso a la nueva calle N-S, que debe ser ejecutado por la propiedad).

Así mismo se ha compatibilizado la solución con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Finalmente, hay que dejar constancia del inicio de la redacción de Plan Especial de "Renovación, Regeneración y Dinamización del Polígono Industrial de Los Ángeles, que cuenta con el contenido del presente Plan Especial y que debe viabilizar el acceso en dirección oeste a la M-406 desde el ámbito del Plan Especial, mediante la remodelación de la glorieta de la calle Carpinteros.

2.2. Determinaciones del Plan General para el ámbito.

El ámbito del Plan Especial está Clasificado por el PGG, como Suelo Urbano Consolidado industrial, regulado por la **Ordenanza 14 a Industrial Los Ángeles** con el contenido normativo y la Ficha de Ordenanza que se adjunta a continuación y en el anexo 3. En esta ordenanza, se asigna una edificabilidad de 0,9 m²/m² de uso industrial a todo el ámbito, excepto a las parcelas iniciales con frente a la Avda. de John Lennon (M-406) a las que se asigna la misma edificabilidad, pero de uso terciario- Art. 104- (En nuestro caso, tres de las cuatro parcelas que integran el ámbito).

La figura del Estudio de Detalle, a la que remite la ficha para efectuar el cambio de uso industrial a uso terciario en las parcelas calificadas con uso industrial, no es de aplicación en la actualidad, toda vez que el alcance de esta figura de planeamiento no es suficiente para la función que se le asigna, siendo necesario un Plan Especial de Mejora. En cualquier caso, esa remisión, pone de manifiesto que el PGG admite la delimitación de un Ámbito de Ordenación Singular, cuando se pretenda aplicar la Ordenanza alternativa, entendiendo por tal, un ámbito en el que el Plan General remite la ordenación pormenorizada a un instrumento de planeamiento subordinado, sin por ello cambiar la categoría del suelo. A esta remisión se delega también la posibilidad de cambio del uso industrial al uso terciario, en las parcelas que no dan frente a la M-406, en las que la calificación originaria es ya de uso terciario. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.2 a) la equidistribución, caso de ser necesaria, se llevará a cabo mediante reparcelación. Dado que se trata de una propiedad de un solo titular, los problemas derivados de la inexistencia de un sistema de actuación no existen.

ZONA DE ORDENANZA SUELO URBANO

INDUSTRIAL LOS ANGELES

14a

GENERAL

PLANOS DE REGULACIÓN

R - 582.41.11 R - 582.42.4
R - 582.41.12 R - 582.42.7
R - 582.42.3 R - 582.42.8

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA:

22-5-03

26-5-03

Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



CONDICIONES DE VOLUMEN				CONDICIONES DE USO			
PARCELA MINIMA	SUPERFICIE (m²)	FRENTE MINIMO (m)		USO CARACTERÍSTICO	GENERAL	ORDENANZA ALTERNATIVA	
	Nº DE PLANTAS (EXCLUIDA LA BAJA)						
ALTURA MAXIMA NORMAL	ALTURA MAX. (m)	Nº DE PLANTAS (EXCLUIDA LA BAJA)		USOS COMPATIBLES	INDUSTRIAL	TERCIARIO	
	PLANTA BAJA (m)	SEGÚN USOS	SEGÚN USOS		GARAJE	LIMITADO	LIMITADO
ALTURA LIBRE INTERIOR MINIMA	PLANTA PISOS (m)	SEGÚN USOS	SEGÚN USOS		RESIDENCIAL	LIMITADO	LIMITADO
	A CALLES	SEGÚN ARTº 188	12		TERCIARIO COMERCIAL	LIMITADO	
RETRANQUEOS MÍNIMOS (m)	A LINDEROS		8		TERCIARIO OFICINAS	LIMITADO	
	PLANTA BAJA	SURTRANQUEOS	SURTRANQUEOS		TERCIARIO HOTELERO	NO	
% OCUPACION MÁXIMA	PLANTA PISOS	30% EN TOTAL			TERCIARIO RECREATIVO	LIMITADO	LIMITADO
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA				INDUSTRIAL		NO
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²/m²)			0.9		GENERAL DOTACIONAL	LIMITADO	LIMITADO

OBSERVACIONES

- CONDICIONES HIGIENICAS DE CALIDAD Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACION SEGÚN CAPÍTULO 2º DEL TÍTULO VI DE LAS NN.UU. Y OO. DEL PLAN.
- SERÁN EDIFICABLES AQUELLAS PARCELAS REGISTRADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN QUE TENGAN MENOR SUPERFICIE.
- LIMITACIONES DE LOS USOS COMPATIBLES SEGÚN "CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE LOS USOS". REGULACIÓN DE LA INTENSIDAD Y CONDICIONES DE LOS USOS.
- PARA LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA ALTERNATIVA, SERÁ OBLIGATORIA LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE CON CARÁCTER PREVIO A LA EDIFICACIÓN, EN EL QUE SE FUE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES, CON LOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN LAS CONDICIONES DE VOLUMEN FIJADOS EN ESTA FICHA.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

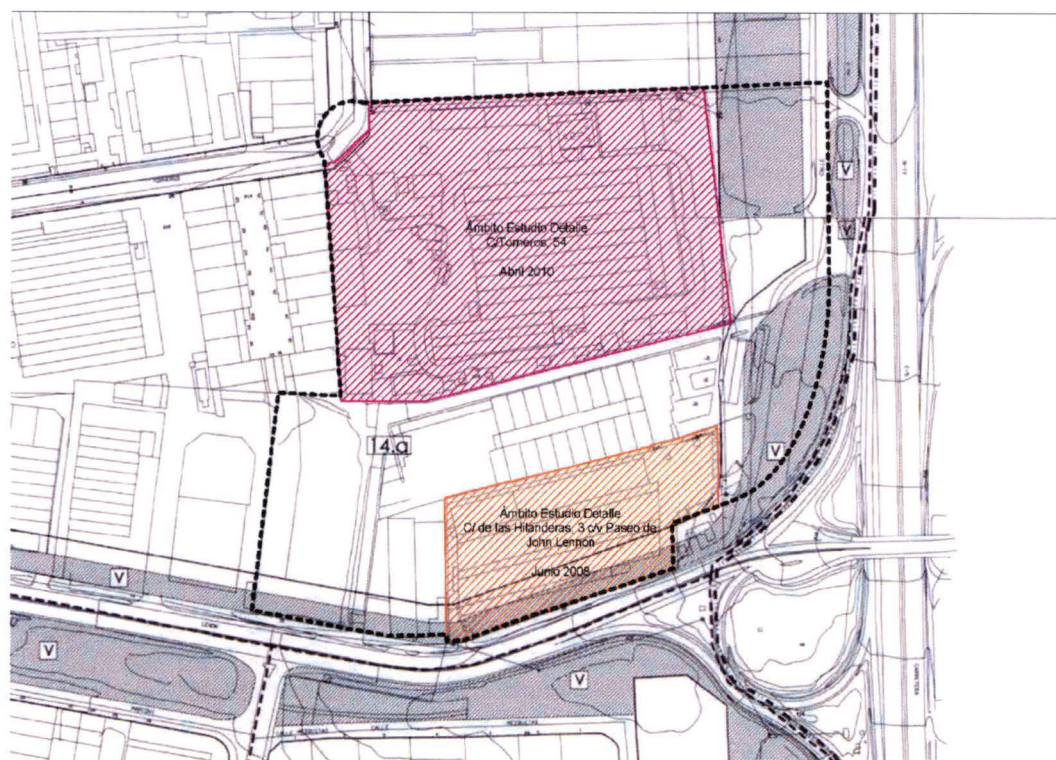
27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

En lo que se refiere a las cesiones, tan solo pueden exigirse las cesiones de viario necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, lo cual no impide otro tipo de reservas que deberían adquirirse por ocupación directa, localizando su aprovechamiento en las parcelas edificables, tales como la reserva para el traslado de la subestación eléctrica. Al tratarse de una propiedad de un solo titular, la ocupación directa y cesión son "de facto" equivalentes.



Ámbito de los Estudios de Detalle sobre Plano de Calificación del PGG.

No obstante lo anterior, aplicando literalmente lo establecido en el punto 2.1.4 del Artículo 104 de las Normas Urbanísticas del PGG, que concreta la determinación de la ficha respecto a la figura de planeamiento (Estudio de Detalle) a tramitar para el cambio del uso Industrial al uso Terciario en cualquiera de sus categorías excepto el Recreativo, se redactó un Estudio de Detalle sobre la única parcela que no da frente a la Avda. de John Lennon. (Torneros 54 ó Hilanderas nº 7), Parcela Catastral nº 1123406VK4612S0001MW, Finca registral nº34.589. que fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 19 de abril de 2010, publicado en el BOCM del 14 de junio de 2010, que materializaba el aprovechamiento asignado de 31.320 m² en un diseño que ahora resulta incompatible con el diseño del enlace de la A-4 con la M-406 (ver anexo 4).

Tanto este Estudio de Detalle anterior, como el que fue redactado sobre la parcela sita en calle Hilanderas 3 c/v Avda. John Lennon, catastral nº 1123408VK4611N0001KM, Finca Registral 18.881, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 18 de septiembre de 2008, publicado en el BOCM de fecha 3 de diciembre del mismo año (ver anexo 5), cuya ordenación volumétrica tampoco resulta compatible con la solución del enlace, no llegaron a desarrollarse hasta la urbanización, de manera que en la actualidad las parcelas permanecen sin edificar aunque los documentos siguen vigentes.

La aprobación del primero de los Estudios de Detalle citados, sobre la única parcela sin frente a la calle John Lennon, con el contenido que incluye, supone que la totalidad del ámbito del Plan Especial tiene como uso característico el uso Terciario, si bien, de acuerdo con el criterio de los actuales servicios técnicos del Ayuntamiento, la interpretación del PGG efectuada por este Estudio de Detalle no es la correcta, toda vez que no se aplicaron los coeficientes de homogeneización establecidos por dicho

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santa María

documento, y que figuran en la página 274 de la Memoria, (que se reproducen a continuación), tal como dispone el punto 2.1.4 del Artículo 104, al que antes se ha hecho referencia, que textualmente señala:

"Con el fin de modernizar y recualificar las instalaciones y edificaciones industriales obsoletas de esta subzona del Polígono Industrial de Los Ángeles, se establece una ordenanza alternativa cuyas condiciones de volumen y de usos se establecen en la ficha de la subzona 14-a.

Se admite la transformación al uso Terciario en todas sus categorías excepto el Recreativo, siendo de aplicación los coeficientes de ponderación de los usos del Suelo Urbano".

USOS Y TIPOLOG.	P.VENTA UTIL	S. CONST. S. UTIL	P. VENTA CONS.	COEF. COAM	VAL. UNIT. REPERCUS.	INDICES REFEREC.
VPO R.E.	93.665	1,30	72.050	1,4	14.000	0,35
VPO R.G.	112.579	1,30	86.600	1,6	16.887	0,62
V.P.T.	153.107	1,30	117.775	1,8	22.900	0,78
R.C.L.	205.000	1,35	151.850	2	45.500	1
R.U.L.	245.000	1,40	175.000	2,20	52.500	1,15
R.U.A.	260.000	1,40	185.714	2,40	55.600	1,23
G.V.P.O.	60.882	1,20	50.735	0,6	9.130	0,33
G.V.P.T.	65.565	1,20	54.637	0,7	9.835	0,36
G.R.C.L.	70.250	1,20	58.540	0,8	10.540	0,40
G.R.U.	70.250	1,20	58.540	0,8	10.540	0,40
G.D.U.	70.250	1,20	58.540	0,8	10.540	0,40
IND. AG.	72.800	1,20	60.600	1,2	18.200	0,64
IND.	85.000	1,20	68.000	1,3	20.000	0,70
IND. TER.	125.000	1,25	100.000	1,4	30.000	0,80
IND. P.E.	162.500	1,25	130.000	1,6	38.000	0,8
COM. EX.	303.325	1,25	242.660	3,1	72.800	1,60
COM. BJ.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38
OF. EX.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38
OF. BJ.	243.750	1,25	195.000	2,5	58.500	1,38
TER. HOT.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38
REC. EX.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38
REC. BJ.	243.750	1,25	195.000	2,5	58.500	1,38
DOT. EX.	118.300	1,30	91.000	1,2	27.300	0,60
DOT. BJ.	110.500	1,30	85.000	1,1	25.500	0,55

Los coeficientes anteriores se refieren a la ua expresadas en el uso Residencial colectiva libre (que tiene el valor 1).

De acuerdo con los coeficientes relativos anteriores, atribuyendo el valor 1 al uso industrial, los coeficientes de homogeneización del uso terciario serían:

- Terciario de oficinas $1,38/0,7 = 1,97$
- Terciario comercial exento $1,6/0,7 = 2,2857$

Aplicando estos coeficientes, los $0,9 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ de uso industrial se transformarían en $0,4565 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ de uso terciario de oficinas o $0,3938 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ de uso terciario comercial exento, resultando una edificabilidad total de $45.127,52 \text{ m}^2\text{c}$, en uso comercial exento y $52.321,77 \text{ m}^2\text{c}$ en uso de oficinas, según se expone en el cuadro adjunto.

Los usos admisibles aparecen en el cuadro del Artículo 172 de las Normas Urbanística y se transcribe a continuación:

En los planos O.582.4- 2-04 y 2-08 del PGG se refleja la ordenación detallada, definida por el PGG, como corresponde al Suelo Urbano Consolidado. Como puede observarse en los mismos, la calificación con ordenanza “14 a” tiene una protuberancia hacia la A-4 que debe interpretarse como una errata de delineación, posiblemente por levantamiento de un trozo de trama, dado que su escasa funcionalidad y su disonancia con la ordenación estructural del conjunto del polígono no podría justificar que suelos cedidos gratuitamente recibieran un aprovechamiento.



27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

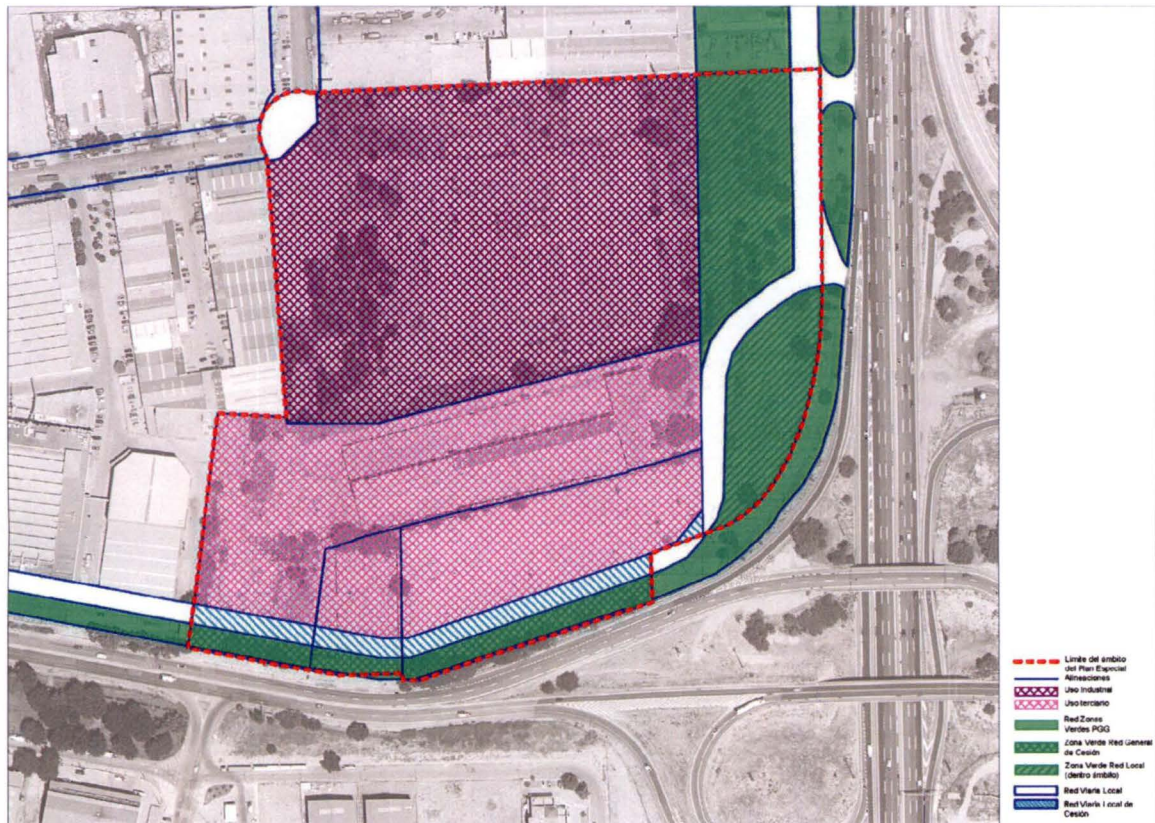
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alejo Carrero Santamaría

En el Plan General de 2004, no figuran claramente diferenciados los sistemas generales (hoy redes generales) de zona verde, de los sistemas locales (hoy redes locales) pero de los antecedentes de planeamiento del polígono y de la estructura viaria de la zona, se puede deducir que la zona verde colindante con la A4 integra dos niveles de red: una red general, en la franja colindante con la autovía, zona verde de protección, y una red local, que incluiría el distribuidor local del que forma parte la calle Hilanderas y el resto de la zona verde, hacia el Oeste, hasta el límite con las parcelas industriales/terciarias.

De esta ordenación se deducen las siguientes superficies por usos.

- Uso red general de zona verde
Colindante con la M-406 224,09 m²s
- Uso red local de zona verde y red viaria.
Uso zona verde local próxima a la A-4 10.267,50 m²s
- Uso red viaria local en suelo público
Calle Hilanderas 3.528,07 m²s
Rotonda Torneros 767,98 m²s
- Uso red viaria local de cesión
Próxima a la M-406 2.764,05 m²s



Plano de ordenación PGG vigente

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

CAPÍTULO 3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

3.1 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98.

Se incluye en documento independiente.

3.2 ESTUDIOS DE TRÁFICO.

Se incluyen en documento independiente (Tomo VI). A continuación, se transcriben las conclusiones, que pueden consultarse con más detalle en el tomo correspondiente:

El primer estudio tenía por objeto analizar el impacto sobre el tráfico y la movilidad debido al cambio de usos de la parcela Parque de Medianas en la calle Hilanderas en Getafe, así como proponer aquellas medidas mitigadoras del impacto que se consideren necesarias en caso de impactos negativos relevantes.

Para caracterizar el tráfico actual en el ámbito de estudio, se realizó una campaña de aforos los días 25 y 26 de septiembre de 2020, de donde se obtuvieron las horas punta del modelo de tráfico: viernes de 14:00 a 15:00 y sábado de 12:00 a 13:00.

A continuación, para evaluar el funcionamiento del tráfico se estudiaron los siguientes escenarios:

- Escenario de situación actual. Con viario y tráfico actuales.
- Escenario 1. Con tráfico futuro y con todo el viario previsto por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la modificación de los sentidos de circulación de las calles del Polígono establecidas por el Ayuntamiento.
- Escenario 2. Igual que el Escenario 1 pero con las siguientes propuestas:
 - Eliminación del acceso de salida de la nueva actuación a Paseo de John Lennon
 - Modificación del sentido de circulación del tramo de la calle Torneros que conecta con calle Carpinteros.
- Escenario 3. Igual que el Escenario 1 con la construcción de by-pass en varios ramales de la glorieta de Carpinteros.

Respecto a la situación futura, a partir de los datos de los usos comerciales y de oficinas previstos, se han realizado unas hipótesis de atracción de tráfico siguiendo los criterios expuestos por el ITE (Institute of Transportation Engineers).

Una vez conocidos los tráfico actuales, y los atraídos por los futuros desarrollos, se han analizado los escenarios de situación actual y futura en viernes y en sábado, pudiéndose concluir que:

- En situación actual el funcionamiento del viario en viernes y en sábado es muy diferente, con un funcionamiento adecuado en sábado, pero con graves problemas de retenciones en viernes.
- En hora punta en sábado los niveles de servicio son adecuados en todas las vías en los 3 escenarios futuros simulados, de forma similar a lo detectado en el modelo de situación actual, sin observarse niveles de servicio superiores a B.

- El estudio de tráfico complementario**, que se realiza en cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Demarcación de Carreteras (una vez tomada la decisión de prohibir el acceso al parque de medianas desde el enlace actual) efectúa el análisis correspondiente al periodo transitorio comprendido entre la finalización del Plan Especial y la entrada en servicio del futuro enlace de la autovía A-4 (1-2 años), para determinar el porcentaje de la edificabilidad asignada que puede materializarse sin afectar a las carreteras.

- **Escenario A.1.** Escenario temporal con modificaciones de viario y tráfico actual en viernes.
- **Escenario A.2.** Escenario temporal con modificaciones de viario y tráfico actual en sábado.
- **Escenario B.1.** Escenario temporal con modificaciones de viario y tráfico futuro (16% desarrollo comercial) en viernes.
- **Escenario B.2.** Escenario temporal con modificaciones de viario y tráfico futuro (16% desarrollo comercial) en sábado.

- El viario en el **Escenario B.1** presentará en viernes congestiones similares a las detectadas en situación actual con las modificaciones de viario, es decir, en el **Escenario A.1**.
- En hora punta en sábado los niveles de servicio son adecuados en todas las vías, en los **escenarios A.2 y B.2**, sin que en sábado se detecte ninguna congestión, al igual que sucede en situación actual.

43

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

3.3 ESTUDIO ACÚSTICO.

Se incluye en documento independiente (Tomo VII).

3.4 PLAN DE ALARMA Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS

3.4.1. Introducción

Este estudio tiene en cuenta la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Artículo 51 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en el contenido sustantivo del Plan Especial textualmente que: "2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda: a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General. b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen."

Este estudio, por tanto, cumple la exigencia del artículo 48.2 e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece el contenido sustantivo de los Planes Parciales, en el que se incluyen textualmente: los "planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos"

Obviamente, esta exigencia debe entenderse referida al nivel territorial del instrumento de planeamiento de que se trate, en este caso el ámbito del Sector. La garantía de una planificación correcta es que las decisiones sobre una variable y sus efectos se tomen en el nivel correspondiente a su ámbito de variabilidad, pero se da la circunstancia, de que las causas que generan las emergencias responden, en la inmensa mayoría de los casos, a variables cuyo campo de variabilidad es mucho más amplio que el sector, razón por la que la Ley 12/2015 de 9 de julio del Sistema Nacional de Protección Civil crea la figura de los Planes Territoriales de Protección Civil, que son "todos aquellos que se elaboran para hacer frente a los riesgos de emergencia que puedan presentarse en una Comunidad Autónoma" y que son aprobados por su Consejo de Gobierno.

Un Plan de Protección Civil, de acuerdo con la guía elaborada por la ASEM (Agencia de Seguridad y Emergencias de Madrid) es un documento/instrumento que contiene el marco orgánico y funcional establecido para hacer frente a las situaciones de grave riesgo colectivo y catástrofe extraordinaria o calamidad pública y establece las medidas a adoptar en cada una de ellas, los recursos materiales y humanos necesarios para afrontarlas y los esquemas de coordinación de todos las/os agentes llamados a intervenir.

En aplicación de la Ley citada, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, aprobó por acuerdo de 30 de abril de 2019, el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM), que asume el papel de Plan Director, con un objetivo doble: "asegurar que los distintos planes de protección civil que se elaboren en la Comunidad de Madrid se integren funcional y operativamente ...para hacer frente de forma eficaz a las emergencias" y "establecer el marco organizativo general en el ámbito de la Comunidad de Madrid". Para ello:

- Define los elementos esenciales y permanentes del proceso de planificación.
- Establece las directrices de la planificación local (municipal o supramunicipal).
- Posibilita la integración de los Planes Territoriales de ámbito inferior y señala las pautas de esa integración.
- Posibilita la fijación de objetivos globales a nivel de la Comunidad de Madrid.
- Establece los riesgos frente a los cuales se debe actuar.
- Propone estrategias de articulación de los diferentes planes.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- Determina el Programa de Implantación del Plan Territorial y el mantenimiento de su eficacia.
- Determina los programas generales de actuación y de aplicación de los medios necesarios para alcanzar los objetivos globales a corto, medio y largo plazo.

El PLATERCAM establece tres tipos de planes:

- Planes Territoriales que, según su ámbito territorial pueden ser Autonómico o Locales.
- Planes Especiales que se redactan por la Comunidad de Madrid con la finalidad de hacer frente a un riesgo concreto. Específicamente a los siguientes riesgos:
 - o Accidentes en el transporte de Mercancías Peligrosas por carretera o ferrocarril.
 - o Accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas.
 - o Incendios forestales.
 - o Inundaciones.
 - o Movimientos sísmicos.
 - o Radiaciones.
 - o Fenómenos meteorológicos adversos.
 - o Accidentes de aviación civil.
- Planes de Autoprotección que se elaboran por los propios centros, establecimientos e instalaciones recogidas en la normativa aplicable.

El PLATERCAM establece la obligación de los municipios de elaborar el correspondiente Plan de Emergencia Territorial Municipal (PLATERMU) y fija como sus funciones:

- Identificar los riesgos que afectan al territorio municipal.
- Definir la estructura y operatividad de los recursos locales para hacer frente a las emergencias que puedan producirse dentro del municipio.
- Establecer los procedimientos que describan las medidas de protección a la población que hay que adoptar en caso de emergencia.
- Establecer los sistemas de integración con el PLATERCAM.
- Catalogar los medios y recursos que pueden actuar en caso de emergencia.

No se contempla la figura del Plan de Alarma a que se refiere la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, ni la definición del término "alarma", aunque podría entenderse como sinónimo de "emergencia", definido como *"situación de riesgo colectivo sobrevenida por un evento que pone en peligro inminente a personas físicas, bienes y medio ambiente y exige una gestión rápida por parte de los poderes públicos"*.

Parece lógico pensar que el Plan o los Planes de Alarma de los diferentes sectores, tienen como objetivo definir, teniendo en cuenta el alcance del Plan correspondiente y en función de su localización y características físicas y el uso característico (residencial, industrial, terciario etc.) en qué medida afectan a su ámbito los diferentes riesgos identificados en el PLATERMU y cómo han sido tenidos en cuenta en la definición de su calificación pormenorizada, su estructura urbana y su tejido urbano, cuáles son las vías de acceso y evacuación y las conexiones con los centros sanitarios, asistenciales y de protección civil existentes en el municipio.

Actualmente, en el caso concreto del ámbito "Las Hilanderas", se da la circunstancia de que el Municipio de Getafe no ha elaborado todavía su PLATERMU, por lo que el presente Plan de Alarma debe tomar la información del PLATERCAM.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carroto Santamaría

3.4.2. Localización

La ordenación pormenorizada del ámbito del Plan de Suelo Urbano consolidado es plenamente incluíble en el alcance otorgado por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid a la figura del Plan Especial de Mejora.

Según puede verse en el plano nº I-01, se sitúa al este del núcleo urbano, ubicado en la esquina SE del Polígono Industrial Los ángeles, lindando al Sur con la Ctra. M406 y al Este con la A4.

La superficie total del ámbito asciende a 84.444,61 m².

3.4.3. Riesgos potenciales

El PLATERCAM, en su Anexo II, incluye un Catálogo de Riesgos Potenciales, con un inventario de 48 riesgos de los que analiza los posibles elementos generadores de riesgo y su peligrosidad, y los elementos vulnerables de la Comunidad de Madrid, de carácter poblacional, infraestructuras y medioambientales. Cruzando los resultados de esos análisis, elabora una cartografía de riesgos, diferenciando en todos los casos cinco niveles de importancia (muy baja, baja, moderada, alta y muy alta).

En el último punto de este Plan de Alarma "Planes de actuación en el Sector" se hace referencia a los planes de actuación que desde el alcance del planeamiento se pueden sugerir para los distintos riesgos en el ámbito.

Se adjuntan, a continuación, los mapas de los riesgos con nivel de importancia moderado, alto y muy alto.

- Como puede comprobarse, la mayoría corresponden a riesgos meteorológicos que no suponen problemas significativos para el uso terciario comercial y que en todo caso deberían minimizarse con el diseño adecuado tanto de la edificación como de los espacios exteriores.
- Riesgo moderado por terrenos expansivos y moderado puntual en determinadas zonas por subsidiencias.
- Los riesgos por sismos se localizan como niveles moderados en los alrededores del ámbito en las infraestructuras viarias que se encuentran fuera del sector, mientras que en su interior se reducen a niveles bajos.
- Se destaca el riesgo por contaminación del aire con niveles altos.
- Los riesgos por polvo en suspensión se localizan como niveles moderados en el ámbito y altos en las infraestructuras viarias que se encuentran fuera del sector.
- Los riesgos por incendios urbanos se localizan alrededor de las edificaciones existentes con niveles moderados y en las edificaciones existentes con niveles altos.
- Los riesgos por concentraciones humanas se localizan como niveles altos en M406 fuera del sector.
- Por la proximidad tanto de las infraestructuras viarias como del ferrocarril, el sector está afectado por los riesgos moderados de transporte civil por carreteras, de transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril y riesgo químico por nube tóxica

El ámbito está próximo a la línea de ferrocarril que atraviesa Getafe. En el Decreto 159/2017, de 29 de diciembre, de Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la Comunidad de Madrid (TRANSCAM), se recoge:

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

En su punto 2.1.2 Red de Ferrocarriles en la Comunidad de Madrid:

"El sistema ferroviario existente en la Comunidad de Madrid está constituido por la red perteneciente a ADIF. De todas las líneas pertenecientes a esta red administrada por ADIF, se recogen en la tabla 3 las que se utilizaron en el transporte de mercancías peligrosas según la información suministrada por RENFE en su informe de flujos de transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril en el año 2015".

En la tabla 3 referida queda recogida la línea LMP, Línea Madrid- Parla, 6 Km.

"(...) la línea Madrid- Parla comunica con la estación de mercancías de Getafe".

"(...) mencionar que en la Comunidad de Madrid existen varias instalaciones logísticas y técnicas, las cuales son puntos de recepción y de expedición de mercancías peligrosas por ferrocarril. Estas son las de (...), el centro de Getafe Centro (...)."

En su punto 3.2.- Áreas de especial exposición en ferrocarriles:

"Aplicando la metodología de cálculo que se describe en el Anexo B para la obtención del IRC (índice de riesgo conjunto) y que considera los factores que anteriormente se han comentado, se han obtenido como tramos más desfavorables y que, por tanto, se van a considerar como áreas de especial exposición de la red de ferrocarriles de la Comunidad de Madrid, los que se indican en la tabla" 12 "Áreas de especial exposición de la red de ferrocarril" en la que se incluye la línea "3 Madrid - Parla Villaverde Bajo --- Getafe Centro".

En su punto 4.3.- Planes Territoriales de Protección Civil y Planes de Actuación del Municipio:

"Además, la Directriz Básica publicada en el Real Decreto 387/1996 establece que los municipios afectados deben elaborar un plan de actuación municipal ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por su territorio que tenga en cuenta el análisis del transporte de mercancías peligrosas, el mapa de flujos y las áreas de especial exposición contempladas en TRANSCAM".

Si se produjera un accidente en el que intervinieran mercancías peligrosas una explosión o una nube tóxica podrían llegar a la zona de actuación, por lo que este riesgo debe contemplarse.

27 DIC 2024

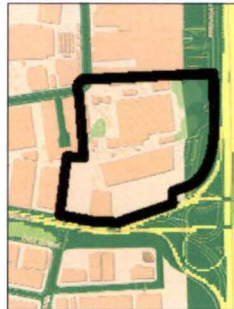
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

RIESGO POR CONCENTRACIONES
HUMANAS



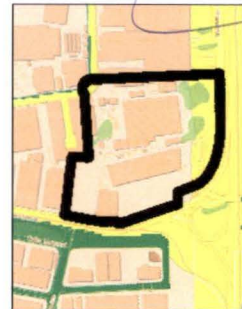
RIESGO POR FMA:
POR GRANIZO



RIESGO POR FMA:
POR LLUVIAS FUERTES



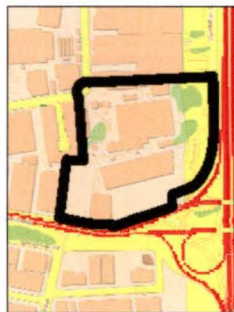
RIESGO POR FMA:
POR LLUVIAS PERSISTENTES



RIESGO POR FMA:
POR NEVADAS



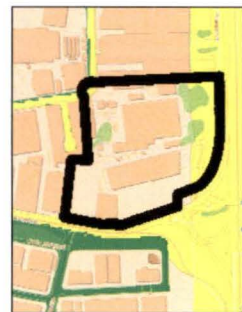
RIESGO POR FMA:
POR NIEBLA



RIESGO POR FMA:
POR OLA DE CALOR



RIESGO POR FMA:
POR OLA DE FRÍO



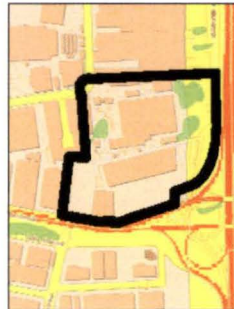
RIESGO POR FMA:
POR POLVO EN SUSPENSIÓN



RIESGO POR FMA:
POR TEMPERATURA MÁXIMA



RIESGO POR FMA:
POR TEMPERATURA MÍNIMA



LEYENDA RIESGOS

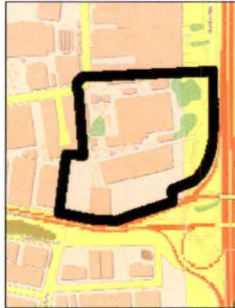
Leyenda	
	Riesgo no calculado
	Riesgo muy bajo
	Riesgo bajo
	Riesgo moderado
	Riesgo alto
	Riesgo muy alto

27 DIC 2024

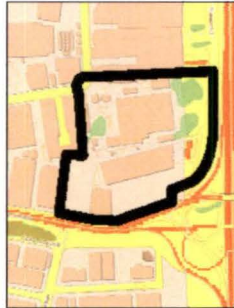
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría
RIESGO POR CONTAMINACIÓN
AMBIENTAL DEL AIRE

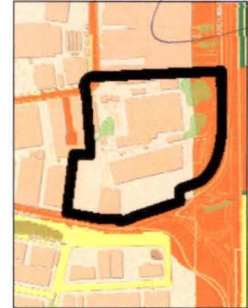
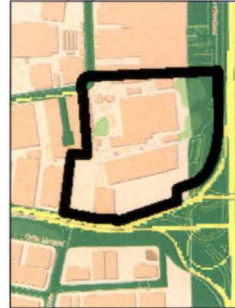
RIESGO POR FMA:
POR VIENTOS FUERTES



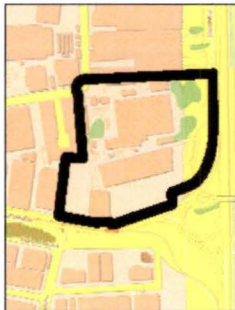
RIESGO POR FMA
POR TORMENTA



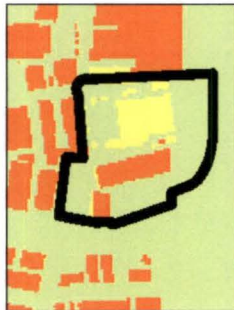
RIESGO POR
SISMOS



RIESGO POR INCENDIOS URBANOS
EN EXTERIOR



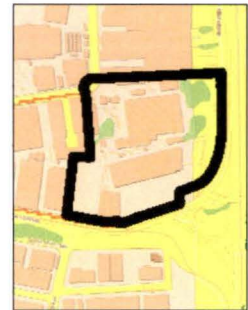
RIESGO POR INCENDIOS URBANOS
EN INTERIOR



RIESGO POR SUBSIDENCIAS



RIESGO POR TERRENOS EXPANSIVOS



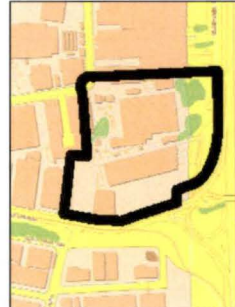
RIESGO POR TRANSPORTE CIVIL
POR CARRETERA



RIESGO POR TRANSPORTE DE
MERCANCÍAS PELIGROSAS FFCC.



RIESGO QUÍMICO
NUBE TÓXICA



LEYENDA RIESGOS

Leyenda	
	Riesgo no calculado
	Riesgo muy bajo
	Riesgo bajo
	Riesgo moderado
	Riesgo alto
	Riesgo muy alto

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

3.4.4. Planes de autoprotección

Según el Anexo I "Catálogo de actividades" del Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, en el punto 2. "Actividades sin reglamentación sectorial específica" se mencionan:

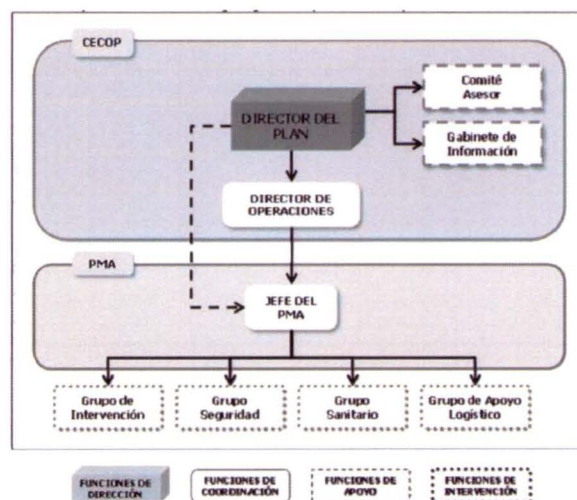
"g) Otras actividades: Aquellas otras actividades desarrolladas en centros, establecimientos, espacios, instalaciones o dependencias o medios análogos que reúnan alguna de las siguientes características: Todos aquellos edificios que alberguen actividades comerciales, administrativas, de prestación de servicios, o de cualquier otro tipo, siempre que la altura de evacuación del edificio sea igual o superior a 28 m, o bien dispongan de una ocupación igual o superior a 2.000 personas".

Para esta circunstancia, el Anexo II del mencionado Real Decreto 393/2007 indica el contenido mínimo del Plan de Autoprotección. No obstante, la legislación de prevención de riesgos laborales obliga a cualquier empresa establecida en el ámbito a que desarrolle un plan de emergencias y evacuación específico que deberá integrarse de manera inequívoca con el plan territorial y, en su caso, en el de autoprotección que le afecte.

El plan de alarma, evacuación y seguridad civil, parte de la base, ante una situación de emergencia que haga necesaria la evacuación del sector, de que las personas se encuentran en la calle, en el punto de reunión definido en el plan de emergencias de cada empresa o en el plan de autoprotección de cada edificación. Cuando la emergencia sobrepasa el ámbito del plan de sectorización, el CECOP (Centro de Coordinación Operativa) asumirá las funciones de coordinación y apoyo e intervendrá con sus propios medios.

3.4.5. Aplicación del plan de alarma, evacuación y protección civil (PAL)

La inexistencia de plan municipal de protección civil obliga a que la aplicación del plan de alarma y evacuación del sector, para la prestación de los apoyos correspondientes, siga directamente el contenido del PLATERCAM, cuyo organigrama es el que se incluye en su punto 4, y que se reproduce a continuación.



Organigrama Operativo del Plan Territorial de Protección Civil de la
Comunidad de Madrid (PLATERCAM)
(Fuente BOCM)

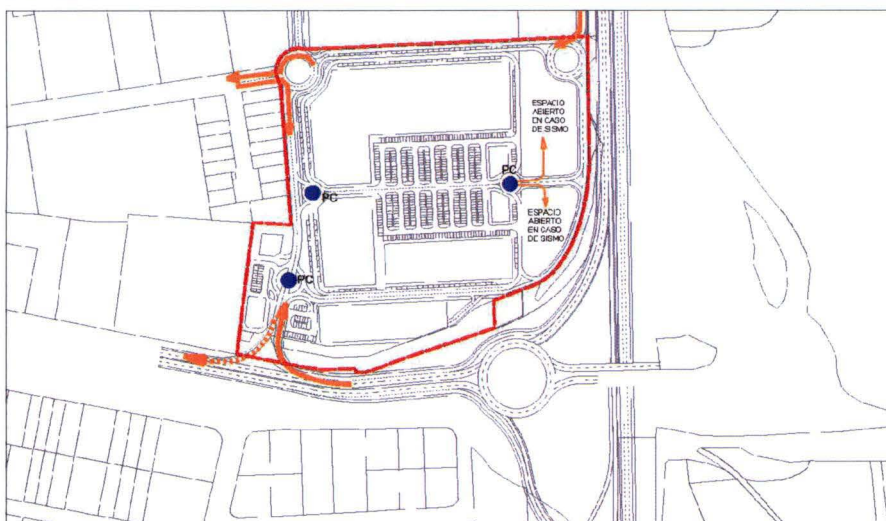
Para incardinarse en este organigrama, el PAL de este sector establece:

- **Los puntos de control**, lugares en los que se situarán las/os agentes de seguridad encargados de distribuir y dirigir los flujos de personas una vez que han sido desalojados los edificios. Ya que los planes de autoprotección y planes de emergencia definirán la evacuación desde el interior de los edificios hasta el punto de reunión en la calle.
- **Las rutas de emergencia**, que son las que permiten la evacuación rápida de las personas heridas. Dado que existen una única salida posible por viario del sector las ambulancias tendrán que utilizarla, apoyándose en las/os agentes de seguridad para el recorrido.
- **La Señalización vertical** colocada por las/os agentes de seguridad durante la aplicación del plan.

LOCALIZACIÓN DE SERVICIOS DE EMERGENCIA



LOCALIZACIÓN DE PUNTOS DE CONTROL Y RUTAS DE EMERGENCIA



27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

3.4.5.1. Establecimiento de la calificación de emergencia.

Cuando tenga lugar un suceso con que se estime puede dar lugar a una situación de emergencia se comunicará al Servicio de Protección Civil del Ayuntamiento de Getafe (teléfono 91 2027957), situado en Av. Juan Carlos I, 24, 28905 Getafe que esta provisto del siguiente material, según la información de que disponemos:

- Una ambulancia
- Un vehículo todoterreno
- Un furgón con material logístico y de extinción de incendios
- Dos motos

Y cuenta con el apoyo de la Policía Local con sede situada en Av. Juan Carlos I, 24, 28905 Getafe (tfno. +34 912 02 79 56), la Policía Nacional, cuya Comisaría se encuentra en C. Churruca, 6, 28902 Getafe (tfno. +34 913 22 03 10), y el Parque de Bomberos/as de Getafe situado en C. la Cieguecita de Getafe, s/n, 28901 Getafe (tfno. 112 · 916960708) que cuenta Helipuerto Bomberos/as de Getafe, por lo que puede desplazarse al lugar indicado para valorar la necesidad de comunicar la situación al CECOP.

Una vez declarada la situación de emergencia y, salvo que desde la dirección del PLATERCAM se decida otra cosa, la persona jefa del Servicio de Protección Civil de Getafe actuará como persona directiva del PAEP del Sector, y elegirá, bajo la dirección de la DGT y con el asesoramiento de la policía local entre las distintas rutas de emergencia en función del escenario existente.

El Plan de Alarma considera cuatro escenarios diferentes:

- Evacuación masiva: Si las características de la emergencia obligan a la evacuación masiva de la población, esta se realizaría a pie por las aceras del vial, dejando la calzada para los vehículos de emergencia
- Evacuación de personas heridas por carretera: El objetivo es conseguir la evacuación rápida de las personas heridas por carretera. Por ello, se elegirá como ruta de salida de emergencia la que minimice los tiempos de llegada al hospital próximo: Hospital Universitario de Getafe, situado en la Carretera de Toledo Km 12,500 28905 – Getafe (Teléfono: 91 - 683 93 60).
- Acceso de los medios de auxilio: al igual que en el punto anterior se elegirá la ruta de acceso que minimice los tiempos de entrada.
- Evacuación de las personas heridas y acceso de medios de auxilio: Es una combinación de las dos anteriores. Se dará prioridad a los vehículos de emergencia. La calle principal que atraviesa el ámbito norte-sur tiene la anchura suficiente para reservar un carril para el acceso y otro para la salida en el sentido de circulación que se estime más operativo. En aquellas vías interiores que solo cuenten con un carril, los servicios de emergencia deberán decidir el sentido más adecuado de circulación dependiendo del tipo y localización de la emergencia.

3.4.5.2. Activación del plan

En resumen, la secuencia de actuación es la siguiente:

- La persona jefa del servicio de Protección Civil del Ayuntamiento, que podrá actuar coyunturalmente como jefa Local del Mando Avanzado, detecta la posible emergencia y traslada la citada información al CECOP.
- CECOP evalúa si es necesario declarar situación de emergencia y el PMA toma la decisión de dar la orden de evacuación, constituyendo un Puesto de Mando local, que identificará en cuál de los cuatro supuestos anteriores se encuentra la emergencia, comunicando tal hecho al centro de gestión de tráfico (CGT) de la dirección general de tráfico (DGT) y al Ayuntamiento de Getafe.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

Teléfonos de interés:

- Emergencias Madrid: tfno. 112
- Protección Civil de Getafe tfno. 91 2027957
- Policía Local: tfno. +34 912 02 79 56
- Policía Nacional: tfno. +34 913 22 03 10
- Parque de Bomberos/as de Getafe: tfno. 112 · 916960708
- CGT de DGT:
 - Servicios centrales: tfno. 060 (C/ Josefa Valcárcel, 44, 28027, Madrid)
 - Jefatura Provincial de Madrid: tfno. 913 018 500 (Arturo Soria 143, Madrid 28043)
 - Unidad de Medios Aéreos: tfno. 011 (Ctra. del Barrio de la Fortuna s/n, 28054, Madrid)

- La CGT, de la DGT elegirá la mejor ruta de emergencia y lo comunicará al mando avanzado.
- La CGT formada por policía local y/o guardia civil evacuarán vehículos atrapados.

3.4.5.3 Criterios de actuación del tráfico sugeridos desde el Plan de Alarma.

- No se debe permitir el acceso de vehículos no preferenciales al ámbito por lo que se desviará el tráfico de entrada, cortando el acceso al mismo tanto en la glorieta de la calle Hilanderas, como en la situada en la calle Torneros y en la conexión con la M-406.
- Se establecerá la asignación de carriles de acceso y evacuación que permita la llegada de los servicios de emergencia (bomberos/as, policía) y la evacuación de personas heridas.
- Los vehículos que hayan quedado atrapados en dirección a los puntos de acceso tendrán preferencia en la evacuación con el objetivo de dejar los viales de acceso y evacuación despejados.
- Se colocarán señales que indiquen las rutas de evacuación al objeto de minimizar los tiempos de evacuación y facilitar cuales son los recorridos a realizar. Las señales se colocarán visibles evitando su colocación detrás de farolas, árboles, etc.

3.4.5.4 Tiempos de evacuación

- Los tiempos de evacuación vienen limitados por la ubicación de las edificaciones en las diferentes parcelas. Existen tres alternativas de salida distribuidas en las esquinas NE, NO y SO.

El caso más desfavorable se produce desde el extremo Noreste de la edificación hasta la salida situada en la esquina suroeste del ámbito en el que el recorrido es de unos 435 metros de longitud hasta la conexión con la M-406, a una velocidad media de 6 km/h = 1,6 m/seg, requieren 4,5 minutos.

- Al peor tiempo de evacuación del sector es necesario sumarle los tiempos de evacuación de cada edificio.

Se toma como referencia lo expuesto en la "NTP 436: Cálculo estimativo de vías y tiempos de evacuación" donde se considera, por un lado, en el punto "Tiempos de evacuación" que "En el desalojo por incendio o emergencia en un local o edificio se pueden considerar cuatro tiempos diferenciados de la evacuación, el tiempo de detección tD, el de alarma tA, el de retardo tR y el tiempo propio de evacuación tPE". (...) y que "La suma de todos es el tiempo de evacuación" (...) tE = tD + tA + tB + tPE" y por otro lado en el punto "Cálculo de los tiempos de evacuación" se considera que:

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

"En el caso de una persona adulta sin impedimentos físicos, la velocidad de desplazamiento horizontal se podría estimar a razón de un metro por segundo y en desplazamiento vertical (escaleras), podría ser de medio metro por segundo.

El tiempo propio de evacuación del itinerario que empieza en el punto P y termina a la salida principal del edificio (...)

El tiempo de detección podría oscilar entre un máximo de 10 minutos en el caso de detección por el personal presente o de vigilancia y menos de 1 minuto para el caso de haber central de alarma automatizada. En el ejemplo se considera un tiempo de 5 minutos.

El tiempo de alarma es el propio de la emisión de los mensajes, luces o sonidos codificados y no debería ser superior a 1 minuto.

El tiempo de retardo en situaciones con personal adiestrado en el plan de emergencia no debería superar el minuto. En todo caso podría alcanzar hasta 5 minutos o más si no hay un plan de emergencia correctamente implantado. En el caso del ejemplo se ha considerado un tiempo de retardo de 2 minutos".

Para hacer una estimación que posteriormente deberá concretarse en cada diseño edificatorio, en edificios de 2 a 6 plantas, teniendo en cuenta tiempos de detección (tD), alarma (tA), retardo (tB) y propio de evacuación (tPE), el tiempo de evacuación (tE) se estima entre 9 y 11 minutos aproximadamente.

- Por lo que el tiempo total en el caso más desfavorable de evacuación del edificio más lejano al punto de evacuación y posterior evacuación desde el nivel de la calle hasta la salida del ámbito a una carretera intermunicipal, el máximo tiempo estimado es de aproximadamente 15 minutos.

3.4.5.5 Fin de la emergencia.

Cuando se declare el fin de la emergencia, se procederá a la desactivación del Plan cuando hayan desaparecido todos los motivos que originaron su puesta en marcha. Esto no impide que, si es necesario, continúe la vigilancia preventiva en el lugar del suceso y se sigan realizando tareas reparadoras o de rehabilitación.

El Fin de la Emergencia se comunicará a todos los Organismos, Servicios o población a quienes se haya alertado o notificado, así como a la persona jefa de Sala de Madrid 112.

3.4.6. Planes de actuación en el ámbito

Se hace referencia a continuación a los planes de actuación que desde el alcance del planeamiento se pueden sugerir para el ámbito. Para el resto se remite al Plan Territorial de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM).

3.4.6.1 Riesgos meteorológicos

Obligado cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Recomendaciones de diseño de las edificaciones que mitiguen estos riesgos, como puede ser la disposición de toldos, parasoles o cristales adecuados para las temperaturas extremas o de marquesinas para la protección frente a la lluvia.

La ejecución de un Proyecto de Urbanización en cumplimiento con toda la normativa correspondiente.

3.4.6.2 Riesgo por terrenos expansivos y por subsidencias

El riesgo moderado por terrenos expansivos y moderado puntual en determinadas zonas por subsidencias quedará solventado con los estudios geológicos necesarios para la buena ejecución del proyecto de urbanización.

3.4.6.3 Riesgo por sismos

El riesgo bajo por sismo en el interior del ámbito quedará considerado con el cumplimiento obligatorio del Código Técnico de la Edificación y los correspondientes planes de evacuación de cada actividad que se desarrolle. Respecto a los niveles moderados en las infraestructuras viarias que se encuentran fuera del sector, se recomienda que en caso de sismo el punto de encuentro se sitúe tanto alejado de las edificaciones como de las Ctras. Situándose por ejemplo en las zonas verdes.

3.4.6.4 Riesgo por contaminación del aire.

El riesgo por contaminación del aire con niveles altos implica que los usos dispuestos deberían tenerlo en cuenta cumpliendo las determinaciones ambientales correspondientes derivadas del estudio ambiental.

3.4.6.5 Riesgo por incendios urbanos.

Los riesgos por incendios urbanos se localizan alrededor de las edificaciones existentes con niveles moderados y en las edificaciones existentes con niveles altos. Se entiende que con la desaparición de dichas edificaciones desaparecerá el riesgo asociado y con la construcción de las nuevas se volverá a calificar de nuevo el riesgo teniendo en cuenta sus características.

La ejecución de un proyecto de urbanización con la previsión de los hidrantes correspondientes permite disminuir las afecciones producidas por incendios.

En cualquier caso, todas las instalaciones deberán contar con las medidas anti-incendios establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3.4.6.6 Riesgo de transporte civil por carreteras, polvo en suspensión y concentraciones humanas.

El riesgo de transporte civil por Ctras. (de nivel moderado), de polvo en suspensión (de niveles moderados en el ámbito y altos en las infraestructuras viarias que se encuentran fuera del sector) y por concentraciones humanas (de nivel alto en la M 406), queda recogido en el presente documento.

El planeamiento sectorial tiene un alcance muy limitado para el control de estos riesgos, aunque se ha tenido en cuenta para las determinaciones sobre distancias y retranqueos de la edificación a linderos este y sur, colindantes con la Ctra. A4 y la M406 y para la disposición de las zonas verdes como medio de amortiguación natural.

3.4.6.7 Riesgo de transporte civil por carreteras, de transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril y riesgo químico por nube tóxica.

El riesgo de transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril (de nivel moderado), queda recogido en el presente documento.

El planeamiento sectorial tiene un alcance muy limitado para el control de estos riesgos, aunque se ha tenido en cuenta el riesgo de transporte civil por carreteras para las determinaciones sobre distancias y retranqueos de la edificación a linderos este y sur, colindantes con la Ctra. A4 y la M406.

En el Decreto 159/2017, de 29 de diciembre, de Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la Comunidad de Madrid (TRANSCAM), se recoge en su punto 4.3.- "Planes Territoriales de Protección Civil y Planes de Actuación del Municipio" que "Además, la Directriz Básica publicada en el Real Decreto 387/1996 establece que los municipios afectados deben elaborar un plan de actuación municipal ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por su territorio que tenga en cuenta el análisis del transporte de mercancías peligrosas, el mapa de flujos y las áreas de especial exposición contempladas en TRANSCAM".

Por lo que, desde este planeamiento sectorial, y entendiendo que queda fuera de su alcance, se recomienda su realización a nivel municipal.

Mientras el municipio no tenga dicho plan de actuación, se remite al mencionado "Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la Comunidad de Madrid (TRANSCAM)" en el que se expone que "todas las actuaciones deben llevarse a cabo garantizando, en primer lugar, la seguridad de las personas que intervienen en el accidente y, posteriormente, asegurando la carga, el medio de transporte, los posibles daños a instalaciones exteriores, vías de comunicación y medio ambiente".

NOTA: En el momento de elaboración de este documento el Ayuntamiento de Getafe informa que el Plan de Actuación ante riesgos de accidentes en los que intervengan mercancías peligrosas está en redacción.

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Índice de planos:

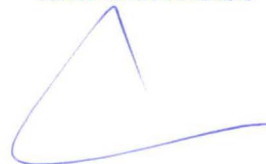
- I-01 Situación y emplazamiento.
- I-02 Levantamiento topográfico.
- I-03 Delimitación del ámbito.
- I-04 Estructura de la Propiedad.
- I-05 Infraestructuras y Servicios Urbanos existentes.
- I-06 Edificación, usos actuales y vegetación existente.
- I-07 Servidumbres aeronáuticas de aeródromo.
- I-08 Servidumbres aeronáuticas radioeléctricas.
- I-09 Afecciones Carreteras.
- I-10 Plan General.

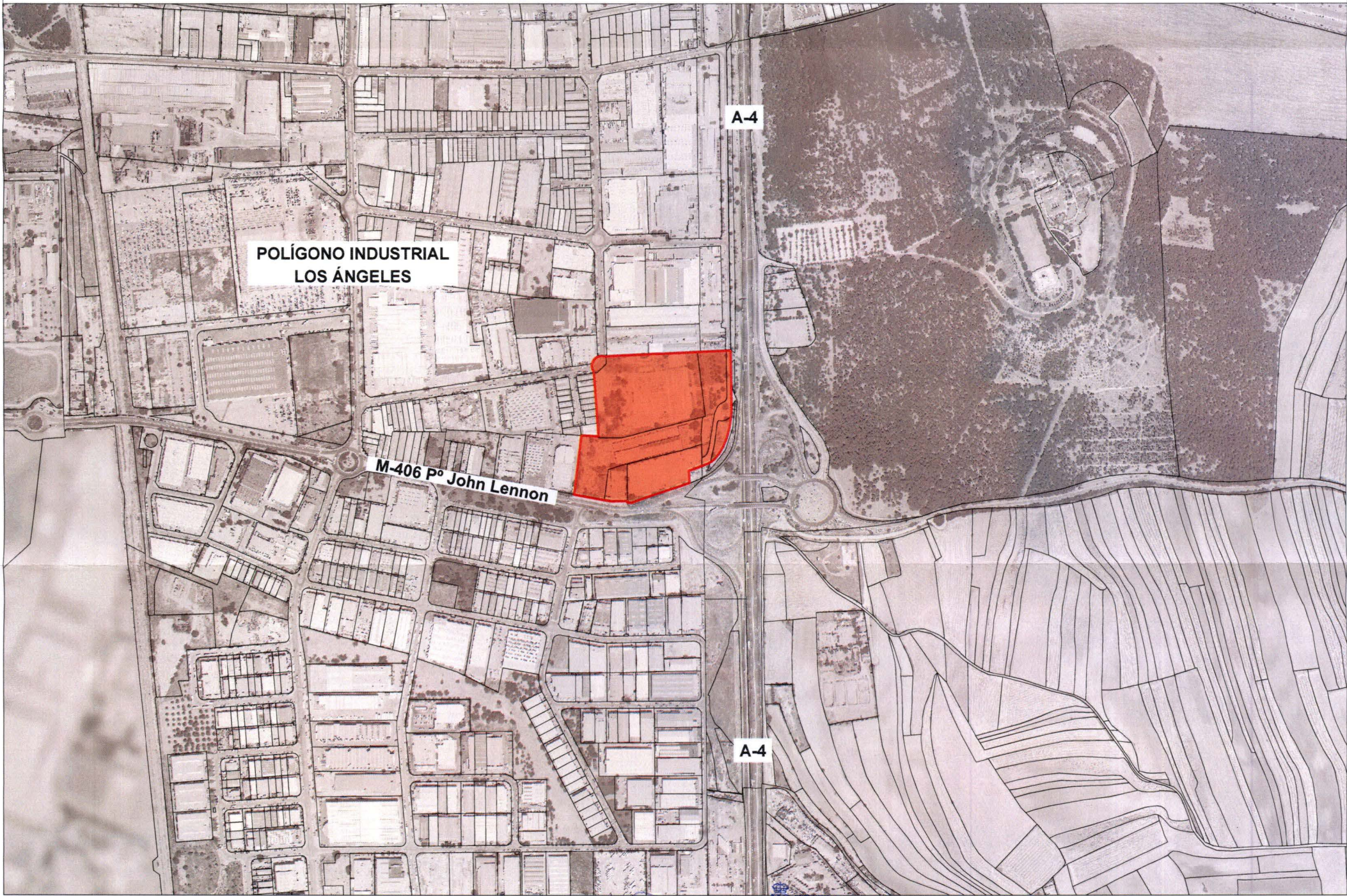
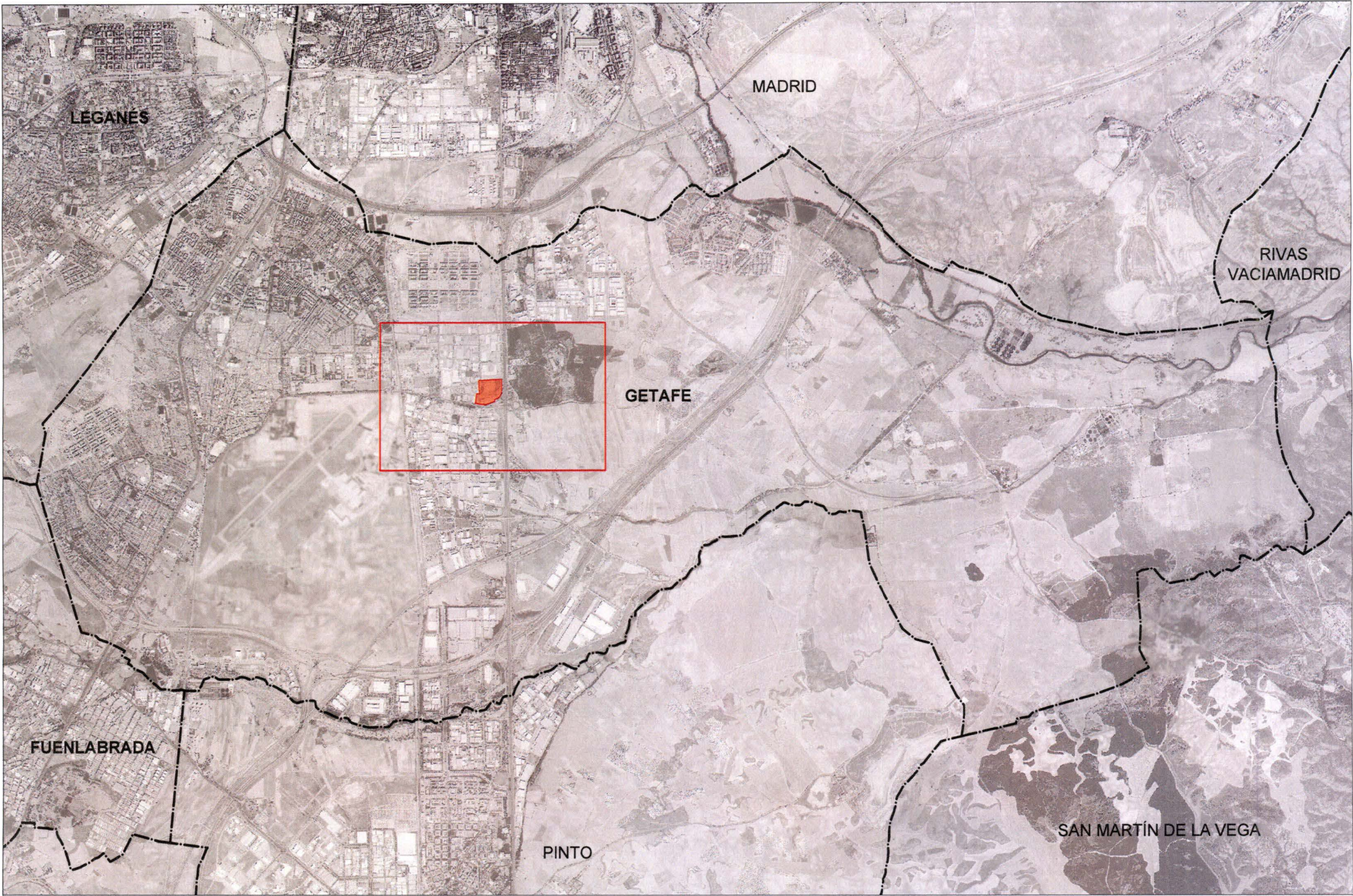

Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría





- Límites municipales según IGN
- Límite del ámbito del Plan Especial
- Parcelario catastral

Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

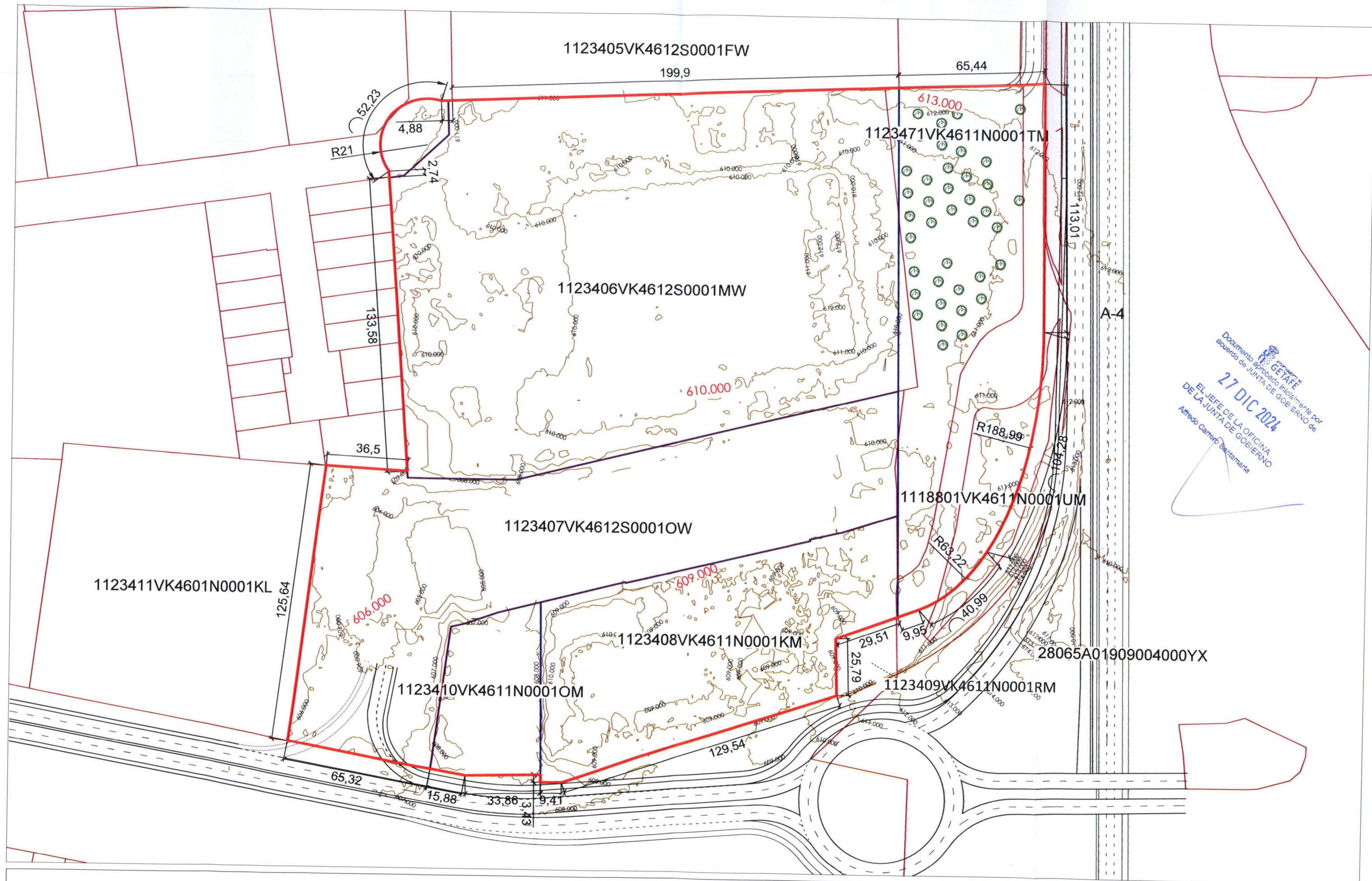
27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría



PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)			
TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF Getafe Logistics	JULIO 2024	I-01
TÍTULO	PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		ESCALA
			1 : 60.000 1:10.000



Document approved by the
Junta de Gobierno de Getafe
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Atedo Carro Serrano

límite del ámbito del
plan especial

Parcelas catastrales
Rectificación
parcelas catastrales

Curva de nivel (1m)



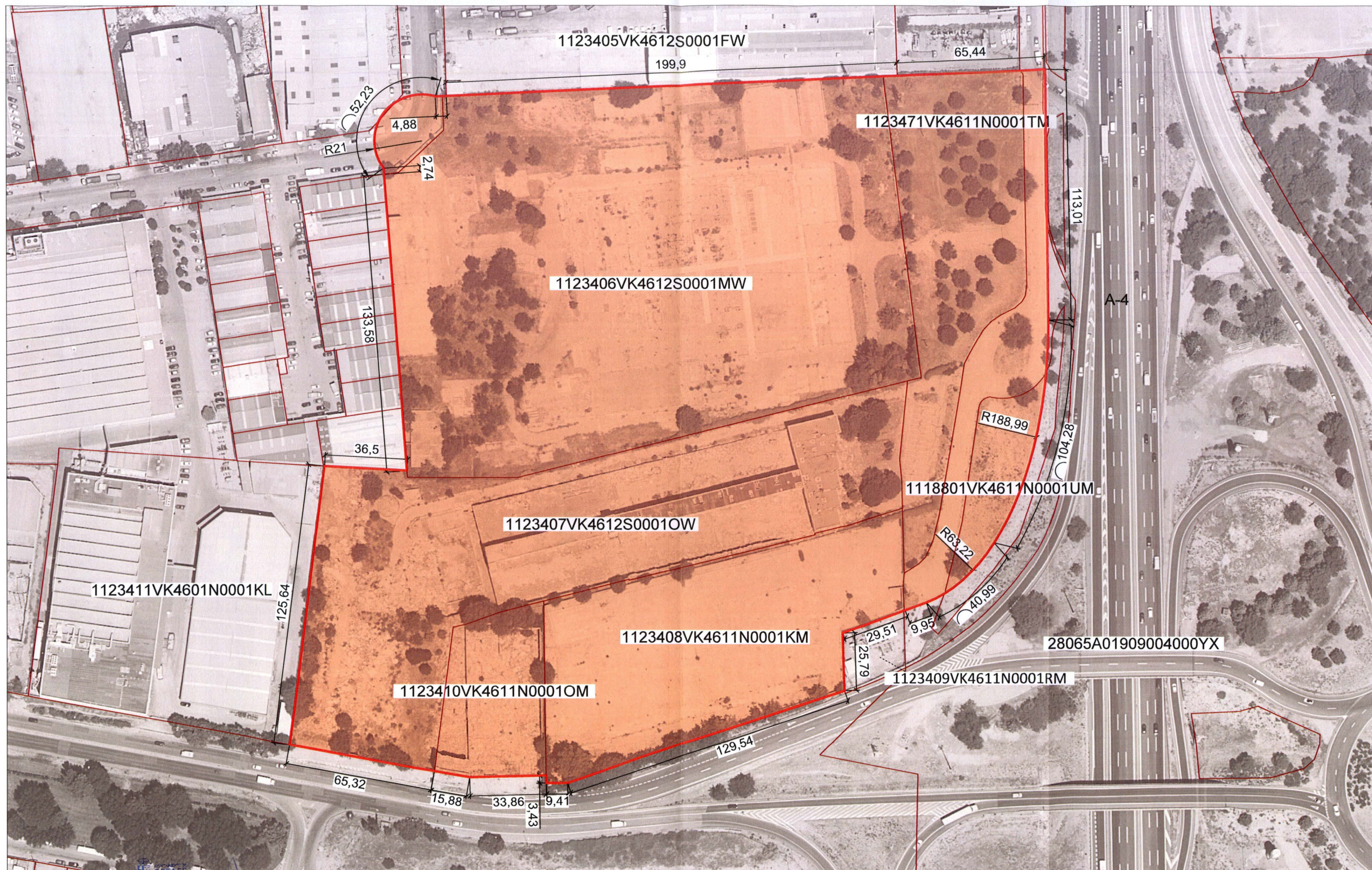
PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
PROPIEDAD: IVAF Getafe Logistics

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



FECHA: JULIO 2024
ESCALA: 1:1500
PLANO Nº: I-02



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

Límite del ámbito del Plan Especial

Parcelario catastral



PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P.:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD:
IVAF Getafe Logistics

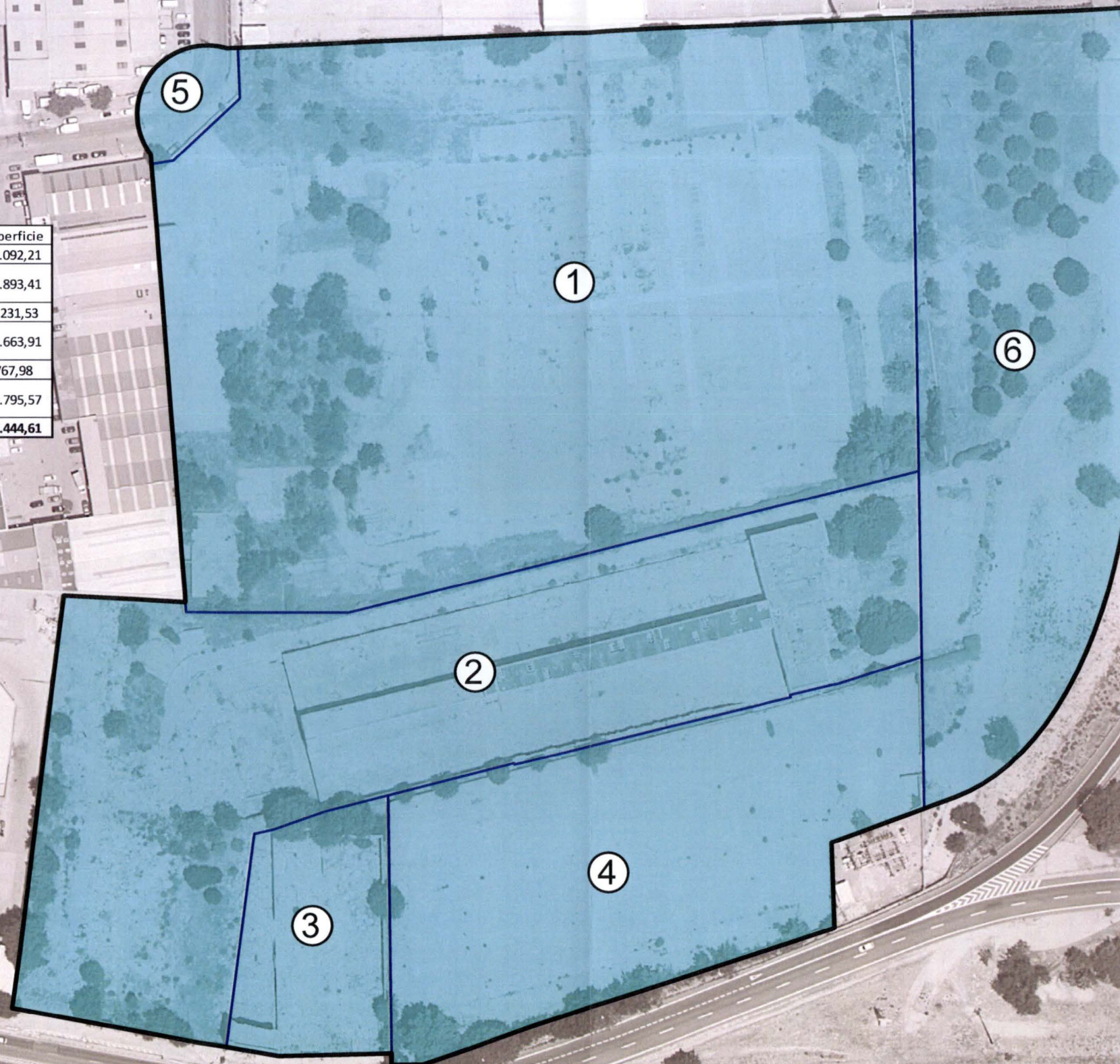
TÍTULO:
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

FECHA:
JULIO
2024

ESCALA:
1:1.500

PLANO Nº:
I-03

parcela	nº plano	superficie
Hilanderas nº7	1	35.092,21
John Lennon nº35, Hilanderas nº5	2	19.893,41
John Lennon nº37	3	3.231,53
John Lennon nº39, Hilanderas nº3	4	11.663,91
Viario público municipal	5	767,98
Zonas verdes públicas municipales	6	13.795,57
TOTAL		84.444,61




 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 Santa

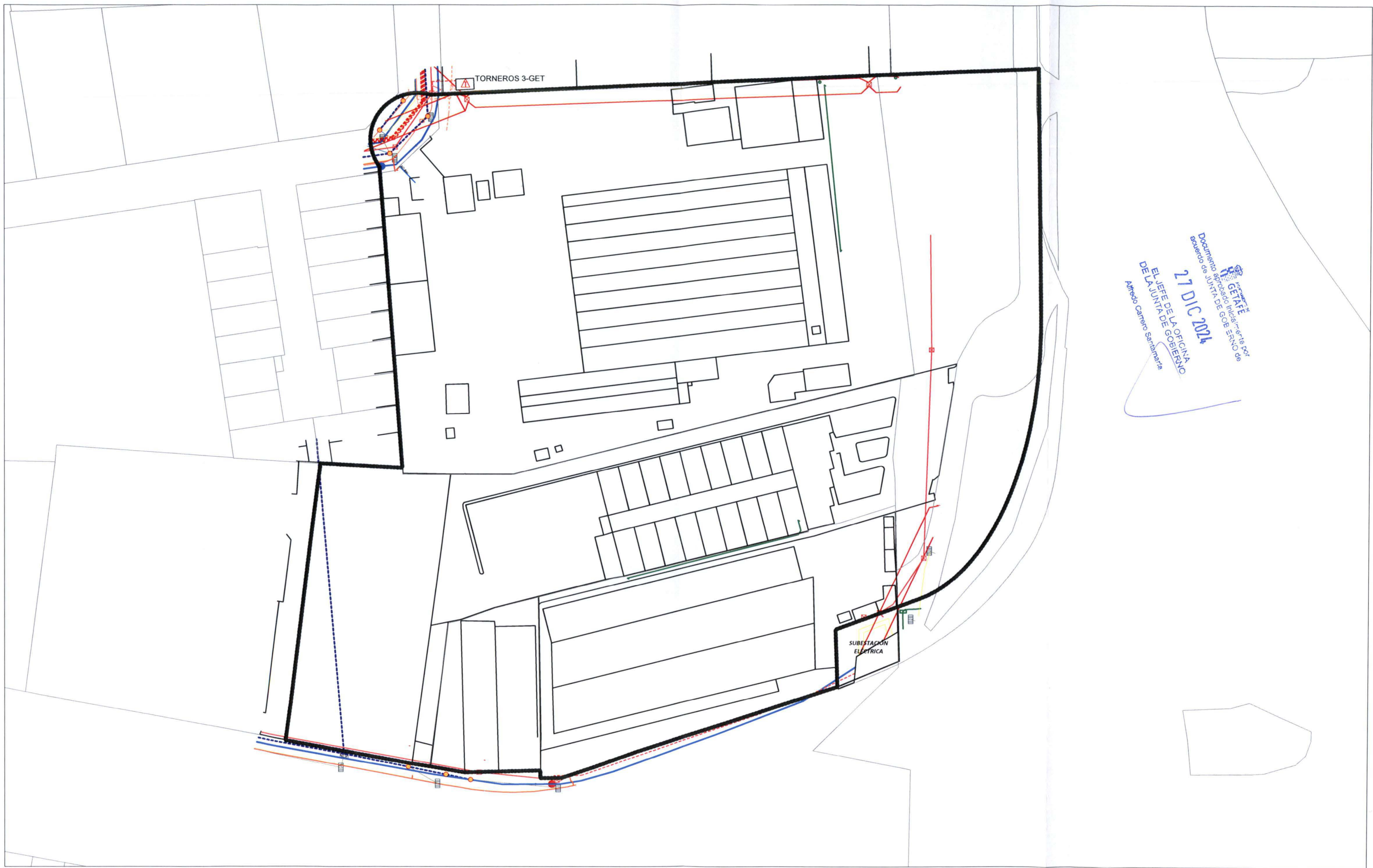
 límite del ámbito del
 plan especial
 Rectificación
 parcelas catastrales

② Identificación parcela



PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
 HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
 DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
 PROPIEDAD: IVAF Getafe Logistics
 TÍTULO: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 ETR589.UTM-30N
 FECHA: JULIO 2024
 ESCALA: 1:1.500
 PLANO Nº: I-04



Documento aprobado inicialmente por
GETAPE
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Sanabria

Red eléctrica	Red Abastecimiento agua	Saneamiento	Red gas	Red telefónica	Red Internet y Fibra óptica
----- Límite del ámbito del Plan Especial	----- Tubería abastecimiento	----- Red saneamiento	----- Gaseoductos	----- Línea telefónica	----- Línea internet y fibra óptica
----- Edificación existente		Imbornal		Cámara de registro	
Alta tensión		Pozo		Poste	
Media tensión					
Baja tensión					
Centro de transformación					
Poste					
Paso aérea a subterránea					
Aérea					
Subterránea					

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF Getafe Logistics	JULIO 2024	I-05
TÍTULO:		ESCALA:	
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES		1 : 1.500	

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA

 DE LA JUNTA DE GOBIERNO

 Alfredo Carrero Santamaría

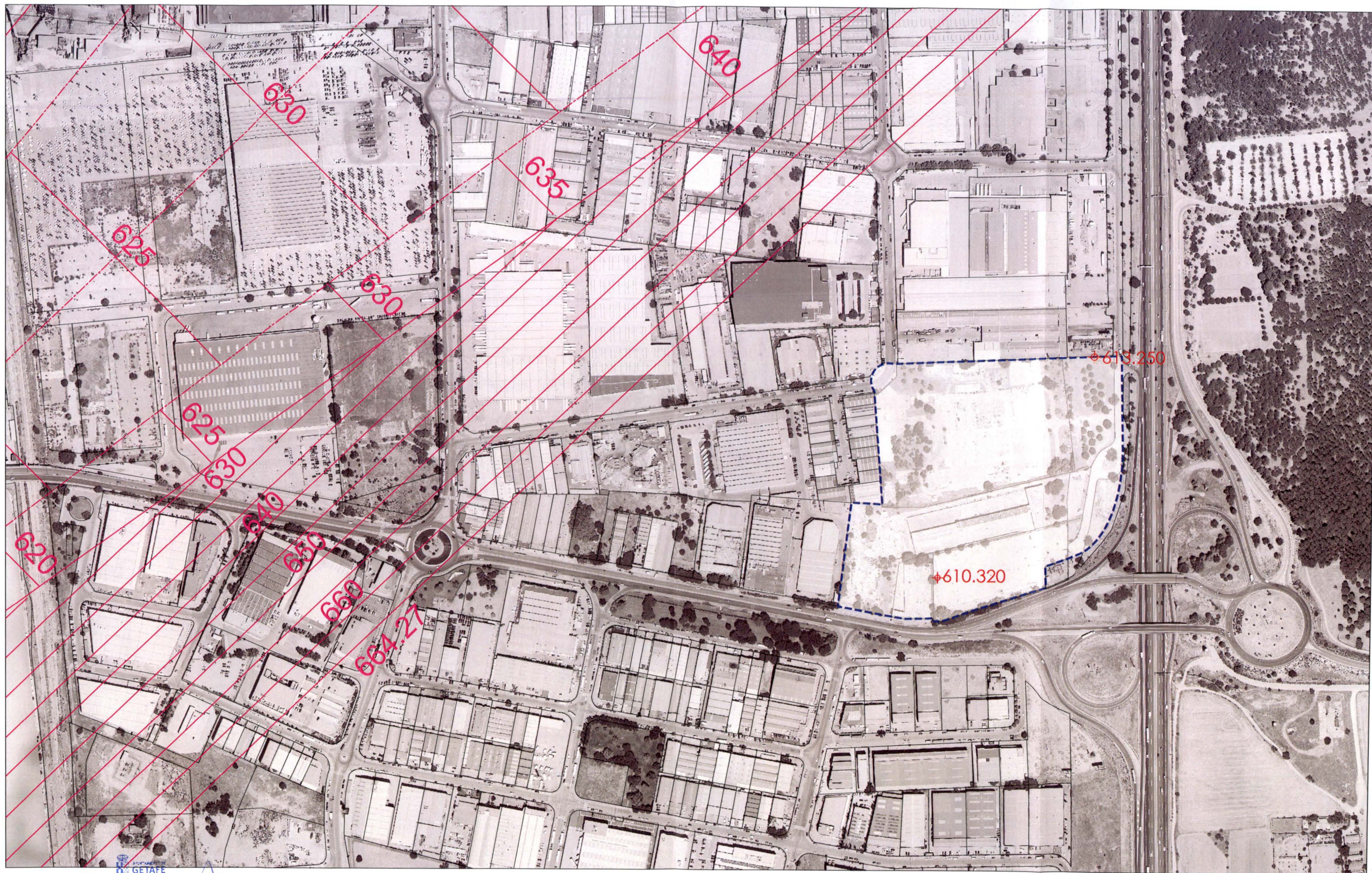



 Límite del ámbito

 del Plan Especial



PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)		 ETRS89 UTM-30N	
TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF Getafe Logistics	JULIO 2024	I-06
TÍTULO:	ESCALA:		1 : 1 500
VEGETACIÓN EXISTENTE SOBRE FOTO AÉREA			




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

 límite del ámbito del
 Plan Especial

 servidumbres de aeródromo
 cotas representativas



**PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
 HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
 DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)**

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P.

PROPIEDAD:

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

IVAF Getafe Logistics

TÍTULO:

PLANO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE
 AERÓDROMO

FECHA:

PLANO Nº:

ESCALA:

1: 1.500

I-07

ETRS89 UTM 30N



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

límite del ámbito del
Plan Especial

servidumbres radioeléctricas
cotas representativas



PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P.

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD

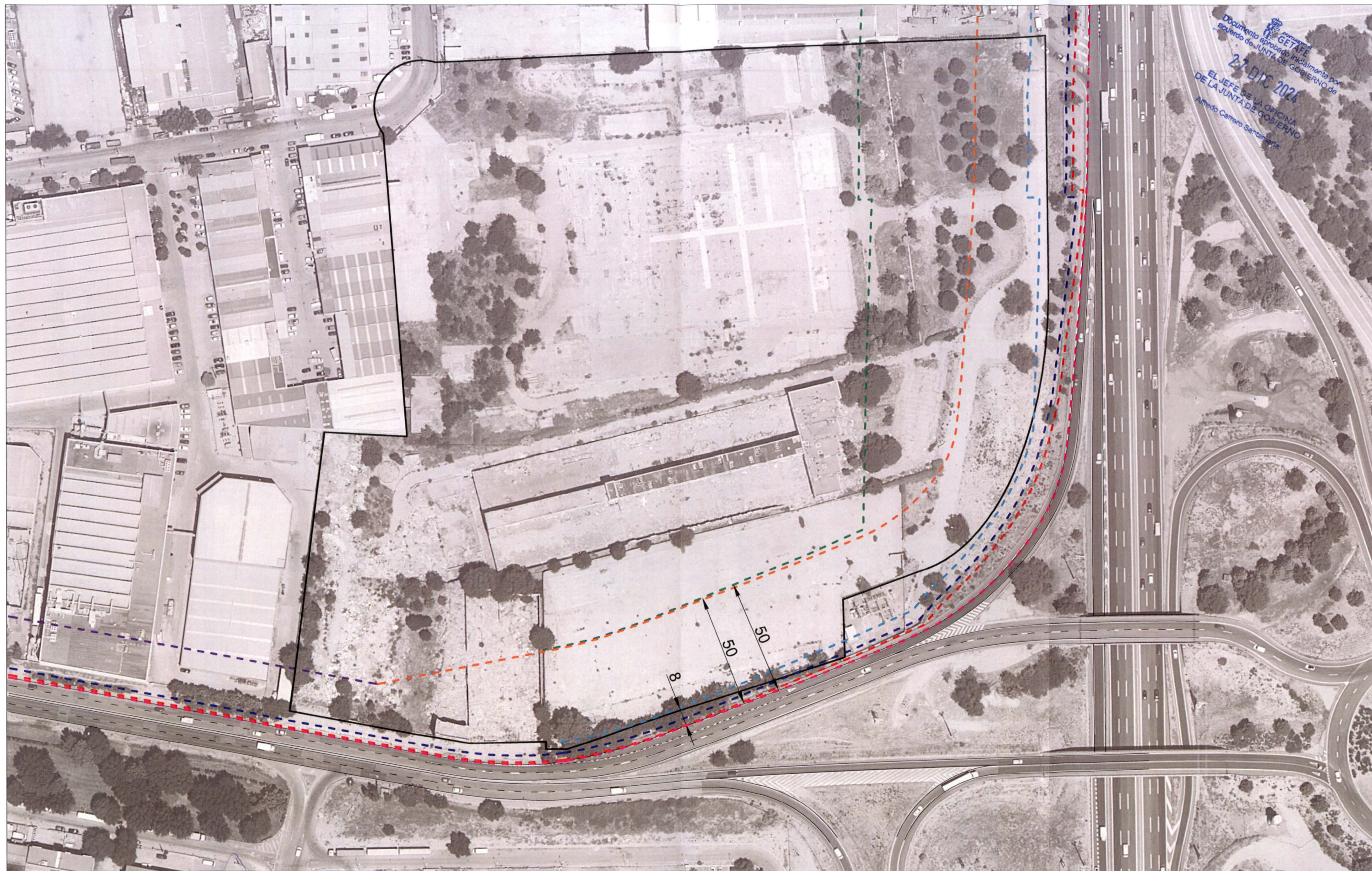
IVAF Getafe Logistics

FECHA: JULIO 2024

PLANO Nº: I-08

ESCALA: 1:1.500

PLANO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE
RADIOELÉCTRICAS



--- Arista de explanación
--- Arista de calzada
--- Zona de dominio público

Carretera A-4
--- Zona de servidumbre
--- Zona límite de la edificación
--- Zona de afección

Carretera M-406
--- Zona de protección

límite del ámbito del plan especial



PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P.

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

TÍTULO:

AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
VIGENTES

PROPIEDAD:

IVAF Getafe Logistics

FECHA:

NOVIEMBRE
2023

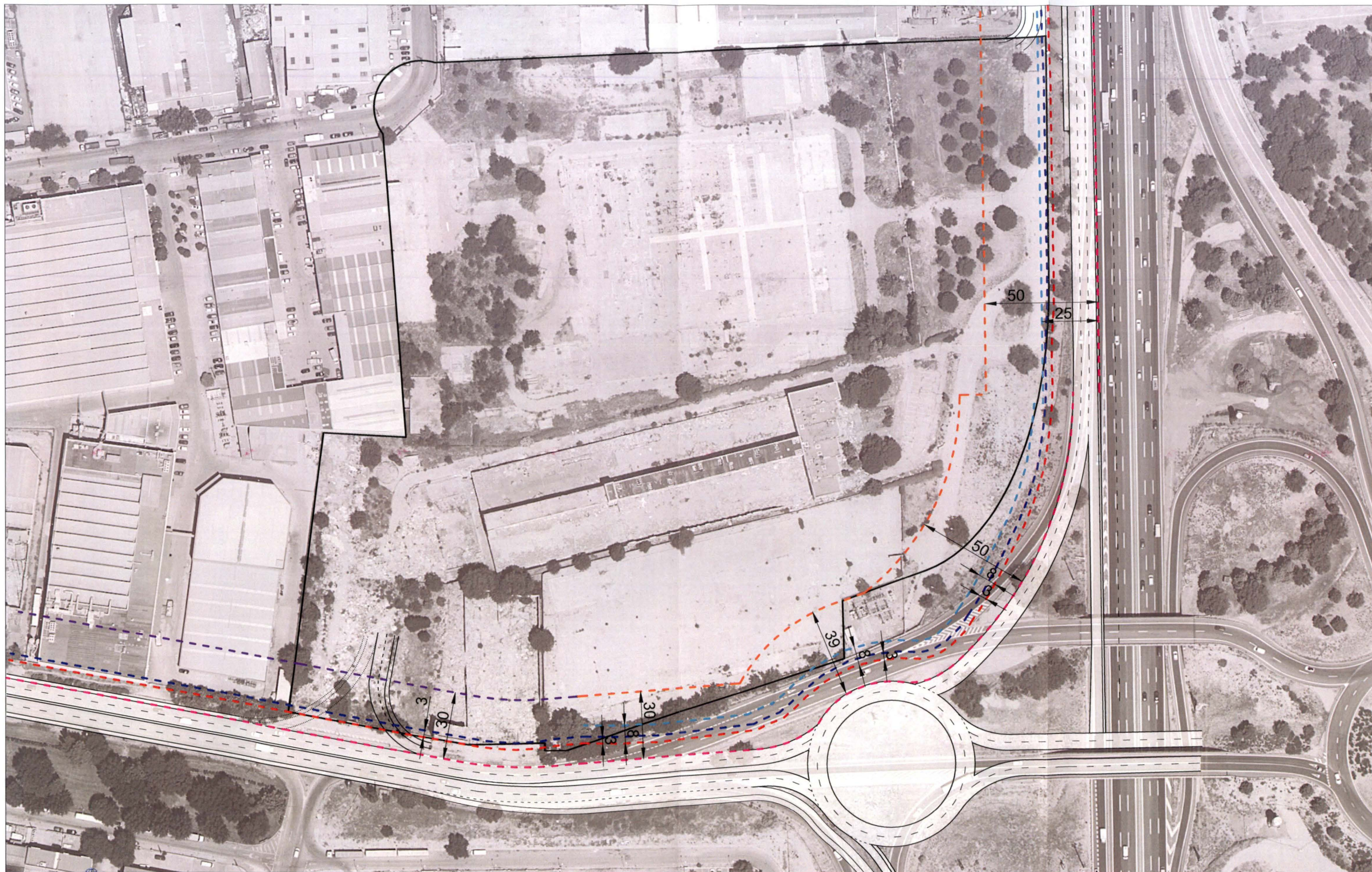
ESCALA:

1 : 1.500

PLANO Nº:

I-09.1

ETRS89 UTM-30N



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

— — — — — Arista de explanación

— — — — — Arista de calzada

— — — — — Zona de dominio público

Carretera A-4

— — — — — Zona de servidumbre

— — — — — Zona límite de la edificación

Carretera M-406

— — — — — Zona de protección

— — — — — límite del ámbito del
plan especial



PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P.

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

TÍTULO:

PROPIEDAD:

IVAF Getafe Logística

AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
PROPUESTAS

FECHA:

NOVIEMBRE
2023

ESCALA:

1 : 1.500

PLANO Nº:

I-09.2

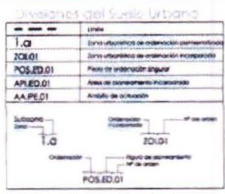
ETRS89 UTM-30N



☐ Apoyos Económicos del Poder ☒ Zona Verde de Protección Pública ☐ Zona Verde de Protección Privada	
Infraestructura ☒ Infraestructura de Protección Pública ☐ Infraestructura de Protección Privada	
Equipamiento Urbano ☐ De Med. Pública ☐ De Prop. Privada	
A Asesoría E Educativa S Sanitaria C Cultural C Centros Integrados SP Servicios Públicos	A/C Asesorías R Residenciales D Deportivas

REDACTORES

Sección Técnica Municipal



Reporte sobre el uso Público Zona Verde de Propiedad Pública Zona Verde de Propiedad Privada		
Infraestructura Infraestructura de Propiedad Pública Infraestructura de Propiedad Privada		
Equipamiento Social De Prop. Pública De Prop. Privada		
A Atención B Recreación S Deportes C Cultura D Centro Integrado SE Servicio Público	AC Asistencia B Religión D Desarrollo	

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

REDACTORES

Services Técnicas Municipales



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado provisoriamente
por acuerdo de PLENO de
14 JUN 2003
LA SECRETARÍA GENERAL
Fdo. Concepción Muñoz Yébenes

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
22-5-03
22-5-03
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO;
LA JEFE DEL SERVICIO DE ASESORIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
PD. Remisión a SE. S.O.C.N. 2008

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado provisionalmente
por acuerdo de PLENO de
14 ENE 2003
LA SECRETARÍA GENERAL
Fdo: Concejal Dña. María Y. Arce

Documentu aprobado inicialmente por
GOBIERNO DE LA JUNTA DE GOB. ERNO de
27 DIC 2024

Límite del ámbito
del Plan Especial

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PAD

TÍTULO:

4. _____

ETRS89.UTM-30N	
FECHA:	PLANO Nº:

JULIO
2024

ESCALA:	I-10
---------	------

BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

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

En documentos independientes se incluye:

El Documento Ambiental Estratégico
El Estudio de Suelos
Cumplimiento del Decreto 170/98.

Se transcriben a continuación las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan y el Programa Ambiental a los que se hace referencia en las Ordenanzas Particulares.

1. Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

A continuación, se presentan las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan especial, tomando en consideración el cambio climático.

A pesar de que la mayoría de los efectos del Plan especial se han valorado como **no significativos**, se proponen a continuación una serie de medidas a aplicar durante la ejecución de los trabajos con el fin de minimizar los efectos descritos y durante las fases de construcción y de operación del futuro Plan especial.

Estas medidas van dirigidas principalmente a la mejora de la calidad atmosférica (nubes de polvo y gases), la reducción del ruido, la generación de aguas residuales y residuos. Son las siguientes:

1.1 Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan durante la fase de construcción

- Jalonado del perímetro de las obras y de las zonas más sensibles (zonas verdes)
- Protección de los árboles situados en la zona verde que pueden resultar dañados.
- Tras la tala, se llevará a cabo la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado (Ley 8/2005 de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid).
- Los trabajos deberán ser realizados con la máxima celeridad y eficiencia.
- En el supuesto de producirse levantamientos de polvo en las zonas de movimiento de materiales, se recomienda el riego con agua, cubrimiento, pantallas o control de velocidad de tránsito de los vehículos.
- Exigir que las máquinas y equipos necesarios no emitan ruidos por encima de los límites que marca la ley.
- Toda maquinaria empleada en obra deberá contar con la ITV en vigor.
- El acopio de materiales se realizará en las zonas designadas para tal fin dentro de las instalaciones provisionales de obra.
- Los depósitos de combustible utilizados en obra serán de doble pared para garantizar en todo momento la estanqueidad de los mismos.
- Los residuos serán separados en obra, almacenándose temporalmente en la zona designada para tal fin en las instalaciones provisionales de obra hasta su transporte a la planta de valorización, en contenedores adecuados, debidamente protegidos, señalizados y etiquetados.

- Se reutilizará y reciclará la mayor cantidad posible de materiales de construcción y demolición, separando y almacenando los residuos generados en función de su reutilización/potencial reciclable posterior.
- En caso de accidente o vertido de materiales grasos o hidrocarburos, se recogerán junto con la parte afectada de suelo.
- Al finalizar las obras se llevará a cabo una limpieza final del área, retirando instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros...etc., depositándolos en vertederos controlados e instalaciones aptas para su tratamiento.

1.2 Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan durante la fase de operación.

Se seleccionarán las más adecuadas de las mencionadas a continuación:

- Localización de elementos en la fachada: reducción del número de ventanas en las fachadas expuestas a la carretera M-406.
- Empleo de materiales de construcción aislantes, elementos constructivos constituidos por varias capas, etc.
- Ubicación de barreras vegetales en el perímetro del ámbito, armonizadas con el desarrollo del Plan Especial.
- Cálculo e implementación de los aislamientos acústicos necesarios en las fachadas de los edificios que se edifiquen, de manera que, en base a los niveles existentes en el exterior marcado por el Mapa de Ruido de Getafe, en el interior de las edificaciones no se sobrepasen los niveles máximos permitidos en el Real Decreto 732/2019 y en el Código Técnico de la Edificación CTE/DB-HR.
- Empleo de puertas y ventanas con aislamiento acústico (p.e.: vidrio de doble acristalamiento).
- Las futuras edificaciones contarán con lo señalado por el Código Técnico de la Edificación en cuanto al cumplimiento del requisito de "ahorro de energía".
- Se tratará de no utilizar herbicidas en las labores de mantenimiento de las zonas verdes siempre que sea posible.
- Potenciar la movilidad sostenible (bus y bicicleta)
- Se gestionarán los residuos sólidos urbanos.
- Instalaciones Térmicas en los Edificios, entre otros).
- En caso de incendio, se deberá actuar conforme al Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, estableciendo los dispositivos, medios humanos y materiales, así como las formas de actuación que poner en marcha ante una emergencia.

2. Programa de Vigilancia Ambiental

El Programa de Vigilancia Ambiental (en adelante "PVA") tiene como objetivo principal garantizar que la ejecución del Plan se realiza de forma ambientalmente correcta.

El control ambiental de los efectos derivados de la ejecución del Plan Especial se realizará mediante la implementación de un PVA, con el que se prevé que todas las acciones impactantes del Proyecto que se han identificado se vigilen, documenten y reporten para su conocimiento por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

El PVA que se recoge en este capítulo del Documento Ambiental Estratégico será desarrollado y adaptado en su momento con las prescripciones que establezca el Informe Ambiental Estratégico del plan, si con él se introduce alguna modificación al respecto.

A efectos del presente PVA se plantea la designación de un titulado superior como responsable de medio ambiente que será el encargado de supervisar la adecuada aplicación de medidas preventivas y correctoras previstas mediante la realización de inspecciones visuales periódicas durante la construcción del proyecto.

En principio, y a la vista de los impactos ambientales identificados y valorados y las medidas preventivas y correctoras previstas, se ha diseñado un PVA con las tareas que se describen a continuación.

2.1 Tareas a desarrollar en el PVA

A continuación, se recogen las tareas a desarrollar bajo el PVA del Plan Especial.

2.1.1 Seguimiento de la aplicación de criterios ambientales en el desarrollo del plan

Objetivo	Verificar la ubicación y adecuación de las instalaciones temporales
Indicador de realización	- Localización de instalaciones temporales de obra en áreas de baja sensibilidad ambiental (zonas verdes). - Capacidad, condiciones de almacenamiento (cubierto, a la intemperie, recinto cerrado...) y disposición de medidas de seguridad (cubetos de retención de derrames, sistemas de recogida, medidas contra incendios, etc.) en las instalaciones temporales para las que se hayan especificado. - Realización de actividades fuera de los recintos a los que están circunscritas (área de residuos peligrosos, zona de acopio de materiales, etc.). - No se realicen las tareas de reglaje y mantenimiento de maquinaria en la obra
Calendario	Control previo al inicio de las obras y verificación quincenal durante las fases de construcción
Valor umbral	- Existencia de las instalaciones auxiliares debidas (punto limpio, zona de maquinaria, casetas de obra, etc.). - Incumplimiento de las cautelas previstas para cada tipo de instalación (100% de los sistemas de recogida de derrames implantados, 100% de los perímetros señalizados, capacidad suficiente de acogida y almacenaje de residuos / derrames...). - Detección de la existencia de derrames y/o fugas en instalaciones auxiliares de obra
Momento de análisis del Umbral	de Previo al inicio de las obras, y controles quincenales durante las fases de construcción
Medida correctora	- Adecuación de la instalación auxiliar para subsanar la incidencia (ya se trate de una reparación, de su implantación, de la dotación de recursos, de limpiezas...). - Recogida de los derrames y aplicación de los tratamientos necesarios para proceder al saneamiento de suelos y/o aguas (según el caso). - Establecer normas de mantenimiento de la maquinaria y medidas de gestión adecuadas de los residuos, a cumplir por todo el personal participante en las obras. - Restricción de horarios y accesos

EL JEFE DE LA OFICINA
 DE LA JUNTA DE GOBIERNO
 Alfredo Carrero Santamaría

- Registro documental

- Localización de las instalaciones auxiliares sobre plano de la zona de obras.
 - Planos o esquemas constructivos de las medidas de seguridad adoptadas en cada una de las instalaciones auxiliares previstas, y en particular de cubetos de retención de derrames o pérdidas accidentales y escorrentías potencialmente contaminadas y zonas impermeabilizadas.
 - Copia de las fichas de inspección realizadas periódicamente por el responsable de Medio Ambiente

2.1.2 Seguimiento de la generación de nubes de polvo

Objetivo	Mantener el aire libre de partículas y minimizar la presencia de polvo en el entorno de la zona de obra durante la fase de construcción y desmantelamiento.
Indicador de realización	Presencia visible de partículas en suspensión
Frecuencia	Diaria durante los periodos secos y en todo el periodo estival durante la fase de construcción con maquinaria pesada.
Valor umbral	Presencia perceptible de partículas por simple observación visual según criterio del responsable de Medio Ambiente.
Momento de análisis del Valor Umbral	En periodos de sequía
Medidas correctoras	Incremento de la humectación en superficies polvorientas
Registro documental	Informe emitido por la aplicación del PVA realizado por el responsable de Medio Ambiente en el que se anotarán las observaciones oportunas (necesidad de riegos, periodicidad con la que se realizan...).

2.1.3 Seguimiento de la generación de gases y ruido

Objetivo	Verificar que la maquinaria a utilizar en la fase de construcción cumple las limitaciones vigentes sobre emisión de contaminantes y ruidos y que han pasado las inspecciones técnicas reglamentarias. Verificar que los niveles de ruido durante la fase de operación cumplen con los objetivos de calidad acústica.
Indicador de realización	Niveles de contaminantes y ruido en el emplazamiento.
Calendario	Control previo a la implantación del proyecto y verificación de acuerdo a la legislación vigente durante la fase de operación.
Valor umbral	Límites establecidos por la legislación vigente en las distintas materias.
Momento de análisis del Valor Umbral	Previo al inicio de las obras. Según indique la normativa.
Medida	Comprobación de la documentación técnica de la maquinaria y equipos y realización de los controles reglamentarios.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alejo Carrero Santamaría

Registro documental Copia de los datos técnicos y homologaciones (relativos a emisión de contaminantes y ruidos) de la maquinaria significativa empleada en los trabajos, así como de los justificantes de inspección.

2.1.4 Seguimiento de la generación de aguas residuales y residuos

Objetivo Evitar vertidos de aguas residuales, así como el depósito de tierras, escombros y residuos fuera de los lugares específicamente destinados a ello. Verificar que la gestión de los residuos generados es la correcta, y conforme a normativa aplicable

Indicador de realización

- Ausencia de residuos fuera de las áreas de almacenamiento
- Verificación de que cada empresa contratada para la gestión de residuos cuenta con Autorización como gestor de residuos peligrosos y/o no peligrosos, según se requiera.
- Adecuado almacenamiento temporal de residuos en las instalaciones hasta su retirada a los almacenes y depósitos definitivos.
- Existencia de contrato/os con gestor/es autorizado/s para la retirada de cada residuo peligroso y no peligroso; comprobación de los albaranes de entrega de los residuos con indicación de su destino y tratamiento al que serán sometidos.
- Existencia de un punto limpio en obra con capacidad suficiente para la cantidad de residuos estimada, adecuado a las características de éstos.
- Adecuación del punto limpio: impermeabilizaciones, cubetos, bidones...
- 100% señalización correcta del punto limpio.

Frecuencia Semanal durante la fase de construcción

Valor umbral

- Presencia de materiales / líquidos potencialmente contaminantes sobre el suelo.
- Presencia de materiales fuera de los lugares establecidos para su depósito; vertidos incontrolados.
- 100 % de las medidas preventivas de adecuación del punto limpio implantadas (impermeabilizaciones, cubetos, bidones...).
- No 100% señalización correcta del punto limpio.
- Mezclas inadecuadas de residuos en el punto limpio; inexistencia de medidas de seguridad.
- Presencia de residuos fuera de los lugares de almacenamiento previstos (incumplimiento de la prohibición de depósito incontrolado).
- Inexistencia de contrato con gestores de residuos autorizados.
- Inexistencia de control de salida (lugar donde se han generado, fecha de entrega, cantidad, características, codificación, etc.) y destino de los residuos (tratamiento al que serán sometidos); y en general de los registros documentales indicados más adelante.

Momento de análisis del Valor Umbral Previo al inicio de las obras, controles semanales durante la fase de construcción

Medidas correctoras	- Revisión de las medidas adoptadas - Acciones disciplinarias por incumplimiento deliberado de las prohibiciones establecidas a propósito de depósitos y vertidos. - Implantación de medidas de seguridad, en caso de ausencia de las mismas, o reparación/sustitución, ante su deterioro. Reposición de recursos consumidos (contenedores, bidones...). - Recogida de derrames accidentales, saneamiento (aguas / suelos), en su caso. - Acciones disciplinarias por incumplimiento deliberado de las prohibiciones establecidas a propósito de depósitos y vertidos. - Realización de contrato/os con gestor/es autorizado/s para la retirada de los residuos peligrosos. - Control y archivo de los albaranes de entrega de los residuos, con indicación del lugar donde se han generado, fecha de entrega, cantidad, características, codificación, destino y tratamiento al que serán sometidos, etc.
Registro documental	- Copia de los aspectos técnicos del contrato del gestor autorizado para la retirada de los residuos peligrosos. - Localización sobre plano de las zonas de obras del punto limpio, zonas de acopio de inertes, almacén de residuos peligrosos y depósitos de almacenamiento. - Esquemas de las medidas de seguridad adoptadas en relación con el punto limpio, almacén de residuos y depósitos de almacenamiento exteriores (cubetos de retención de derrames, zonas impermeabilizadas...). - Registros de residuos peligrosos y no peligrosos. - Etiquetado adecuado de cada tipo de residuos (pictogramas de riesgo). - Copia de los albaranes de entrega de los residuos a gestor autorizado. - Copia de los informes emitido por la aplicación del PVA con los resultados de inspección realizadas periódicamente por el responsable de Medio Ambiente. - Copia de la autorización de la empresa como productor de residuos peligrosos.

2.1.5 Seguimiento sobre la información a los trabajadores de las normas de comportamiento ambiental y recomendaciones para el manejo de materias y sustancias potencialmente contaminadoras

Objetivo	Concienciar a los trabajadores de la importancia de adoptar ciertos usos y modos de hacer ambientales en las distintas actividades de la fase de operación, así como la de construcción.
Indicador de realización	Formación en las normas y recomendaciones internas.
Calendario	Previa al inicio de las obras y cada vez que se incorporen nuevos trabajadores.
Valor umbral	Ausencia de información a los trabajadores.
Momento de análisis del Valor Umbral	Previa al inicio de las obras.
Medidas correctoras	Proceder a informar a los trabajadores.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- Registro documental**
- Procedimientos internos
 - Texto básico de las normas y recomendaciones específicas para la fase de construcción impartidas a los trabajadores.
 - Informe emitido por la aplicación del PVA con resumen del resultado de las reuniones informativas realizadas con los trabajadores y técnicos participantes en las obras.

2.1.6 Seguimiento de la protección de arbolado

Objetivo Concienciar a los trabajadores de la importancia de adoptar ciertos usos y modos de hacer ambientales en las distintas actividades de la fase de operación, así como la de construcción.

Indicador de realización Formación en las normas y recomendaciones internas.

Calendario Previa al inicio de las obras y cada vez que se incorporen nuevos trabajadores.

Valor umbral Ausencia de información a los trabajadores.

Momento de análisis del Valor Umbral Previa al inicio de las obras.

Medidas correctoras Proceder a informar a los trabajadores.

- Registro documental**
- Procedimientos internos
 - Texto básico de las normas y recomendaciones específicas para la fase de construcción impartidas a los trabajadores.
 - Informe emitido por la aplicación del PVA con resumen del resultado de las reuniones informativas realizadas con los trabajadores y técnicos participantes en las obras.

2.2 Emisión de informes

Durante la ejecución del proyecto, el responsable de Medio Ambiente emitirá los informes que se dictaminen en el correspondiente Informe de Impacto Ambiental. Todos ellos quedarán a disposición de los Órganos Ambientales, que podrá requerirlos cuando lo estimen oportuno.

A priori, se propone la emisión de los siguientes documentos derivados de la aplicación del PVA:

Acta inicial: a emitir antes del inicio de las obras, y que sin carácter limitativo comprenderá:

- Organización de la obra
- Planificación de la obra
- Plano de obra (localizando punto limpio, zona de maquinaria, zona de acopio de materiales, vías de acceso, etc.).
- Otra información que se considere relevante

Informe final: se elaborará un informe a la finalización de las obras que se plasmará grado de avance de las obras y del resultado de la aplicación de las medidas preventivas y correctoras, así como medidas adicionales aplicadas ante necesidades surgidas durante los trabajos.

Informes extraordinarios: en cualquier fase del seguimiento, ante situaciones accidentales o inesperadas que requieran corrección y/o control ambiental.

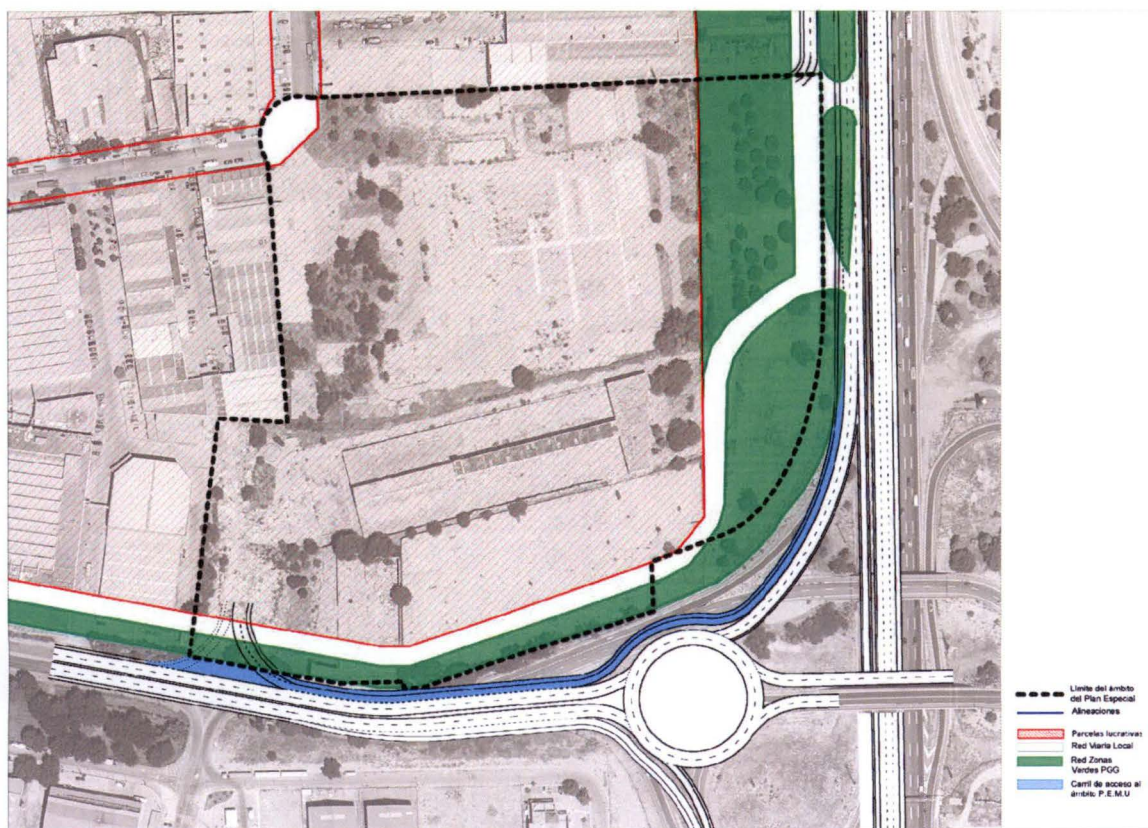
27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN****CAPITULO 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN****1.1. Justificación de la viabilidad y procedencia de la modificación.**

Tanto el diseño pormenorizado incluido en el PGG, como en los Estudios de Detalle aprobados con posterioridad, resultan incompatibles con el Proyecto de Modificación del Enlace de la A-4 con la M-406. Además, el nuevo diseño de accesos y salidas al polígono de Los Ángeles derivado del nuevo enlace exige una serie de ajustes en la ordenación pormenorizada que reflejaba el PGG, toda vez que la vía local colectora paralela a la M-406, que actualmente no puede ejecutarse por la existencia de edificaciones consolidadas, no puede prolongarse hacia el Este a partir del límite del ámbito del PEMU, y la forma de la franja de zona verde de red general debe adaptarse al nuevo diseño, que desplaza hacia el Norte y Oeste el actual ramal de acceso desde la A-4. En el esquema adjunto se superpone el nuevo enlace sobre la ordenación pormenorizada del PGG, reflejando el carril previsto en torno a la glorieta para acceso al polígono.



Superposición nuevo enlace con situación actual y PGG.

Por otra parte, el artículo 188.1. g) de las Normas Generales del PGG establece, tal como ha quedado dicho más arriba, que:

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

"La clasificación de industrias (debe entenderse ampliable a los usos permitidos en el ámbito de la Ordenanza), superficies máximas y mínimas, retranqueos y resto de parámetros regulados en esta norma, se aplicarán en ausencia de regulación más específica (de zona de ordenanza o planeamiento de desarrollo) que establezca otros diferentes, por las características concretas de las instalaciones industriales y las necesidades derivadas del proceso industrial, por estos nuevos criterios podrán establecerse mayores o menores retranqueos en las industrias".

El contenido de la modificación, que se instrumenta mediante la figura de este Plan Especial de Mejora, en base a lo especificado en el párrafo transcrito, adapta las determinaciones pormenorizadas del Plan General, sin alterar sus determinaciones estructurantes, a los requerimientos exigidos por el cambio de diseño del enlace de la A-4 con la M-406, (que prevé realizar la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento para responder al aumento de tráfico de acceso y salida a Getafe y al cambio de la función de la M-406 como puerta de acceso a las zonas residenciales junto con las industriales), así como al cambio de uso industrial a uso terciario que efectúa el PEMU, conforme autoriza el Plan General, con las consiguientes homogeneizaciones del aprovechamiento y, en consecuencia, las edificabilidades de ellas derivadas. Asimismo, compatibiliza la ordenación pormenorizada con los requerimientos de los planes especiales del entorno, tanto el del Polígono de los Ángeles, como el de infraestructuras eléctricas.

1.2. Procedencia de la figura del Plan Especial.

La figura del Plan especial, de acuerdo con la legislación urbanística y la jurisprudencia, tiene capacidad para modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier figura de planeamiento, siempre que justifique su coherencia con la ordenación estructurante del PGG.

En cualquier caso, en el ámbito que nos ocupa, el Plan especial completa las determinaciones del PGG, aunque este documento, por las fechas de su redacción remita esta labor a un Estudio de Detalle. La ordenación pormenorizada de un ámbito de suelo urbano consolidado es plenamente incluíble en el alcance otorgado por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid a la figura del Plan Especial de Mejora, en el párrafo en el párrafo c) del artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el que se señala como una de las funciones de esta figura de planeamiento:

"La definición ampliación y protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de las condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución".

"La conservación, la protección, la rehabilitación o la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural".

Su alcance es el suficiente para posibilitar la aplicación de lo dispuesto en el artículo 188.1. g) de las Normas Generales del PGG, que, reafirmando el carácter de determinaciones pormenorizadas de la ficha, dice textualmente:

"La clasificación de industrias, superficies máximas y mínimas, retranqueos y resto de parámetros regulados en esta norma se aplicarán en ausencia de regulación más específica (de zona de ordenanza o planeamiento de desarrollo) que establezca otros diferentes, por las características concretas de las instalaciones industriales y las necesidades derivadas del proceso industrial, por estos nuevos criterios podrán establecerse mayores o menores retranqueos en las industrias".

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

Asimismo, entendemos que el Plan Especial tiene capacidad para unificar el aprovechamiento en una única edificabilidad y en una ordenación pormenorizada única para el conjunto del ámbito, porque así lo autoriza el PGG.

Tal como se ha dicho en el punto 4 del Volumen 1 del Bloque 1, la figura del Plan Especial, de acuerdo con la legislación urbanística y la jurisprudencia, tiene capacidad para modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier figura de planeamiento, siempre que justifique su coherencia con la ordenación estructurante del Plan general.

Las modificaciones que se plantean para el cumplimiento de los objetivos descritos son plenamente incluibles en el alcance otorgado por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid a la figura del Plan Especial de Mejora, en el párrafo en el párrafo c) del artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el que se señala como una de las funciones de esta figura de planeamiento "*La conservación, la protección, la rehabilitación o la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural*". Razones en las que el PGG justifica, como ha quedado dicho, la autorización de las mismas.

1.3. Alcance y contenido del Plan Especial.

El alcance de este Plan Especial se enmarca dentro de las determinaciones pormenorizadas, sin alterar las determinaciones estructurantes del Plan General, incorporando en el caso de la red viaria general y zonas de protección, la propuesta de la demarcación de Carreteras para la reforma del Enlace de la M-406 con la A-4, que no modifica ni la función ni el carácter de ninguna de ellas, limitándose a reflejar las soluciones técnicas diseñadas por la Demarcación de Carreteras del Estado para la mejora de la funcionalidad del acceso a la ciudad por el enlace citado, ajustando el diseño pormenorizado incluido en el PGG para el acceso a las parcelas lucrativas del ámbito que resultaba incompatible con el nuevo diseño y del conjunto del polígono, en un intento de descongestionar la glorieta existente en la intersección de la M-406 y la calle Carpinteros.

El nuevo enlace afecta directamente a las tres parcelas del ámbito con frente a la M-406, toda vez que quedarían sin acceso, a no ser que se prevea una calle perpendicular a la citada carretera desde la que tengan acceso. En este sentido, la cesión de este viario es necesaria para que las nuevas parcelas tengan la calificación de solar, si a esta calificación se le exige, como parece lógico una mínima funcionalidad, dado que plantear que un acceso exclusivamente por la esquina NO, no sería suficiente para garantizar la funcionalidad de la totalidad del ámbito y la existencia de la subestación eléctrica dejaría a la calle Hilanderas como acceso a todo el polígono desde el Norte y concentraría el acceso desde el Sur en la glorieta de Carpinteros, actualmente congestionada.

En resumen, los requerimientos a la nueva ordenación pormenorizada son los siguientes:

- Trazado de una vía local N-S que prolonga hasta la M-406 (sin acceso a la misma) el tramo norte de la calle Torneros con objeto de evitar que los vehículos que accedan al polígono tengan que desplazarse hasta la glorieta existente en la intersección de la citada carretera con la calle Carpinteros.
- Reforma de la circulación y accesos por la calle Hilanderas evitando la confluencia con la calle anterior a una distancia reducida respecto a la M-406.
- Ajuste de la vía de servicio de la M-406, prevista en el PGG, para compatibilizarla con el nuevo diseño del enlace, posibilitando el acceso desde la misma a las nuevas parcelas lucrativas que antes accedían desde el último tramo de la calle Hilanderas que resulta incompatible con el citado diseño, y al propio polígono, tal como se dice en el párrafo anterior.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
 DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- Condicionamiento de la incorporación a la M-406 en dirección Oeste a la remodelación de la glorieta de la calle Carpinteros y a la ejecución de la vía colectora a partir de la intersección con la nueva vía N-S.
- Reforma del final del último tramo de esta vía prevista en el PGG, por la permanencia de la subestación eléctrica de Iberdrola que impide su prolongación como vía de servicio de la M-406, (de trazado, en cualquier caso, actualmente inviable por el grado de consolidación de las industrias afectadas) hasta la nueva vía N-S a que antes se ha hecho referencia, incompatible, además, con el diseño del enlace.
- Ajuste de las condiciones de ocupación, y altura máxima a los requerimientos del nuevo diseño pormenorizado y el uso terciario característico del ámbito estricto.
- Expresión de la edificabilidad de $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en función del uso terciario concreto en que se materialice, dado que el coeficiente de homogeneización no es el mismo para todos los usos pormenorizados en que puede materializarse.
- Previsión de la reserva de red general de infraestructuras para el traslado de la subestación eléctrica.

En efecto, dando el valor 1 al uso terciario predominante, (comercial en bajos, oficinas exentas, oficinas en bajos, terciario hotelero) el coeficiente del uso comercial exento sería $1,6/1,38$, es decir $1,16$.

La edificabilidad sería la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$E_t = S_t + 0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2 = E_{TG} * 1 + E_{TE} * 1,16, \text{ siendo:}$$

E_t = Edificabilidad del ámbito estricto, resultado de multiplicar su superficie inicial por el coeficiente $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$

E_{TG} = Edificabilidad materializada en uso terciario general (comercial en bajos, oficinas exentas, oficinas en bajos y terciario hotelero)

E_{TE} = Edificabilidad materializada en uso terciario exento.

USOS Y TIPOLOG.	P. VENTA UTIL	S. CONST. S. UTIL	P. VENTA CONS.	COEF. COAM	VAL. UNIT. REPERCUS.	INDICES REFEREC.
COM. EX.	303.325	1,25	242.660	3,1	72.800	1,60
COM. B.J.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38
OF. EX.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38
OF. B.J.	243.750	1,25	195.000	2,5	58.500	1,38
TER. HOT.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38

Coefficientes relativos de los diferentes usos terciarios, siendo 1 el coeficiente del uso residencial Colectiva libre.

- Ajuste de las determinaciones sobre retranqueos a zonas verdes, zonas de protección y vías de nuevo trazado, con objeto de permitir los ajustes exigidos por los condicionantes del entorno sin inviabilizar el desarrollo de la unidad.
- Delimitación de las parcelas de uso lucrativo.
- Ordenación indicativa de volúmenes en aplicación de la ordenanza, para poner de manifiesto la suficiencia de los aparcamientos.

1.4. Marco Normativo.

Sin carácter excluyente se relaciona a continuación la principal normativa de aplicación. En los documentos o estudios complementarios que acompañan a este Plan Especial se incluye el marco normativo correspondiente a cada uno de ellos.

Normativa urbanística:

- 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.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

Normativa de vías pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Normativa de medioambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Título IV, artículos 49, 50 y 72, disposición adicional séptima y Anexo quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (régimen transitorio en materia de evaluación ambiental previsto en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre).

Normativa de carreteras:

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Normativa abastecimiento y saneamiento:

- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 137/1985, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre régimen económico y financiero del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.

Normativa de sanidad ambiental:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública

Normativa de Servidumbres Aeronáuticas:

Servidumbres Aeronáuticas acústicas

- Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y

de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (BOE nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Servidumbres Aeronáuticas

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1189/2001, de 19 de agosto (BOE nº 204, de 25 de agosto) y por el Real decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo).
- Real Decreto 330/2011, de 4 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, Madrid.

Normativa que exige la realización de memorias transversales de impacto

Europeo/Internacional.

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo.
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983.
- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2005-2006), elaborada y promovida por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa y sus asociados.
- Convenio del Consejo de Europa sobre Prevención y Lucha contra la Violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, de 11 de mayo de 2011, ratificado por España el 6 de junio de 2014.
- Los Principios de Yogyakarta, Principios sobre la aplicación de la legislación internacional de derechos humanos en relación con la orientación sexual y la identidad de género
- Resolución 2048 (2015) de la Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa, aprobada el 22 de abril de 2015 (15ª sesión)
- La Declaración de los derechos del niño de 1959.
- Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990, fue ratificada por España el 30 de noviembre de 1990, y vigente desde el 5 de enero de 1991.
- Carta Europea de los Derechos del Niño. Resolución A.-0172/92 (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 8 de julio de 1992).
- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.
- Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

Estatal.

- La Constitución Española de 1978.
- 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.
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR), prácticamente derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

Comunidad de Madrid.

- Con fecha 16 de octubre de 2017 se emitieron, por parte de la Consejería de medio ambiente, administración local y ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid:
 - o Informe relativo a la necesidad de obtener nuevos informes en los expedientes de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, derivados de la nueva legislación estatal y de la Comunidad de Madrid.
 - o Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la dirección general de urbanismo, a los ayuntamientos de la comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.
- La ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia
- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021. Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia. Comunidad de Madrid.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid,

1.5. Resumen de alternativas planteadas y descripción de la escogida.

a) Alternativas contempladas.

Se han analizado varias alternativas, tanto de conexión con el exterior, elaboradas en el proceso de compatibilización con la Demarcación de Carreteras del Estado y la Dirección de Carreteras de la Comunidad de Madrid, como de acceso al ámbito, distinguiendo el ramal de acceso directo desde la A-4 al enlace y la vía colectora municipal que discurre paralela a la A-4.

1.5.1. Alternativas para las conexiones con el exterior.

Aun cuando la solución de la demarcación no puede ser modificada por el PEMU, con objeto de que la solución del diseño pormenorizado dentro del ámbito estricto sea más comprensible se describen las dos alternativas de acceso al ámbito que afectan al enlace.

Se describen tres alternativas para el ramal de salida de la A-4 y dos alternativas de diseño de la vía colectora municipal a partir de la glorieta de la calle Carpinteros

1.5.1.1. Ramal de salida de la A-4.

En el proceso de compatibilización del acceso al ámbito del PEMU con el diseño del enlace se consideraron tres alternativas:

- a) Ramal de acceso directo desde la A-4 a la glorieta del enlace, y salida en la M-406 (tres carriles de entrada desde la A-4 a la glorieta y dos carriles de salida desde la glorieta a la M-406.
- b) Ramal de acceso directo desde la A-4 a la glorieta del enlace con dos carriles de entrada desde la A-4 y tres carriles de salida desde la glorieta a la M-406.
- c) Ramal de acceso desde la A-4 a la M-406 con carril exterior adosado a la glorieta, sin acceso desde la misma. A partir de la glorieta, el carril discurre anexo a la M-406 con posibilidad de acceso a la misma e, incluso, desde la misma para acceder a la vía local N-S de nuevo trazado. Esta alternativa contempla una variante suprimiendo la posibilidad de incorporación a la M-406 y manteniendo la

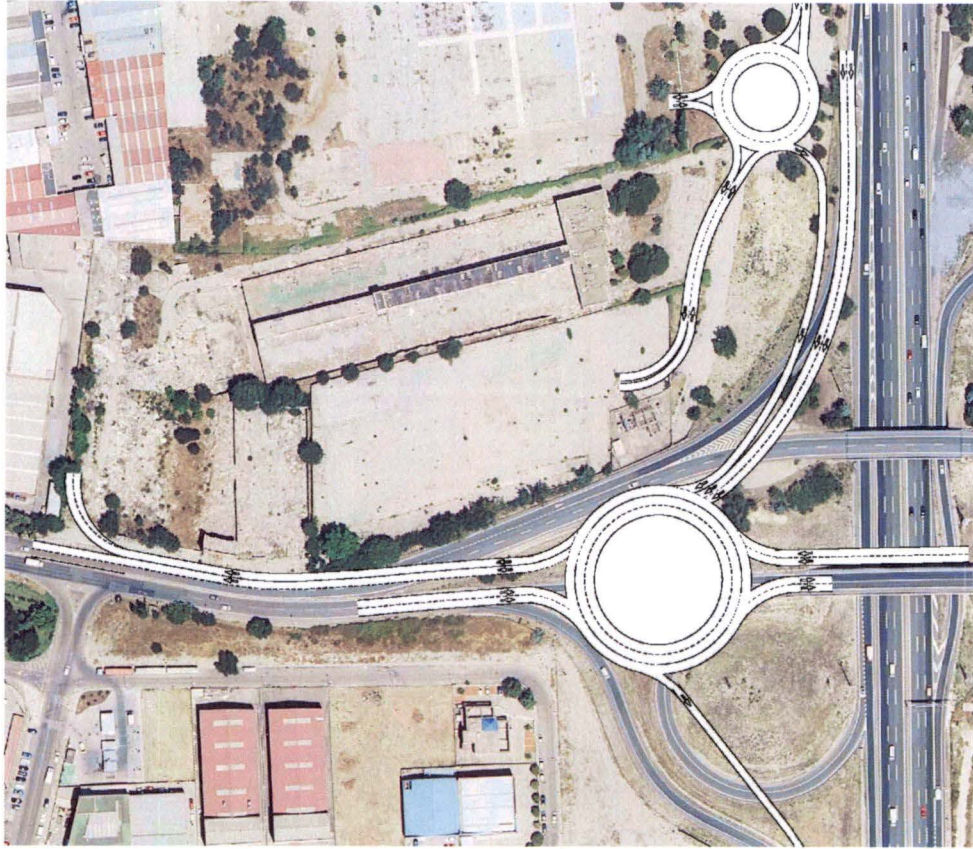
27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

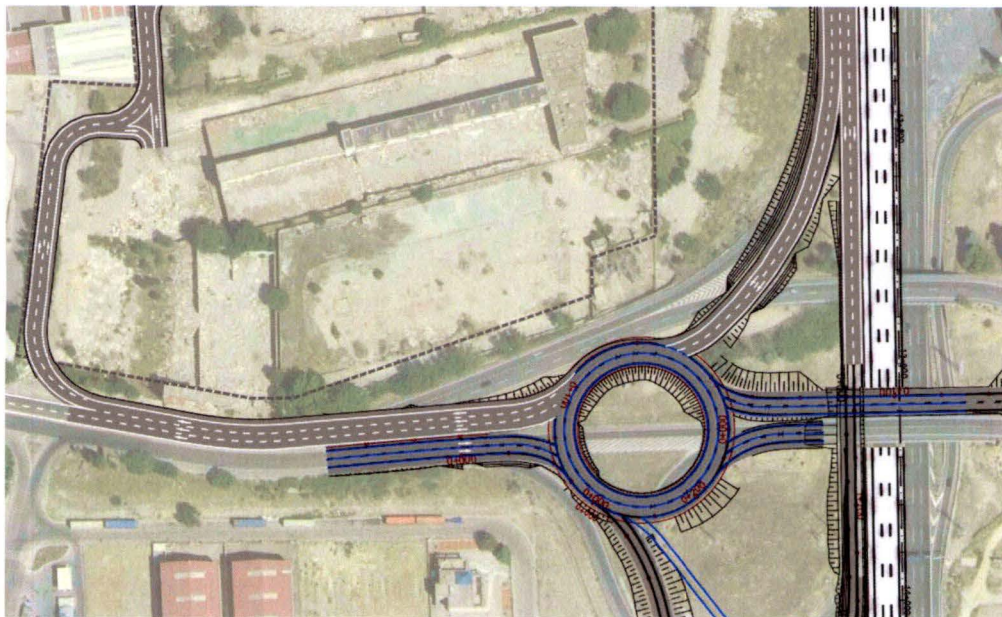
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

entrada desde la M-406 a la nueva vía local N-S de borde del ámbito, que puede ajustarse en cualquier momento.



Alternativa 1.5.1.1a)



Alternativa 1.5.1.1b)

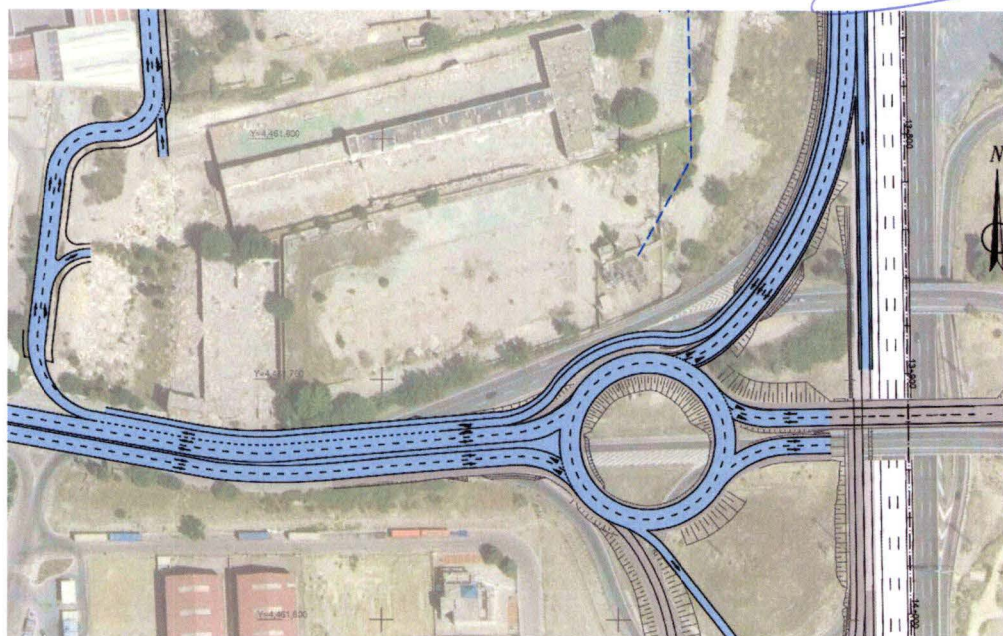
27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

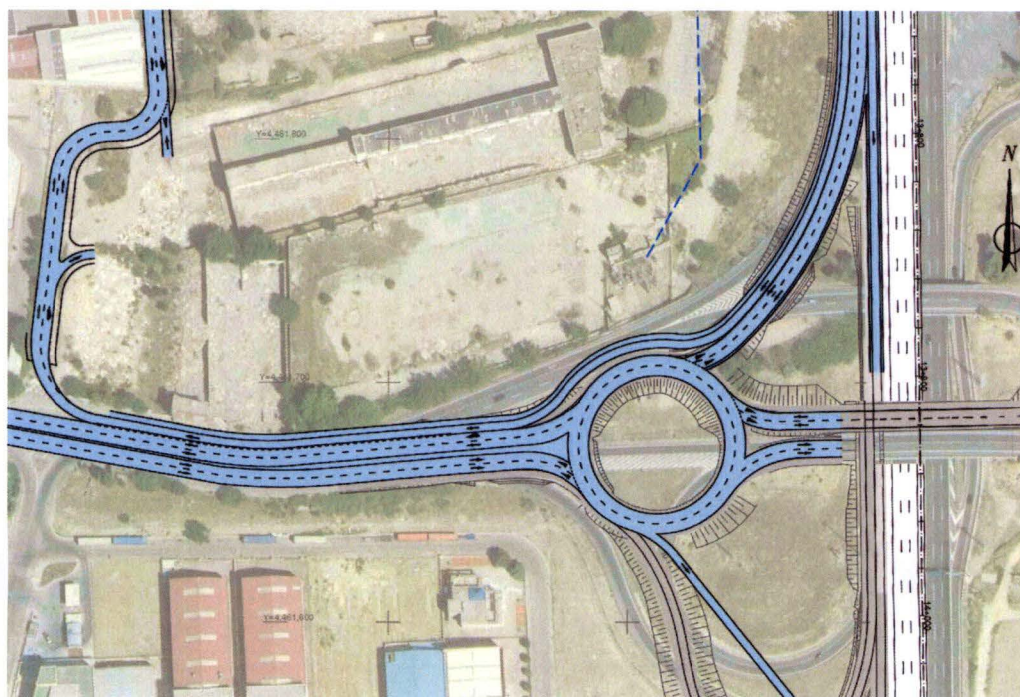
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

A criterio de los servicios técnicos de las Administraciones de las que dependen las carreteras, el funcionamiento de la glorieta no resultaba satisfactorio en ninguno de los dos casos.



Alternativa 1.5.1.1c) Variante 1



Alternativa 1.5.1.1c) Variante B

Alternativa considerada de mayor rendimiento funcional, dependiendo la elección de una de las dos variantes de los resultados de los estudios de tráfico.

27 DIC 2024

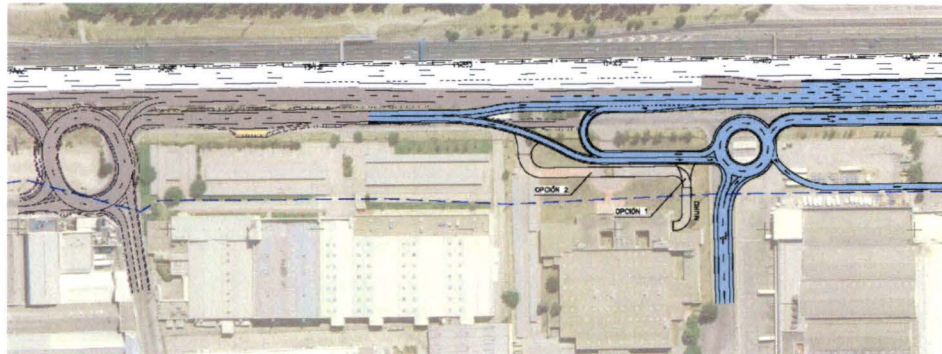
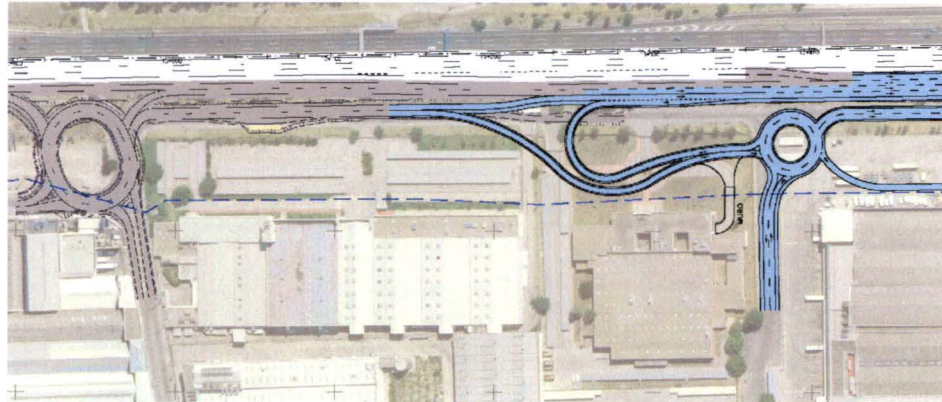
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Camero Santamaría

1.5.1.2. Vía colectora municipal hacía el Norte del ámbito.

Teniendo en cuenta que está en redacción el Plan de Regeneración del Polígono Los Ángeles las posibles alternativas a partir del límite norte del ámbito, se dejan para su consideración en dicho documento, con una visión global de la zona. En cualquier caso, se plantearon dos posibilidades, que se describen para facilitar la comprensión del proceso de diseño de la ordenación pormenorizada del PEMU:

Desde la glorieta de la calle fundidores hasta la calle Herreros se plantearon varias opciones, que se descartaron por las afecciones a instalaciones existentes aunque estuvieran implantadas en suelos públicos. Se adjuntan a continuación:

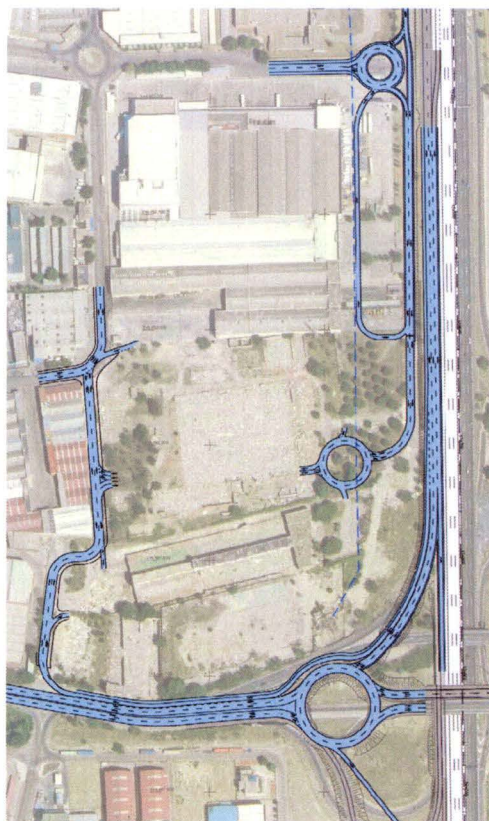


De todas las opciones consideradas se reflejan dos:

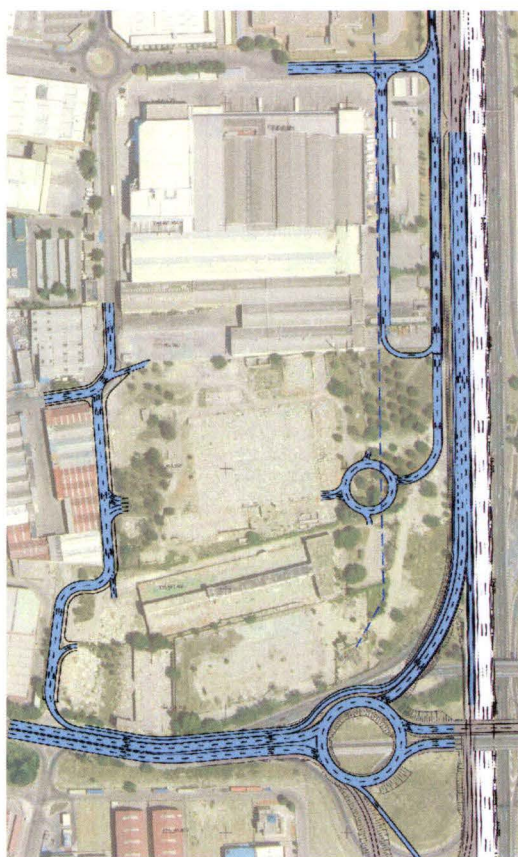
- a) Con glorieta en la intersección con la calle Herreros (se desecharon por inviables soluciones alternativas a la glorieta).
- b) Sin glorieta en la intersección de la calle Herreros.

Los planos soporte de las alternativas anteriores que se incluyen a continuación reflejan soluciones para el acceso al ámbito del PEMU por el Este, situado más al Sur, que no forman parte de las mismas y que responden a las opciones que en ese momento se barajaban para el mismo.

Teniendo en cuenta el criterio del Ayuntamiento, dado que simultáneamente se está redactando el Plan Especial de Regeneración del Polígono de Los Ángeles, en el que se pretende establecer un solo sentido de circulación en todas aquellas calles en que sea posible, se considera más idónea la alternativa b).



Alternativa 1.5.1.2. a)



Alternativa 1.5.1.2. b)



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

27 DIC 2024

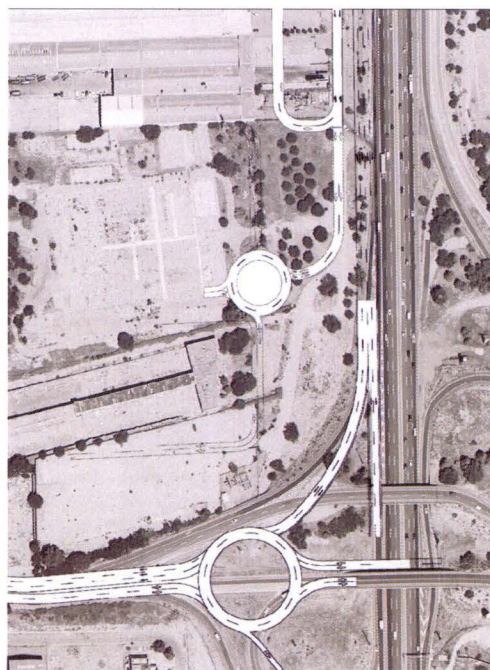
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Canero Santalucia

1.5.2 Alternativas al diseño pormenorizado en zonas públicas de borde de la A-4.

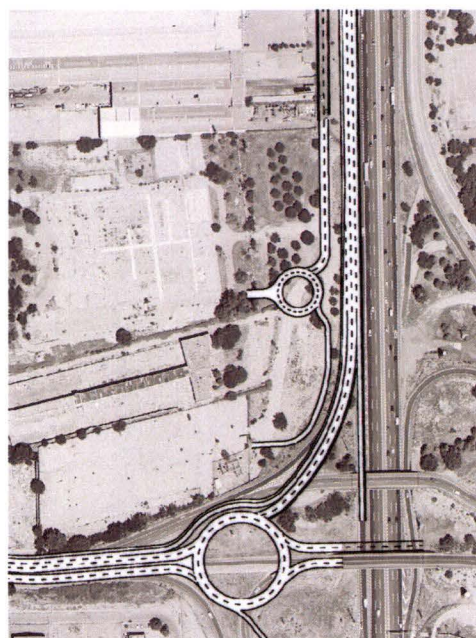
Como alternativas al diseño pormenorizado del PGG en el interior de la zona verde local, se contemplaron las siguientes:

- a) Glorieta de giro en vía colectora con eje en el límite de la zona de protección y, por consiguiente, el 50% hacia interior de la línea de edificación y el 50% hacia el exterior.



Alternativa 1.5.2. a)

- b) Glorieta incluida totalmente en la zona de protección (se desecharon alternativas con continuidad de la vía hacia el Sur por imposibilidad de paso debido a la permanencia de la subestación e incompatibilidad con la vía adosada a la M-406)



Alternativa 1.5.2. b)

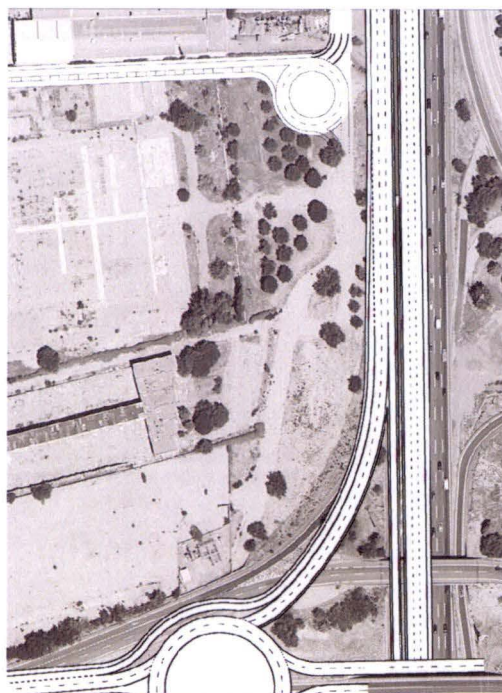
27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- c) Glorieta de giro adosada al límite Norte, dejando el último tramo de la calle Hilanderas para acceso exclusivo a las nuevas parcelas lucrativas de terciario y a la subestación.



Alternativa 1.5.2. c)

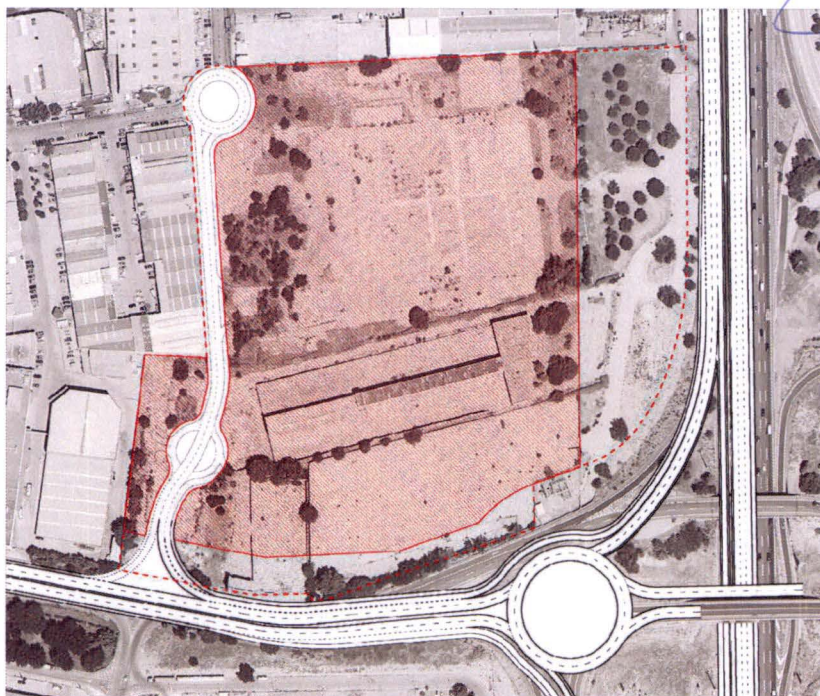
Teniendo en cuenta que en la actualidad está en tramitación la Modificación del PGG con la recalificación de la zona verde pública local a zona de espacio libre privado y su sustitución por un pasillo verde hacia el barrio de Perales del Río, se optó por la alternativa c) por entender que era la más coherente con la nueva estrategia para el polígono de Los Ángeles, ya que dejaba al margen de la estructura viaria pública la totalidad de las zonas verdes locales que se recalificarán y, además, era más coherente con la estrategia del PE del Polígono Los Ángeles de priorizar las calles de un solo sentido de circulación.

27 DIC 2024

1.5.3. Alternativas para la ordenación del viario local estructurante interior. EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

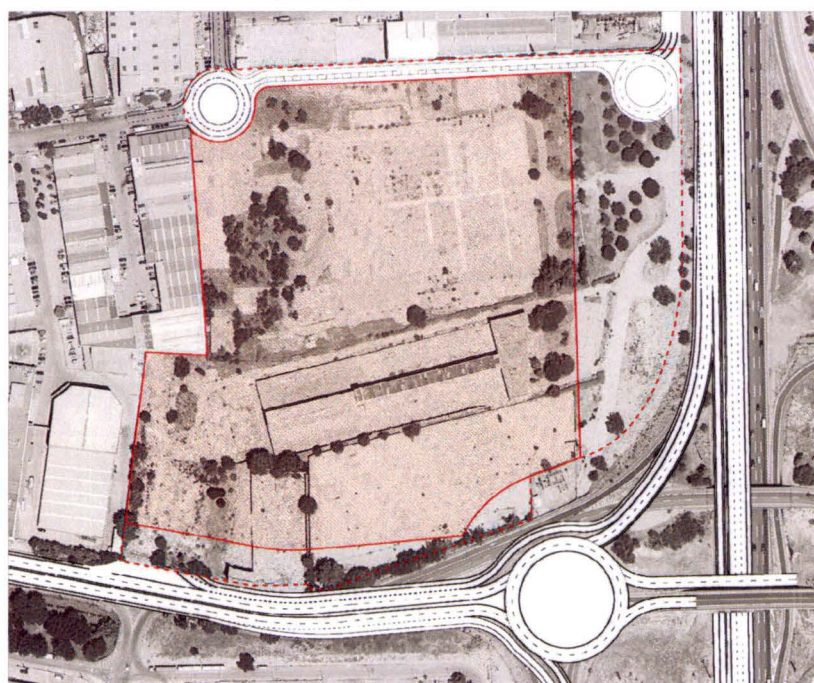
Se contemplaron tres alternativas para la definición de la ordenación pormenorizada estructurante: Alfredo Carrero Santamaría

- a) Previsión de una nueva calle N-S, prolongación del tramo norte de la calle Torneros, una glorieta en el extremo Norte.



Alternativa 1.5.3. a)

- b) Previsión de una nueva calle E-O, prolongación del tramo oeste de la calle Torneros.

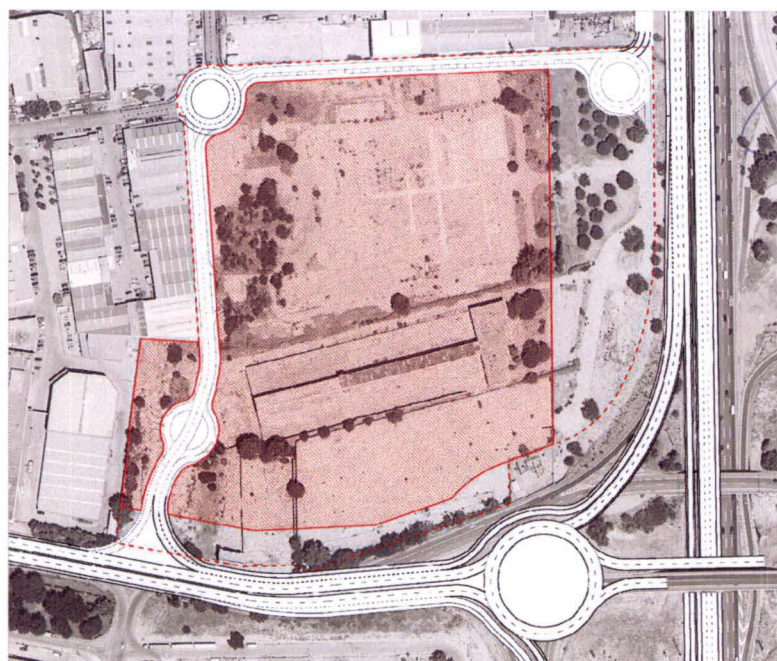


Alternativa 1.5.3. b)

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

c) Previsión de las dos calles conjuntamente.



Alternativa 1.5.3. c)

1.5.4. Criterios de Selección.

Como se ha indicado en el punto anterior, en el caso de los accesos y vía colectora municipal, se ha llevado a cabo un proceso de intercambio de ideas y propuestas, para compatibilizar los criterios de las diferentes administraciones afectadas, adoptándose al final la solución que se describe en el punto siguiente, y para cuya validación se ha llevado a cabo un estudio específico de tráfico, cuyos resultados se incluyen en tomo independiente (Tomo VI). Los requerimientos de estas dos vías supramunicipales impiden la ejecución de una glorieta en la intersección de la prolongación del tramo norte de la calle Torneros con la M-406, con lo que esta posibilidad no se ha contemplado en la ordenación interior si bien el eje de la nueva calle se sitúa en forma que su ejecución sea posible en el futuro, si se modificara la funcionalidad de la M-406.

En cumplimiento del Informe de la Demarcación de Carreteras, se elaboró, como se ha dicho, un estudio de tráfico complementario (Anejo II Tomo VI) con objeto de determinar el porcentaje de edificabilidad susceptible de materialización sin afectar a la red de carreteras, para el supuesto de iniciación de la edificación del ámbito con anterioridad a la finalización del enlace, resultando el 16%.

Para la ordenación interior el criterio ha sido compatibilizar los requerimientos del conjunto del polígono (Los Ángeles) con la viabilidad económica y funcional del ámbito del PEMU. Este criterio ha eliminado las alternativas 1.5.3.a) y 1.5.3.b), la segunda porque el acceso a la zona se restringiría a la calle Torneros, con el consiguiente aumento de la congestión en la glorieta de la calle Carpinteros. La primera porque, por un lado, obligaría a las industrias situadas al Norte del PEM a volver hacia el Norte o al acceso a la vía N-S excesivamente cerca de la M-406 y, por otro, porque para el acceso a la zona comercial desde la calle Hilanderas se generaría necesariamente una vía con un tramo público y otro privado, lo que no es aceptable para el Ayuntamiento.

La alternativa elegida es la integrada por las alternativas 1.5.1.1.c) 1.5.1.2. b), 1.5.2. c) y 1.5.3.c), que se refleja en el esquema adjunto a continuación.

77 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO



27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

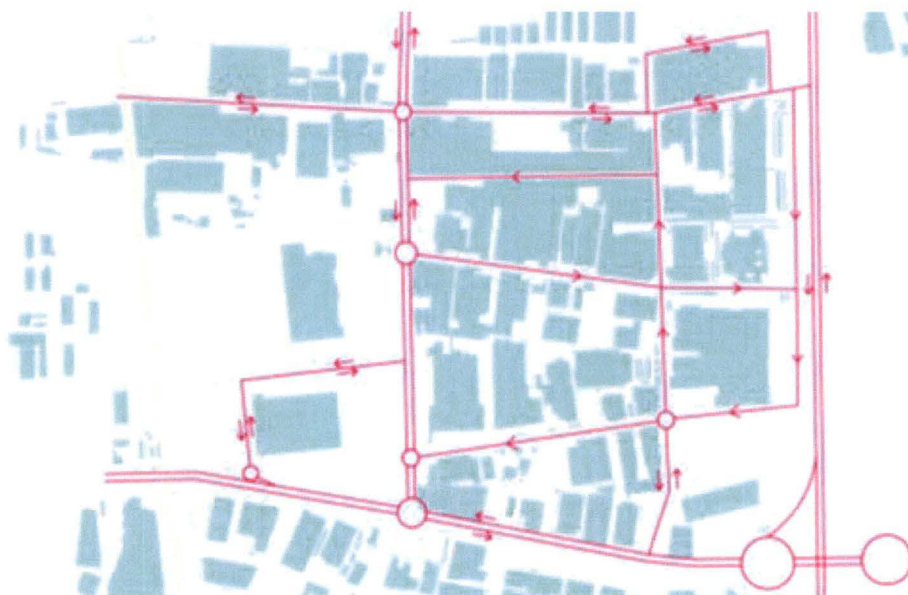
1.6. Modelo de Ordenación Propuesto.

La alternativa elegida responde al siguiente modelo de ordenación.

- En relación con la estructura viaria y accesos

De acuerdo con el proyecto de enlace de la Demarcación de Carreteras del Estado, desde la A-4 existen dos salidas, 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. El sentido del primer tramo de la calle Torneros se deja, dado que no se incluye en el ámbito del Plan Especial a la decisión del Plan Especial del Polígono de Los Ángeles, contemplándose las dos alternativas en el estudio de tráfico.

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



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.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

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.

- En relación con la tipología de parcelas.

Se plantean dos parcelas lucrativas, delimitadas por vías públicas, tanto la edificabilidad total como el número de aparcamientos se establecen para cada parcela. Previéndose soterrados la práctica totalidad de los requeridos por el uso terciario de servicios. En las parcelas podrán establecerse subparcelas en complejo inmobiliario

- En relación con las afecciones.

Se respetan las afecciones derivadas de las Leyes de Carreteras del Estado y de la Comunidad de Madrid, tanto en la situación actual como una vez finalizada la remodelación del enlace (previa la delimitación de tramo urbano).

1.7. Descripción de la Ordenación Propuesta.

La ordenación propuesta no requiere modificación previa del PGG y tiene, como se ha dicho, dos niveles:

Ordenación estructurante que incluye las determinaciones correspondientes al ámbito estricto y **cuya modificación requeriría la modificación del PEMU**, y las derivadas de la incorporación del enlace proyectado por la Demarcación de Carreteras, que están sometidas a los ajustes o variaciones que establezca la Demarcación de Carreteras del Estado.

Ordenación pormenorizada, que se incluye **como ordenación indicativa y para cuya modificación basta la redacción de un Proyecto Unitario** con el contenido que se indica en el punto siguiente (1.8).

La **ordenación estructurante** se representa en el punto 1.9.1, e incluye la calificación de los siguientes elementos, con las superficies que se indican en el cuadro del punto 1.9:

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.

En el punto 1.9 se incluyen los planos y los datos numéricos correspondientes a las dos ordenaciones.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

1.7.1. Cumplimiento del Plan General.

La aprobación del Plan Especial no requiere la modificación previa del PGG ya que los ajustes introducidos no exceden del alcance del documento.

1.7.1.1 Determinaciones estructurantes.

El PEMU cumplen las determinaciones estructurantes del PGG:

El aprovechamiento es el establecido en el PGG.

La edificabilidad máxima es la establecida en el PGG y se alcanza exclusivamente si la totalidad del aprovechamiento se materializa en terciario general.

La de zona verde protección con un ligero ajuste que da lugar a que su superficie sea superior a la prevista en el PGG.

La superficie de viario de red general, manteniendo la funcionalidad y el papel estructural, es ligeramente inferior a la establecida en el PGG, ya que la reducción se destina a zona verde de protección.

La superficie neta de suelo edificable es inferior a la establecida en el PGG.

Se mantienen los estándares de aparcamiento para los dos usos considerados.

Se tienen en cuenta los condicionantes de los Planes especiales en redacción tanto el del Polígono de los Ángeles como el de las infraestructuras eléctricas

1.7.1.2. Determinaciones pormenorizadas.

Manteniendo las determinaciones de aprovechamiento edificabilidad y ocupación máxima del PGG, el PEMU modifica la ordenación pormenorizada incluida en el mismo sin que esa modificación contradiga el modelo propuesto por el PGG, antes bien son modificaciones que lo refuerzan y viabilizan la funcionalidad del Polígono de Los Ángeles compatibilizando su tejido urbano con el nuevo diseño del enlace de la M-406 con la A-4.

Las determinaciones pormenorizadas modificadas son las siguientes:

Trazado de una vía local en sentido Norte -Sur prolongación del tramo norte de la calle Torneros, con objeto de posibilitar el acceso al polígono desde la M-406 y en el futuro la salida a dicha vía, una vez remodelada la glorieta de la calle Carpinteros y ejecutada la vía colectora a que antes se ha hecho referencia. Su trazado permite la delimitación de la red general para la reubicación de la subestación

Trazado de una vía local en sentido E-O, que conecta una glorieta prevista en la confluencia de los actuales tamos N-S y E-O de la calle Torneros, con otra glorieta prevista en la calle Hilanderas. Fijación del retranqueo a viario público en 10 m, eliminando la obligatoriedad del retranqueo a zonas verdes cuando no exista acceso de vehículos desde las mismas y en parcelas en las que no fuera posible la materialización del aprovechamiento si se aplica el retranqueo y no existen accesos desde el frente de la vía.

Aumento de la altura máxima en el Terciario Hotelero y de Oficinas a cuatro plantas y ático retranqueado, sin superar la altura máxima hasta la parte inferior de la última planta no retranqueada, con objeto de potenciar el carácter de vía urbana de la M-406.

1.8. Modelo de Gestión.

Dado que se trata de unas parcelas situadas en suelo urbano consolidado, (es un desarrollo asistemático), la edificación requerirá la presentación del Proyecto de Arquitectura y de un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

Con objeto de poder exponer el cuadro síntesis de la propuesta del Plan Especial, se ha redactado una ordenación indicativa a partir de las determinaciones de la ordenanza de aplicación.

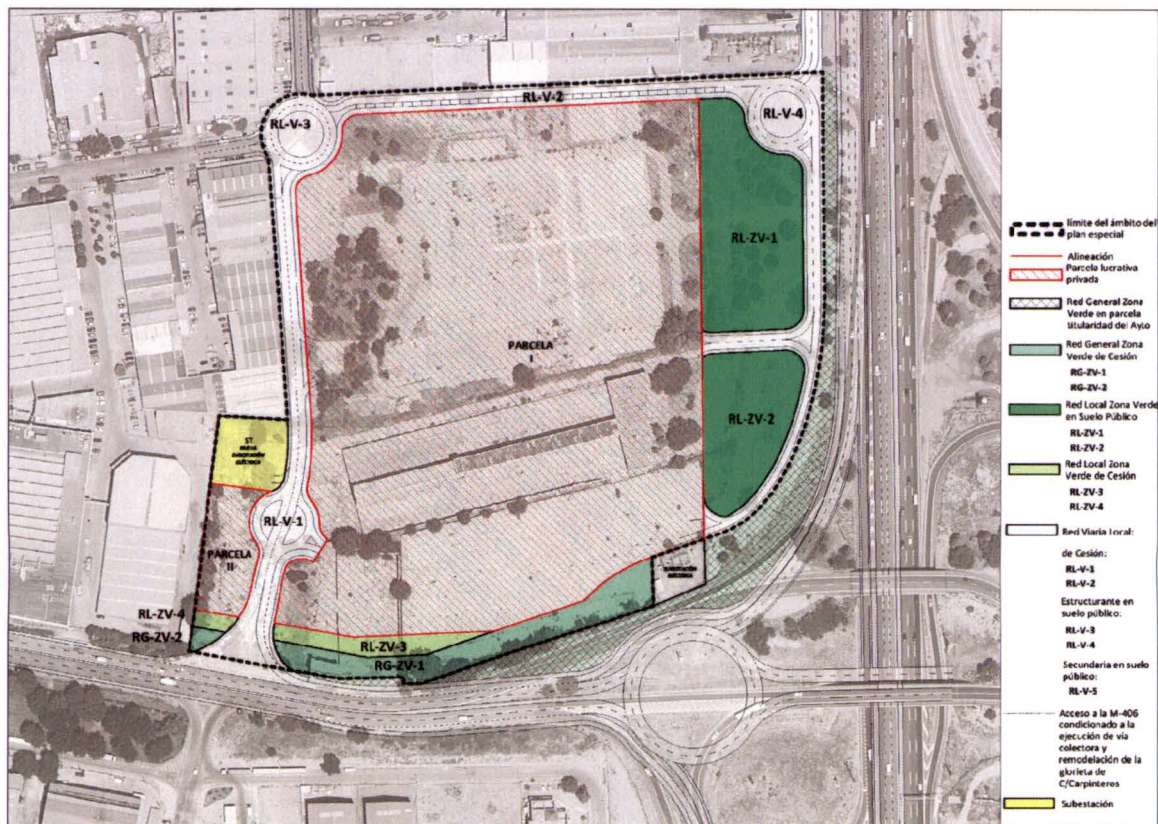
Mediante la figura del **Proyecto Unitario**, deberá definirse la **ordenación interior definitiva**, ratificando o modificando la incluida a título indicativo en el Plan Especial, justificarse el cumplimiento de la ordenanza de aplicación y, en consecuencia, las reservas de aparcamiento en cada una de las parcelas o subparcelas independientes consideradas, especificando la edificabilidad de cada una de las edificaciones previstas.

La definición de Proyecto Unitario se incluye en la Normativa.

1.9. Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Especial.

1.9.1. Ordenación estructurante.

A continuación, se incluye el plano y el cuadro síntesis de la ordenación estructurante del Plan Especial.



Ordenación estructurante PEMU

Esta ordenación se completa con el acceso desde la A-4 y la M-406 compatibilizado con el nuevo enlace planteado por la Demarcación de Carreteras.

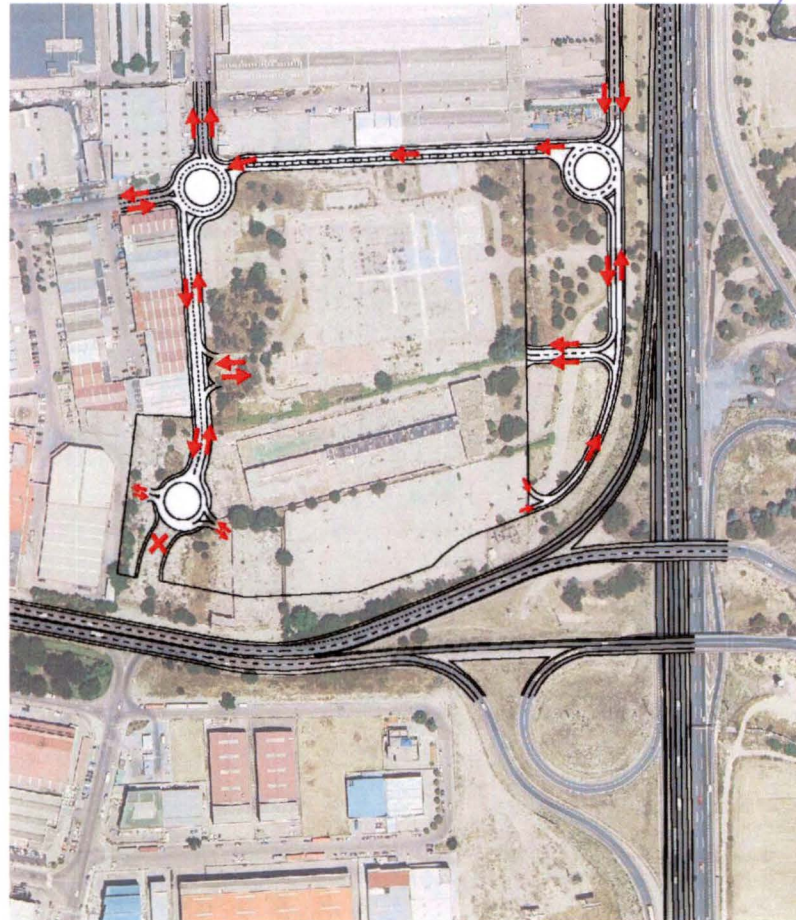
27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Arturo Carrero Santamaría

Hasta tanto se ejecute el nuevo enlace, al complejo terciario se accede desde la red viaria municipal. Con objeto de evaluar el porcentaje de materialización del aprovechamiento compatible con la capacidad de esa red, se ha elaborado un anejo al estudio de tráfico, del que se deduce que es factible la materialización del 16 % de la edificabilidad asignada. Una vez ejecutado el enlace, el acceso se efectuará conforme figura en el mismo. En cualquier caso, aun cuando en el diseño de la vía N-S (para la solución de accesos una vez ejecutado el enlace, se contempla el acceso a la M-4 en dirección Oeste, no puede habilitarse hasta tanto sea factible la ejecución de la vía colectora colindante con la M-406 hasta la glorieta de Carpinteros, de manera que se consiga un circuito en sentido de las agujas del reloj Nueva vía- Vía colectora de la M-406- Calle Carpinteros- Calle Torneros.



Acceso transitorio al ámbito del PE hasta la ejecución del nuevo enlace.

1.9.2. Ordenación Pormenorizada.

A continuación, se incluye el plano y en cuadro síntesis del Plan Especial, elaborado a partir de una ordenación indicativa resultado de la aplicación de las determinaciones de la ordenanza, a la que se refieren los datos del cuadro siguiente:

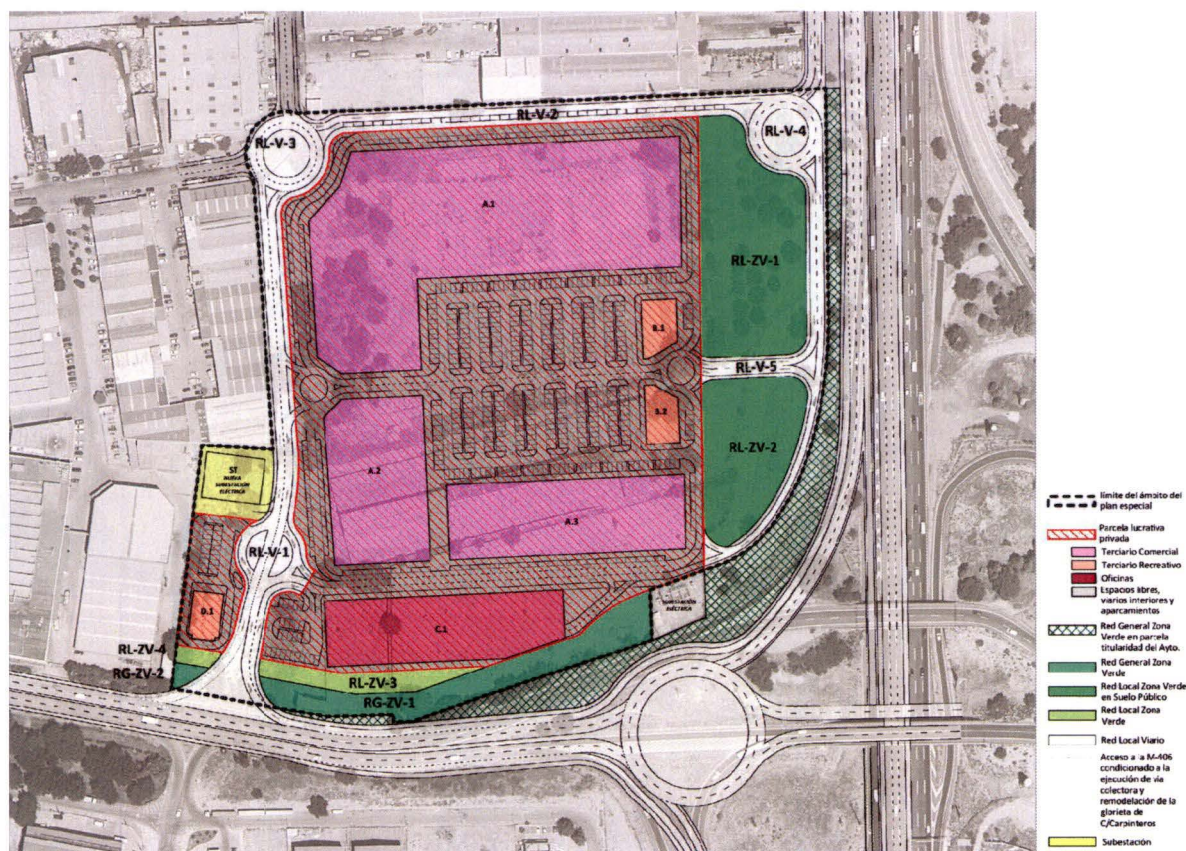
27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

USO	PLAN ESPECIAL					
	PARCELA I			PARCELA II		
	SUPERFICIE SUELO (M2S)	SUP. EDIFICABLE (M2C)	APROVECHA MIENTO (uas)	SUPERFICIE SUELO (M2S)	SUP. EDIFICABLE (M2C)	APROVECHA MIENTO (uas)
INDUSTRIAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TERCIARIO COMERCIAL EXENTO	23,262.81	25,830.64	41,329.02	0.00	0.00	0.00
TERCIARIO RECREATIVO	936.60	1,873.20	2,585.02	369.46	500.00	690.00
TERCIARIO SERVICIOS	4,000.00	20,000.00	27,600.00	0.00	0.00	0.00
SUBTOTAL TERCIARIO	28,199.41	47,703.84	71,514.04	369.46	500.00	690.00
ESPACIO LIBRE INTERIOR	26,522.70	-	-	1,509.10	-	-
TOTAL PARCELA NETA EDIFICABLE	54,722.11	47,703.84	71,514.04	1,878.56	500.00	690.00
RED VIARIA LOCAL ESTRUCTURANTE DE CESIÓN	7,481.82			0.00		
RED LOCAL DE ZONAS VERDES DE CESIÓN	1,188.33			0.00		
RED GENERAL DE ZONAS VERDES DE CESIÓN	3,220.88			0.00		
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS (ST)	0.00			1,389.36		
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	11,891.03			1,389.36		
TOTAL PARCELA BRUTA INICIAL	66,613.14			3,267.92		
RED VIARIA LOCAL ESTRUCTURANTE EN SUELO PÚBLICO	2,613.59					
RED VIARIA LOCAL SECUNDARIA EN SUELO PÚBLICO	2,752.87					
RED GENERAL ZONAS VERDES EN SUELO PÚBLICO	0.00					
RED LOCAL DE ZONAS VERDES EN SUELO PÚBLICO	9,197.09					
TOTAL REDES PÚBLICAS EN SUELO PÚBLICO	14,563.55					
SUBTOTAL ÁMBITO PEMU	81,176.69	47,703.84	71,514.04	3,267.92	500.00	690.00
TOTAL SUELO	84,444.61					
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE	48,203.84					
TOTAL APROVECHAMIENTO	72,204.04					



La pormenorización de superficies por reserva se expone a continuación:

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- Redes generales:
 - Zonas verdes:
 - RG-ZV-1 3.071,78 m²
 - RG-ZV-2 149,10 m²
 - Total red general de zonas verdes de cesión 3.220,88 m²**
 - Redes de Infraestructuras eléctricas:
 - ST 1.389,36 m²
- Redes Locales:
 - Red viaria:
 - RL-V-1 5.315,71 m²
 - RL-V-2 2.166,11 m²
 - Total red viaria estructurante de cesión. 7.481,82 m²**
 - RL-V-3 767,98 m²
 - RL-V-4 1.845,61 m²
 - Total red viaria estructurante en suelo público 2.613,59 m²**
 - RL-V-5 2.752,87 m²
 - Total red viaria local secundaria en suelo público 2.752,87 m²**
 - Zonas verdes:
 - RL-ZV-1 5.674,45 m²
 - RL-ZV-2 3.522,64 m²
 - Total red local de zonas verdes en suelo público 9.197,09 m²**
 - RL-ZV-3 997,70 m²
 - RL-ZV-4 190,63 m²
 - Total red local de zonas verdes de cesión 1.188,33 m²**

Los datos anteriores pormenorizan las determinaciones del PGG que se exponen en el cuadro adjunto.

PLAN GENERAL					
USO	SUPERFICIE SUELO (M2S)	SUP EDIFICABLE (M2C) (uso I/T)	SUP EDIFICABLE (M2C) (uso TCE)	SUP EDIFICABLE (M2C) (uso TCE/O)	APROVECH AMIENTO (uas)
INDUSTRIAL	35,092.21	31,582.99	13,817.56	16,020.36	22,108.09
TERCIARIO	28,800.71	31,309.97	31,309.97	36,301.41	50,095.94
TOTAL PARCELA NETA EDIFICABLE	63,892.92	62,892.95	45,127.52	52,321.77	72,204.04
RED VIARIA LOCAL ESTRUCTURANTE DE CESION	2,764.05				
RED LOCAL DE ZONAS VERDES DE CESIÓN	0.00				
RED GENERAL DE ZONAS VERDES DE CESIÓN	3,224.09				
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS (ST)	0.00				
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESIÓN	5,988.14				
TOTAL PARCELA BRUTA INICIAL	69,881.06				
RED VIARIA LOCAL ESTRUCTURANTE EN SUELO PÚBLICO	4,296.05				
RED VIARIA LOCAL SECUNDARIA EN SUELO PÚBLICO	0.00				
RED GENERAL ZONAS VERDES EN EN SUELO PÚBLICO	0.00				
RED LOCAL DE ZONAS VERDES EN SUELO PUBLICO	10,267.50				
TOTAL REDES PUBLICAS EN SUELO PÚBLICO	14,563.55				
TOTAL ÁMBITO PEMU	84,444.61				72,204.04
TOTAL SUELO					
TOTAL SUERFICIE EDIFICABLE					
TOTAL APROVECHAMIENTO					

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA**CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL (complementarias de las establecidas en el PGG)****1.1. Uso global y usos pormenorizados.**

El uso global es el terciario contemplándose los siguientes usos pormenorizados, según se establece en el cuadro del artículo 172 de las Normas Urbanísticas del PGG.

Comercial

Oficinas

Hotelero

Recreativo:

Espectáculos

Salas de Reunión

Restauración

Dotacional Equipamientos

Dotacional Servicios Públicos.

1.2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados.

Los coeficientes de homogeneización vienen establecidos en la página 274 de la Memoria del PGG, con relación al uso Residencial Multifamiliar libre, al que se le atribuye el valor 1. Son los siguientes:

Comercial exento 1,6

Comercial en bajos 1,38

Oficinas 1,38

Terciario Hotelero 1,38

Recreativo 1,38

Dotacional exento 0,6

Dotacional en bajos 0,55.

1.3. Aprovechamiento Unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos.

El aprovechamiento unitario expresado en uso Residencial multifamiliar libre es 1,03324 uas/m²s. Expresado en uso terciario comercial exento 0,645776 uas/m²s y en uso terciario de oficinas 0,748726 uas/m²s.

1.4. Coeficiente de edificabilidad del ámbito.

La edificabilidad máxima del ámbito se alcanza con el uso terciario de oficinas, 0,74726 m²c/m²s. La mínima con el uso terciario comercial exento: 0,645776 m²c/m²s, para la implantación de varios usos, la edificabilidad será la resultante de aplicar al aprovechamiento de cada uso el coeficiente de homogeneización correspondiente.

1.5. Medición de altura en caso de rasantes diferentes en fachadas opuestas.

En las edificaciones con fachadas opuestas situadas con frente a viario o espacios libres con diferente cota, el número máximo de plantas admitido se medirá en la fachada por la que tenga acceso. La superficie de la planta semienterrada computará edificabilidad, si se destina a unos distintos de

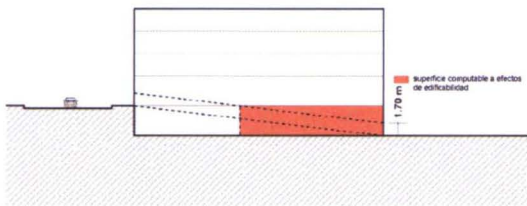
27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

aparcamiento y servicios del edificio, en la proporción que resulta de la siguiente operación, en lo que no se oponga a lo dispuesto en el PGG:

Para calcular la edificabilidad computable en la fachada semienterrada, se trazará un plano que una las cotas inferiores de ambas fachadas y un segundo plano a una altura de 1,70 metros de las cotas citadas; computará edificabilidad la superficie de la planta semienterrada comprendida entre el plano vertical, trazado desde la intersección del segundo de los planos citados, con la parte inferior del forjado de techo de la misma, y la fachada de la edificación de dicha planta. Ver esquema adjunto.



1.6. Calificación y gestión de los terrenos destinados a redes públicas.

- Ordenación de redes públicas. Es la establecida en el PEMU En el plano de conexiones con el entorno se refleja la derivada del enlace planteado por la Demarcación de Carreteras del Estado. Se incorpora una solución transitoria de acceso hasta tanto se ejecute el enlace.
- Cuantificación de redes públicas.

Las redes establecidas por el PEMU son las siguientes:

Redes de cesión:

Red viaria local	7.481,82 m ²
Red general de zonas verdes.	3.220,88 m ²
Red general de infraestructuras eléctricas	1.389,36 m ²
Red local de zonas verdes.	1.188,33 m ²

Redes preexistentes que se incorporan con una ordenación pormenorizada compatible con la ordenación indicativa propuesta.

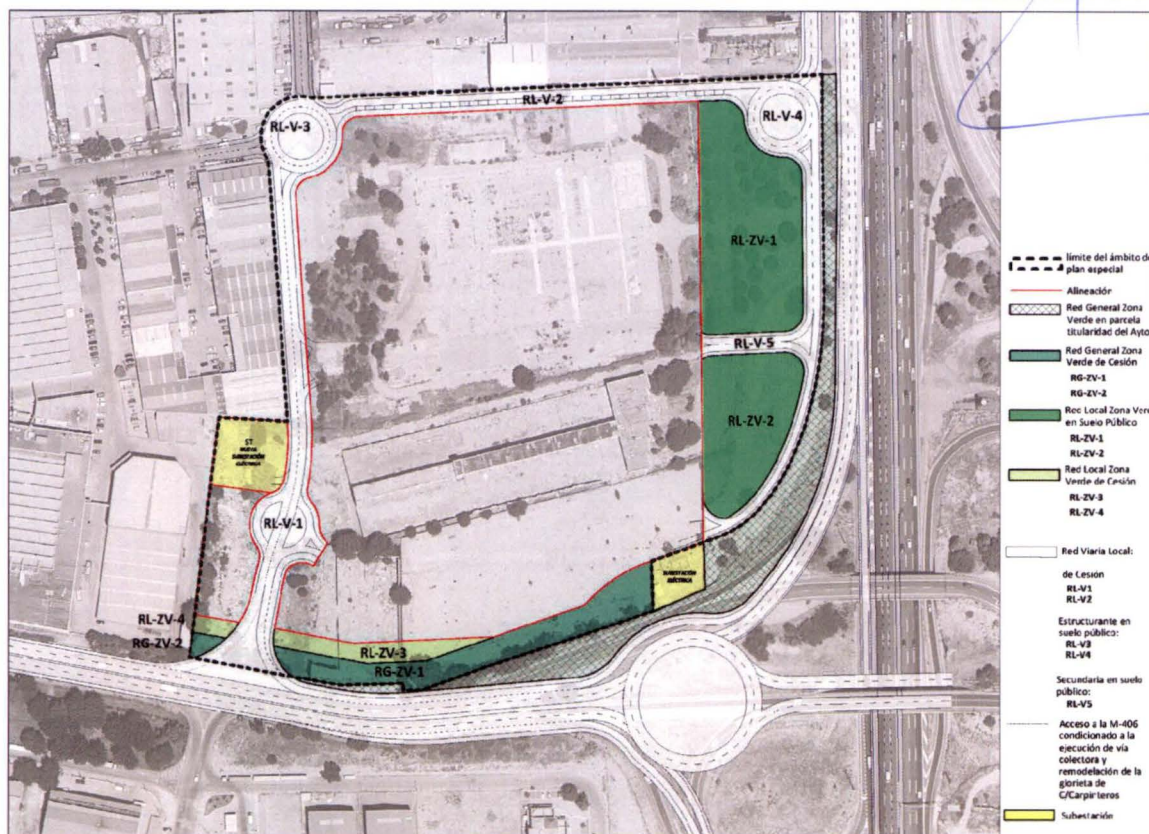
Red viaria local estructurante	2.613,59 m ²
Red viaria local secundaria	2.752,87 m ²
Red local de zonas verdes.	9.197,09 m ²

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría



Redes públicas

1.7. Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas.

Al tratarse de suelo urbano consolidado no se requiere el cumplimiento de unos estándares de cesión determinados. Las redes de cesión obligatoria son las necesarias para que las parcelas resultantes adquieran la condición de solar. Ello al margen de los requerimientos que en función de necesidades del entorno o de planes municipales de infraestructuras ha solicitado el Ayuntamiento, que son dos: la red viaria RL-V-2 y la reserva para el traslado de la subestación.

1.8. Previsión de plazas de aparcamiento.

Los aparcamientos necesarios para la ordenación pormenorizada indicativa son, de acuerdo con las determinaciones del PGG, los siguientes:

Parcela I:

- Uso Terciario Comercial Exento:
Superficie construida: 25.830,64 m²c
Estándar 1 plaza/50 m²c
Nº mínimo de plazas: 517
- Uso Terciario Recreativo (Restauración)
Superficie construida: 1.873,20 m²c
Estándar 1 plaza/50 m²c
Nº mínimo de plazas: 38

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- Uso terciario de Servicios.
Superficie construida: 20.000 m²c
Estándar 1 plaza/100 m²c
Nº mínimo de plazas: 200

Número mínimo de plazas requerido: 755
Número de plazas previsto en la ordenación pormenorizada indicativa del PEMU: 755
Sobre rasante: 513
Bajo rasante: 242

Parcela II:

- Uso Terciario Recreativo (Restauración)
Superficie construida: 500 m²c
Estándar 1 plaza/50 m²c
Número mínimo de plazas requerido: 10
Número de plazas previsto en la ordenación pormenorizada 20

Nº total de plazas previstas en el PE 777.

Con objeto de comprobar, al margen de las determinaciones del PGG que el número de plazas es suficiente, se ha efectuado un análisis en el Estudio Complementario de tráfico, que se incluye en el Tomo VI. En el mismo se han tomado como referencia los estándares establecidos por el Plan General de Madrid, de los que resultan 864 plazas. Dado que este número era superior al previsto en el Plan Especial y al establecido en el PGG, se ha comprobado el número de plazas requerido teniendo en cuenta la movilidad generada y atraída, el reparto modal y la distribución horaria del tráfico, obteniéndose la estimación de viajes generados y viajes atraídos, con una ocupación del 80% de todos los usos y con una ocupación de 2,19 personas por vehículo que se indica en el cuadro adjunto, en el que se detecta que el flujo máximo se producirá en el movimiento de salidas del recinto en la hora punta del viernes, que será de 697 vehículos, inferior al número de plazas previsto en el PE y al resultante de los estándares de referencia.

Zona	Uso	Viajes diarios viernes	Viajes diarios sábado	Vehículos diarios viernes	Vehículos diarios sábado	Viernes		Sábado	
						Entradas	Salidas	Entradas	Salidas
1	Comercial	12.241	18.235	5.087	7.577	188	165	296	295
2	Comercial	7.597	11.316	3.157	4.702	117	102	183	183
3	Oficinas	2.400	0	2.022	0	0	404	0	0
4	Comercial	732	1.090	304	453	11	10	18	18
5	Comercial	707	1.053	294	437	11	10	17	17
6	Comercial	384	572	160	238	6	5	9	9
Total		24.061	32.265	11.023	13.407	333	697	523	522

En consecuencia, se consideran suficientes la previstas en el PE. No obstante, dado que el número final de plazas dependerá de los usos en que se concrete la materialización del aprovechamiento en la ordenación pormenorizada que finalmente se adopte, será en el Proyecto Unitario, que deberá presentarse con la solicitud de licencia, donde se justifique definitivamente la suficiencia.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

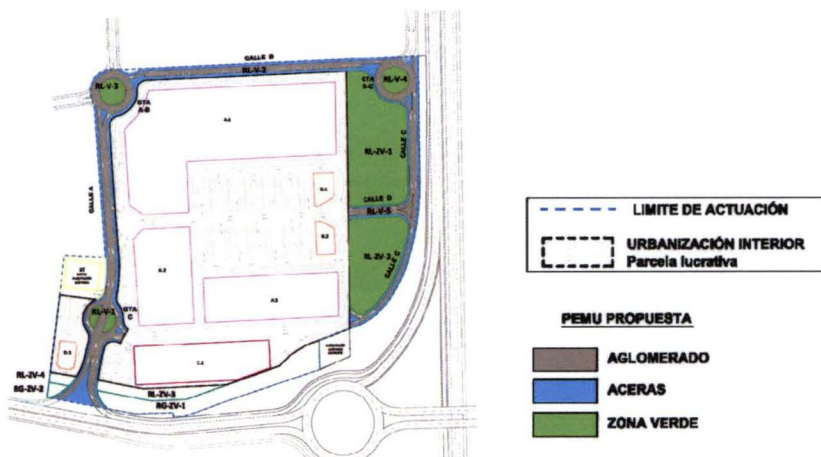
CAPITULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1. Red viaria.

Como se ha dicho en puntos anteriores las calles públicas previstas son de tres niveles. Las calles municipales estructurantes interiores al ámbito (calles A y B del plano adjunto y las tres glorietas), calles municipales secundarias (calles C y D) y calles estructurantes exteriores de conexión (acceso desde la A-4).

Las secciones son las siguientes:

- Calle A: 13,00 metros de anchura, doble sentido de circulación, calzada de 8,00 metros, dos carriles de 4,00 m sin aparcamientos, y aceras de 2,00 m la acera exterior y 3,00 m la acera interior.
- Calle B: 11,00 m de anchura, un solo sentido de circulación, calzada de 4,00 m, un aparcamiento en línea de 2.50 m en la margen sur y aceras de 2,00 m la acera exterior y 3,00m la acera interior.
- Calle C (tramo norte): 10,80 m de anchura, doble sentido de circulación, calzada de 7,00 m, dos carriles de 3,50 m sin aparcamientos y aceras de 1,80 m la acera exterior y 2,00 m la acera interior.
- Calle C (tramo sur): 6,80 m de anchura, un solo sentido de circulación, calzada de 3,00 m sin aparcamientos y aceras de 1,80 m la acera exterior y 2,00 m la acera interior.
- Calle D: 11,00 m de anchura, doble sentido de circulación, calzada de 7,00 m, dos carriles de 3,50 m sin aparcamientos y aceras de 2,00 m a ambos lados de la calzada.
- Glorieta AB: glorieta partida de 36,80 m de diámetro, 4,00 m de calzada con un solo carril de circulación, radio interior de giro de 12,00m y aceras adosadas de 1,80 m en la margen este y 3,00 m en la margen oeste. La calzada que atraviesa tiene una anchura de 8,00 m con dos carriles de circulación de 4,00 m.
- Glorieta BC: 43,00 m de diámetro, calzada de 7,00 m con dos carriles de 3,50 m, radio interior de giro de 12,00 m y aceras adosadas de 2,00 m en todo el perímetro exterior y 3,00 m en la margen interior que linda con la parcela lucrativa.
- Glorieta C: 41,60 m de diámetro, calzada de 7,00 m con dos carriles de 3,50 m, radio interior de giro de 12,00 m y aceras adosadas de 1,80 m en todo el perímetro excepto en la margen norte, que es de 2,00 m.
- Acceso desde la A-4: carril adosado a la autopista 5,50 m de anchura, un solo sentido de circulación, calzada de 3,50 m y acera adosada de 2,00m, sin aparcamientos.



Esquema pavimentación red viaria

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

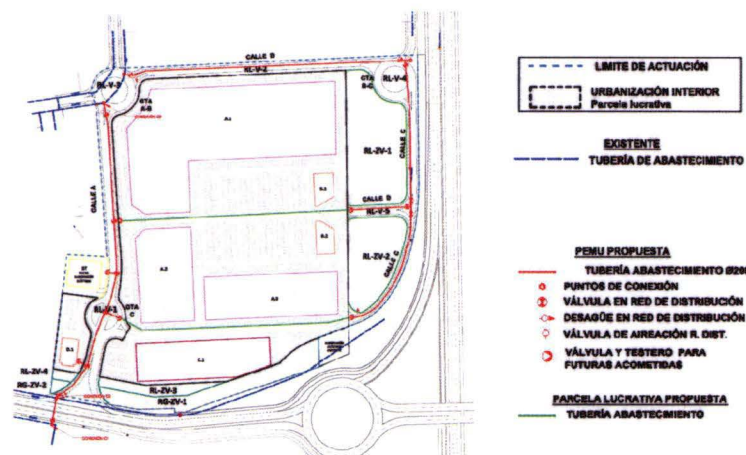
Las características de los firmes y pavimentos se exponen el proyecto básico de urbanización que se adjunta en tomo independiente.

2.2. Red de abastecimiento.

La red propuesta discurre por las calles públicas prolongando la red existente en el entorno. Así, tal como se representa en el esquema adjunto. Se prevén tuberías de 200 mm de diámetro de fundición dúctil centrifugada, localizadas debajo de las aceras, a una profundidad mínima de 1,00 m, separadas de las fachadas una distancia mínima de 2,50 m.

- La tubería que discurre por la calle A conecta con las tuberías existentes en las calles Torneros y John Lennon, a ella conectan las parcelas lucrativas I y II.
- La que discurre por la calle B, conecta con la existente en la calle Hilanderas, y a la que no se prevé ninguna conexión.
- La tubería prevista por las calles C, D conecta con la anterior y a ella se prevén dos conexiones con la parcela lucrativa 1.

Como se ha dicho, las parcelas lucrativas conectarán con las tuberías que discurren por las calles A, C y D. Dado que el diseño pormenorizado interior es indicativo, puede suceder que la disposición final de las edificaciones hiciera necesario el mallado de la red, reforzando el suministro por una nueva tubería que discurra por la calle interior AC



2.3. Red de saneamiento.

2.3.1. Aguas pluviales

Con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de saneamiento, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de saneamiento de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Ya sea para la implantación de los SUDS o de los tanques de laminación, se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

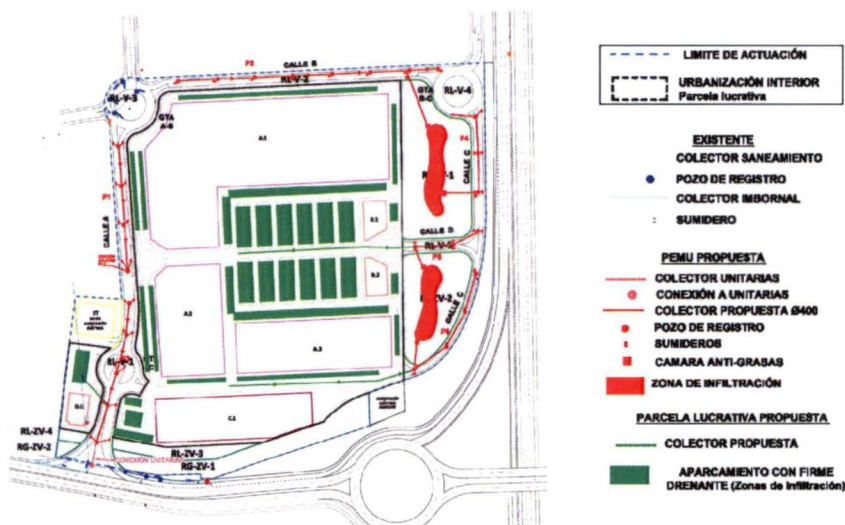
El agua de lluvia, generada en zona objeto de estudio, es de dos tipos:

- 1- La procedente de las cubiertas de los futuros edificios
- 2- La recogida por el viario.

Se propone independizar de forma clara la recogida de las aguas pluviales recogidas en las calles públicas de la correspondiente a las calles privadas. Así:

- En la calle A, el agua de lluvia generada en la glorieta AB y un primer tramo de aproximadamente 100,00 m) se conecta mediante sumideros de calzada (colector P1), al colector de aguas residuales propuesto N1. Este vertido no supondrá un caudal excesivo y favorecerá la limpieza de la red de aguas residuales.
- Para el resto de la calle, se propone la construcción de un colector de pluviales P2 que discurra por la calle A y conecte con la zona verde RLZV3
- Para la recogida de las aguas pluviales de las calles B, C y D se propone la construcción de los colectores P3, P4 y P5 que llevan el agua de lluvia hasta las zonas verdes proyectadas RL-ZV1 y RL-ZV2, en las que se instalarán sistemas SUDS de infiltrado/laminación, que gestionen de forma sostenible el agua recogida.
- Para las glorietas se propone que la rotonda sea un elemento de recogida evitando el acabado impermeable, y potenciando la presencia de vegetación autóctona (respetando la seguridad y visibilidad).

Se propone la combinación de depósitos de acumulación, con depósitos de infiltración con la creación de jardines de lluvia. Los depósitos de acumulación estarían enterrados, pudiendo incluir un separador de grasas, almacenarán el agua de lluvia (que pueda servir para el riego) y la laminarán hacia los jardines de lluvia creados en las respectivas zonas verdes. El diseño de estos jardines de lluvia, se hará en función de la disponibilidad de terreno, su permeabilidad, relieve, vegetación y necesidad de almacenaje para riego y pueden ser complementados con depósitos de infiltración. Será el proyecto de urbanización el que defina con más detalle el sistema elegido, y en consecuencia el diseño de las zonas verdes.



Esquema red de saneamiento de pluviales

2.3.2. Aguas fecales.

Se propone construir un colector N1 de 400 mm, que discurre por la calle A hasta conectar con la red de saneamiento existente en la calle John Lennon y que recogerá las aguas negras generadas por las futuras edificaciones proyectadas en la "parcela lucrativa".

27 DIC 2024

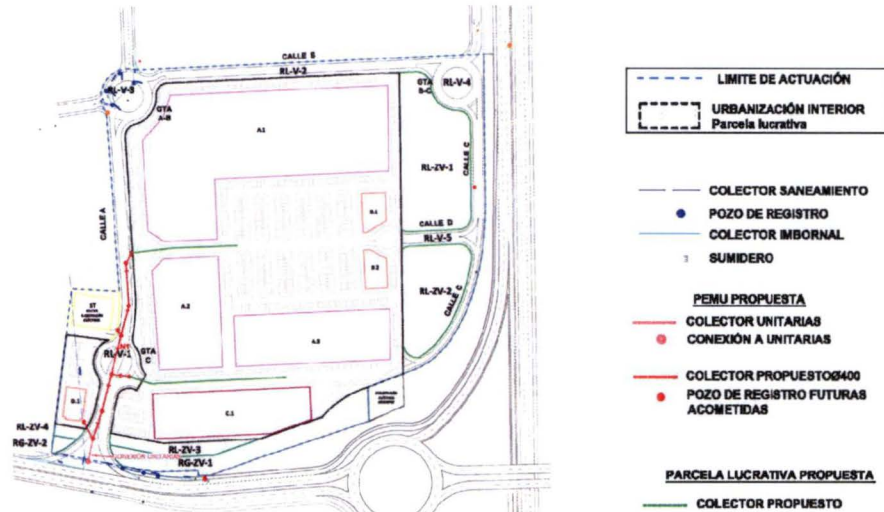
P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Camero Santamaría

El caudal punta resultante es, según el anejo que se acompaña en el proyecto básico, de 10,606 l/s, a los que hay que añadir los 35,32 l/s de lluvia de la zona Ap-1.

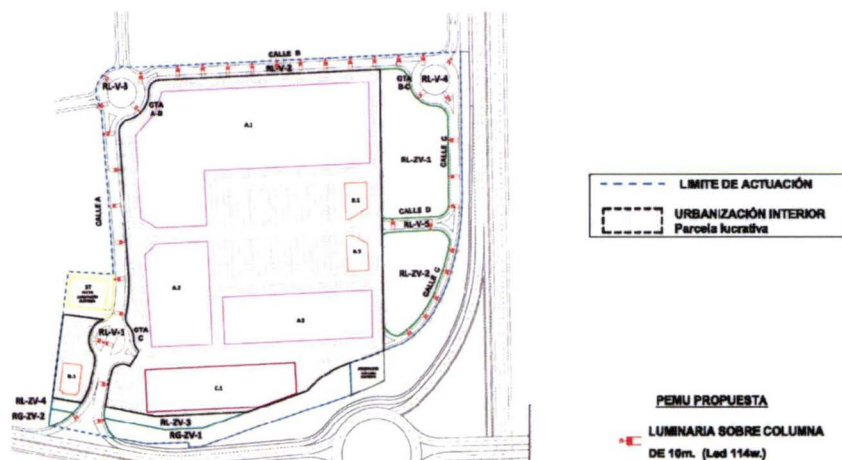
En la zona lucrativa se propone la construcción de dos colectores (n1 y n2), a los que acometen las diferentes edificaciones, y que discurren por las calles interiores denominadas AD y AC.



Esquema red de saneamiento de fecales

2.3.3. Red de Alumbrado público.

La red de alumbrado público se diseñará de acuerdo con el Real Decreto 1890/2008 "Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior, con una clasificación par las calles públicas B1 y clase de alumbrado ME3C, y para las glorieta, alumbrado específico y clase CE2. Las luminarias estarán consensuadas con los servicios técnicos municipales y tendrán, en todo caso, un gado de protección del bloque óptico IP65. Se proponen luminarias tipo Hestia misi64led o similares de 114, sobre columna de 1º m. Las características se describen en el proyecto básico.



Esquema de red de alumbrado público

27 DIC 2024

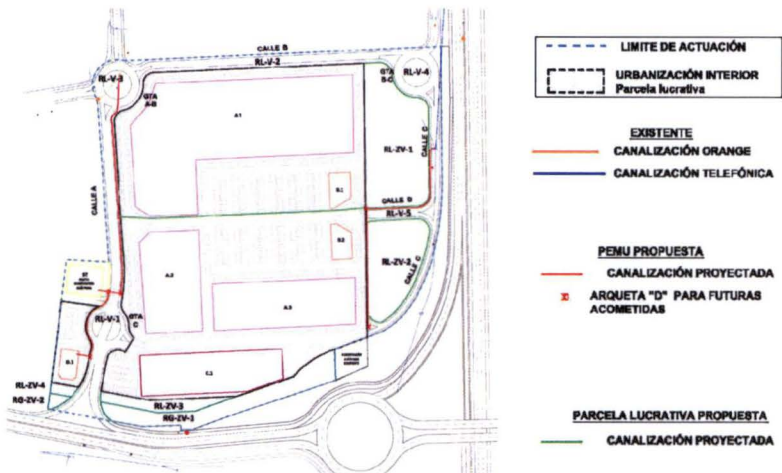
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Camero Santamaría

2.3.4. Red de Comunicaciones.

Se proponen unas canalizaciones que se enlazan con la red de comunicaciones existente en los puntos de conexión facilitados por la Empresas Telefónica y Orange, en las calles Torneros y Hilanderas, respectivamente, que discurren por las calles A, C y D y están compuestas por grupos de tubos de 6 conductos de PVC de 110 mm de diámetro, protegidos con hormigón HM-20, y un tritubo de polietileno de alta densidad (PEAD/HDPE), de 3x40 mm de diámetro.

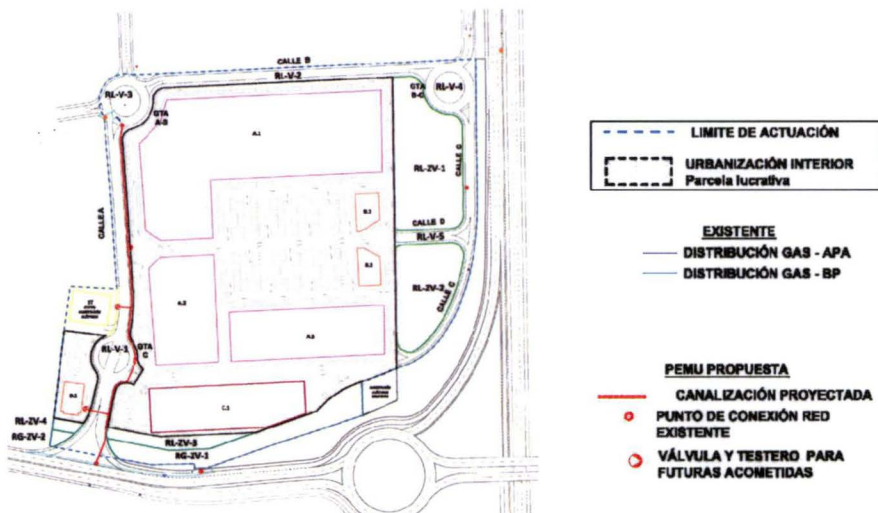
Las arquetas a construir serán prefabricadas en hormigón armado, del tipo "DF"



Esquema de red de comunicaciones

2.3.5. Red de Gas Natural

Se plantea una red prolongación de la existente en el polígono de los Ángeles, con conexión en la calle Torneros, del tipo PE-SDR 11 de 90 mm, de la que en un futuro se derivarán las acometidas a las parcelas 1 y 2. Irán en zanja bajo calzada y a 20 cm de la generatriz superior se instalará una malla de señalización constituida por material plástico homologado por Gas Natural SDG. Al principio de cada ramal se colocará una válvula de corte y al final del mismo un neutro para purga. Todas las válvulas estarán en acera.



Esquema de red de gas

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

2.3.6. Red de Energía Eléctrica.

Dado que en la actualidad existe, colindante a la parcela lucrativa, una subestación eléctrica cuyo traslado está previsto y para ello se cede una parcela de red general de infraestructuras, debe establecerse un proceso de compatibilización entre la situación actual y futura, para determinar desde donde se conectarán en media los diferentes CT a proyectar en los diferentes proyectos de las edificaciones. Las obras requeridas por el traslado de la subestación corren a cargo de la empresa propietaria de la misma Iberdrola, la obra civil local discurrirá íntegramente dentro de la "Parcela Lucrativa".

2.3.7. Red de riego.

Tal como ha quedado dicho, se propone la instalación de un sistema de SUDS para la recogida y laminado de aguas de lluvia, combinando depósitos de acumulación, con depósitos de infiltración con la creación de jardines de lluvia.

2.4. Justificación del cumplimiento de la accesibilidad universal.

Todas las calles y espacio libres públicos han sido diseñados cumpliendo la legislación vigente sobre accesibilidad. Se ha incluido en la Normativa una relación exhaustiva de las características de los diferentes elementos de la urbanización en relación con la accesibilidad de los espacios públicos. En lo que se refiere al espacio privado de uso público para el que se incluye un diseño alternativo será el Proyecto Unitario el que determinará, conforme a la legislación vigente, las determinaciones especificadas para el espacio público que son de aplicación al espacio privado de uso público de acuerdo con las características del diseño definitivo.

27 DIC 2024

Documento aprobado inicialmente por
la Junta de Gobierno de

GETAFE

CAPITULO 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**3.1. Disposiciones generales****3.1.1. Conceptos utilizados y su definición.**

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Getafe, con las siguientes aclaraciones.

Se entiende por **uso característico o principal** el asignado al ámbito por el PGG, bien asignado directamente, bien asignado como alternativo previa la tramitación de un documento subordinado como el presente PEMU. El coeficiente de homogeneización sería el propio del uso de que se trate, en este caso uso Terciario. Para establecer la edificabilidad correspondiente a un uso alternativo, los coeficientes de homogeneización deben estar referidos al mismo uso de referencia, al que se le asigna el valor 1.

Se entiende por **uso pormenorizado predominante mayoritario**, el materializable con mayor edificabilidad según las determinaciones del PEMU. El coeficiente de homogeneización sería el propio del uso de que se trate.

Se entiende como **uso pormenorizado predominante alternativo**, el admitido por el PEMU, incluso como exclusivo, sin superar la edificabilidad asignada al ámbito por el grado de ordenanza en el que se incluya y sin superar la ocupación máxima establecida y cumpliendo el estándar de aparcamientos que corresponda al nuevo uso. El coeficiente de homogeneización sería el propio del uso de que se trate.

Se entiende por **uso compatible o complementario**, el admitido en la misma parcela que el predominante, tanto compartido en el mismo edificio como en edificio exclusivo. El coeficiente de homogeneización sería el propio del uso de que se trate.

Se entiende por **uso incluido** el uso necesario para alcanzar la funcionalidad requerida por el uso principal de acuerdo con las demandas del mercado en cada momento, que forma parte de la actividad autorizada (uso de oficinas en los locales comerciales, salas de reunión, peluquerías, oficinas bancarias, agencias de viajes, pequeñas cafeterías en uso hotelero, salas de reunión, peluquerías...etc.) Su coeficiente de homogeneización será el del uso al que complementan.

Se entiende por **zona** el ámbito de suelo lucrativo con el mismo uso característico.

Se entiende por **Ordenación pormenorizada estructurante**, la que define la estructura del tejido urbano vinculante definida por el PEMU, cuya modificación, salvo los ajustes de trazado admisibles que se especifican en la ordenanza, exige modificación del PEMU. Está integrada por las redes generales, viarias, de infraestructuras y de zonas verdes públicas, y las redes locales viarias y verdes, así como la localización de los puntos de acceso desde estas vías a las parcelas privadas.

Se entiende por **Ordenación pormenorizada detallada**. Aquella que tiene carácter indicativo y debe ser concretada en el proyecto unitario. Dentro de las determinaciones que integran esta ordenación se incluyen: edificaciones, red viaria privada y aparcamientos, uso en que se materializa el aprovechamiento cuando el grado de ordenanza admite usos alternativos. Esta ordenación se define en el Proyecto Unitario y se desarrolla en los proyectos de arquitectura. En caso de desarrollarlo por fase, si una fase posterior introduce modificaciones deberá presentarse una modificación del Proyecto Unitario, justificando el cumplimiento de las determinaciones del Plan especial.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Camero Santamaría

3.1.2. Determinaciones normativas derivadas del estudio ambiental.

Tanto las Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan como el Programa de Vigilancia Ambiental se incluyen en el Bloque II, en un extracto del texto del Estudio Ambiental Estratégico que se incluye en documento independiente, Deben considerarse como parte de las Normas Urbanísticas del Plan especial.

3.1.3. Determinaciones normativas derivadas del estudio acústico.

En el caso de las restantes parcelas, si bien la gran mayoría de los receptores evaluados no superan los objetivos de calidad acústica en ambiente exterior correspondientes al uso terciario, salvo en algún punto específico (puntos 12 y 13 del estudio acústico), por lo en aquellos edificios de uso terciario que puedan situarse en esa localización se deberán aplicar medidas correctoras que ayuden a disminuir el nivel de ruido existente y no superar los límites normativos.

Las medidas planteadas son las siguientes:

- Reducción del número de ventanas en las fachadas con frente a la carretera M-406.
- Empleo de materiales de construcción aislantes, elementos constructivos constituidos por varias capas, etc.
- Cálculo e implementación de los aislamientos acústicos necesarios en las fachadas de los edificios que se edifiquen, de manera que, en base a los niveles existentes en el exterior marcado por el Mapa de Ruido de Getafe, en el interior de las edificaciones no se sobrepasen los niveles máximos permitidos en el Real Decreto 732/2019 y en el Código Técnico de la Edificación CTE/DB-HR.
- Empleo de puertas y ventanas con aislamiento acústico (p.e.: vidrio de doble acristalamiento).

3.1.4. Determinaciones normativas derivadas del análisis de riesgos.

Tal como se ha indicado en el análisis de riesgos, las determinaciones derivadas del mismo son las siguientes para cada uno de los riesgos con incidencia detectable en la zona.

Riesgo por sismos.

- Cumplimiento obligatorio del Código Técnico de la Edificación y los correspondientes planes de evacuación de cada actividad que se desarrolle.
- Respecto a los niveles moderados en las infraestructuras viarias que se encuentran fuera del sector, se recomienda que en caso de sismo el punto de encuentro se sitúe tanto alejado de las edificaciones como de las Ctras. situándose por ejemplo en las zonas verdes.

Riesgo por contaminación del aire.

El riesgo por contaminación del aire con niveles altos implica que los usos dispuestos deberían tenerlo en cuenta cumpliendo las determinaciones ambientales correspondientes dispuestas en el estudio ambiental.

Riesgo por incendios urbanos.

- Ejecución de un proyecto de urbanización con la previsión de los hidrantes correspondientes.
- Cumplimiento en todas las instalaciones de las medidas anti-incendios establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfonso Franco Santamaría

Riesgo de transporte civil por carreteras, polvo en suspensión y concentraciones humanas.

- El planeamiento sectorial tiene un alcance muy limitado para el control de estos riesgos. Se ha tenido en cuenta para las determinaciones sobre distancias y retranqueos de la edificación a linderos este y sur, colindantes con la Ctra. A4 y la M406 y para la disposición de las zonas verdes como medio de amortiguación natural.

Riesgo de transporte civil por carreteras, de transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril y riesgo químico por nube tóxica.

- El planeamiento sectorial tiene un alcance muy limitado para el control de estos riesgos. Se ha tenido en cuenta para las determinaciones sobre distancias y retranqueos de la edificación a linderos este y sur, colindantes con la Ctra. A-4 y la M-406.
- Se recomienda la elaboración a nivel municipal de un plan de actuación municipal ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por su territorio que tenga en cuenta el análisis del transporte de mercancías peligrosas, el mapa de flujos y las áreas de especial exposición contempladas en TRANSCAM".

3.1.5. Determinaciones normativas para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones sexuales, la no discriminación y para el cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

3.1.5.1. Determinaciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación.

A. Relativas al uso comercial.

a) Generales

- Deberá estar adaptado para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto "Relativas a la seguridad en la ciudad".

b) En cuanto a diseño

- Deberán contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos no motorizados.
- Deberán contar con aseos públicos que se ubicarán cerca de los lugares y espacios más frecuentados, con las entradas muy visibles. Se facilitarán aseos mixtos que dispongan de cubículos cerrados que no discriminen a nadie por razón de sexo o identidad de género. Si se encuentran diferenciados por sexo, los servicios, respetarán la paridad en cuanto a número de inodoros, siendo el número de inodoros en aseos femeninos el mismo a la suma de urinarios más inodoros en aseos masculinos. Se instalarán cambiadores para bebés en todos los aseos independientemente de que estén diferenciados por sexo o tipos de movilidad. Las cabinas de los inodoros y los vestuarios se dimensionarán con suficiente espacio para que sea posible la movilidad fluida y sin obstáculos en su interior.
- Las prescripciones no excluyen el cumplimiento adicional de la normativa de accesibilidad vigente.
- Se dispondrán de espacios para la lactancia, tranquilos, respetuosos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad, permitiendo la privacidad y

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

comodidad de aquellas personas que la soliciten, salvo que la actividad de que se trate sea incompatible con la presencia de bebés.

- La ubicación de la recepción ofrecerá un buen campo de visión para potenciar la seguridad de las personas trabajadoras.
- Se tratará de evitar poner puertas en rincones o aisladas al final de largos pasillos.
- Las salidas de emergencia serán siempre accesibles de interior a exterior.
- Los escaparates se dispondrán de manera que haya algunas zonas de visibilidad exterior/interior y viceversa.
- La organización de los espacios de los centros comerciales deberá estar estudiada en relación con la seguridad tanto de las personas trabajadoras como usuarias.
- La disposición de las terrazas de los usos de hostelería o similares no dificultarán el paso de ninguna persona.

B. Relativas al uso terciario oficinas

a) Generales.

- Salvo que por las características de su actividad tengan sus puestos de trabajo restringidos a una población específica, las edificaciones se diseñarán favoreciendo la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de trabajadores, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores, sin que se resienta por ello la calidad del espacio de trabajo que se ofrece.

b) Relativas a accesos, escaleras, ascensores, vestíbulos, vestuarios.

- Deberán estar correctamente iluminados.
- Los recorridos deben ser claros y contener la señalética adecuada para contribuir a una buena orientación.
- Los espacios comunes, si existieran, deberían contribuir espacialmente a promover agradables relaciones entre compañeras y compañeros, lugares de encuentro, charla, donde se pueda interactuar. Estos espacios no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminados, si es posible, de manera natural.

c) Aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento

- Deberá contar con una zona de aparcamiento para bicicletas y, en su caso, para vehículos de asistencia al desplazamiento (sillas de ruedas, etc.) vinculada al acceso, preferentemente en planta baja o accesible lo más directamente posible desde el exterior.
- Como dotación de referencia para su ubicación en recinto construido se establece un mínimo de 12 m² en el que se debería poder inscribir un círculo de 2m de diámetro y un mínimo de 2,10 m de altura.

d) Relativas a los servicios, vestuarios y zonas asimilables.

- Servicios: si se encuentran diferenciados por sexo, se respetarán la paridad en cuanto a número de inodoros, siendo el número de inodoros en aseos femeninos el mismo a la suma de urinarios más inodoros en aseos masculinos, contando además con cambiadores para bebés en ambos compartimentos. Todo ello salvo que por las características de la actividad se justifique una proporción desigual y/o la incompatibilidad de la actividad con la presencia de bebés.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- Las cabinas de los inodoros y los vestuarios se dimensionarán con suficiente espacio para que sea posible la movilidad fluida y sin obstáculos en su interior.
- Las prescripciones no excluyen el cumplimiento adicional de la normativa de accesibilidad vigente.

e) Espacios complementarios:

- Se dispondrán de espacios para la lactancia, tranquilos, respetuosos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad, permitiendo la privacidad y comodidad de aquellas personas que la soliciten, salvo que la actividad de que se trate sea incompatible con la presencia de bebés.

C. Relativas al uso zona verde y espacio libre.

- Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones "Relativas a la seguridad en la ciudad".
- Se diseñarán espacios agradables que no fomenten la segregación por sexo/género, que aseguren un uso mixto del espacio y que lo distribuyan equitativamente.
- En los itinerarios cercanos a instalaciones relacionadas con la infancia o zonas verdes y áreas infantiles los pasos de cebra estarán elevados a nivel de acera y correctamente señalizados, si es posible con incluyendo cambio de color.
- Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de ayuda al desplazamiento.
- Se dotará a los espacios públicos abiertos de fuentes de agua y mobiliario urbano adecuado que facilite la socialización y la relación, permitiendo a las personas juntarse sin necesidad de recurrir a espacios cerrados o de consumo.
- En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebés, se restringirá el acceso de mascotas.
- Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.
- Si se cree conveniente por la excesiva afluencia se crearán áreas propias para mascotas.
- Se recomienda que las fuentes de beber se dispongan con caños a diferentes alturas para que los animales no beban del mismo caño que las personas, protegiendo la higiene de las/os más vulnerables.
- Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones "Relativas a la seguridad en la ciudad", de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación, favorecimiento el drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes, mitigación del exceso de calor urbano.
- Se cuidará de que las raíces de los árboles en áreas pavimentadas o de paseo no levanten el suelo constituyendo una zona de peligro para el desplazamiento a pie o de vehículos de ayuda a dicho desplazamiento.

D. Relativas a la seguridad en la ciudad.

Se recogen a continuación las determinaciones con respecto a la seguridad en la ciudad:

- a) Señalización: "saber dónde se está y a donde se va" y el acceso a la ayuda: "Poder escapar y obtener auxilio"

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carro Santamaría

- Será clara, comprensible y visible para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.
- Será realizada con iconografía no sexista y diversa.
- Se identificará fácilmente el nombre de las calles, plazas y edificios.
- Las entradas de las zonas verdes y las diferentes zonas de los centros comerciales dispondrán de un mapa detallado del lugar y su relación con el entorno, así como el horario de uso.
- Se recomienda colocar timbres de alarma y/ teléfonos para llamadas de emergencia en los aparcamientos colectivos en superficie que no tengan contratadas otras medidas de seguridad que pudieran sustituirlos.
- Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los puntos precedentes.

b) Visibilidad: "ver y ser vista"

- La iluminación está orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación.
- Los accesos a las edificaciones tienen que estar constante y correctamente iluminados así como deberán tener la iluminación adecuada los aparcamientos colectivos, los pasos entre edificaciones y las zonas de carga y descarga.
- Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos contruados, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad "Ver y ser vista/o" y de orientación.
- El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.
- Los itinerarios peatonales tendrán anchura suficiente para evitar la sensación de tubo, inseguridad, sin elementos intermedios que obstaculicen la visión y bien iluminados.
- Salvo que exista control del recinto, los accesos se dispondrán evitando retranqueos, quiebras, rincones, recovecos, escondrijos, etc. que, de existir, facilitarían la ocultación de personas. Se busca que tengan la máxima visibilidad hacia y desde la vía pública.
- En las esquinas, las aceras deberán llegar al borde de la calzada (creando "orejones"), sin aparcamientos, para facilitar la visibilidad entre peatones y vehículos motorizados.
- Se recomienda en los puntos conflictivos iluminar adecuadamente la zona, instalar cámaras de vigilancia, pulsadores de alarma y/o teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área, evitando elementos intermedios que obstaculicen la visión.

c) Planificación y el mantenimiento de los lugares: "vivir en un ambiente limpio y acogedor".

- Deberán preverse los recursos de limpieza necesarios tanto en las zonas públicas como en el interior de las parcelas privadas para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

E. Relativas al uso de Aparcamientos colectivos.

- Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.
- Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

- Siempre que sea posible sería conveniente el aporte de iluminación natural en los garajes interiores a la edificación, por cuestiones de sostenibilidad y sensación de seguridad.
- Se dispondrá de itinerarios peatonales desde toda plaza de aparcamiento que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino, favoreciendo las rutas peatonales más directas entre espacios de estacionamiento y salidas.
- Todos los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimento diferenciado o pintura.
- Es recomendable colocar timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre y en las columnas de los aparcamientos subterráneos, salvo que la entrada a la parcela esté restringida y con vigilancia de seguridad.
- Deben señalizarse con claridad:
 - Los recorridos peatonales.
 - El sentido de circulación y las salidas.
 - La velocidad máxima de circulación.
 - Las zonas destinadas a almacenamiento y carga y descarga.
 - Los timbres de alarma si los hubiese.
- El acceso a los aparcamientos debería prohibirse cuando la instalación a la que pertenezcan esté cerrada.

F. Relativas a las zonas de carga y descarga.

- La actividad de carga y descarga deberá garantizar la visibilidad de los peatones. Si la zona destinada a esta actividad está situada en las inmediaciones de un paso peatonal, deberá ubicarse posterior a éste, en el sentido de circulación de la vía.
- Se recomienda que los muelles de carga estén visibles desde el interior de la edificación, a través de ventanas o similares o en la propia estructura funcional de la misma.
- El acceso a los muelles de carga debe ser controlado o cerrado cuando la actividad esté fuera de horario laboral.

3.1.5.2. Determinaciones relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

A. Relativas a la normativa vigente.

- Tanto en el ámbito urbanístico como en el edificatorio deberá cumplirse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, adecuando el diseño a las determinaciones actualizadas en dicha legislación, que figura en el Bloque III, Volumen 1, Capítulo 1, punto 1.4 "Marco Normativo".

B. Relativas a la conservación de la urbanización.

- Mantenimiento del viario y las zonas verdes en buen estado de conservación y libre de obstáculos.

C. Relativas a los espacios privados de uso común.

Sin carácter exhaustivo se relacionan algunas de las principales medidas a adoptar, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

C.1. Urbanización interior

- La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.
- Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil...etc.
- En este sentido, la superficie urbanizada de la parcela de un edificio, con sus correspondientes viales de titularidad privada, no es un "espacio público urbanizado" por lo que la regulación que le es aplicable, no solo en materia de accesibilidad sino también en seguridad de utilización no es la Orden VIV/561/2010 sino el CTE DB-SUA.
- Para los elementos cuyas condiciones de accesibilidad no estén reguladas en el DBSA como, vados, mobiliario urbano...etc. se tomará como referencia la citada Orden VIV/561/2010.

C.2. Accesibilidad en edificios

Los edificios de uso privado en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor:

- Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.
- Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.
- En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

C.3. Dotación de elementos accesibles

Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

D. Relativas a espacios públicos urbanizados ²

En los puntos siguientes se reseñan las determinaciones de mayor incidencia en el tejido urbano público extraídas de la actual legislación vigente. Si esta legislación fuese variada o sustituida, estas determinaciones quedarían derogadas en lo que no se adaptasen a la nueva legislación.

Los espacios públicos urbanizados nuevos serán diseñados, construidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminará a las personas con dificultades.

Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal deberá asegurar un uso no discriminatorio y contar con las siguientes características:

No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.

² Dado que el diseño de las parcelas privadas es indicativo. Será el Proyecto Unitario el que determine, de acuerdo con la legislación vigente el grado de vinculación al espacio privado de uso público de las determinaciones de este artículo.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
La pavimentación reunirá las características de diseño e instalaciones definidas en la legislación vigente.

D.1. Itinerario peatonal accesible

Cuando se prevea un itinerario peatonal público accesible, tendrá las siguientes características:

- Tendrá en todo su desarrollo una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m., que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
- La altura libre de paso en todo su desarrollo no será inferior a 2,20 m.
- No presentará escalones aislados ni resaltes.
- Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en la legislación vigente.
- Su pavimentación reunirá las características definidas en la legislación vigente.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
- Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en la legislación vigente.
- Se garantizará el mantenimiento de la accesibilidad en los puntos de cruce con itinerarios de tráfico rodado.

D.2. Parques, jardines y áreas de estancia

- Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques, jardines y áreas de estancia deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.
- En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del próctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena.
- El mobiliario urbano, ya sea fijo o móvil, de carácter permanente o temporal, cumplirá lo establecido en la legislación vigente.
- Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en la legislación vigente.

D.3. Sectores de juegos

- Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.
- Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.
- Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de las personas usuarias.
- Las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:
 - a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m., como mínimo.
 - b) Estarán a una altura de 0,85 m. como máximo.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- c) Tendrán un espacio libre inferior de 70 x 80 x 50 cm. (altura x anchura x fondo), como mínimo.
- Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

D.4. Elementos de urbanización

Condiciones generales.

- El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos y nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Pavimentos.

- El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.
- Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia.
- El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:
 - o Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible, así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm
 - o Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.
 - o Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

Asimismo, el pavimento táctil indicador se utilizará en la proximidad a elementos de cambio de nivel.

- En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.

Los puntos de cruce entre un itinerario peatonal y un itinerario rodado cuando estén situados a distinto nivel se señalizarán de la siguiente forma:

- Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m. entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.
- Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

Los puntos de cruce entre un itinerario peatonal y los itinerarios de tráfico rodado, cuando están al mismo nivel, se señalizarán mediante una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80 m. de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones.

Rejillas, alcorques y tapas de instalación

- Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, próximas a la línea de fachada o parcela, al igual que los alcorques, en cuyo caso:
- Se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:
 - o Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm. de diámetro como máximo.
 - o Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm. de diámetro como máximo.
 - o Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.
 - o Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto anteriormente. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.
- Se prohíbe la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m. de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

Vados de vehículos.

- Los vados no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen y no deben coincidir con los vados de uso peatonal.

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

Vegetación.

- Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.
- El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatoria con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc., así como el correcto alumbrado público.

D.5. Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares

Condiciones generales

- Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.
- Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.
- Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.

Vados peatonales

- El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones.
- En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.
- La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.
- El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.
- Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.
- El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en la legislación vigente a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.
- Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m. y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.
- Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.
- En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.
- Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente Art., se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

Pasos de peatones

- Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.
- Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.
- Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.
- Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

D.6. Mobiliario urbano

Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales.

- Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:
 - o Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m. del límite entre el bordillo y la calzada.
 - o El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m. medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm. y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.
 - o Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 1,20 m.

Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos

- Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:
 - o En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m. y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.
 - o En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.
 - o En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.
 - o Los contenedores para depósito y recogida de residuos, ya sean de uso público o privado, deberán disponer de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública. Dicha ubicación permitirá el acceso a estos contenedores desde el itinerario peatonal accesible que en ningún caso quedará invadido por el área destinada a su manipulación.

Bolardos

- Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m., un ancho o diámetro mínimo de 10 cm. y un diseño redondeado y sin aristas. Serán de un color que contraste con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas. Se ubicarán de forma alineada, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirán su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.

Elementos de protección al peatón.

Se consideran elementos de protección al peatón las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos.

- Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m., con las siguientes características:
 - o Tendrán una altura mínima de 0,90 m., cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m., y de 1,10 m. en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
 - o No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 0,20 m. y 0,70 m. de altura.
 - o Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.
 - o Serán estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas.

Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

- Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm. y 5 cm. de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.
- Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm., el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.
- Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m., y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
- Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m, dispondrá de un pasamanos doble central.

Elementos de señalización e iluminación

- Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las áreas peatonales, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera.
- Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

27 DIC 2024

FE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Camero Sanjurjo

D.7. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida

- Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.
- Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en la legislación vigente, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.
- Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m. de longitud x 2,20 m. de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.
- Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m. de longitud x 2,20 m. de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.
- Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

D.8. Entradas y salidas de vehículos

- Ningún elemento de cierre relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible.

3.1.6. Establecimiento de la ordenación pormenorizada.

El PEMU, tal como se ha explicitado en los puntos anteriores, incluye una ordenación pormenorizada indicativa del resultado de la aplicación de las determinaciones de su ordenanza particular, y establece la figura del Proyecto Unitario como instrumento utilizable para definirla de forma definitiva.

3.1.7. Proyecto Unitario de Ordenación.

Es un proyecto de ordenación interior de la parcela que acompaña al proyecto o proyectos de edificación y establece la ordenación pormenorizada o, en su caso ratifica la establecida por el PEMU, con objeto de definir las edificaciones e instalaciones a materializar en su ámbito que se deben resolver mediante una solución coordinada.

Un proyecto unitario podrá localizar y definir edificaciones destinadas a albergar actividades distintas en parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, localizadas en unidades de ordenación de igual o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima por cada una de ellas. Los proyectos unitarios justificarán:

1. La solución de implantación de las edificaciones, pudiendo eliminar los retranqueos de la edificación entre las parcelas o subparcelas incluidas en el proyecto unitario, respetando en cualquier caso los retranqueos mínimos establecidos en las zonas de ordenanza para espacios públicos y linderos con otras parcelas privativas no incluidas en el ámbito del proyecto unitario.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

2. El cumplimiento de los estándares de aparcamientos establecidos por el PGG para los diferentes usos.
3. La solución adoptada para los espacios de carga y descarga en la totalidad del ámbito del proyecto, y de aparcamiento de vehículos ligeros y pesados.
4. Si se plantean soluciones mancomunadas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos, o en general cualquier otra instalación de uso común a varias parcelas, deberá establecerse la participación de cada una de las parcelas independientemente en la propiedad de esta. La parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima será la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o proindiviso.
5. La totalidad de parcelas de un proyecto unitario, si existieran, deberán contar con acceso directo desde la vía pública o espacio libre de parcela en conexión con ella, que permita el acceso de vehículos ligeros y de emergencia y que deberá cumplir las condiciones de situación establecida, en su caso, por el PEMU.
6. El proyecto unitario concretará la localización de usos compatibles en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas independientes con usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.
7. Si el proyecto unitario necesitara realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, definida en el PEMU, tendrá que redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecte a los servicios generales, en todo caso costado por la propiedad, todo ello además del proyecto de obras complementarias correspondiente a las zonas libres comunes del conjunto, cuya presentación será obligatoria. Ambos Proyectos deberá cumplir las determinaciones de la ordenanza de aplicación.
8. La edificabilidad total a localizar sobre el ámbito de cada proyecto unitario estará limitada por la determinada como máxima por la ordenanza de aplicación en cada parcela de las definidas en el Plan especial.
9. Cuando las edificaciones que integran la ordenación pormenorizada se ejecuten por fases, si una fase posterior modifica la ordenación pormenorizada deberá tramitarse una modificación del Proyecto de Ordenación Unitario, justificando el cumplimiento de todos los parámetros establecidos en el Plan especial e integrando en su diseño las fases ya ejecutadas.

3.2. Determinaciones Pormenorizadas

El Plan Especial regula la edificación y el uso del suelo en las diferentes calificaciones en que se materializa su ordenación pormenorizada en las ordenanzas particulares

3.2.1. Ordenanzas particulares

Las ordenanzas particulares contempladas son las siguientes:

Ordenanza ZU-T Hilanderas

Ordenanza de espacios libres en suelo lucrativo ZU-EP Hilanderas

Ordenanza de Red viaria (según el Plan general)

Ordenanza de zonas verdes y espacios libres (según el Plan general)

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

3.2.1.1. ORDENANZA ZU-T HILANDERAS

Definición.

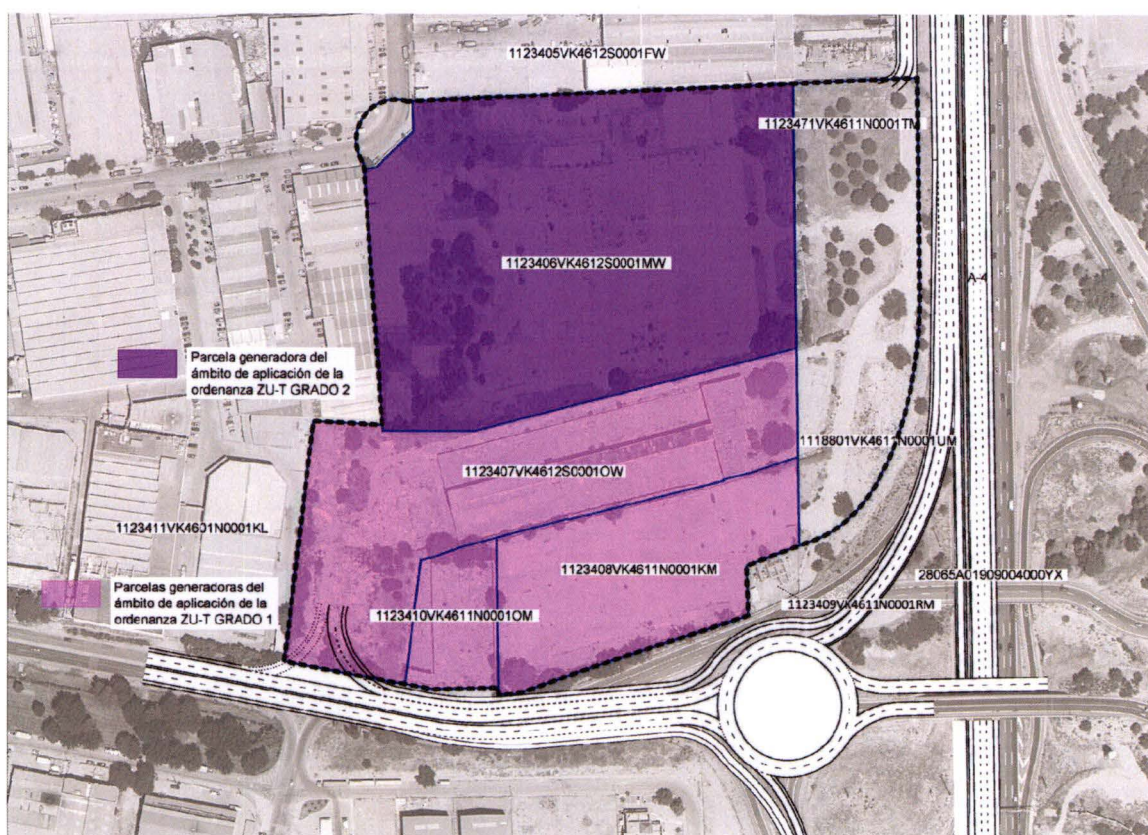
Regula la edificación y el uso del suelo en el suelo terciario lucrativo del PEMU HILANDERAS.

Grados de Ordenanza.

Se distinguen dos grados de ordenanza, de acuerdo con la calificación de las parcelas iniciales en el PGG.

1º Zonas procedentes de parcelas iniciales con frente a la M-406 y, en consecuencia, con calificación de terciario en el PGG (34.788,85 m²).

2º Zonas procedentes de parcelas iniciales calificadas como industriales en el PGG (35.092,21 m²).



Determinaciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Alineaciones.

Las alineaciones serán las especificadas en el plano nº O-2 del PEMU que constituyen los límites de las zonas edificables con las zonas de dominio público. Establecen el límite a partir del cual se miden los retranqueos.

Altura.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (16 metros) para el uso Terciario comercial exento, dos plantas (8 metros) para el uso Terciario Recreativo y cinco plantas y retranqueada (20 m) en uso Terciario de Oficinas y Servicios.

Aprovechamiento.

El aprovechamiento neto máximo del conjunto del suelo lucrativo será el resultado de aplicar un coeficiente, expresado en uso residencial multifamiliar libre, de 1,033242 uas/m²s. Lo que supone, dado que la superficie total de suelo computable asciende a 69.881,06 m²s, **72.204,04 uas.** (RCL).

Edificabilidad.

Será la resultante de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización correspondiente al uso pormenorizado predominante asignado a la zona. En ningún caso podrá ser mayor que dicho aprovechamiento.

En el Plan General, los coeficientes de homogeneización están expresados con referencia al uso residencial multifamiliar al que se le asigna el coeficiente 1. Se reproducen a continuación (Artículo 104 de las Normas del Plan General).

USOS Y TIPOLOG.	P.VENTA UTIL	S. CONST. S. UTIL	P. VENTA CONS.	COEF. COAM	VAL. UNIT. REPERCUS.	INDICES REFEREC.
VPO R.E.	93.665	1,30	72.050	1,4	14.000	0,35
VPO R.G.	112.579	1,30	86.600	1,6	16.887	0,62
V.P.T.	153.107	1,30	117.775	1,8	22.900	0,78
R.C.L.	205.000	1,35	151.850	2	45.500	1
R.U.L.	245.000	1,40	175.000	2,20	52.500	1,15
R.U.A.	260.000	1,40	185.714	2,40	55.600	1,23
G.V.P.O.	60.882	1,20	50.735	0,6	9.130	0,33
G.V.P.T.	65.565	1,20	54.637	0,7	9.835	0,36
G.R.C.L.	70.250	1,20	58.540	0,8	10.540	0,40
G.R.U.	70.250	1,20	58.540	0,8	10.540	0,40
G.D.U.	70.250	1,20	58.540	0,8	10.540	0,40
IND. AG.	72.800	1,20	60.600	1,2	18.200	0,64
IND.	85.000	1,20	68.000	1,3	20.000	0,70
IND. TER.	125.000	1,25	100.000	1,4	30.000	0,80
IND. P.E.	162.500	1,25	130.000	1,6	38.000	0,8
COM. EX.	303.325	1,25	242.660	3,1	72.800	1,60
COM. B.J.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38
OF. EX.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38
OF. B.J.	243.750	1,25	195.000	2,5	58.500	1,38
TER. HOT.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38
REC. EX.	262.500	1,25	210.000	2,6	63.000	1,38
REC. B.J.	243.750	1,25	195.000	2,5	58.500	1,38
DOT. EX.	118.300	1,30	91.000	1,2	27.300	0,60
DOT. B.J.	110.500	1,30	85.000	1,1	25.500	0,55

Para establecer la equivalencia entre usos en el ámbito del PEMU, se utilizarán esos coeficientes referidos al uso industrial, resultado, en consecuencia, de dividir el coeficiente expresado en vivienda multifamiliar entre 0,7, Para los usos predominantes principales se indican a continuación:

Uso industrial	0,7/0,7 =1,00
Uso Terciario de Oficinas	1,38/0,7=1,97
Uso Terciario Recreativo exento	1,38/0,7=1,97
Uso Comercial Exento	1,6/0,7=2,2857

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

La edificabilidad máxima corresponde a la materialización de la totalidad del aprovechamiento en uso terciario de oficinas y servicios, que asciende a **52.321,77 m²c.**

La edificabilidad correspondiente a la materialización de la totalidad del aprovechamiento en uso terciario comercial exento asciende a **45.127,52 m²c.**

En la ordenación pormenorizada estructurante se delimitan dos parcelas:

Parcela I situada al Este de la Vía de borde N-S y al Sur de la vía de borde E-O

Parcela II situada al Oeste de la vía de borde N-S

En el diseño pormenorizado indicativo, la Parcela I tiene dos subparcelas:

- La Subparcela I₁, de uso característico Terciario Comercial Exento y edificabilidad 27.703,84 m²c, con suelos incluidos en cada uno de los dos grados.
- La Subparcela I₂, de uso característico Terciario de Oficinas y servicios con una edificabilidad de 20.000 m²c, incluida en su totalidad en grado 1º.

La Parcela II, totalmente incluida en el grado 1º, tiene como uso característico el Terciario Recreativo, con una edificabilidad de 500 m²c.

Fachada mínima

La fachada mínima será 40 m.

Fachada máxima

No se establece.

Ocupación máxima.

La ocupación máxima de cada parcela independiente será el área de movimiento resultante de la aplicación de las determinaciones sobre retranqueos, con un máximo del 60%.

Para el cómputo de aparcamientos podrán adscribirse registralmente parcelas colindantes en las que dicho uso esté permitido.

En caso de constitución de complejo inmobiliario la superficie no ocupada constituirá las zonas comunes del complejo.

Retranqueos.

Los retranqueos serán los siguientes:

A viario público:

Parcela I 12 m

Parcela II 10m

A parcelas colindantes:

Parcela I 12 m

Parcela II 6 m

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

Cuando se trate de parcelas colindantes, de la misma propiedad, ligadas registralmente para el cumplimiento o la ampliación del estándar de aparcamientos no se exige retranqueo.

A zonas verdes públicas.

No se exige retranqueo si no existen accesos por la fachada correspondiente, en caso de existencia, los establecidos para parcelas colindantes. En ningún caso podrá utilizarse la superficie verde pública como vía de acceso rodado o peatonal a la edificación.

A viario privado

Será de tres metros en caso de vallado del ámbito.

No se establecen en caso de inexistencia de vallado.

Los cerramientos de ámbitos o subzonas para ser autorizados deberán incluir en su interior los aparcamientos correspondientes a la superficie y uso construidas en los mismos.

Separación entre edificaciones.

La distancia entre edificaciones situadas en la misma parcela será igual a la mitad de la altura.

La distancia de la edificación a linderos de parcela con otras parcelas edificables será igual a la mitad de la altura, en forma que la distancia entre edificaciones entre parcelas diferentes sea igual a la altura.

La distancia de la edificación al eje del viario público será como mínimo igual a la mitad de la altura, respetando en todo caso la línea límite del retranqueo.

Vallados.

El vallado deberá situarse en la alineación oficial en el caso de fachadas a viario público o a zonas verdes públicas o en el límite de la parcela en el caso de linderos con parcelas colindantes.

Los vallados de subparcelas o ámbitos colindantes con los ejes privados deberán dejar una franja de anchura mínima de tres metros respecto a la fachada de la edificación, salvo que por carecer de accesos dicha fachada forme parte del vallado. Sus características serán las especificadas en el Plan General

Resto de condiciones.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

Alcance, grado de vinculación y alteraciones de la Ordenación pormenorizada.

El Plan Especial diseña una ordenación pormenorizada estructurante, que incluye la red viaria pública y las zonas verdes públicas, especificando los puntos de acceso desde las primeras con una referencia de distancia mínima entre ellos.

La modificación sustancial de la ordenación estructurante requiere modificación del Plan Especial, pudiendo el proyecto de Urbanización ajustar el trazado con pequeños desplazamientos en paralelo para posibilitar actuaciones de cerramientos y vallados, dichos desplazamientos no podrán disminuir la superficie del viario público y deberán prever pasos peatonales en las rotondas separados de las isletas de enlace con las mismas, que deberán dejarse fuera del vallado de la parcela o del ámbito.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alejo Carrero Santamaría

La ordenación pormenorizada de detalle deberá concretarse en el Proyecto Unitario, manteniendo las determinaciones de ocupación, nº de aparcamientos (que pueden situarse bajo y sobre rasante, y tener en cuenta los situados en parcelas colindantes adscritas con ese fin) y las características formales de la edificación: altura máxima, nº de plantas... etc.

La concreción podrá realizarse en una o varias subparcelas y en el caso de que se realice conjuntamente en varias de ellas, el número de aparcamientos podrá cumplirse en el conjunto de los ámbitos afectados siempre que no estén vallados de forma independiente y/o en parcelas adscritas registralmente para tal fin.

El Plan Especial asigna un uso predominante y una edificabilidad a cada parcela, con una distribución de edificación indicativa entre los diferentes edificios y zonas, que deberá ser ratificada en el Proyecto Unitario.

En el caso de la Parcela I y la parcela II en que el uso Terciario Comercial es alternativo del Terciario de Oficinas y Servicios y del Terciario Recreativo, respectivamente, podrá optarse por el uso alternativo aplicando los correspondientes coeficientes de homogeneización y sin superar la ocupación máxima establecida para el ámbito y el resto de determinaciones especificada en esta ordenanza.

De acuerdo con lo anterior, para la ordenación pormenorizada propuesta, los aprovechamientos y edificabilidades serán los siguientes para diferentes ámbitos delimitados.

Ámbito	Ocupación (m2s)			Nº plazas en propuesta						Superficie de elementos comunes-espacios libres de parcela (m2s)
	Ocupación (m2s)	Uso predominante	Aprovechamiento (uas) PGOU	Edificabilidad(m2c)	Estandar	Nº mínimo plazas	En superficie	Bajo rasante	Total	
A	23,262.81	Terciario comercial exento	41,329.02	25,830.64	1 plaza/50m²c	517	537	-	537	-
B	936.60	Terciario recreativo	2,585.02	1,873.20	1 plaza/50m²c	38	11	-	11	
C	4,000.00	Terciario servicios	27,600.00	20,000.00	1 plaza/100m²c	200	43	164	207	
Total parcela I	28,199.41	-	71,514.04	47,703.84		755	591	164	755	26,522.70
D	369.46	Terciario recreativo	690.00	500.00	1 plaza/50m²c	10	20	-	20	-
Total parcela II	369.46	-	690.00	500.00		10	20	-	20	1,509.10
Total general	28,568.87	-	72,204.04	48,203.84		765	611	164	775	28,031.80

Las determinaciones pormenorizadas de la alternativa elegida (ordenación pormenorizada detallada indicativa) son las siguientes:

PLAN ESPECIAL						
USO	PARCELA I			PARCELA II		
	SUPERFICIE SUELO (M2S)	SUP. EDIFICABLE (M2C)	APROVECHA MIENTO (uas)	SUPERFICIE SUELO (M2S)	SUP. EDIFICABLE (M2C)	APROVECHA MIENTO (uas)
INDUSTRIAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TERCIARIO COMERCIAL EXENTO	23,262.81	25,830.64	41,329.02	0.00	0.00	0.00
TERCIARIO RECREATIVO	936.60	1,873.20	2,585.02	369.46	500.00	690.00
TERCIARIO SERVICIOS	4,000.00	20,000.00	27,600.00	0.00	0.00	0.00
SUBTOTAL TERCIARIO	28,199.41	47,703.84	71,514.04	369.46	500.00	690.00
ESPACIO LIBRE INTERIOR	26,522.70	-	-	1,509.10	-	-
TOTAL PARCELA NETA EDIFICABLE	54,722.11	47,703.84	71,514.04	1,878.56	500.00	690.00
RED VIARIA LOCAL ESTRUCTURANTE DE CESIÓN	7,481.82			0.00		
RED LOCAL DE ZONAS VERDES DE CESIÓN	1,188.33			0.00		
RED GENERAL DE ZONAS VERDES DE CESIÓN	3,220.88			0.00		
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS (ST)	0.00			1,389.36		
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	11,891.03			1,389.36		
TOTAL PARCELA BRUTA INICIAL	66,613.14			3,267.92		
RED VIARIA LOCAL ESTRUCTURANTE EN SUELO PÚBLICO	2,613.59					
RED VIARIA LOCAL SECUNDARIA EN SUELO PÚBLICO	2,752.87					
RED GENERAL ZONAS VERDES EN EN SUELO PÚBLICO	0.00					
RED LOCAL DE ZONAS VERDES EN SUELO PÚBLICO	9,197.09					
TOTAL REDES PÚBLICAS EN SUELO PÚBLICO	14,563.55					
SUBTOTAL ÁMBITO PEMU	81,176.69	47,703.84	71,514.04	3,267.92	500.00	690.00

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.

Todos los usos cumplirán la legislación sectorial vigente y las condiciones de uso del Plan General, que tendrán carácter subsidiario de las que se especifican a continuación:

Uso Característico de la zona: Terciario.

Uso Predominante mayoritario
Terciario Comercial exento

Usos Predominantes alternativos-

Grado 1º Terciario Comercial Exento, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo, Equipamiento excepto la enseñanza reglada. Servicios Públicos: Administrativo

Grado 2º Terciario Comercial Exento. Equipamiento excepto la enseñanza reglada.

Usos Compatibles y complementarios.

Los permitidos por el Plan General para el uso pormenorizado mayoritario.

Usos incluidos.

Los necesarios para el cumplimiento de la función propia del uso al que complementan.

Aparcamientos.

El número mínimo de aparcamientos será el siguiente:

Uso Terciario Comercial Exento 1 plaza por cada 50 m²c

Uso Terciario de Oficinas 1 plaza por cada 100 m²c

Uso Terciario Recreativo: Restaurante o similar 1 plaza por cada 50 m²c

Uso Equipamiento 1 plaza por cada 100 m²c

Uso Hotelero: 1 plaza por cada habitación.

Cuando coexistan varios usos diferentes se sumarán los correspondientes a la superficie de cada uno de ellos.

Podrán situarse en superficie o bajo rasante y deberán estar ubicados en el interior de la parcela del uso de que se trate o, en su caso, en las parcelas colindantes adscritas para tal fin.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

3.2.1.2. Ordenanza ZU-EP Hilanderas**Definición.**

Regula el uso y la edificación en los suelos de espacio no ocupado por la edificación en suelo lucrativo.

Determinaciones de Aprovechamiento.

Dado que se trata de suelo no ocupado por la edificación en la que se ha materializado el aprovechamiento, no se admiten edificaciones.

Si existe aprovechamiento no materializado en el suelo edificable y no se ha agotado la ocupación máxima, podrán situarse dentro del área de movimiento definida por las determinaciones sobre retranqueos, pequeños kioscos de bebidas, flores, prensa y similares que computarán aprovechamiento, edificabilidad con el coeficiente del uso comercial exento y ocupación.

La altura máxima será de dos plantas (7 m).

Determinaciones de Uso.

El uso mayoritario será el de red viaria y aparcamientos, se admiten los siguientes:

- Pequeños almacenes para guardar herramientas y útiles de jardinería.
- Invernaderos a instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen
- Equipamientos culturales, deportivos y de ocio consumidoras de volumen.
- Juegos para la infancia y juventud.
- Kioscos de bebidas, refrescos...etc.
- Señales de tráfico.
- Báculos de iluminación.
- Mobiliario urbano.
- Infraestructuras soterradas. (en el caso de tratarse de redes al servicio de más de un ámbito, deberá reflejarse la servidumbre en el Proyecto de Reparcelación).

3.2.1.3. Ordenanza ZU-RV Hilanderas

Su contenido coincide con el del PGG.

3.2.1.4. Ordenanza ZU-ZV Hilanderas

Su contenido coincide con el del PGG.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Se trata de un Ámbito de Ordenación Singular en Suelo Urbano Consolidado de propiedad única en la que el PGG delega en un Plan Especial de Mejora la concreción de la Ordenación pormenorizada de acuerdo con lo previsto en el Artículo 82.2.a) de la LSCM, la equidistribución se materializará si procede a través de reparcelación.

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

CAPÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.

5.1. Tipos de análisis

La legislación urbanística actual contempla la necesidad de incluir en todos los documentos de planeamiento y, en términos generales, de transformación urbanística, dos tipos de Memoria Económica: La Memoria de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad.

5.1.1. Memoria de Viabilidad Económica.

5.1.1.1. Finalidad

La finalidad de la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante MVE) es justificar la posibilidad de llevar a cabo el desarrollo dentro de la lógica del mercado, por cuanto las cargas que conlleva la transformación urbanística que se propone son inferiores a los beneficios esperables de la comercialización de los suelos lucrativos resultantes y lo son con un margen de rentabilidad razonable. Viene a ser equivalente al tradicional Estudio económico-financiero cuyo contenido incluía la valoración del costo económico de las acciones previstas, su comparación con los beneficios esperables y, en base al valor de repercusión por metro cuadrado, bien de suelo, bien de construcción, el dictamen sobre su viabilidad.

Cuando se trate de un cambio del uso o del aprovechamiento precedentes debe incluir un estudio comparativo de las dos situaciones para poner de manifiesto que ni el cambio supone una disminución del aprovechamiento patrimonializado ni, en sentido contrario, supone la generación de unos beneficios desproporcionados que indujeran a pensar en una operación meramente especulativa.

5.1.1.2. Contenido

Los párrafos del punto 5 del artículo 22 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre que explicitaban el contenido del estudio de viabilidad económica, han sido anulados por el Tribunal Constitucional, por lo que tan sólo es de aplicación lo dispuesto en la legislación autonómica, que, en el caso de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se limita a lo explicitado para las Unidades de Ejecución (Artículo 98.2.d) que establece: *"Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos: d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupante legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo"*. En consecuencia, el estudio de viabilidad económica debe demostrar que los ingresos son superiores a los costos, incluidos los realojos, con un margen similar al de mercado. Para ello debe incluir:

A- Identificación de los Costos de Producción del nuevo "trozo" de ciudad, que incluyen:

- a) Costos de Planeamiento y Gestión y costos de estudios y trabajos arqueológicos, así como costos de sondeos.
- b) Costos de urbanización de redes públicas municipales
- c) Conexiones desde la A4—M-406
- d) Costos de Urbanización interior.
- e) Tasas de Saneamiento y Depuración del Canal de Isabel II.
- f) Gastos de Conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas por la Administración actuante.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

B- Repercusión de los costos anteriores entre el aprovechamiento lucrativo resultante, comparando el vigente en el mercado para el suelo urbanizado de los diferentes usos.

Precio resultante del suelo bruto aportado a la operación y comparación con el vigente en el mercado.

5.1.2. Memoria de sostenibilidad económica.

5.1.2.1. Finalidad

La finalidad de esta memoria viene explicitada en el artículo 22.4 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, que establece lo siguiente:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

5.1.2.2. Contenido

Para ellos es necesario calcular los gastos e ingresos derivados del desarrollo de las actuaciones.

A-Ingresos.

Hay que realizar una estimación de los ingresos a recibir por el Ayuntamiento, derivados de los siguientes conceptos, y agrupados en ingresos periódicos e ingresos únicos:

- Aumento de patrimonio.
 - a) Ingresos por aumento de bienes patrimoniales (10 % de cesión).
 - b) Otros suelos patrimoniales no lucrativos.
- Ingresos anuales.
 - c) Impuesto de actividades económicas IAE.
 - d) Impuesto de bienes inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias IBI.
 - e) Impuesto de vehículos de tracción mecánica IVTM.
 - f) Tasa de Vados
- Ingresos no regulares (una sola vez)
 - g) Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos
 - h) Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras (ICIP)
 - i) Tasa de primera ocupación
 - j) Tasa de licencia de obras.
 - k) Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado.

B-Gastos.

Son de tres tipos:

- Gastos no periódicos.
- Gastos de inversión por bienes patrimoniales incluidos en el ámbito.
- Gastos anuales.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

Fundamentalmente los gastos de conservación de zonas verdes y espacios públicos y de red viaria, que su pueden estimar aplicando el módulo de gasto a la superficie de las nuevas redes o bien hacerlo por número de habitantes equivalentes, aunque este último caso el cálculo puede ser un poco sesgado dependiendo de la tipología constructiva, ya que cada tipología conlleva un específico estándar de viario.

C-Balance Ingresos-Gastos.

Finalmente debe efectuarse un balance de ingresos y gastos. Que si no fuera positivo obligaría a modificar los parámetros del desarrollo.

5.2. Desarrollo de los cálculos

5.2.1. Viabilidad económica.

5.2.1.1. Costos del desarrollo.

Debe tenerse en cuenta que se trata de unos costos aproximados toda vez que no se han recibido los requerimientos de las diferentes compañías encargadas de los distintos servicios, ni los requerimientos finales de las diferentes administraciones implicadas. Estos costos se ajustarán en el documento definitivo

Los costos de desarrollo del ámbito son los siguientes, con los ajustes que, en el caso de los gastos de urbanizaciones y la contribución a las tasas del Canal de Isabel II se puedan producir en la ejecución de las obras, en el primer caso y en la fecha del abono, en el segundo.

La urbanización de todas las redes generales de cesión incluidas en el ámbito estricto del PEMU corre a cargo de la propiedad del mismo.

Asimismo corresponde a la propiedad del ámbito el abono de los costos de ejecución del ramal de acceso al ámbito que partiendo de la A-4, bordea la glorieta del nuevo enlace.

La contribución del Ayuntamiento a la urbanización del resto de redes generales y locales situadas en el ámbito de conexiones debe ser establecida por el Plan Especial del Polígono de los Ángeles, dado que su existencia no deriva de las determinaciones del PEMU, sino del Proyecto de Remodelación del enlace de la A-4 con la M-406 aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

Los conceptos a considerar para el cálculo de los costos de desarrollo se han explicitado más arriba a nivel genérico y la cuantía de cada uno de ellos se indica a continuación:

Costos de desarrollo:

Costos de Planeamiento y Gestión, sondeos, análisis de suelos y seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra **160.000,00 €**

Costos de Urbanización.

Acceso desde la A-4 y la M-406 no ejecutados por Fomento.

Presupuesto de Ejecución Material	250.000,00 €
13% Gastos Generales	32.500,00 €
6% Beneficio Industrial	15.000,00 €

Total Presupuesto de Ejecución Contrata297.500,00 €

Urbanización de vías y zonas verdes públicas.

Explanación y pavimentación.....	844.528,86 €
Red de distribución de agua potable.....	202.858,29 €
Red de pluviales	133.772,61 €
Red de negras	34.424,01 €
Red de alumbrado público	122.557,64 €
Red de comunicaciones	39.543,30 €
Red de gas	16.314,07 €
Jardinería y riego	340.754,27 €
Gestión de residuos	252.729,63 €
Seguridad y salud	21.200,00 €

Total Presupuesto de Ejecución Material 2.008.682,68 €

13% Gastos Generales261.128,75 €

6% Beneficio Industrial120.520,96 €

Total Presupuesto de Ejecución Contrata 2.390.332,39 €

Urbanización Interior.

Dado que el diseño interior es puramente indicativo, el presupuesto se calcula aplicando un módulo medio de ejecución por contrata de 110 €/m² que, aplicado a una superficie de 21.196,21 m², supone **2.331.583,10 €**.

5.2.1.2. Tasas de Saneamiento y Depuración del Canal de Isabel II.

De acuerdo con la adenda al Convenio de Gestión para la cofinanciación de infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración suscrita entre el Ayuntamiento de Getafe y Canal de Isabel II, en noviembre de 2009, las repercusiones unitarias (no incluido el IVA) de las inversiones necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración son las siguientes:

Abastecimiento: 604,99 €/m³/d

Saneamiento y depuración 1.021,03 €/m³/d

Esta repercusión se verá afectada por los IPC (índice de precios al consumo) anuales acumulados y comprendidos entre la fecha de entrada en vigor de la Adenda al Convenio y la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II, al proyecto de urbanización del ámbito.

Con independencia de que se efectúe una segunda actualización, la evolución del IPC desde noviembre de 2009 hasta la actualidad (mayo de 2022) supone un 9,8%, lo que transforma las cifras anteriores en:

Abastecimiento: 664,28 €/m³/d

Saneamiento y depuración 1.121,09 €/m³/d

De acuerdo con los cálculos del proyecto básico de urbanización, el volumen de vertidos del ámbito asciende a 916,36 m³/día, con lo que las tasas anteriores suponen **1.636.041,65 €**.

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

- a) Gastos de Conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas por la Administración actuante.

Suponiendo un periodo de conservación de dos años, los costos estimados a partir de polígonos industriales de similares características ascenderían a 6,3 €/ m² de viario, que para una superficie de viario público de 12.767,23 m², alcanzarían los 80.433,55 €. Si se calcula a partir de los gastos de conservación del viario por habitante del último presupuesto municipal, que se sitúa en 39,54 €/hb./año y los habitantes equivalentes del ámbito: 1.575. hb. Los costos de conservación ascenderían a 62.275,5 €.

Se considera la mayor de las dos cifras, **80.433,55*2 = 160.867,01 €.**

Total gastos de desarrollo (antes de IVA)	6.976.324,24 €
21% de IVA	1.465.028,09 €
TOTAL (IVA incluido).....	8.441.352,33 €

Repercusión por ua.

La repercusión por ua teniendo en cuenta que el aprovechamiento total es de 48.2013,84 m²c lucrativos), es de **144,73 €/m²c + IVA** que se estima ajustado al mercado.

5.2.2. Sostenibilidad económica.

5.2.2.1. Inversión Municipal

- a) Gastos de inversión en urbanización

El Ayuntamiento de Getafe no tiene propiedades en el suelo incluido en el PEMU, que generen aprovechamiento y, en consecuencia, no tiene gastos de urbanización.

- b) Gastos en ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a Redes Generales.

Como se ha dicho antes, la contribución del Ayuntamiento a la urbanización del resto de redes generales y locales situadas en el ámbito de conexiones con el entorno debe ser establecida por el Plan Especial del Polígono de los Ángeles, dado que su existencia no deriva de las determinaciones del PEMU, sino del Proyecto de Remodelación del enlace de la A-4 con la M-406 aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

- c) Gastos en edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluidos en el ámbito.

Excepto la nueva subestación, cuya construcción corre a cargo de la empresa Iberdrola, propietaria de la actual, no existen equipamientos en el ámbito.

5.2.2.2. Incremento patrimonial

Al tratarse de un suelo urbano consolidado, no existe cesión del 10% de aprovechamiento, el incremento del patrimonio municipal se obtiene por la consecución de parcelas destinadas a viarios y zonas verdes.

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Superficie de red local de viario	7.481,82 m ² s
Superficie de red general de viario (acceso al ámbito desde la A-4).....	3.132,63 m ² s
Superficie de red general de zonas verdes	3.220,88 m ² s
Superficie de red general de infraestructuras eléctricas	1.389,36 m ² s
Superficie de red local de zonas verde	1.188,33 m ² s
Obra de urbanización de las redes anteriores.....	2.390.332,39 €

5.2.2.3. Estimación de gastos e ingresos corrientes municipales

El impacto sobre la Hacienda Local supone, un incremento de los ingresos corrientes derivados de los impuestos sobre los bienes inmuebles resultantes y de otros ingresos relativos al funcionamiento del nuevo espacio urbano. Estos nuevos ingresos se pueden clasificar por su carácter sistemático en el tiempo, es decir, al año; o no sistemático, coincidiendo el cobro en un momento dado del tiempo y, para cada uno de ellos, en una sola vez. De la misma forma se pueden clasificar los gastos.

A.- VALORACIÓN DE INGRESOS

A.1.- Estimación de ingresos regulares, anuales, derivados de la actuación

Se consideran aquí los ingresos procedentes del Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica y la Tasa de Vados. Todos ellos de cobro anual y recogidos en las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Getafe. Hay que señalar que dichos ingresos comenzarán a partir del momento en que las obras estén finalizadas y las edificaciones terciarias vayan siendo ocupadas.

A.1.1.- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

a) Coeficientes y valores de aplicación:

La base imponible de este impuesto es el valor catastral de los bienes inmuebles. Se utiliza como base liquidable los valores de la ponencia para cada uso, correspondientes a la zona en la que se sitúa el ámbito del PEMU (R-36). El tipo de gravamen aplicable a los bienes de naturaleza urbana, según la ordenanza 1.1 de las fiscales del Ayuntamiento de Getafe, es del 0,410% (oficinas), con un tipo del 1,066% cuando se superan los valores catastrales que se indican a continuación:

Uso oficinas valor catastral superior a 317.560,75 €

Uso comercial, valor catastral superior a 200.399,51€

Un tipo de gravamen del 0,8% para

Uso hostelería con valor catastral superior a 4.920.372,09 €

Uso equipamiento con valor catastral superior a 5.808.302,51€

Además, cada año se aplica una bonificación del 5% en caso de que el pago se efectúe a través de domiciliación bancaria con un máximo de 40€. Por otra parte, hay que tener en cuenta otras bonificaciones por instalaciones de ahorro energético que alcanzan hasta el 30% en los primeros 10 años

b) Estimación de ingresos por IBI (*)

Valor catastral terciario Comercial Exento: 25.830,64 m ² c. x 750 €/m ² c.=	19.372.980,00 €
Valor catastral restauración 2.373,20 m ² c. x 550 €/m ² c.=.....	1.305.260,00 €
Valor catastral uso equipamientos 20.000 m ² c x 363 €/m ² c	7.260.000,00 €

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

(*) Dado que en la ordenación indicativa se contempla la posibilidad de 20.000 m² de uso oficinas o servicios, con objeto de situarse en el lado de la seguridad se supone que el destino será un uso dotacional privado, tipo residencia comunitaria. En lo que respecta al uso de Oficinas, se entiende complementario del comercial, valorándose al mismo módulo y el uso terciario recreativo se considera con un coeficiente de homogeneización de 1,38, tres edificios con uso exclusivo y un 10% de uso recreativo en el comercial exento.

IBI Terciario Comercial: 19.372.980,00 € x 0,01066 = 206.515,97 €

IBI Terciario de equipamientos y servicios 7.260.000 € x 0,008 = 58.080,00 €

IBI Restauración: 1.305.260,00 € x 0,00410 5.351,57 €

La estimación de los ingresos por IBI, asciende anualmente a 269.947,54 €

A.1.2.- Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (ICVTM)

a) Coeficientes y valores de aplicación.

Se considera, a efectos de un cálculo estimativo, la media de las tarifas a aplicar, según ordenanza nº 1.3 del Ayuntamiento, a los vehículos con caballos fiscales de 12 a 15,99 y de 16 a 19,99, es decir, 154,07 € por vehículo de cuota media global.

Y por camiones y furgonetas 161,60 como media.

El número de vehículos es muy difícil de estimar dado que tanto las personas trabajadoras como las responsables de las empresas pueden tener el vehículo dado de alta en Getafe. Pueden estimarse con un estándar de 1 vh ligero /1000 m²c y el 50% para furgonetas, lo que supone 48 vehículo ligeros y 24 furgonetas.

b) Estimación de ingresos por ICVTM

ICVTM anual: 48 vehículos x 154,07€/vehículo + 24 furgonetas x161,60 €/vehículo = 11.273,76 €.

A.1.3.- Tasas de Vados.

Dado que se trata de una sola parcela con una superficie de aparcamientos superior a 20.000 m², se considerará este límite como el máximo establecido en la Ordenanza 4.2 pero aplicando la tasa al total de las 725 plazas necesarias para cubrir el estándar exigido para los usos previstos, en calle de categoría 3ª y teniendo en cuenta que las plazas correspondientes a una superficie de 4.000 m² serían 40, la tasa sería, (173,85 €+ 685*(0,88)*133 = 100.978 €.

Siendo 133 m² el resultado de multiplicar 38 m lineales de bordillo por 3,50 m de franja de calzada.

c) Estimación de ingresos por Tasas de Vados

Total Tasas de Vados= (173,85 €+ 685*(0,88)*133 = 103.294,45 €

A.2.- Estimación de ingresos no regulares, de una sola vez

Se consideran en este apartado aquellos ingresos que se producen en momentos concretos del desarrollo urbanístico. Dos de ellos se producirán al inicio de las obras, Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras y la tasa por licencia, y los otros dos en momentos posteriores a su terminación,

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

tasa por licencia de primera ocupación y el Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

A.2.1.- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

a) Coeficientes y valores de aplicación

La Ordenanza nº 1.4 de aplicación por este concepto determina como base imponible el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra. Se utiliza el presupuesto de ejecución material del conjunto de las obras.

El tipo de gravamen está fijado en dicha ordenanza en el 4%.

b) Estimación de ingresos por ICIO

El total del PEM de las obras de construcción, utilizando los módulos medios de coste de la Comunidad de Madrid por uso y las superficies y usos considerados para el cálculo del IBI, es el siguiente:

Uso comercial 25.830,64 m ² x 830 €/m ² c	21.439.431,20 €
Uso restauración 2.373,20 m ² c. x 1.150 €/m ² c.=	2.729.180,00 €
Uso equipamientos 20.000 m ² c x 1.040 €/m ² c	20.800.000,00 €
Total	44.968.611,20 €

ICIO= 44.968.611,20 € x 0,04 = 1.798.744,45 €.

A.2.2.- Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

a) Coeficientes y valores de aplicación

Este impuesto es consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos de naturaleza urbana. La determinación del incremento se establece en porcentajes anuales según período de tiempo. Esto supone un acercamiento a su valoración a través de hipótesis sobre los tiempos y la cantidad de las transmisiones. El valor base es el catastral.

Después de la sentencia del tribunal Constitucional las Ordenanzas Fiscales deben adaptarse a la nueva situación. Entra tanto si las transmisiones se producen en los cinco primeros años el porcentaje de aplicación como incremento es del 2,4 % anual. El tipo impositivo a aplicar es el 30%.

Si bien no existe, en principio, intención de vender ninguna superficie de suelo, las determinaciones del PE permiten la delimitación de subparcelas y la constitución de un complejo inmobiliario. En caso de que se optara por esta opción la venta se produciría en los tres primeros años y lo sería de las subparcelas edificadas. Se hace la hipótesis de la venta del 50% del suelo edificable.

b) Estimación de ingresos por Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

Terrenos de uso comercial exento: 25.830,64 m ² c. x 750 €/m ² c.=	19.372.980,00 €
Terrenos de uso restauración: 2.373,20 m ² c. x 550 €/m ² c.=	1.305.260,00 €
Terrenos de uso terciario de servicios: 20.000 m ² c x 363 €/m ² c	7.260.000,00 €
Total	27.938.240,00 €

27 DIC 2024

P.E.M.U "LAS HILANDERAS"

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

Imp.s/Incremento del valor de los terrenos = $0,5 \times 27.938.240 \times 0,024 \times 3 \times 0,3 = 301.732,99 \text{ €}$.

A.2.3.- Tasa por primera ocupación.

a) Coeficientes y valores de aplicación.

La tasa de licencia de funcionamiento, según la Ordenanza nº 3.1, está en función de la superficie 3.288,65 € de 2.001 a 5.000 m² más 411,10 € por cada 1.000 m² por encima de 5.000 m². De 500 m² hasta 1.000 m² 1.808,75 €/m².

Se hace la hipótesis de que el terciario de restauración estará comprendido entre 501 y 1.000 m². El terciario de servicios 20.000 m²c y el terciario Comercial exento de 2.001 a 5.000 m².

Los ingresos por esta tasa serán, en consecuencia:

1.808,75 x 2.373,20 m ² c/800 =	5.365,66 €
3.288,65 x 5.000 m ² c/5.000 + 411,10 x 15.000 m ² c /1.000 =	9.455,15 €
3.288,65 x 5.000 m ² c/5.000 + 411,10 x 20.830,64 m ² c/1.000 =	11.852,13 €
Total	26.672,93 €

Tasa de funcionamiento / primera ocupación = 26.672,93 €

A.2.4.- Tasa de licencia de obras

a) Coeficientes y valores de aplicación

Se hace la hipótesis de la construcción conjunta de los usos terciario comercial exento, restauración y terciario de servicios, lo que supone, según la ordenanza 3.1, las siguientes tasas: 3.699,80 € por obras de superficie de 2.001 a 5.000 m² y 410,10 € por cada 1.000 m²c o fracción por encima de 5.000 m²c.

1.233,2€ por cada licencia de obra de 501 a 1.000 m²c.

b) Estimación de ingresos por Tasa de licencia de obras

Terciario Comercial exento 25.830,64 m ² c. 3.699,80 € + 410,10 x (25.830,64-5.000) /1000 = 3.699,80 € + 20,83x 410,10 € =	12.242,45 €
Restauración (2.373,20/500) x1.233,2€ =	5.853,26 €
Terciario de servicios 3.699,80€ + 15 x 411,10 € =	9.866,3 €.
Total	27.962,01 €

Tasa de licencia de obras 27.962,01 €

A.2.5.- Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previsto como consecuencia del desarrollo del sector.

Dada la interrelación entre todos los municipios del Área Metropolitana e, incluso de la Comunidad Autónoma, y la localización del polígono respecto al casco urbano, la población

generada por la nueva actuación que se instale en el municipio es muy reducida. Se estima que la variación al alza por el nuevo desarrollo es muy poco significativa.

B.- VALORACIÓN DE GASTOS

B.1.- Costes de mantenimiento de Infraestructuras y suministros

Los costes de mantenimiento de zonas verdes, servicios ambientales, gestión de residuos urbanos, mantenimiento de infraestructura soterrada y limpieza viaria han sido evaluados en el punto de viabilidad económica en **80.433,55 € anuales**.

B.2.- Imputaciones por concepto de Gestión Urbanística sobre Sistemas Generales de Infraestructuras

No se consideran como partida independiente.

C.- IMPACTOS SOBRE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

a) Ingresos y gastos periódicos (anuales)

- Ingresos
 - IBI..... 269.947,54 €
 - ICVTM.....11.273,76 €
 - T. Vad.....103.294,45 €
 - TOTAL384.515,74 €

- Gastos

Costes mantenimiento. infra. y suministros **80.433,55 €**

- Ingresos menos Gastos

I-G(períódicos) = +304.082,19 € al año

b) Ingresos y gastos no periódicos (de una sola vez)

- Ingresos
 - ICIO..... 1.798.744,45 €
 - Imp. s/Incr.V.terr.....301.732,99 €
 - Tas. Prim. Oc..... 26.672,93 €
 - Tas. Licencia de obras 27.962,01 €
 - TOTAL.....2.155.112,38 €

- Gastos de Urbanización y gestión del PEMU **0,00 €**

La sostenibilidad económica de la Hacienda Local está asegurada, ya que el desarrollo del PEMU supone un incremento de los ingresos periódicos de **304.082,19 € al año** según los cálculos realizados. Además, existe un beneficio después de la urbanización de **2.155.112,38 €**.

Son elementos complementarios de la sostenibilidad económica los impactos positivos que suponen para el municipio, en parte o en su totalidad, la mejora del tejido urbano de la zona y su rehabilitación económica. Estos impactos se han explicitado como mejoras de la accesibilidad y movilidad urbanas, que, a su vez, supone una mayor eficiencia en el uso de la energía y el reforzamiento de las Redes Generales de infraestructuras básicas. Todos ellos muestran la sostenibilidad ambiental del nuevo desarrollo.

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 Camero Santamaría

CAPITULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

Se adjunta en documento independiente (Tomo VIII).


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



VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

Índice de planos:

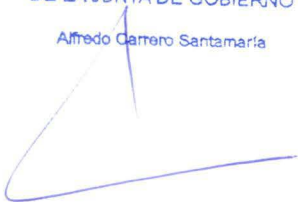
- O-01 Calificación del suelo.
- O-02 Redes públicas.
- O-03 Determinaciones estructurantes.
- O-04 Determinaciones pormenorizadas indicativas.
- O-05 Red Viaria
- O-06 Secciones transversales de calle

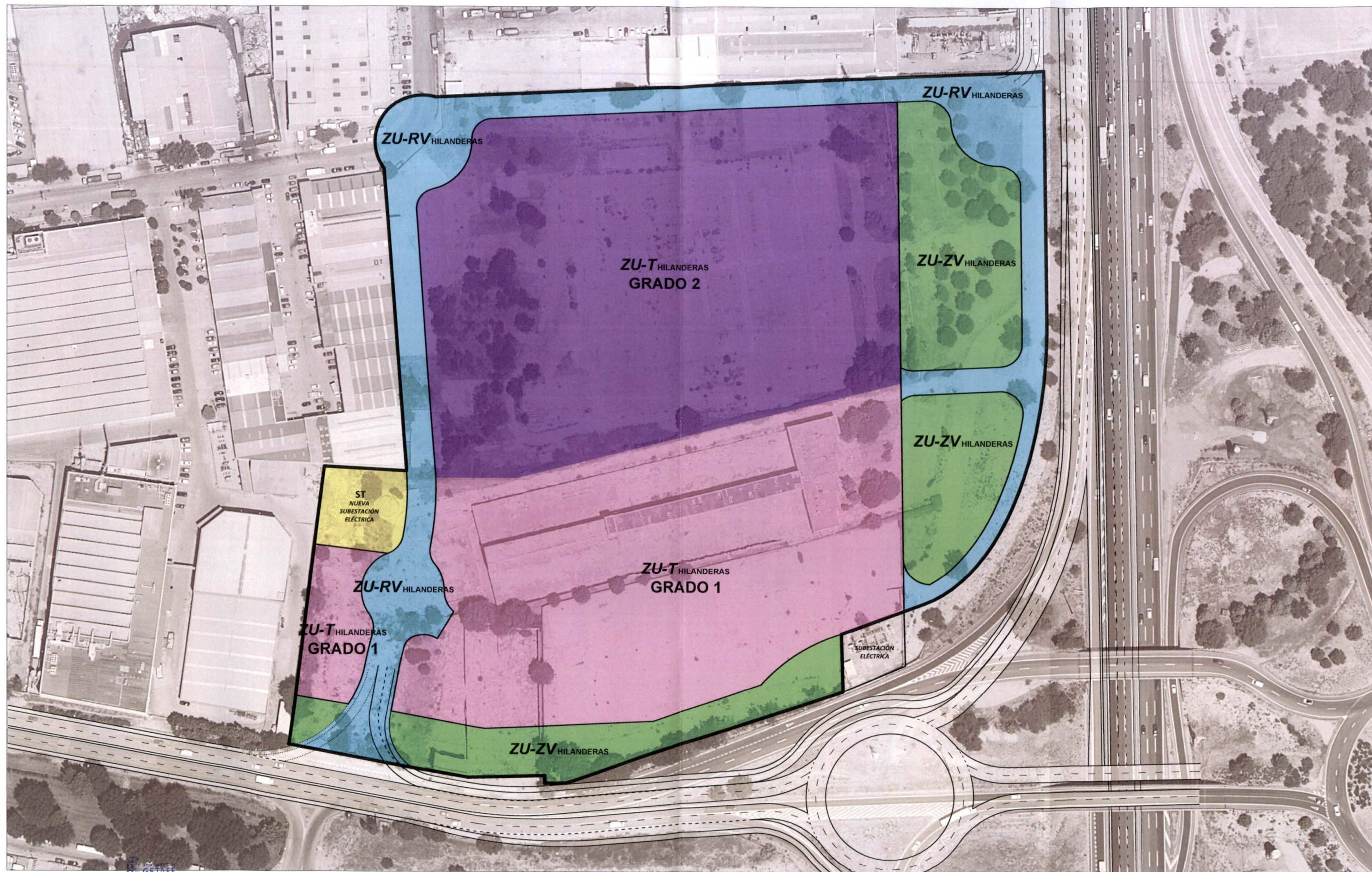

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría





GEIAFE
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



Suelos lucrativos
Suelo Terciario:
Ordenanza ZU-T HILANDERAS (Grado 1)
Suelo Terciario:
Ordenanza ZU-T HILANDERAS (Grado 2)

Redes públicas
Zonas Verdes:
Ordenanza ZU-ZV HILANDERAS
Red Viaria:
Ordenanza ZU-RV HILANDERAS

Subestación



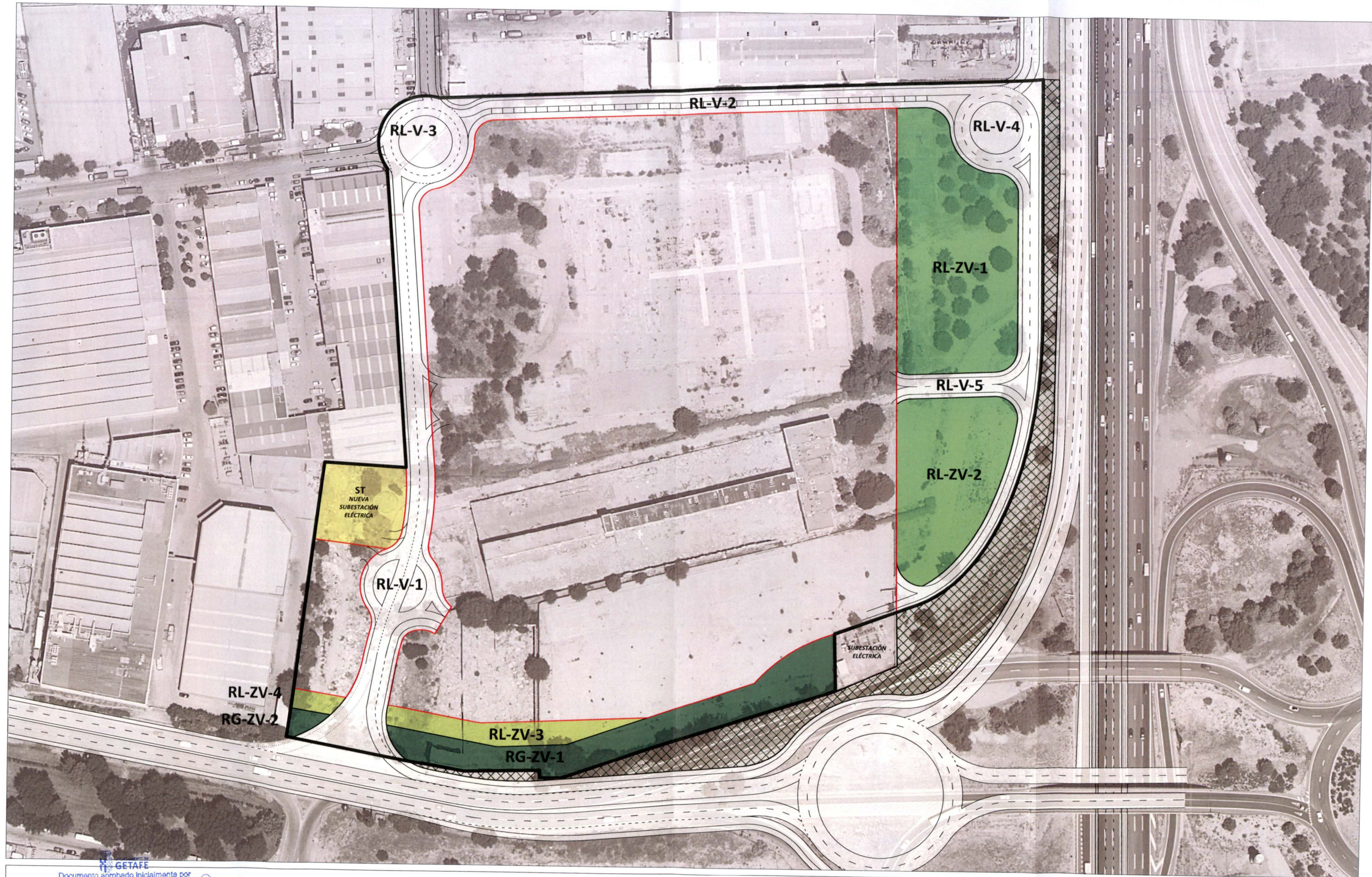
PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD:
IVAF Getafe Logistics

ITITULO:
CALIFICACIÓN DEL SUELO

ETRS89 UTM-30N
FECHA:
JULIO
2024
ESCALA:
1:1.500
O-01



Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

límite del ámbito del plan especial
Alineación

Red General Zona Verde en parcela
titularidad del Ayto.
Red General Zona Verde de Cesión:
RG-ZV-1
RG-ZV-2

Red Local Zona Verde en
Suelo Público:
RL-ZV-1
RL-ZV-2
Red Local Zona Verde de Cesión:
RL-ZV-3
RL-ZV-4

Red Vial Local:
de Cesión
RL-V1
RL-V2
Estructurante en suelo público
RL-V3
RL-V4
Secundaria en suelo público
RL-V5

Acceso a la M-406 condicionado a la
ejecución de vía colectora y remodelación
de la glorieta de C/Carpinteros

Subestación



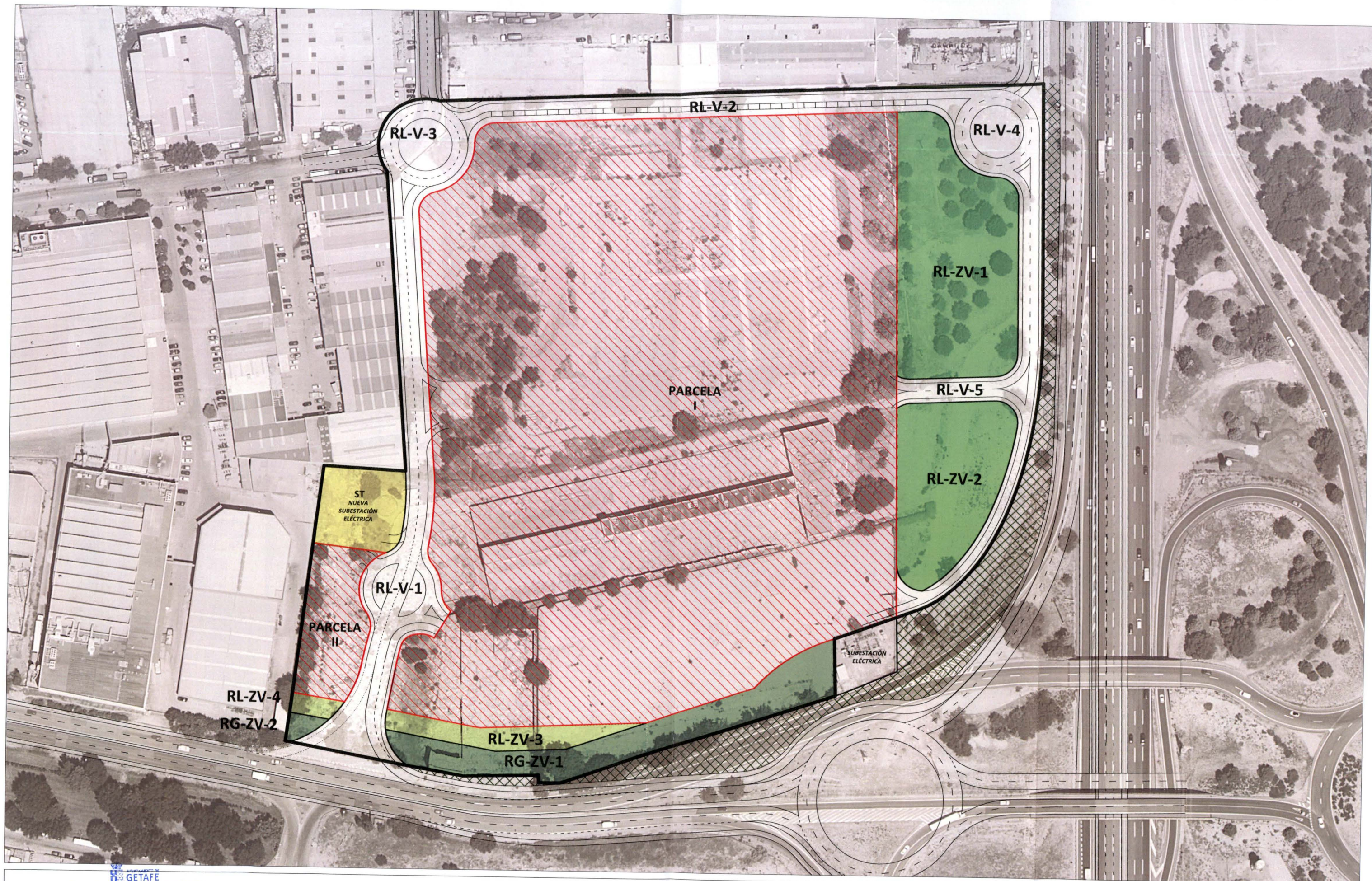
PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P.
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD:
IVAF Getafe Logistics

REDES PÚBLICAS

ETRS89 UTM-30N
FECHA:
JULIO
2024
ESCALA:
1 : 1.500
O-02



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

límite del ámbito del plan especial
Alineación
Parcela lucrativa privada

Red General Zona Verde en parcela
titularidad del Ayto.
Red General Zona Verde de Cesión:
RG-ZV-1
RG-ZV-2

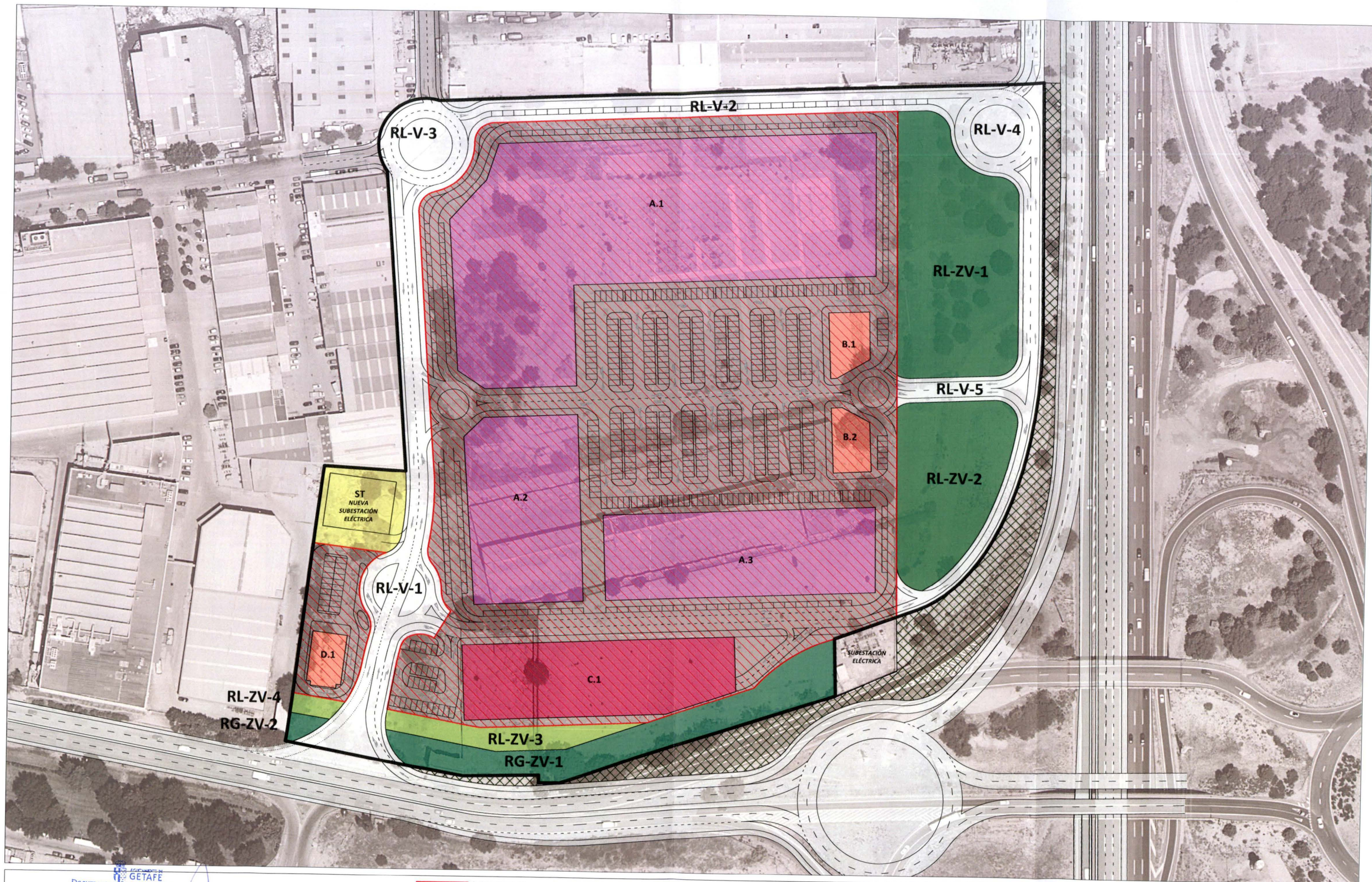
Red Local Zona Verde en
Suelo Público:
RL-ZV-1
RL-ZV-2
Red Local Zona Verde de Cesión:
RL-ZV-3
RL-ZV-4

Red Viaria Local:
de Cesión
RL-V1
RL-V2
Estructurante en suelo público
RL-V3
RL-V4
Secundaria en suelo público
RL-V5

Acceso a la M-406 condicionado a la
ejecución de vía colectora y remodelación
de la glorieta de C/Carpineros
Subestación



PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)		N  ETRS89 UTM-30N	
TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P.	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF Getafe Logistics	JULIO 2024	0-03
TÍTULO:	ESCALA:	1 : 1.500	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES P.E HILANDERAS			



Documentado 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

- Parcela lucrativa privada de los cuales:
- Terciario Comercial
- Terciario Recreativo
- Oficinas
- Espacios libres, viarios interiores y aparcamientos

- Red General Zona Verde parcela titularidad del Ayto.
- Red General Zona Verde
- Red Local Zona Verde en Suelo Público
- Red Local Zona Verde
- Red Local Viario

Acceso a la M-406 condicionado a la ejecución de vía colectora y remodelación de la glorieta de C/Carpinteros

Subestación



PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P.

PROPIEDAD:

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

IVAF Getafe Logistics

TÍTULO:

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS INDICATIVAS

ETRS89 UTM-30N

FECHA:

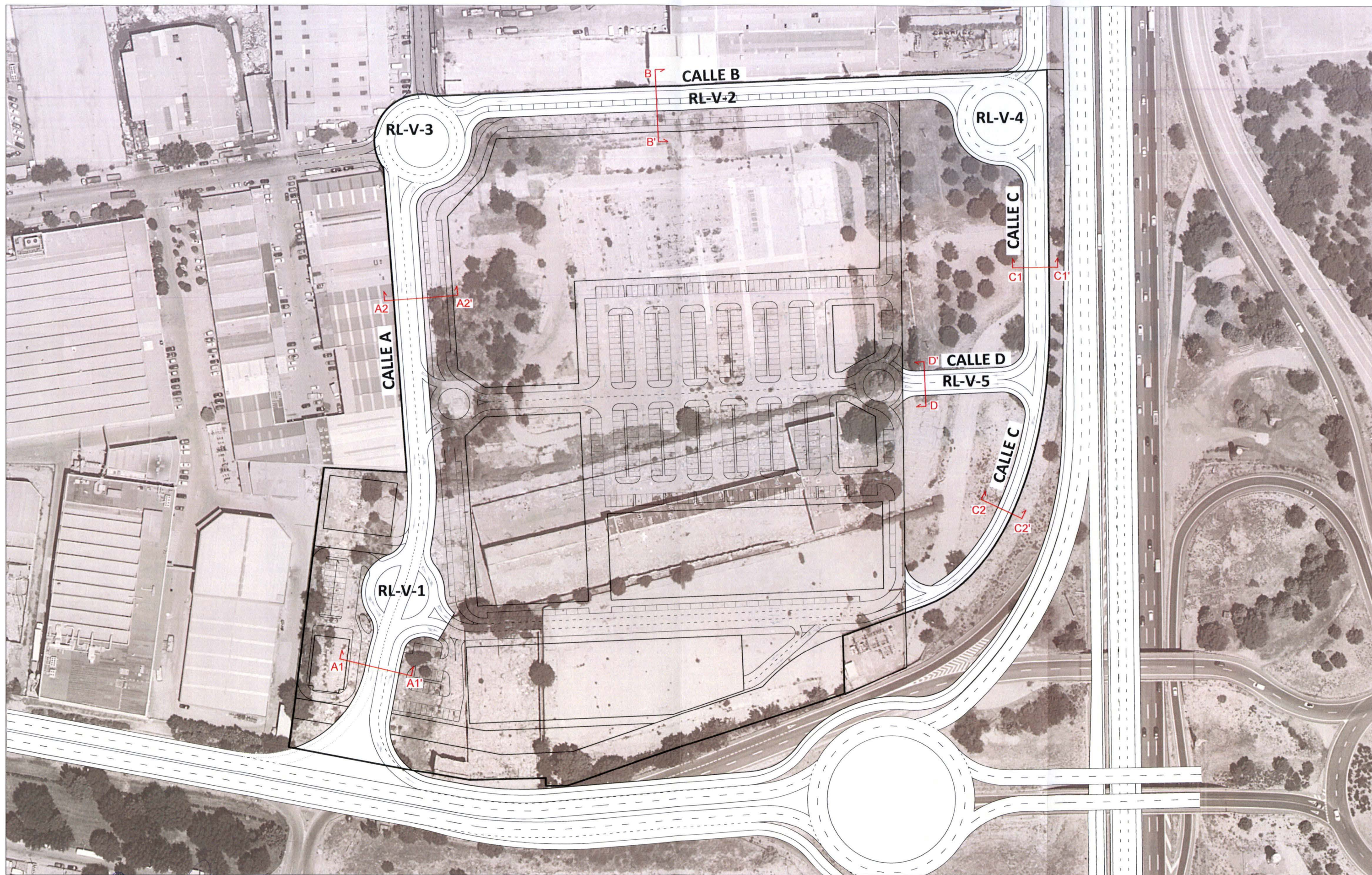
JULIO 2024

ESCALA:

1:1.500

PLANO Nº:

0-04



Documentación de GETAPE
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

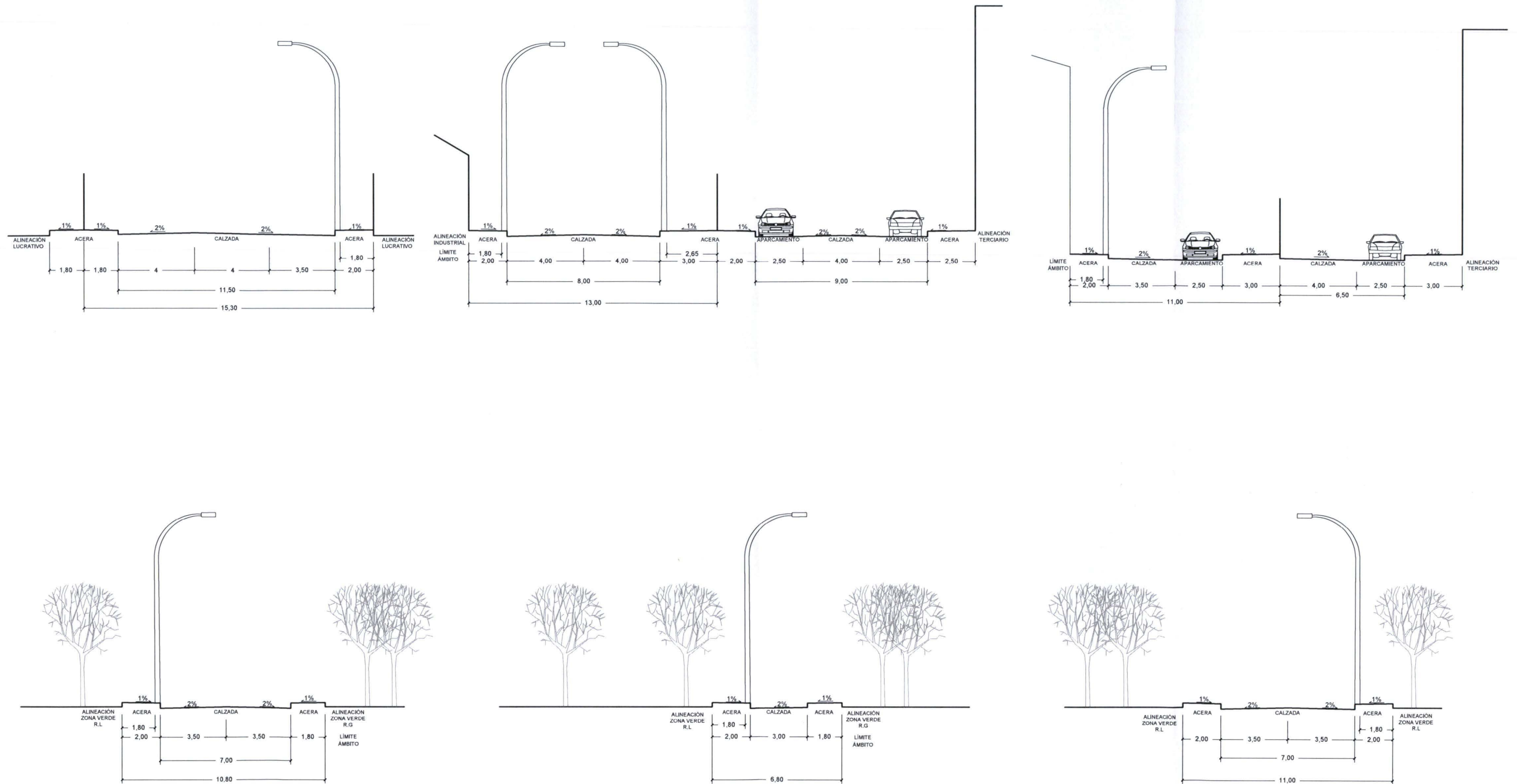
límite del ámbito del plan especial

Identificación de secciones
X0 X0'



PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS
HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES
DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)

TECNICO POR DIAPLAN, S.A.P.	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF Getafe Logistics	JULIO 2024	O-05
TÍTULO:		ESCALA:	
RED VIARIA Y LOCALIZACIÓN DE SECCIONES		1 : 1.500	



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

Identificación de secciones

		PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE LAS HILANDERAS, EN EL POL. IND. LOS ÁNGELES DEL MUNICIPIO DE GETAFE (MADRID)	
TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P.: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: IVAF Getafe Logistics	FECHA: JULIO 2024	PLANO Nº: 0-06
TÍTULO: SECCIONES TRANSVERSALES INDICATIVAS		ESCALA: 1:1.500	

VOLUMEN 4.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Los planos de infraestructuras se incluyen en el Avance del Proyecto de Urbanización que constituye un tomo independiente. Son los siguientes:

- Estado actual
- Pavimentación y jardinería
- Pavimentación
- Jardinería
- Señalización
- Red de abastecimiento y distribución de agua
- Red de Saneamiento
- Red de pluviales
- Red de Negras
- Red de Alumbrado público
- Red de Comunicaciones
- Red de Gas


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



27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.3 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre "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 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 intervención urbanística y la duración de dicha suspensión*".

Asimismo, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, añade un nuevo artículo, el 56.bis, en la Ley 9/2001 del Suelo que exige también la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo: "En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública".

El PEMU que se materializa en este documento desarrolla un ámbito de Suelo Urbano Consolidado.

2. Finalidad del resumen ejecutivo.

Su contenido tiene como finalidad facilitar a la ciudadanía la información fundamental del documento, sin que se vea obligado a leerse toda la documentación integrante del mismo, a veces excesivamente prolija y compleja. Debe, por consiguiente, exponer brevemente, cuál es su alcance y en qué altera, si efectivamente lo hace, la ordenación vigente, adjuntando un plano expresivo de su ámbito y situación.

3. Objeto y ámbito.

3.1. Objeto del documento.

El objeto del Plan especial es establecer 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 Plan general de Getafe (en adelante PGG)³ para la aplicación de la ordenanza alternativa establecida por dicho documento en la Norma 14ª, compatibilizando dicha ordenación 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 acuerdo con la previsiones del Ayuntamiento de Getafe para el Polígono de los Ángeles en el que se sitúa.

³ Si bien el PGG exige un Estudio de Detalle, el alcance actual de dicho documento no es suficiente para el objetivo perseguido, por lo que debe redactarse un Plan especial de mejora urbana (PEMU).

27 DIC 2024

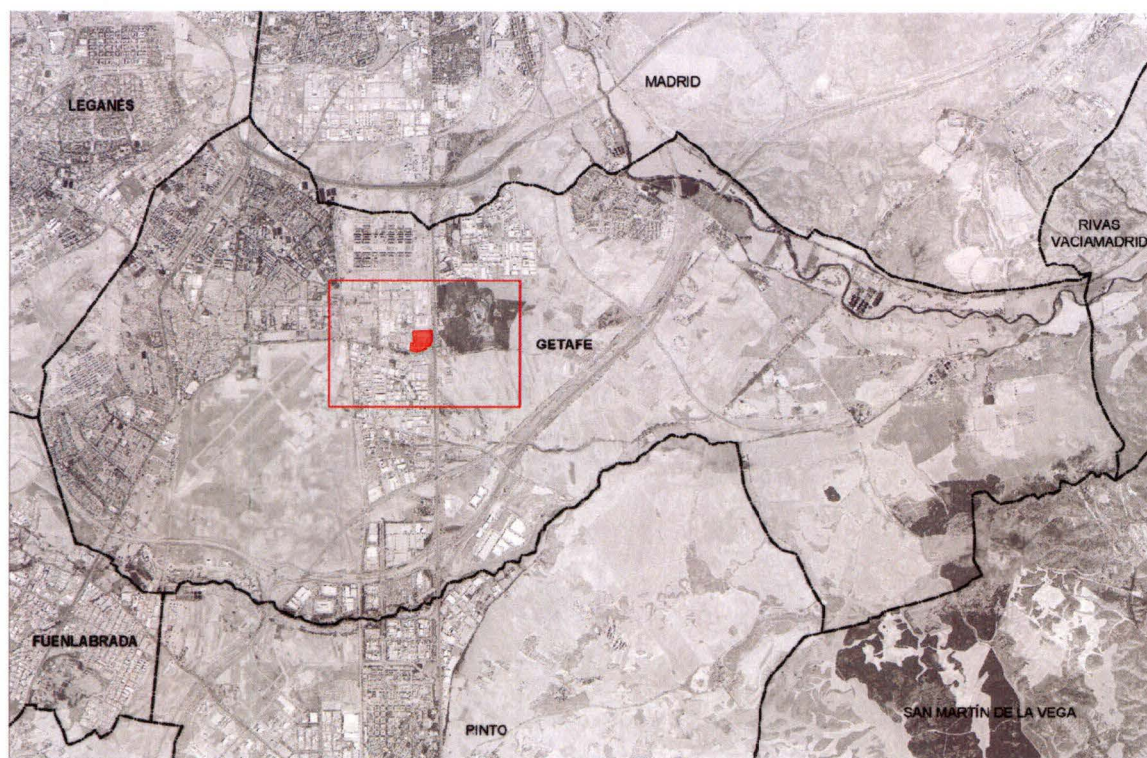
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

3.2. Delimitación del ámbito.

El ámbito incluye todos los suelos generadores de aprovechamiento y las redes públicas locales colindantes que deben ser urbanizadas por la propiedad del mismo.

El PEMU define también el acceso a y desde las carreteras supramunicipales (A-4 y M-406) en solución consensuada con la Demarcación de Carreteras del Estado y la Subdirección de Carreteras de la Comunidad de Madrid.



Situación.

Límites.

El ámbito limita:

Al Norte con la calle Torneros, en un arco de 52,23 m (cincuenta y dos metros, veintitrés centímetros) de longitud, y radio de 21 m (veintiún metros) que conforma una nueva glorieta en la confluencia de los tramos Norte y Oeste de la citada vía y un tramo recto de 4,28 m (cuatro metros, veintiocho centímetros); con la parcela catastral 1123405VK4612S0001FW, en línea recta de 199,90 m (ciento noventa y nueve metros, noventa centímetros) y su prolongación a través de la parcela catastral 1123471VK4611N0001TM, en línea recta de 64,66 m (sesenta y cuatro metros setenta y seis centímetros).

Al Sur con la carretera autonómica M-406, (lindero sur de la parcela catastral 1123407VK4612S0001OW, en línea recta de 65,32 m (sesenta y cinco metros, treinta y dos centímetros, lindero sur de la parcela catastral 1123410VK4611N0001OM, en 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 lindero sur de la parcela catastral 1123408VK4611N0001KM, en línea quebrada de tres tramos rectos de 3,43 m (tres metros, cuarenta y tres centímetros) 9,41 m (nueve metros, cuarenta y un centímetros) y

El aprovechamiento es el establecido en el PGG

La edificabilidad máxima es la establecida en el PGG y se alcanza exclusivamente si la totalidad del aprovechamiento se materializa en terciario general.

La superficie de zona verde protección es superior a la prevista en el PGG.

La superficie de viario de red general, manteniendo la funcionalidad y el papel estructural, es ligeramente inferior a la establecida en el PGG, ya que la reducción se destina a zona verde de protección.

La superficie neta de suelo edificable es inferior a la establecida en el PGG

Se mantienen los estándares de aparcamiento para los dos usos considerados.

Se incluye la reserva de red general de infraestructuras eléctricas para el traslado de la subestación.

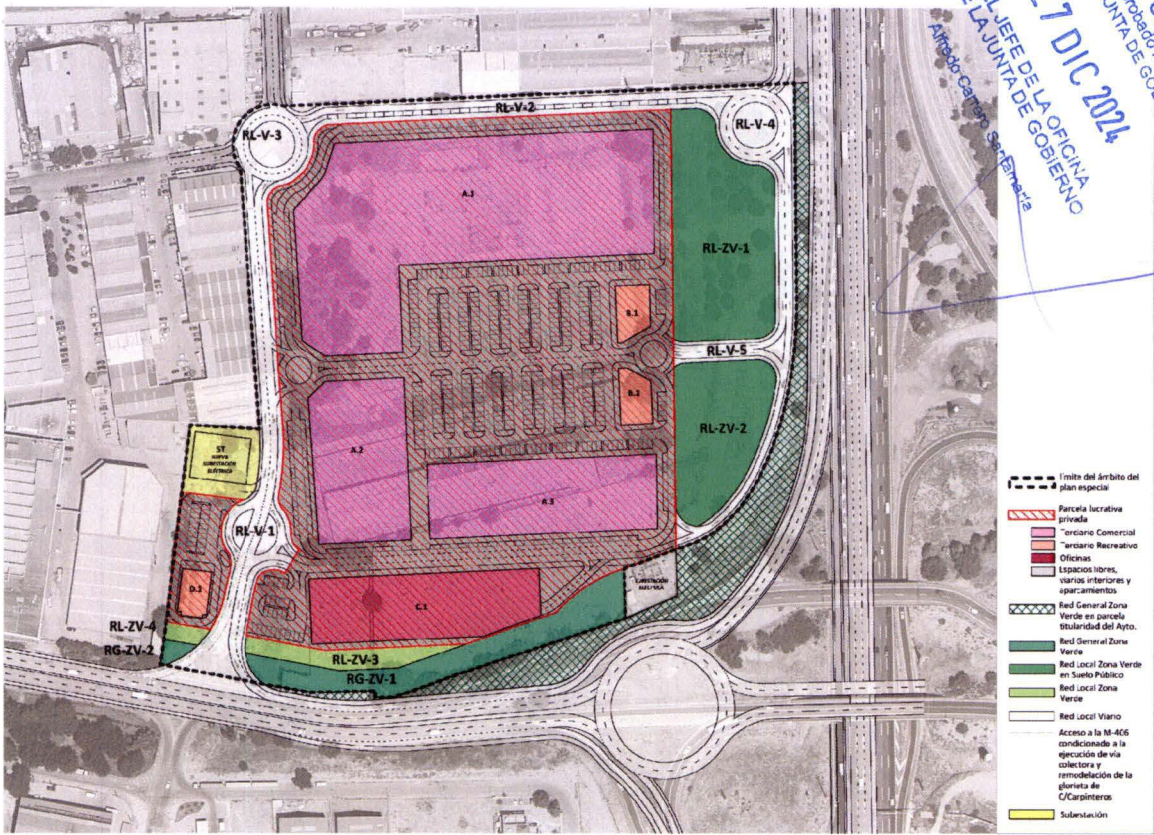
4.1.2. Determinaciones pormenorizadas.

Manteniendo las determinaciones de aprovechamiento edificabilidad y ocupación máxima, el PEMU modifica la ordenación pormenorizada sin que esa modificación contradiga el modelo propuesto por el PGG, antes bien son modificaciones que lo refuerzan y viabilizan la funcionalidad del Polígono de Los Ángeles compatibilizando su tejido urbano con el nuevo diseño del enlace de la M-406 con la A-4.

Las determinaciones pormenorizadas modificadas son las siguientes:

- Trazado de una vía local en sentido Norte -Sur prolongación del tramo norte de la calle Torneros, con objeto de posibilitar el acceso al polígono desde la M-406, diseñada en forma que sea factible la ubicación de la red general de infraestructuras eléctricas
- Trazado de una vía local en sentido E-O, que conecta una glorieta prevista en la confluencia de los actuales tamos N-S y E-O de la calle Torneros, con otra glorieta prevista en la calle Hilanderas. Fijación del retranqueo a viario público en 10 m, eliminando la obligatoriedad del retranqueo a zonas verdes cuando no exista acceso de vehículos desde las mismas y en parcelas en las que no fuera posible la materialización del aprovechamiento si se aplica el retranqueo y no existen accesos desde el frente de la vía.
- Aumento de la altura máxima en el Terciario Hotelero y de Oficinas a cuatro plantas y ático retranqueado, sin superar la altura máxima hasta a parte inferior de la última planta no retranqueada, con objeto de potenciar el carácter de vía urbana de la M-406.

A continuación, se adjunta el esquema de ordenación:



5. Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Parcial.

A continuación, se incluyen los cuadros síntesis del Plan Parcial, considerando las dos parcelas independientes delimitadas (a ambos lados de la calle N-S de nueva creación).

USO	PLAN ESPECIAL					
	PARCELA I			PARCELA II		
	SUPERFICIE SUELO (M2S)	SUP. EDIFICABLE (M2C)	APROVECHAMIENTO (uas)	SUPERFICIE SUELO (M2S)	SUP. EDIFICABLE (M2C)	APROVECHAMIENTO (uas)
INDUSTRIAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TERCIARIO COMERCIAL EXENTO	23,262.81	25,830.64	41,329.02	0.00	0.00	0.00
TERCIARIO RECREATIVO	936.60	1,873.20	2,585.02	369.46	500.00	690.00
TERCIARIO SERVICIOS	4,000.00	20,000.00	27,600.00	0.00	0.00	0.00
SUBTOTAL TERCARIO	28,199.41	47,703.84	71,514.04	369.46	500.00	690.00
ESPACIO LIBRE INTERIOR	26,522.70	-	-	1,509.10	-	-
TOTAL PARCELA NETA EDIFICABLE	54,722.11	47,703.84	71,514.04	1,878.56	500.00	690.00
RED VIARIA LOCAL ESTRUCTURANTE DE CESIÓN	7,481.82			0.00		
RED LOCAL DE ZONAS VERDES DE CESIÓN	1,188.33			0.00		
RED GENERAL DE ZONAS VERDES DE CESIÓN	3,220.88			0.00		
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS (ST)	0.00			1,389.36		
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESIÓN	11,891.03			1,389.36		
TOTAL PARCELA BRUTA INICIAL	66,613.14			3,267.92		
RED VIARIA LOCAL ESTRUCTURANTE EN SUELO PÚBLICO	2,613.59					
RED VIARIA LOCAL SECUNDARIA EN SUELO PÚBLICO	2,752.87					
RED GENERAL ZONAS VERDES EN EN SUELO PÚBLICO	0.00					
RED LOCAL DE ZONAS VERDES EN SUELO PÚBLICO	9,197.09					
TOTAL REDES PUBLICAS EN SUELO PÚBLICO	14,563.55					
SUBTOTAL ÁMBITO PEMU	81,176.69	47,703.84	71,514.04	3,267.92	500.00	690.00
TOTAL SUELO			84,444.61			
TOTAL SUERFICIE EDIFICABLE			48,203.84			
TOTAL APROVECHAMIENTO			72,204.04			

6. Viabilidad Económica.

Los gastos totales de desarrollo ascienden a **6.976.324,24 €** (excluido IVA)

Lo que supone una repercusión por m²c de **144,73 €/m²c** que se ajusta a lo precios de mercado.

7. Sostenibilidad Económica.

La sostenibilidad económica de la Hacienda Local está asegurada, ya que el desarrollo del PEMU supone un incremento de los ingresos periódicos de **304.82,79** euros al año según los cálculos realizados. Además, existe un beneficio, después de la urbanización de **2.155.112,38 €**.

8. Suspensión de licencias.

Las licencias en la totalidad del ámbito quedan suspendidas desde la aprobación inicial hasta la aprobación definitiva del PEMU.

Documentado aprobado inicialmente por
la Junta de Gobierno de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero