

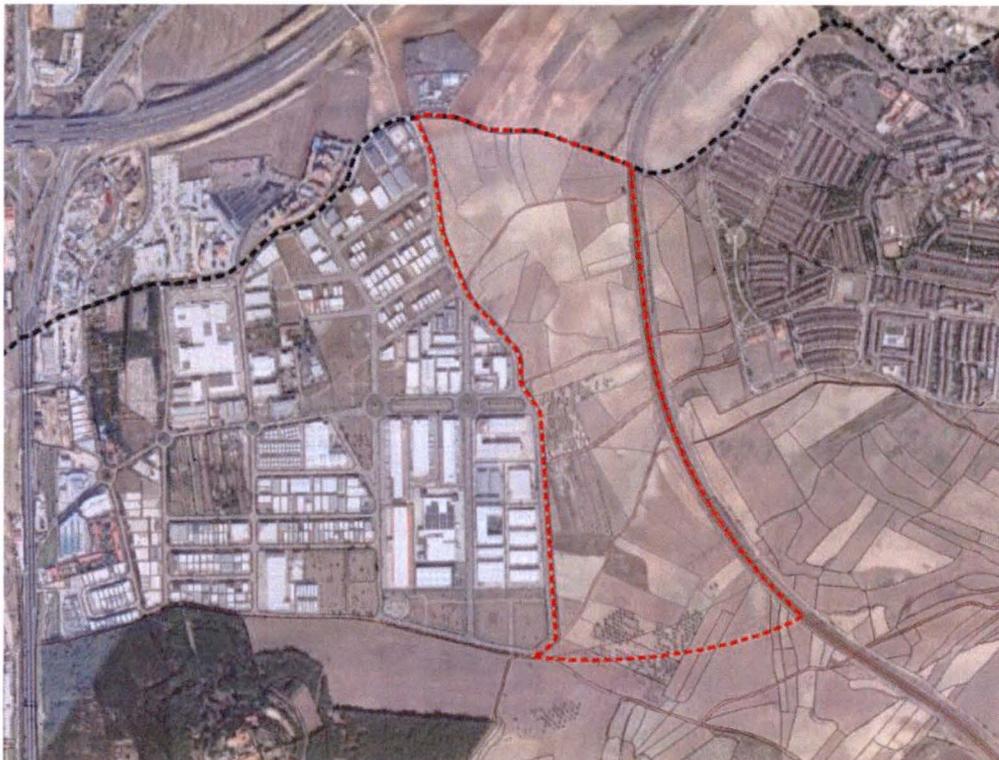
- 8 MAR 2023

LA JEFA DE OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

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



BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

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

Getafe (Madrid)

OCTUBRE de 2022



ÍNDICE

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	4
INTRODUCCIÓN	4
Formulación	4
Objeto y alcance	4
Equipo redactor	4
Documentación del Plan Parcial	4
Tramitación del Plan Parcial	8
VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	10
Capítulo 1. Información sobre el ámbito	10
1.1. Delimitación del ámbito.....	10
1.2. Encuadre territorial	11
1.2.1. Conectividad viaria	13
1.2.2. Conectividad aeroportuaria.....	16
1.2.3. Conectividad transporte público	17
1.3. Encuadre municipal	20
1.3.1. Conectividad del Sector con la red de carreteras	21
1.3.2. Conectividad del Sector mediante transporte público.....	25
1.3.3. Movilidad no motorizada: peatones y ciclistas	29
1.4. Paisaje urbano.....	30
1.5. Afecciones sectoriales	37
1.5.1. Carreteras.....	37
1.5.2. Líneas eléctricas.....	38
1.5.3. Gaseoducto	40
1.5.4. Base aérea militar de Getafe	41
1.5.5. Base aérea militar de Torrejón de Ardoz	42
1.6. Características físicas del Sector	43
1.6.1. Topografía	43
1.6.2. Vegetación existente	44
1.6.3. Climatología.....	48
1.6.4. Calidad del aire.....	49
1.6.5. Ruido	50
1.6.6. Geología y Geomorfología.....	51
1.6.7. Calidad de los suelos.....	52
1.6.8. Hidrología e hidrogeología.....	54
1.7. Patrimonio histórico-cultural	56
1.8. Estructura de la propiedad.....	57
1.9. Usos y edificaciones existentes	59
1.10. Infraestructuras existentes.....	60
1.10.1. Red Viaria.....	60
1.10.1.1. Red de telecomunicaciones	65
1.10.2. Infraestructuras de saneamiento	66
1.10.3. Abastecimiento de agua potable.....	70
1.10.4. Red de suministro de energía eléctrica	71

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Capítulo 2. Análisis del planeamiento vigente	73
2.1. Antecedentes Urbanísticos	73
2.1.1. PGOU Getafe 2003	73
2.1.1.1. Modificaciones Puntuales del PGOU	75
2.1.1.2. Plan Especial para la compatibilización del uso de escuelas infantiles con los usos Terciarios e Industriales regulados en las NNUU del PGOU de Getafe	75
2.1.1.3. Plan Especial para la compatibilización del uso General Dotacional de Equipamiento, en sus clases de Religioso y de Deportivo, con los usos Industriales regulados en las NNUU del PGOU de Getafe	75
2.2. Determinaciones del PGOU de Getafe para el Sector	76
2.3. Delimitación del Sector	85
Anexos	86
Anexo 1. Solicitud de Hoja Informativa y de Carta Arqueológica	86
Anexo 2. Carta Arqueológica recibida	87
VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN	88



BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

INTRODUCCIÓN

Formulación

El presente Plan Parcial del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" (en adelante, indistintamente, Plan Parcial o Plan) se redacta por encargo de la empresa municipal Getafe Iniciativas S.A. (GISA), con domicilio en c/ Padre Blanco, 2, 28901 Getafe (Madrid), provista de CIF A-79174041.

Objeto y alcance

El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación pormenorizada del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" del Suelo Urbanizable Sectorizado del PGOU de Getafe, cuya aprobación definitiva se produjo por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 22 de mayo de 2003 (BOCM nº244, de 13 de octubre de 2003), y posteriormente, en varios ámbitos, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de junio de 2004 (BOCM nº156, de 2 de julio de 2004).

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

Equipo redactor

El equipo redactor de este Plan Parcial del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" es Arnaiz Arquitectos, SLP, dirigido por el arquitecto D. Leopoldo Arnaiz Eguren.

Forman parte del equipo base de su redacción:

- D. Luis Arnaiz Rebollo (Arquitecto Urbanista) Coordinación, desarrollo y gestión
- D. Gustavo Romo García (Arquitecto Urbanista) Coordinación, desarrollo y gestión
- D. Miguel Ángel López Toledano (ICCP)..... Coordinación, desarrollo y gestión
- D. Jorge Calle Tesoro (ICCP)..... Asesoramiento infraestructuras y tráfico
- D^a. Silvia Rodríguez Asesoramiento jurídico
- D. David Díaz García (delineante)..... Delineación
- D^a. Eva Maroto Leal (administrativo) Edición y maquetación

Colaboradores:

- Proymasa Estudios Ambientales
- Vectio Ingeniería de Tráfico
- Arquex Estudios arqueológicos

Documentación del Plan Parcial

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM) establece en sus artículos 48 y 49, respectivamente, el contenido sustantivo y la documentación integrante de los Planes Parciales, de acuerdo con su carácter y objetivo.

Por otro lado, la documentación e índice del presente Plan Parcial se adecúan al documento de "*Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid*" elaborado por la Dirección General de Urbanismo.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

De acuerdo con esto, la documentación que comprende el presente documento es la que se desglosa a continuación:

- **BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.**
- Introducción.
 - Formulación.
 - Objeto y alcance.
 - Equipo Redactor.
 - Documentación del Plan Parcial.
 - Tramitación del Plan Parcial.
- Volumen 1. Memoria de Información.
 - Capítulo 1. Información sobre el ámbito.
 - Delimitación.
 - Encuadre territorial.
 - Encuadre municipal.
 - Afecciones sectoriales.
 - Características físicas del terreno.
 - Patrimonio histórico-cultural.
 - Estructura de la propiedad
 - Usos y edificaciones existentes.
 - Infraestructuras existentes.
 - Capítulo 2. Análisis del planeamiento vigente.
 - Antecedentes urbanísticos.
 - Determinaciones del PGOU de Getafe para el Sector.
 - Delimitación del Sector.
 - Anexos.
 - Anexo 1. Solicitud de Hoja Informativa y de Carta Arqueológica.
 - Anexo 2. Carta Arqueológica recibida.
- Volumen 2. Planos de Información.
 - I.01. Situación, emplazamiento y ortofoto.
 - I.02. Levantamiento topográfico, usos y vegetación existentes.
 - I.03. Planeamiento vigente.
 - I.04. Estructura de la propiedad.
 - I.05. Infraestructuras y servicios urbanos existentes.
 - I.06. Redes públicas existentes.
 - I.07. Afecciones existentes.



▪ **BLOQUE II. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

- Introducción.
- Encuadre territorial y Objetivos de la planificación.
- Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- Desarrollo previsible de la planificación.
- Alcance y contenido del PP y de sus Alternativas.
- Caracterización ambiental del ámbito.
- Efectos Ambientales previsibles.
- Planificación concurrente.
- Medidas preventivas, reductoras y correctoras, tomando en consideración el Cambio Climático.
- Medidas para el seguimiento ambiental de la planificación.
- Auditoría de los trabajos.
- Anexos.
 - Anexo I. Estudio de Cambio Climático.
 - Anexo II. Estudio de Ruido.
 - Anexo III. Estudio de caracterización de suelos.
 - Anexo IV. Estudio de arbolado.
 - Anexo V. Estudio de Visibilidad Exterior.
 - Anexo VI. Estudio de Capacidad Hídrica (Decreto 170/1998).

▪ **BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**

- Volumen 1. Memoria de Ordenación.
 - Capítulo 1. Memoria justificativa.
 - Objeto, entidad promotora y legitimación.
 - Determinaciones establecidas por el PGOU de Getafe para el Sector.
 - Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial.
 - Justificación.
 - Marco normativo.
 - Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida.
 - Modelo de ordenación propuesto.
 - Descripción de la ordenación propuesta.
 - Cuadro resumen de superficies.
 - Cumplimiento de las determinaciones de la ficha del Sector.
 - Modelo de gestión.
 - Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos.
 - Estructura viaria.
 - Accesos viarios al Sector.
 - Viarios interiores del Sector.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

- Infraestructuras básicas y servicios urbanos.
 - Red de abastecimiento de agua.
 - Red de riego con agua regenerada.
 - Red de saneamiento.
 - Red de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público.
 - Red de telecomunicaciones.
 - Red de gas.
- Garantías de viabilidad de la propuesta.
- Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.
- Capítulo 3. Sostenibilidad del modelo de desarrollo propuesto.
 - Informe de sostenibilidad económica.
 - Viabilidad económico-financiera.
 - Plan de etapas.
- Capítulo 4. Memoria de análisis de impacto normativo.
 - Introducción.
 - Oportunidad del Plan Parcial.
 - Contenido y análisis jurídico.
 - Descripción de la tramitación.
 - Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias.
 - Análisis de impactos.
- Anexos. Estudios complementarios.
 - Anexo I. Estudio de tráfico y movilidad.
 - Anexo II. Estudio de los polígonos industriales de Getafe.
 - Anexo III. Solicitudes de verificaciones técnicas de las compañías suministradoras de los servicios.
 - Anexo IV. Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.
 - Anexo V. Resumen Ejecutivo.
- Volumen 2. Normativa Urbanística.
 - Título 1. Normativa general.
 - Capítulo 1. Parámetros generales del Plan Parcial.
 - Capítulo 2. Determinaciones generales.
 - Capítulo 3. Normas generales de edificación.
 - Capítulo 4. Normas generales de urbanización.
 - Capítulo 5. Normas generales de usos.
 - Título 2. Normativa particular.
 - Capítulo 1. Definición de las Zonas de Ordenanza.
 - Capítulo 2. Zona Industrial (IND).



- Capítulo 3. Zona Terciario (T).
- Capítulo 4. Zona Equipamiento (EQ).
- Capítulo 5. Zona Servicios Urbanos (SU).
- Capítulo 6. Zona Espacios Libres Ajardinados (EL).
- Capítulo 7. Zona Red Viaria (RV).
- Capítulo 8. Zona Carretera M-301 (M-301).
- Título 3. Normativa Medioambiental.
 - Capítulo 1. Determinaciones generales medioambientales.
 - Capítulo 2. Medidas de protección del medio ambiente.
 - Capítulo 3. Medidas para el seguimiento ambiental de la planificación.
- Título 4. Normativa de ejecución y desarrollo.
- Volumen 3. Planos de Ordenación.
 - O.01. Delimitación del ámbito.
 - O.02. Calificación pormenorizada. Usos y ordenanzas.
 - O.03. Redes Públicas.
 - O.04.1. Red viaria. Alineaciones y rasantes.
 - O.04.2. Red viaria. Secciones tipo.
 - O.04.3. Red viaria. Perfiles longitudinales.
 - O.05. Jardinería.
- Volumen 4. Planos de Esquemas de infraestructuras.
 - Inf.01. Esquema de la red de abastecimiento de agua.
 - Inf.02. Esquema de la red de saneamiento de aguas residuales.
 - Inf.03. Esquema de la red de saneamiento de aguas pluviales.
 - Inf.04. Esquema de la red de energía eléctrica.
 - Inf.05. Esquema de la red de alumbrado público.
 - Inf.06. Esquema de la red de telecomunicaciones.
 - Inf.07. Esquema de la red de gas.

Tramitación del Plan Parcial

Se introduce este epígrafe para el conocimiento y la divulgación del procedimiento de aprobación del Plan Parcial durante el trámite de información pública.

El procedimiento para la aprobación de este Plan Parcial se desarrollará conforme a las siguientes reglas, artículo 59.4 de la LSCM, y considerado lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA) y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

Las fases de la tramitación del Plan Parcial son las siguientes, una vez que haya sido informado el documento por los Servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento, y comprobada su corrección formal y adecuación al marco legal y al planeamiento de aplicación:

1. Aprobación inicial del Plan Parcial por el alcalde (o la Junta de Gobierno Local, en el caso de delegación de sus competencias en esta materia), artículos 59.4 de la LSCM.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a los propietarios y titulares de derechos afectados, según el artículo 59.4.b) 1º de la LSCM.

2. Remisión de la documentación a la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático para la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de acuerdo con el artículo 29 de la LEA, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y el 22.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).

Publicación de la aprobación inicial en el BOCM y en un periódico de amplia difusión en Madrid, información pública de los documentos, al menos, durante un (1) mes, y solicitud de informes a los Órganos y Entidades públicas previstos legalmente como preceptivos por la LSCM o la legislación sectorial afectada, artículos 59.4 de la LSCM, 30.1 de la LEA, y 22.3 y Disposición Adicional Segunda del TRLSRU.

3. Informe por los Servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante el período de información pública, así como sobre los Informes sectoriales y el informe ambiental estratégico, y, en su caso, modificación del Plan Parcial.
4. La Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite el Informe Ambiental Estratégico y lo envía al BOCM para su publicación, artículo 31.2.b) y 3 de la LEA.
5. La aprobación definitiva corresponde al Pleno municipal, artículo 61.4 de la LSCM.
6. La efectividad del Plan Parcial requiere la publicación de la aprobación definitiva, que incluirá, artículo 32 de la LEA:

- La resolución de la aprobación definitiva,
- La dirección electrónica en la que se pone a disposición del público el contenido íntegro del Plan.
- Una referencia al BOCM en el que se haya publicado el Informe Ambiental Estratégico.
- El artículo 66.1 de la LSCM exige la publicación en el BOCM, con indicación de haberse depositado el Plan de que se trata en el registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de:
 - El acuerdo de aprobación definitiva, y el contenido íntegro de la parte del PP que exige la legislación de régimen local.
 - El artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, con la redacción dada por el artículo Primero.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, exige la publicación del articulado de las normas de los planes urbanísticos.
 - Por su parte, el artículo 70 ter, introducido por el apartado 2 de la Disposición Adicional Novena del TRLSRU, exige la publicación telemática del contenido de los documentos de ordenación territorial y urbanística.



VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

Capítulo 1. Información sobre el ámbito

1.1. Delimitación del ámbito

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



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

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

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

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

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

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

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

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

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

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

1.2. Encuadre territorial

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

Por otra parte, el territorio del Sector "Olivos 3" es en su ámbito la culminación de una oferta en Getafe de suelo de actividades industriales y económicas iniciada por iniciativa pública municipal en los años de 1960 con fachada a la A-4, hoy Corredor Sur del área metropolitana.



Figura: Delimitación del Sector "Olivos 3", sobre ortofoto de la corona Sur Metropolitana. Fuente: GoogleMaps

Así, no sólo desde una visión conceptual, sino de la historia del territorio de los Olivos es esencial situar la fuerza del lugar del Sector "Olivos 3" en las perspectivas y tendencia de los problemas y oportunidades, de las necesidades y deficiencias del Corredor Sur Metropolitano en el marco del área metropolitana madrileña.



El área metropolitana de Madrid se ha consolidado como un área metropolitana desarrollada y madura y como un sistema urbano de grandes dimensiones, tanto espaciales y demográficas como económicas, ocupando, como veremos más adelante, la primera posición demográfica y de riqueza económica en el sistema urbano nacional. Desde un enfoque conceptual, el caso de Madrid aglutina varias características intrínsecas de un área metropolitana desarrollada.

La complejidad, diversidad y permanente transformación del territorio metropolitano son causa y efecto del dinamismo espaciotemporal siendo difícil delimitar espacialmente un área metropolitana, porque sus límites son difusos y cambiantes, y además presupone diferentes escalas de proyección (local, regional, nacional e internacional). Por otro lado, la complejidad del espacio se observa en el desigual modo de metropolización alcanzado, que en el ejemplo madrileño permite diferenciar varias coronas metropolitanas surgidas a partir de la irradiación de la ciudad central.

Esto es, en cada momento la dimensión espacial del área metropolitana puede decirse que es un proceso de geometría variable, máxime cuando su consideración lo es en términos de recorrido y comparación con las áreas que conforman el territorio nacional que tienen distintos procesos de metropolización, distintas dimensiones, y distintas relaciones entre la ciudad central y su relación con las periferias metropolitanas,

Las áreas metropolitanas presentan una jerarquía marcada por la ciudad central, en este caso la Ciudad de Madrid, a partir de la cual se desarrolla el proceso de metropolización y la estructura de nebulosa de núcleos secundarios y de las conocidas en el argot territorial como coronas metropolitanas.

En este proceso, la Ciudad central reúne las funciones de más alto rango, lo que genera relaciones de interdependencia e intensos flujos pendulares residencia-trabajo o residencia-ocio, servicios. Residencia-educación, residencia-sanidad, residencia-cultura, etc.... Con el tiempo, el desarrollo de los centros secundarios y de sistemas de transporte transversales complementarios a la red radial, permite la formación de subáreas metropolitanas, lo cual otorga mayor eficiencia socioeconómica y sostenibilidad ambiental a todo el conjunto metropolitano.

En este contexto, el desarrollo periférico no tiene por qué restar valor a la ciudad central, todo lo contrario, las interrelaciones amplían los recursos de economía de escala, y otorgan nuevas funciones y una especialización más competitiva al conjunto.

En su proceso de evolución metropolitana con consenso en el concepto, aun cuando no en su efecto espacial o ámbito territorial, Madrid se ajusta al modelo de área metropolitana cuya extensión sobrepasa en la actualidad los límites de la Comunidad de Madrid, al incorporar territorios y ciudades de Guadalajara, Segovia, Toledo e incluso, de Ávila y Cuenca. Así se entiende que la Ciudad de Madrid se ha proyectado en el territorio más allá de sus límites administrativos, generando una vasta área metropolitana. Desde una perspectiva espacial, en la conurbación madrileña no siempre se da una continuidad física de las áreas urbanas, y a menudo existen zonas libres, ligadas a los espacios naturales y barreras orográficas. Además, conforme nos vamos alejando del espacio central de la Ciudad de Madrid y la primera corona metropolitana, se suceden franjas periurbanas donde el grado de ocupación y densidad decrecen progresivamente. De esta forma, más que por la continuidad urbana, la conectividad e integración metropolitana y de la región urbana se garantizan por la existencia de un potente sistema de comunicaciones intermodal.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



1.2.1. Conectividad viaria

Desde la instalación de la capital el reino en Madrid en el siglo XVI la red caminos reales se fue concibiendo radialmente conectando la capital con los principales puertos y ciudades de la península hasta llegar a la situación actual en que los principales ejes de comunicación viaria, ferroviaria y de conexión con puertos y aeropuertos tiene esa estructura radial con origen y destino Madrid y, desde ella con su región metropolitana en sus diversas Coronas con una importante inversión de infraestructuras en el interior de la región que, como hemos analizado, produce una accesibilidad y conectividad de sus diversos núcleos y con la capital metropolitana tanto en transporte público como en transporte privado.

España en cuanto al capital per cápita a nivel internacional que incluye el de infraestructuras de transporte, España se sitúa en quinto lugar superado por Alemania, Estados Unidos y Francia.

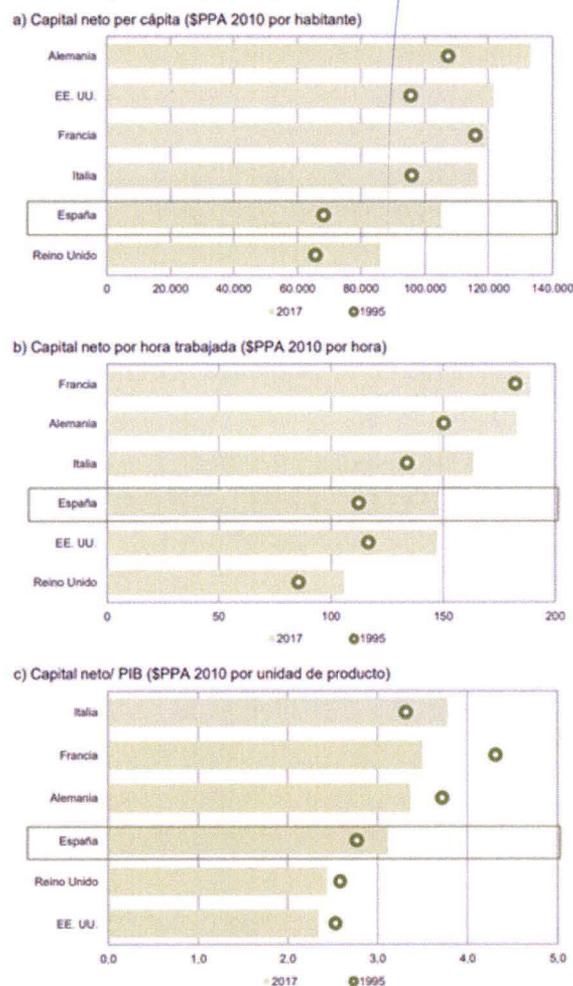


Figura: Capital per cápita por hora trabajada y en relación con el PIB. Comparación internacional 1995-2017. Fuente: Comisión Europea 2019.

En cuanto a la inversión nominal que incluye la de transporte, la Región Urbana Metropolitana Madrileña (provincial en la tabla adjunta) se sitúa en primer lugar de las regiones urbanas nacionales.

Por otro lado, la dotación de capital neto que incluye la de infraestructuras de transporte la Región Metropolitana Madrileña (coincidente con la provincial) ocupa también la primera posición.



Gráfico 1.16 Inversión nominal. Distribución por comunidades autónomas y provincias (1964-1991 1995-2016) (España = 100)

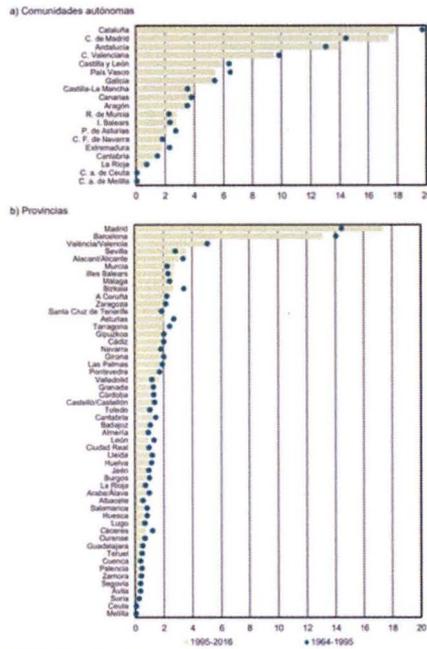


Gráfico 2.16 Dotación de capital neto nominal total. Comunidades autónomas y provincias (1995 y 2016) (España = 100)

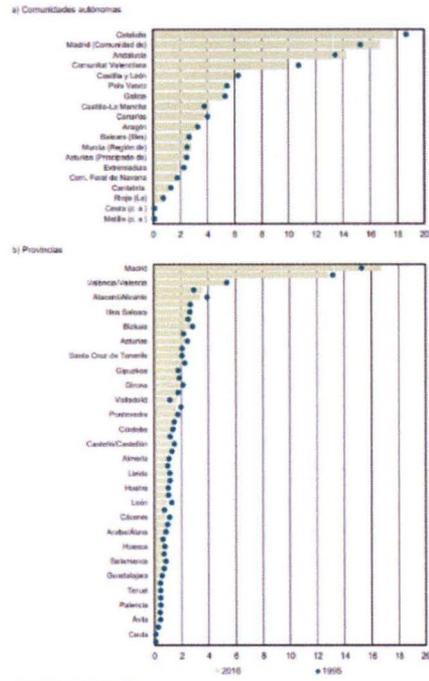


Figura: Inversión Nominal y dotación de capital neto nominal Total. Fuente: Fundación BBVA.



Figura: Sistema infraestructural nacional. Fuente: Elaboración propia

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Por todo ello podemos concluir que la Región Metropolitana Madrileña en su estructura y capital ocupa con diferencia respecto al resto la primera posición y privilegiada con cualquiera de los modos y medios de transporte a nivel nacional, e internacional.

Desde una óptica más cercana se ha analizado la movilidad en la escala metropolitana de Getafe y en ella del sector Los Olivos 3 que se expone a continuación y, deberá ser una referencia para PP del Sector.

La movilidad en vehículo privado, como se venido exponiendo debe prestar atención en el PP a las conexiones con los viarios regionales y nacionales y con los del sistema urbano de Getafe y el núcleo de Perales del Río sin interferir ni congestionar los existentes.

Las infraestructuras de transporte del área metropolitana de Madrid han experimentado un fuerte desarrollo, siendo el modelo de transporte más utilizado. En los últimos años ha sido aumentado y mejorado notablemente sus niveles de accesibilidad a los grandes mercados y actividades económicas.

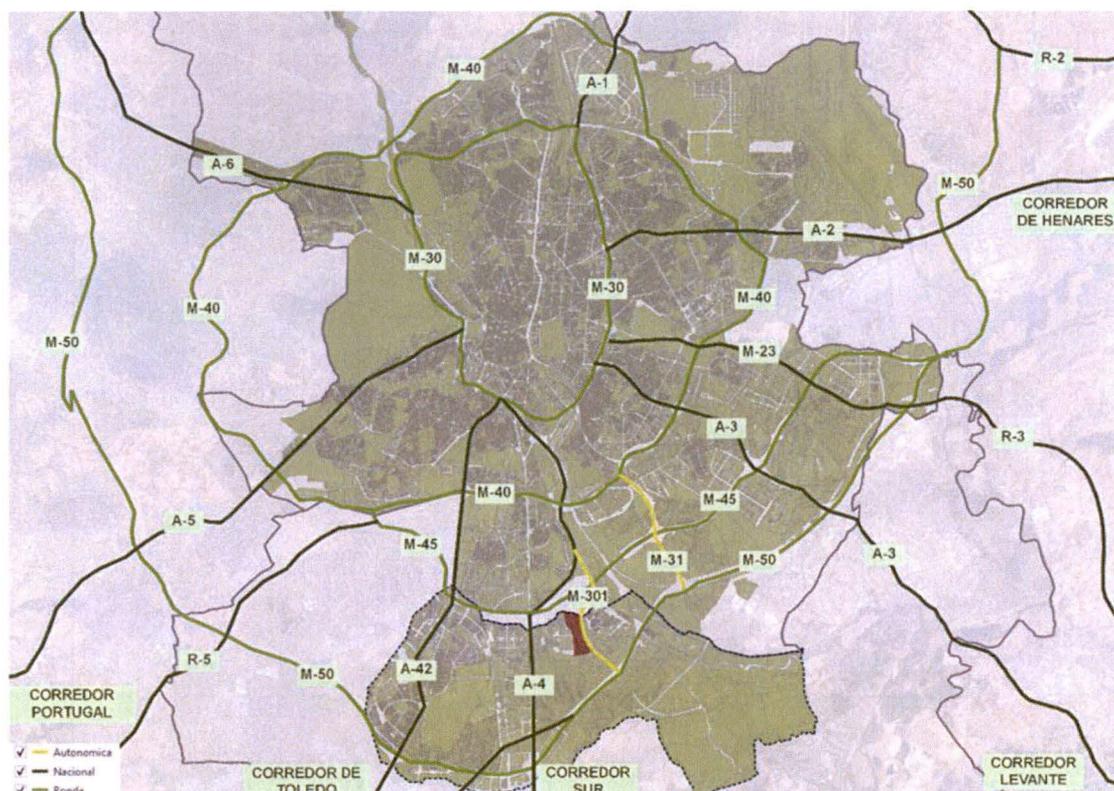


Figura: Vías Principales de Comunicación. Fuente: Elaboración Propia

La red viaria a nivel territorial alrededor del Sector "Olivos 3" se conforma por:

- A-4. Carretera perteneciente a la red de carreteras del Estado. Autovía de Córdoba que une Madrid con la zona Sur. Esta vía atraviesa el municipio de Getafe de Norte a Sur y tiene un nudo de conexión directa con el Sector por la M-301.
- M-301. Carretera perteneciente a la red principal de carreteras de la Comunidad de Madrid. Conecta directamente con el Sector. Tiene conexión directa con la A-4, M-45 y M-50. Esta vía se encuentra actualizada y mejorada en el 2021.
- M-45. Carretera perteneciente a la red principal de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- M-50. Carretera perteneciente a la red de carreteras del Estado.

Con todo ello, se debe puntualizar que el Sector está directamente conectado con la Red principal de carreteras del área metropolitana de Madrid; donde no va a crear congestión con el núcleo urbano de Getafe Central.



1.2.2. Conectividad aeroportuaria

El sistema aeroportuario con influencia en el municipio de Getafe y el Sector está formado por:

Base aérea de Getafe

Esta base aérea cuenta con una única pista de aterrizaje y despegue de 3,06 Km de longitud. Se trata de una de las primeras bases aéreas de España.

En la actualidad, aparte de su uso militar (Ejército del Aire), se encuentra situada la empresa para la elaboración de piezas de la compañía aeronáutica Airbus.

Esta Base aérea no es apta para uso de transporte de pasajeros.

Aeropuerto Adolfo Suárez – Madrid Barajas

Aeropuerto Internacional situado en el municipio de Madrid. Por su situación es el que mayor tráfico de pasajeros, carga aérea y operaciones de toda España y el cuarto de Europa y décimo de pasajeros por número de pasajeros

Getafe se encuentra a una distancia de 25 km (20 minutos) del Aeropuerto de Madrid Barajas.

En 2018, estos aeropuertos gestionaron el siguiente volumen:

Aeropuertos	PASAJEROS		OPERACIONES		CARGA	
	Total	%Inc 2018 s/2017	Total	%Inc 2018 s/2017	Total	%Inc 2018 s/2017
Madrid	4.802.596	7,00%	33.835	5,70%	42.731.201	15,80%

Aeropuerto. Fuente: Aena

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

1.2.3. Conectividad transporte público

Red de Metro

La Red de metro de la Comunidad de Madrid atraviesa por el núcleo urbano de Getafe, tendiendo comunicación con directa con toda el área metropolitana de Madrid.

El término municipal de Getafe dispone de estaciones de metro, sin tener conexión con el área industrial y sólo pasando por el núcleo urbano residencial. Las estaciones de metro pertenecen al Metro Sur y la más cercana al Sector es la parada de Metro "El Casar".

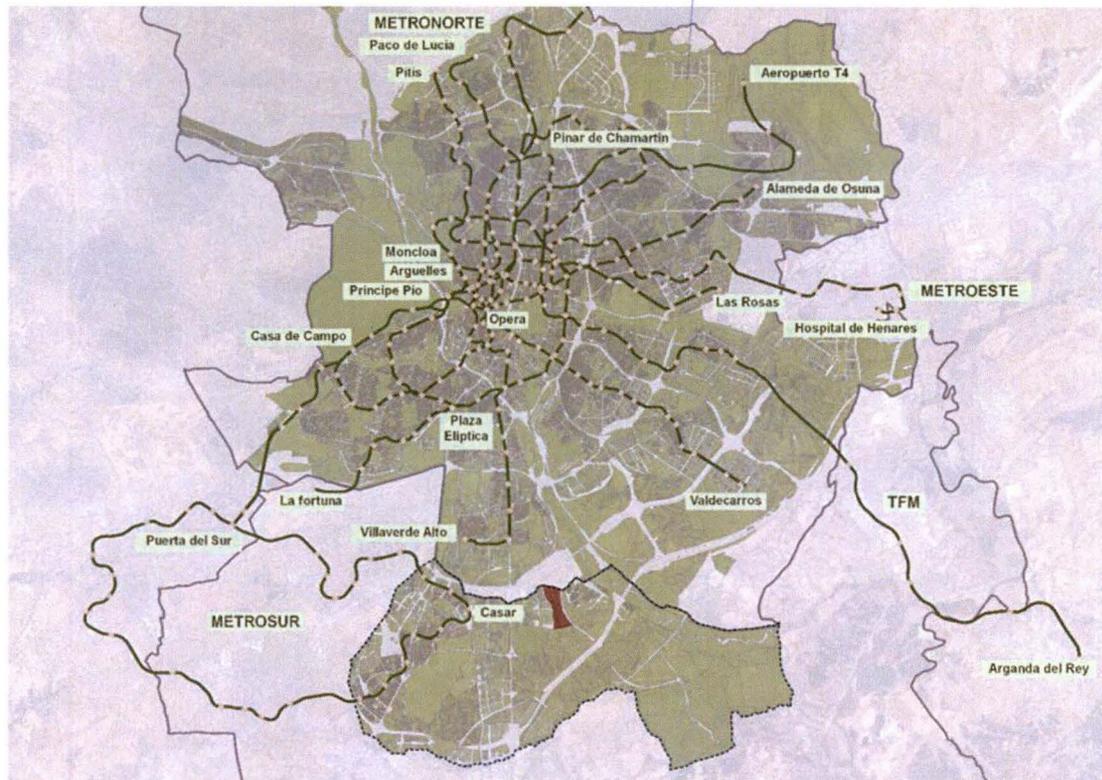


Figura: Red de Metro de la Comunidad de Madrid. Fuente: EMT. Elaboración Propia

Red Ferroviaria (cercanías)

La Red de cercanías de la Comunidad de Madrid atraviesa por el núcleo urbano del Término Municipal de Getafe, tendiendo comunicación con directa con toda la Comunidad de Madrid.

El término Municipal de Getafe dispone de estaciones de ferrocarril convencional (Cercanías). A continuación, se enumeran las líneas más cercanas al Sector Industrial afectado por el Plan Parcial.

- Línea ferroviaria. Madrid - Parla (C4)

Esta línea pertenece a la malla de líneas de ferrocarril de Cercanías- Renfe Madrid.

En el término municipal de Getafe se encuentran, de esta línea convencional, las estaciones siguientes: Margaritas – Universidad, Getafe Centro y Getafe Sector 3.

Esta línea está dedicada a la conexión con los suelos residenciales de Getafe.

- Línea Ferroviaria. Madrid -Aranjuez (C3)

Esta línea pertenece a la malla de líneas de ferrocarril de Cercanías - Renfe Madrid. Además, esta línea se utiliza para el transporte de mercancías de los corredores de Levante y el corredor Sur (Algeciras).



Por el término municipal de Getafe se encuentran, de esta línea convencional, las estaciones siguientes: El casar y Getafe Industrial.

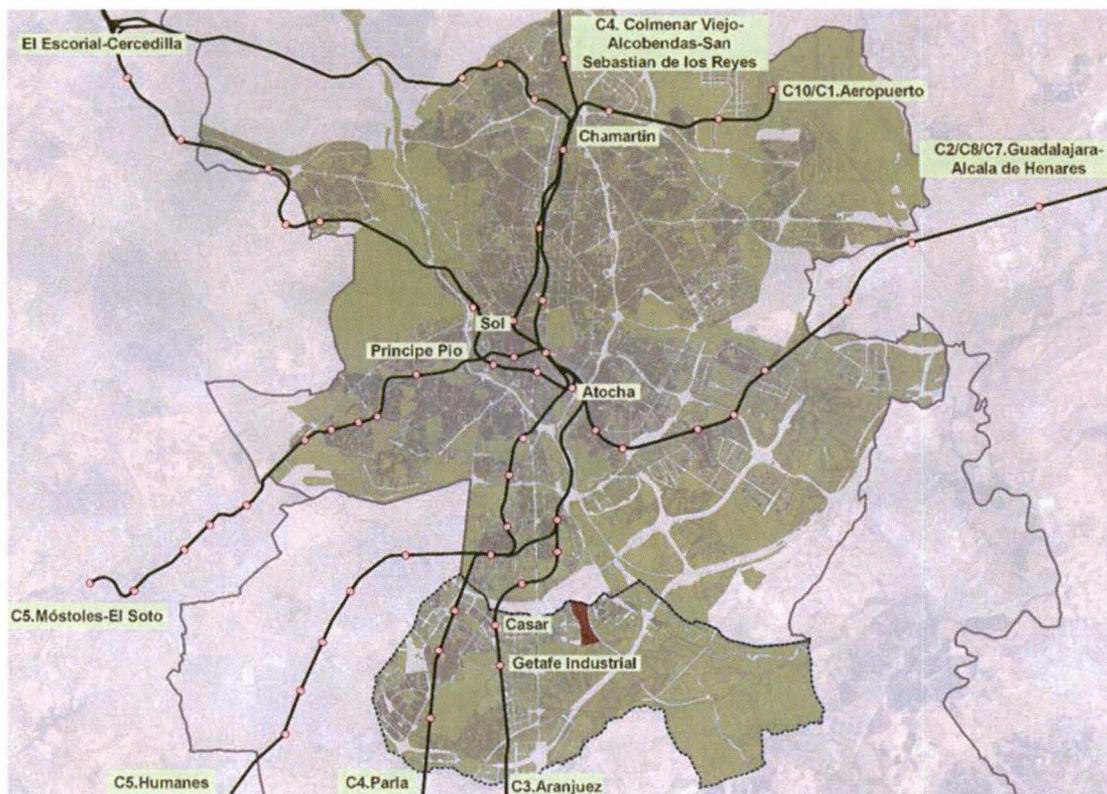


Figura: Red de Cercanías. Fuente: EMT. Elaboración Propia

En conclusión, el término municipal de Getafe está bien comunicado con el transporte colectivo de ferrocarril para las zonas residenciales del casco urbano, la nueva zona residencial de El Casar y Las Margaritas; y con la zona antigua industrial de Getafe.

La parada de Cercanías de la zona antigua Industrial de Getafe se comunica con el traslado de mercancías y conexión con los corredores del Sur (Algeciras – Mercancía portuaria) y Levante (Valencia- Mercancía portuaria) en la zona Este y Sur, y con el corredor de Henares y el Abroñigal (Mercancías terrestre y aeroportuaria).

Autobuses Interurbanos

La red de autobuses interurbanos de la Comunidad de Madrid por vía terrestre es muy completa, comunicando todos los municipios de esta Comunidad.

En el municipio de Getafe las líneas de autobuses interurbanos se dividen en tres tipos:

- Líneas Interurbanas – Conexiones a Madrid
 - 411 Perales del Río -Madrid (Legazpi)
 - 441 Sector III – Madrid (Plaza Elíptica)
 - 442 Juan de Cierva – Madrid (Plaza Elíptica)
 - 443 Las Margaritas – Madrid (Plaza Elíptica)
 - 444 Sector III – Madrid (Plaza Elíptica)
 - 446 El Bercial – Madrid (Plaza Elíptica)
 - 447 Hospital – Madrid (Legazpi)

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

- 448 Hospital - Madrid (Legazpi)
- N801 Buenavista/Sector III – Madrid (Atocha)
- N805 Los Molinos – Madrid (Atocha)
- N807 Centro/Sector III – Madrid (Atocha)
- Líneas Interurbanas – Conexiones a otros municipios.
 - 428 Getafe – Valdemoro
 - 450 Getafe – Leganés - Alcorcón
 - 455 Getafe – Pinto
 - 462 Getafe – Parla
 - 468 Getafe – Griñón – Serranillos
 - 488 Getafe – Leganés
- Líneas Interurbanas de paso
 - 412 Madrid – San Martín de la Vega
 - 415 Madrid-Villaconejos
 - 418 Madrid – Mora
 - 427 Madrid – Pinto
 - 460 Madrid – Batrés
 - 463 Madrid – Torrejón de Ardoz
 - N806 Madrid – Parla
 - VAC023 Madrid – Toledo

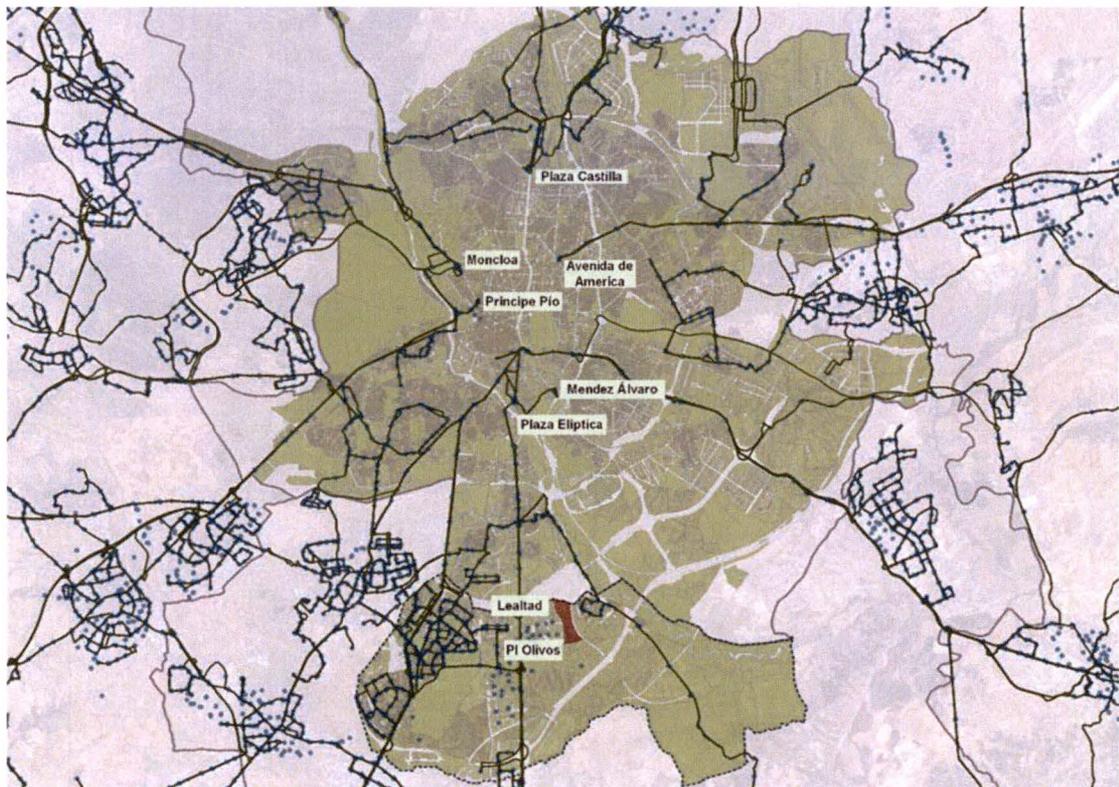


Figura: Red de autobuses interurbanos. Fuente: EMT. Elaboración Propia

1.3. Encuadre municipal

El casco urbano de Getafe se desarrolló inicialmente en el eje de la A-42, superando este límite con sus sucesivos crecimientos como, por ejemplo, la zona de El Bercial.

Los crecimientos industriales se sitúan hacia el Este, superando el aeródromo, y situándose en un desarrollo lineal continuo en la margen Oeste de la A-4, eje que se supera con los sectores "Olivos" y "Ampliación Olivos", que se localizan al Este de la carretera de Andalucía.

El Sector "Olivos 3" se localiza en la franja de suelo que delimitan la A-4, las dos vías de circunvalación metropolitana antes citadas (M-45 y M-50) y la carretera de la red principal de la Comunidad de Madrid M-301.

Como se recoge en la siguiente imagen el Sector es colindante al Este con la M-301 que enlaza ambas carreteras de circunvalación M-45 y M-50. Esta carretera M-301, hoy en día, no cuenta con acceso directo al tejido urbano de Getafe ni al núcleo de Perales del Río.

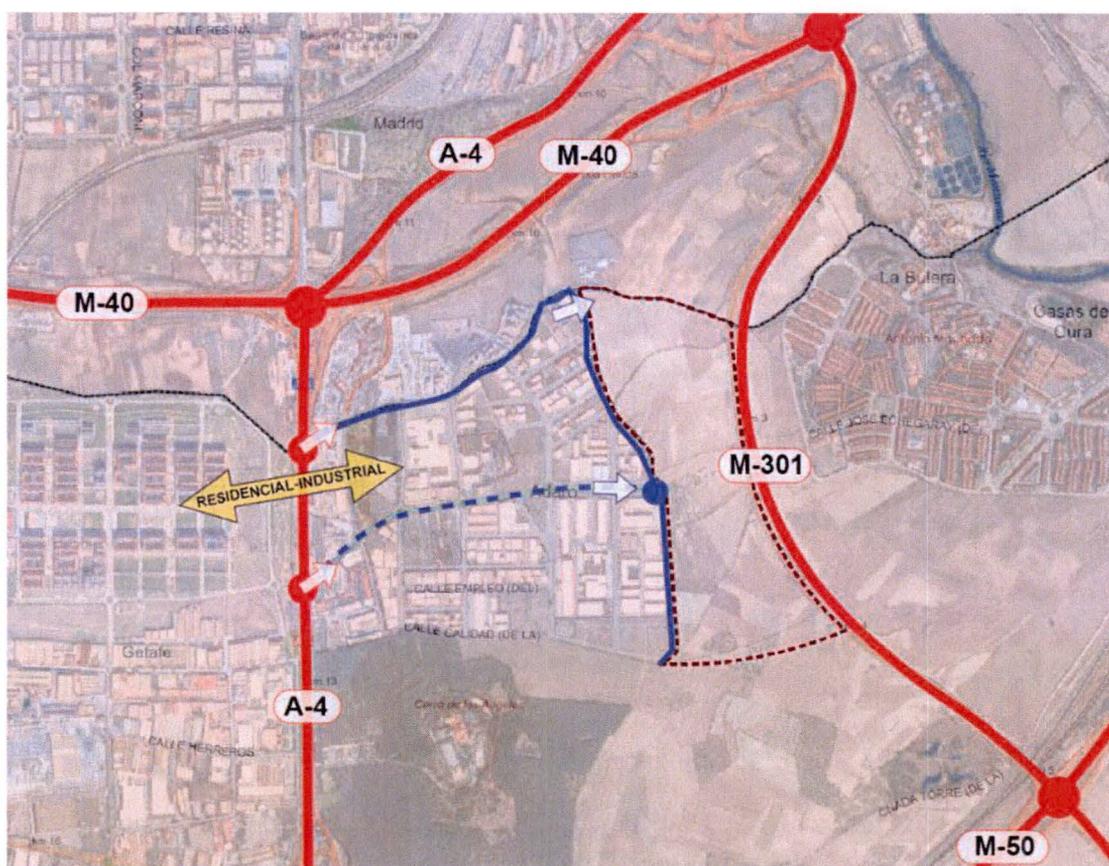


Figura: Estructura viaria estatal y autonómica en el entorno del Sector

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



1.3.1. Conectividad del Sector con la red de carreteras

El Sector no tiene en la actualidad acceso directo desde ninguna carretera estatal o autonómica.

No obstante, la Comunidad de Madrid ha aprobado recientemente el proyecto de ejecución de una glorieta a nivel en la carretera M-301 que servirá de acceso a la urbanización de Perales del Río y al propio Sector.



Figura: Glorieta a nivel proyectada en la M-301. Fuente: DG de Carreteras de la CAM

En la siguiente figura, extractada del proyecto de ejecución de la glorieta se observa su ubicación en relación con el Sector.



Figura: Ubicación de la glorieta a nivel proyectada en la M-301. Fuente: DG de Carreteras de la CAM



En la actualidad, y en tanto no se ejecute la rotonda de la M-301, los accesos se realizarán a través de los viarios existentes en los polígonos de actividades económicas colindantes.

Acceso desde la A-4 pk 12.800

El principal acceso a los polígonos industriales colindantes "Olivos 1" y "Ampliación Olivos" se realiza desde la margen Este de la A-4 por dos puntos. El primero situado el P.K. 12,800 a través de una vía de servicio que conecta con la calle Progreso.



Imagen: Vista de la entrada desde A-4 (pk 12.800)

El acceso se realiza desde a través de una vía de desaceleración protegida lateralmente y separada físicamente de la calzada principal. La entrada en sentido norte conforma una isleta triangular que divide entrada a los polígonos y salida desde estos a la carrera A4.



Imagen: vista aérea de entrada desde A-4 a sectores industriales pk12.800. Fuente elaboración propia.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



Acceso desde la A-4 pk 12.000

Menos de 1.000 metros separan el primer acceso del segundo situado en el P.K. 12,000 que conecta con la calle Estrategia. El acceso, y la propia calle Estrategia, coinciden con el límite entre los términos municipales de Madrid y Getafe.



Imagen: Vista de la entrada desde A-4 (pk 12.000)

El acceso se produce de forma directa por un carril de desaceleración que no tiene separación física con la vía principal lo que permite la entrada desde carriles laterales y puede dar lugar a más atascos.

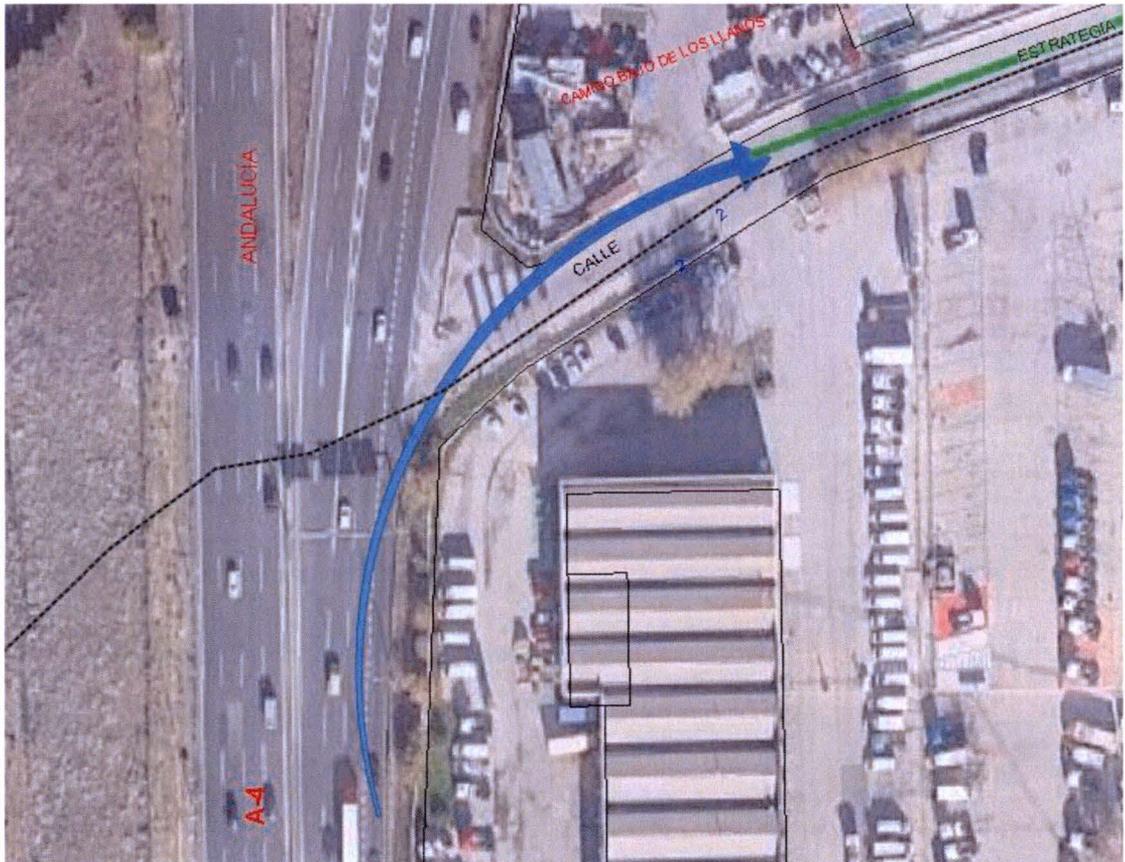


Imagen: vista aérea de entrada desde A-4 a sectores industriales pk12.800. Fuente elaboración propia

Acceso por puente sobre A-4

Para facilitar la permeabilidad transversal de vehículos, ciclistas y peatones entre el tejido urbano cercano al núcleo central y los desarrollos industriales de "Olivos" se construyó un puente sobre la A-4 que arranca en la rotonda que cierra la calle Caballero de la Triste Figura y conecta con la calle Desarrollo.



Imagen: puente de cruce sobre autopista A-4

El acceso desde el puente sirve de entrada simultáneamente al tráfico procedente de Madrid y al residente en Getafe siendo la conexión directa entre los usos residenciales y de actividades económicas existentes al Este de la A-4.

En el estudio de tráfico, que se incluye como Anexo en el *Bloque III. Documentación Normativa* del presente Plan Parcial se ha estudiado la situación actual y futura de estos enlaces con la autovía A-4 con el objetivo de valorar el impacto que los tráficos generados por el nuevo desarrollo tendrán sobre las condiciones de circulación y sobre estos accesos. Para ello, se han calculado los niveles de servicio sobre las secciones de carretera donde los nuevos tráficos tendrán impacto.

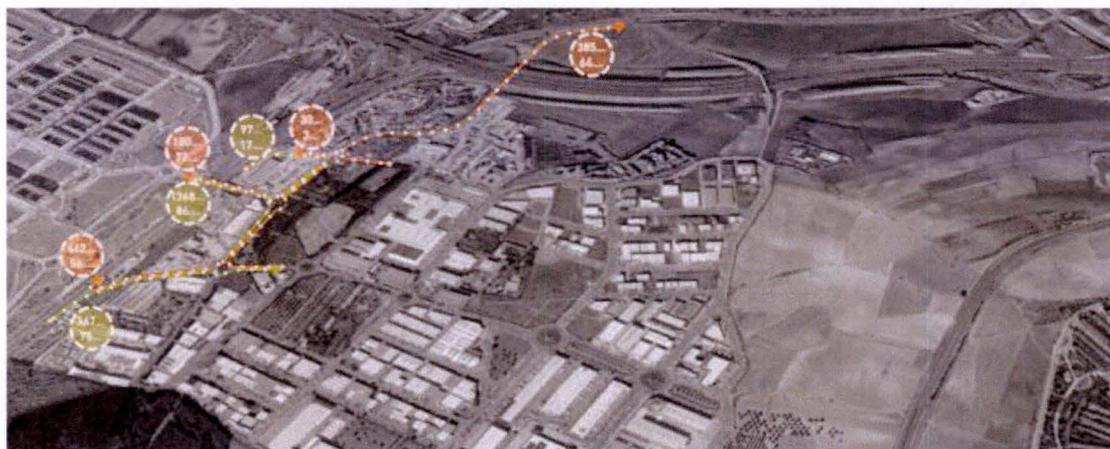


Figura: Flujo vehicular actual de los accesos desde la A-4 a la zona industrial. Fuente: Estudio de tráfico.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



1.3.2. Conectividad del Sector mediante transporte público

Tren de cercanías

Getafe está dotada de una línea de tren de cercanías que conectan el centro de la ciudad con Madrid a través de los intercambiadores de Nuevos Ministerios, Chamartín y Atocha y con otros municipios como Pinto y Aranjuez, entre otros

El servicio de Cercanías tiene la gran ventaja competitiva de utilizar una plataforma reservada que reduce el número de incidencias que elimina el problema de la congestión que pueden experimentar los servicios de autobús.

Por el contrario, este servicio dispone de dos paradas en la localidad: la parada El Casar y la parada Getafe Industrial, ambas al oeste del sector Olivos 3. Desde la parada de Getafe industrial se puede enlazar con la parada cercana de la lanzadera B.1 ya que sería de unos 4,10 km hasta las calles del nuevo desarrollo (50 minutos caminando).

El largo trayecto entre la parada de El Casar y el nuevo desarrollo es poco probable en tanto no exista una línea de autobús de conexión entre ambos.

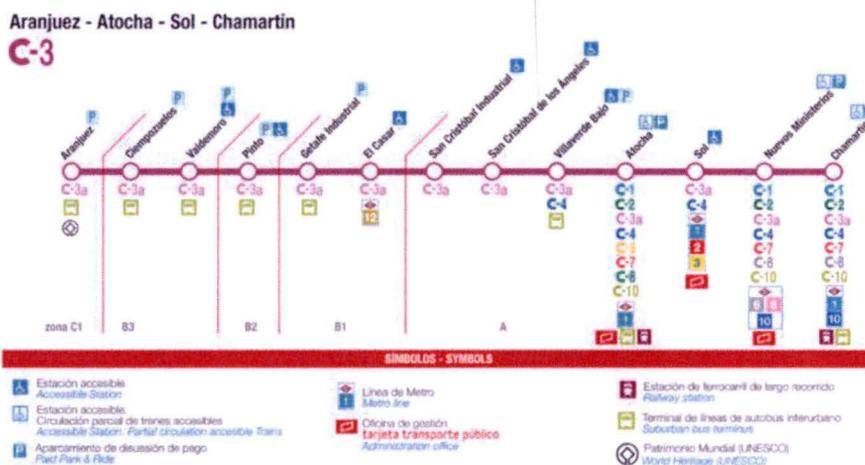


Figura: Paradas de la línea de Cercanías C-3. Fuente: Consorcio de transportes de la CAM.

Metro de Madrid

Getafe dispone de conexión al servicio del Metro de Madrid por medio de la línea 12.

La línea 12 es una línea circular que pasa por varios municipios del Sur y Suroeste del área metropolitana de Madrid como son Alcorcón, Fuenlabrada, Getafe, Leganés y Móstoles. Es similar al tren de cercanías ya que el metro también utiliza una plataforma reservada que reduce el número de incidencias y elimina el problema de la congestión que pueden experimentar los servicios de autobús.

Sin embargo, debido a que la parada más próxima se encuentra a 4,1 km del nuevo desarrollo (50 minutos caminando), el largo trayecto solo es viable a través del autobús lanzadera B.1 que tiene parada en la estación Getafe Central.



Línea 12 - Metro de Madrid 2022

© www.planometromadrid.org



Figura: Paradas de la línea 12 de Metro. Fuente: Consorcio de transportes de la CAM.

Autobús lanzadera

En Getafe hay dos líneas lanzaderas que conectan con el tejido industrial, la B.1 conecta con los Polígonos industriales, Los Ángeles y Los Olivos, y la B.2 que conecta con los polígonos situados más al sur.

La B.1 conecta desde la parada Getafe Central de Metro Sur con este tejido industrial y tiene diez paradas a lo largo del actual desarrollo de la zona industrial. La línea tiene una parada cercana a la estación de cercanías Getafe Industrial lo que proporciona un enlace con varios municipios de la Comunidad de Madrid.

La línea es una conexión con el tejido industrial. Las etapas del viaje, desde la parada más cercana a la zona objeto de estudio (paradas en la calle Confianza y en la Avda. Lealtad) hay una distancia aproximada de unos 110 m (1 minuto caminando) hasta las futuras calles internas del nuevo desarrollo.

El servicio que ofrece en los días laborales tiene una amplitud horaria de 5:35 de la mañana a 21:30 de la noche, con expediciones entre 25 minutos aproximadamente. Durante el fin de semana, esta línea no ofrece ningún servicio.



Figura: Paradas de la línea B.1 Getafe Central – Pol. Ind. Los Olivos

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

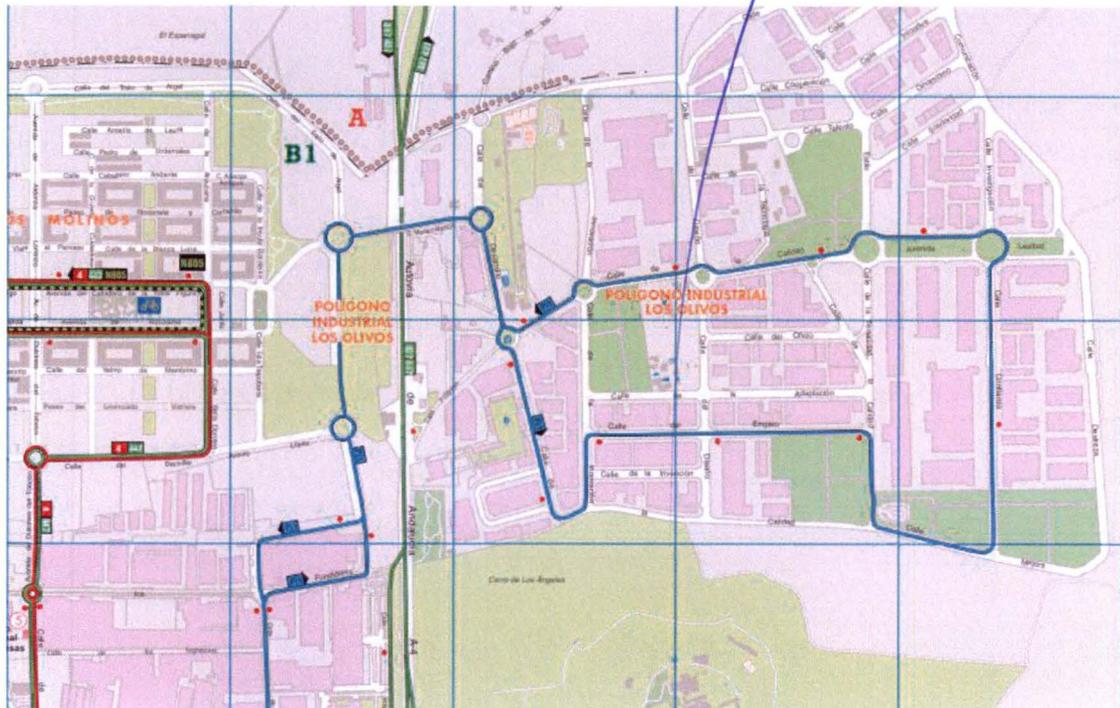


Figura: recorrido actual de la línea B.1 por los tejidos colindantes al Sector "Olivos 3".

Autobús urbano

Tan sólo hay una línea de autobús urbano que proporciona su servicio en las proximidades a la zona objeto de estudio: la línea L4. Esta línea parte del Polígono Industrial Los Ángeles, al Este de la localidad de Getafe, para llegar hasta el barrio Perales del Río, ubicado al Este del Sector.

No dispone de ninguna parada cerca de la zona de los Olivos, y tiene dos cercanas: una en el barrio de los Molinos en el margen oeste del polígono y otra en el núcleo de Perales del Río.

Desde estas paradas al Sector, tienen una distancia aproximada de unos 2,5 km (30 minutos caminando) y 1 km (15 minutos caminando) hasta las calles internas del nuevo desarrollo para las paradas Oeste y Este respectivamente. Para el acceso desde la parada en Perales del Río, se ha considerado el desarrollo del nuevo paso peatonal inferior diseñado por debajo de la carretera M-301 con la ejecución del proyecto de glorieta aprobado.

El servicio que ofrece en los días laborales tiene una amplitud horaria de 6:15 de la mañana a 23:30 de la noche, con expediciones entre 35 minutos aproximadamente. Durante el fin de semana, este servicio se reduce a expediciones cada 50 minutos desde las 8:00 de la mañana hasta las 23:30 de la noche.



Figura: Línea de autobús urbano L4.



Autobús interurbano

Igual que en el punto anterior, la zona dispone de dos líneas de autobús interurbano que circulan por los barrios próximos al Sector sin llegar a quedar dentro de ella: la línea 447 y la línea 411.

Al igual que ocurre con la línea urbana, estas líneas bordean el Polígono industrial "Los Olivos" sin llegar en ningún momento a discurrir dentro de él. Ambas líneas proporcionan una conexión desde la ciudad de Madrid hasta la ciudad de Getafe.

- Línea 447: Madrid (Legazpi) – Getafe (Hospital)

Esta línea tiene conexión entre Madrid (Legazpi) y el municipio de Getafe, y a su vez da servicio a varios municipios y zonas industriales cercanas como es el caso de "Los Olivos".

El servicio tiene una única parada junto al polígono industrial de "Los Olivos" a ambos lados de la Autovía del Sur (A-4) en la zona Suroeste del mismo. En sentido norte, la parada se localiza junto a la entrada de vehículos del pk12.800. Desde aquí el trayecto al Sector varía en función a la dirección de la línea, pero estamos a una distancia aproximada de unos 1,7 o 2,4 km hasta las calles internas del nuevo desarrollo (23 y 35 minutos caminando).

Entre semana, el servicio tiene un horario desde las 6:45 hasta las 21:40, pasando un autobús cada 35-45 minutos y tres servicios nocturnos de 22:05-23:00. Sin embargo, en el fin de semana, este servicio se reduce a expediciones cada 50 minutos desde las 8:00 de la mañana hasta la 23:00 de la noche.

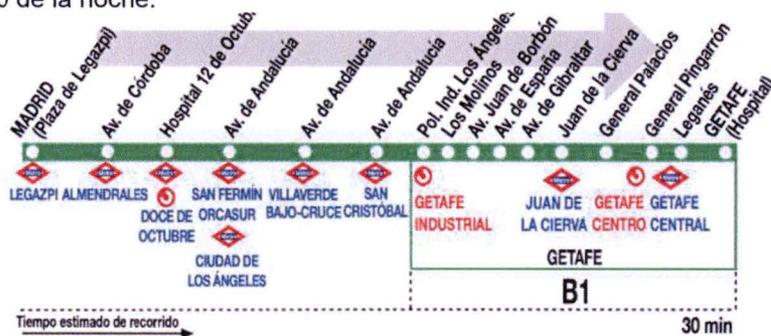


Imagen: Línea de autobús interurbano 447.

- Línea 441: Madrid (Legazpi) – Perales del Río

Esta línea efectúa la conexión entre Madrid (Legazpi) y el núcleo de Perales del Río dando servicio a varios municipios y zonas industriales cercanas. La línea no tiene parada en "Los Olivos" pero sí que dispone de paradas en los núcleos urbanos cercanos.

Para en varios puntos de Perales del Río, y la parada más cercana al Sector se encuentra en la intersección donde confluyen las calles Fco.Chico Mendes y Amazonas. Considerando el nuevo paso peatonal propuesto bajo la carretera M-301, desde aquí el recorrido hasta el Sector, tiene una distancia aproximada de 1 km (15 minutos caminando).

Entre semana, el servicio tiene un horario de las 6:20 hasta las 21:40, con una frecuencia de 20 minutos y seis servicios nocturnos de 22:15-1:50. Durante el fin de semana, este servicio se reduce a paso cada 25 minutos desde las 6:50 de la mañana hasta la 1:35 de la madrugada.



Imagen: Línea de autobús interurbano 441.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



Conclusiones

Como se recoge en la siguiente imagen, la accesibilidad directa desde el transporte público hasta el Sector es limitada. Tan sólo la lanzadera B.1 entra en los polígonos colindantes.



Figura: Líneas de isodistancia desde las paradas de autobús más próximas al sector. Fuente: Estudio de tráfico

1.3.3. Movilidad no motorizada: peatones y ciclistas

En el anexo del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Getafe se incluían los resultados de la encuesta a peatones donde se incluía la percepción de los viandantes sobre la calidad de los itinerarios peatonales con la intención de detectar las necesidades que tenían los peatones en aquel momento (2009).

Se observaba que los barrios con una configuración más compacta también tenían un mayor porcentaje de viajes a pie mientras que los de densidades más bajas y peor dotación de transporte público se reducía notablemente. Siendo significativos, estos valores se referían a trayectos internos en el tejido residencial.

El análisis concreto de los desplazamientos a los centros de trabajo localizados en los tejidos industriales parte de una realidad: los viandantes pueden desplazarse en radios de coberturas de 250 a 300 metros, pero el desarrollo del modelo urbanístico ha generado un modelo en el que las áreas residenciales y productivas están más lejos del centro y se busca, a la vez, una red viaria mayor para hacer más fluida la circulación motorizada.

En el caso de los suelos industriales existe una doble barrera ya que el tejido urbano residencial se encuentra separado de la zona de "Los Olivos" por estructuras de vías rápidas que funcionan como barreras entre ambos usos. Salvo la zona residencial de "Los Molinos" el resto del tejido urbano está al Oeste de la línea férrea de cercanías e incluso parte de los crecimientos residenciales (El Bercial) está al Oeste de la autovía A-42. El núcleo de Perales, al Este, sólo cuenta con la barrera de la carretera M-301 y la rotonda proyectada recogida en puntos anteriores se proyecta para permitir una conexión con el resto de Getafe. Pero actualmente los traslados se realizan a través de otras vías rápidas como la M-45 o M-50 y siempre, dadas las distancias, en transporte motorizado.

En la siguiente imagen se recogen las barreras físicas que separan las zonas de distintos usos y que dificultan en la práctica la fluidez de los recorridos peatonales desde las áreas residenciales a las zonas industriales.

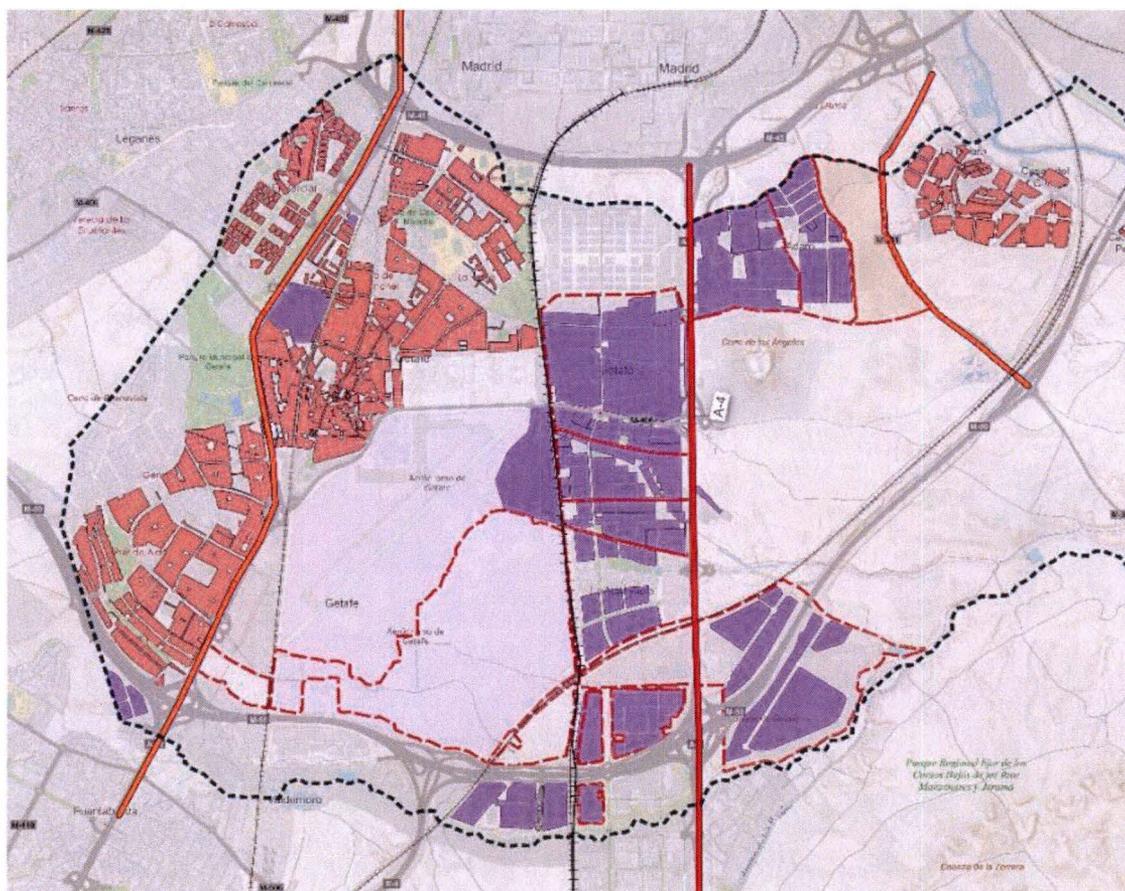


Imagen: Localización del Sector respecto de los usos residenciales e industriales de Getafe.

1.4. Paisaje urbano

Como se ha indicado, el Sector está en colindancia con grandes vías de circulación que potencian su visibilidad exterior. Por otra parte, su cercanía con el Parque de Lagunas de Perales y, dentro del municipio, con el Cerro de los Ángeles y el parque arbolado de su entorno, obligan a tener en cuenta la necesidad de tomar decisiones de protección.

El paisaje se puede definir como un elemento fundamental en el entendimiento de un territorio. Este es percibido por los individuos de forma subjetiva y de forma estática o dinámica. El paisaje, según el Convenio Europeo del Paisaje (Consejo de Europa, 2000, ratificado por España en noviembre de 2007), lo define como: *"cualquier parte del territorio, tal y como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos"*. Se trata de una definición basada en preocupaciones ambientales y culturales, con una motivación de carácter social, articulada en torno a tres nociones básicas: territorio, percepción y carácter.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Por tanto, el paisaje urbano se puede identificar o analizar en base a dos factores principales:

- Factores objetivos: es decir elementos concretos como bien pueden ser edificaciones, caminos, carreteras, vegetación, etc.
- Factores subjetivos: la construcción de la concepción de la ciudad o tejido urbano y que dan lugar a entender qué elementos poseen un mayor fragilidad y calidad paisajística.

Una de las herramientas que se utilizan en la concepción y análisis del paisaje son las "Unidades de Paisaje", que se definen como la unidad mínima cartografiada que permite representar los principales componentes de un ecosistema.

Del inventario de Unidades de Paisaje de la Comunidad de Madrid, se determina que la unidad de paisaje predominante para el ámbito de actuación es la "U.P Arroyo del Culebro", cuyas características son:

Código	Nombre	Sup (Ha)	Altitud media (m)	Entidades urbanas	Elementos fisiográficos	Vegetación	Ríos-Arroyos	Embalses y Lagunas
M16	Arroyo del Culebro	6.206	580	La Aldehuela Perales del Río	Llanuras aluviales y terrazas; fondos de calle, lomas y campiñas en yesos; vertientes-glacis; recubrimientos de ladera	Secanos con matorral/árboles; Regadíos; Matorral fipiscola; Vegetación arbórea de ribera	Manzanares, Butarque, Culebro, La Gavia, Los Prados	-

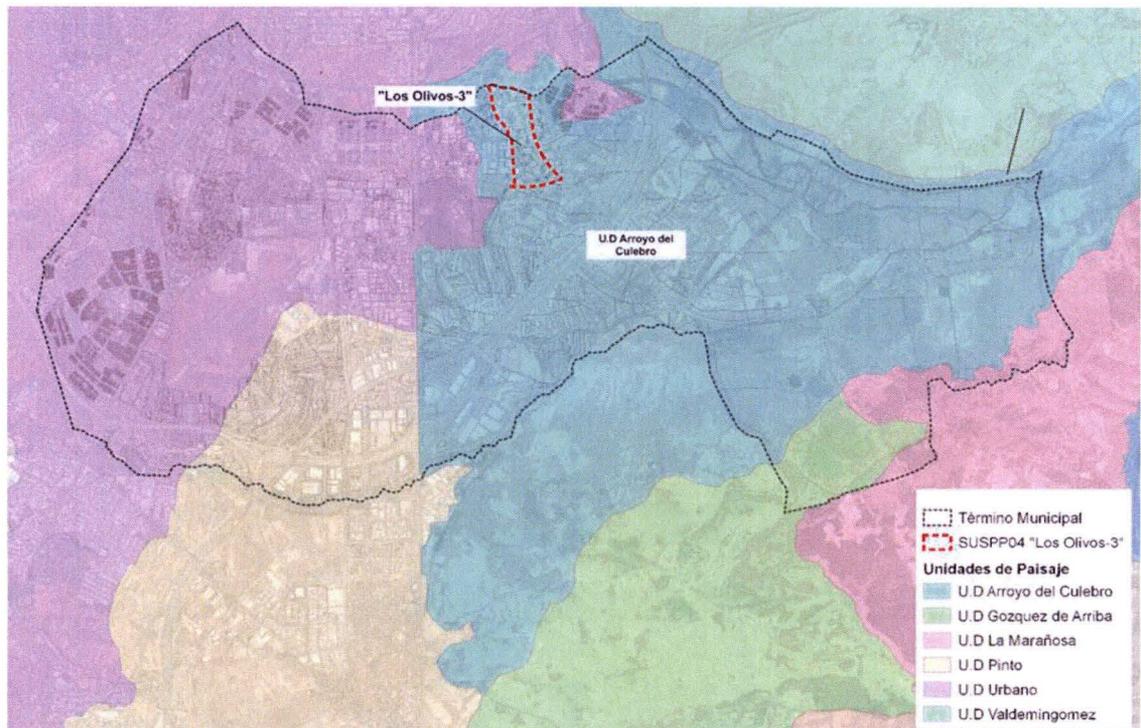


Figura: Unidades de Paisaje en el TM de Getafe: Elaboración propia a partir de los datos del Área de Información Ambiental y Coordinación de Contenidos Web de la Comunidad de Madrid

Así mismo, el Sector de "Los Olivos 3", se caracteriza por ser zona fuertemente antropizada en colindancia con suelo urbano industrial y con grandes vías de circulación como es el caso de la M-50 en el Sur del Sector, M-45 al Norte, A-4 al Oeste y M-301 al este.

De estos 4 ejes viarios, el que predomina y supone un elemento de alto potencial de visibilidad desde el exterior es la carretera M-301. Por otro lado, se caracteriza por la cercanía a elementos naturales o de protección paisajística como son el Cerro de los Ángeles, el Parque de las Lagunas de Perales, la vía pecuaria "Vereda de Leganés a Perales del Río" y por supuesto el Parque Regional del Sureste. Así mismo, y no menos importante, la existencia del núcleo urbano de Perales del Río de alta proximidad, al Este del Sector.

Todos estos elementos son esenciales para analizar las superficies visibles del conjunto territorial desde distintos puntos y elementos atendiendo a los criterios que se desarrollan a continuación para la elaboración de la metodología para el análisis del paisaje urbano y percepción de la pieza futura en el Sector.

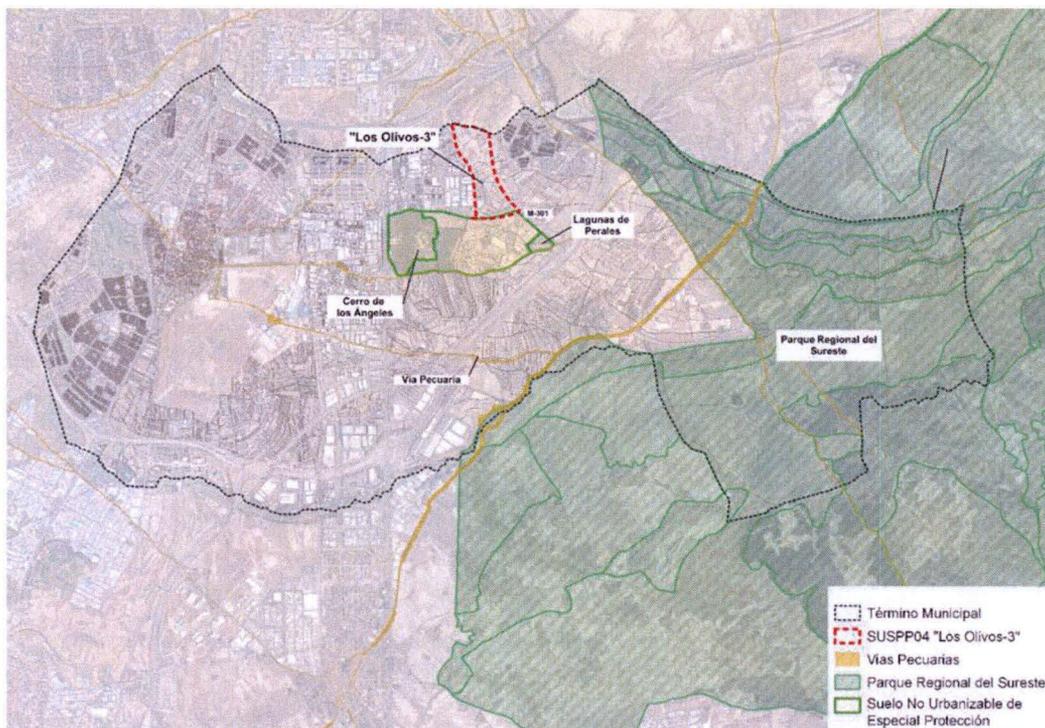


Figura: Elementos paisajísticos y naturales en el entorno próximo al Sector. Fuente: Elaboración propia

Para estudiar la visibilidad del Sector desde el exterior, así como las posibles injerencias con los elementos paisajísticos circundantes, se han elaborado cuencas visuales por medio de Sistemas de Información Geográfica, categorizando los puntos de observación en dos niveles: puntos de observación lineales y puntos de observación puntuales. Así mismo para el cálculo de las cuencas visuales, se toman en cuenta para su caracterización zonas de observación relevantes, con una altura de observación de 2 metros y un alcance de distancia visual de 5.000 m.

A continuación, se enumeran los elementos y puntos tomados para el cálculo de las cuencas visuales:

- Cuencas visuales desde elementos con protección paisajística y/o natural.
 - Cerro de los Ángeles.
 - Lagunas de Perales.
 - Vía pecuaria.
- Cuencas visuales desde núcleos poblados (límite oeste de Perales del Río).
- Cuencas visuales desde caminos en el entorno del sector.
- Cuencas visuales desde la Carretera M-301.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Cuencas visuales desde elementos de protección natural y/o paisajística

Tal y como se ha comentado anteriormente, los puntos de observación seleccionados como mayor fragilidad paisajística y/o natural son:

- Cerro de los Ángeles (zona este).
- Lagunas de Perales.
- Vía Pecuaria.

El resultado de visibilidad desde los puntos anteriormente mencionados es el que se muestra en la imagen que sigue a continuación.



Cuenca visual desde elementos de especial protección natural y paisajística. Elaboración propia



Visuales desde elementos de especial protección. Elaboración propia a partir de Google Earth

Dado que el Cerro de los Ángeles es uno de los puntos con mayor altitud de la zona, el resultado de visibilidad es que la práctica totalidad del Sector "Los Olivos 3" es perceptible desde el Cerro de los Ángeles. Esto lleva a la necesidad de que el tratamiento e integración del futuro Sector sea capaz de conjugar los factores naturales y arquitectónicos característicos del proyecto, consiguiendo la cohesión territorial y la calidad ambiental y paisajística, sin que ello suponga un coste añadido o una pérdida de la funcionalidad para el Sector.

Cuencas visuales desde el núcleo urbano de Perales del Río

Los bordes urbanos son elementos determinantes en la definición de las visuales sobre el paisaje percibido. El caso que nos ocupa, el núcleo urbano residencial de mayor proximidad al Sector es Perales del Río, al Este del Sector.

Al igual que en el caso de la carretera M-301, la futura implantación del polígono industrial puede llegar a suponer una barrera visual desde el núcleo de Perales hacia el Cerro de los Ángeles.

En la imagen que se muestra a continuación se puede observar cómo los elementos de mayor fragilidad visual desde el núcleo de Perales del Río son El Cerro de los Ángeles y la zona Sur del Sector.

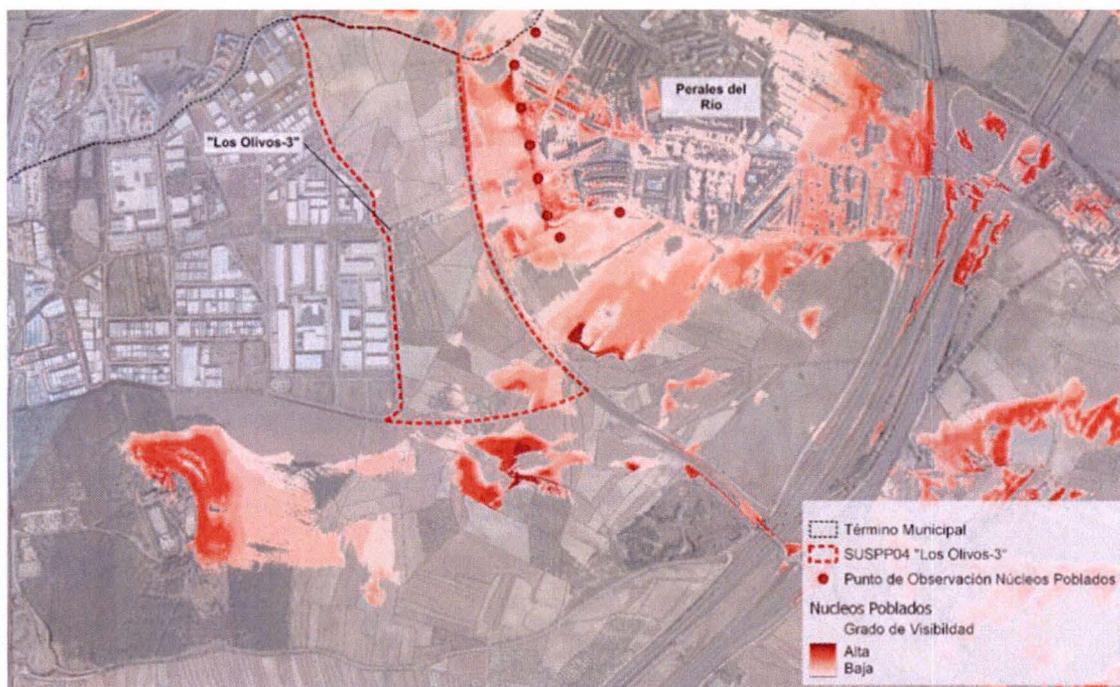


Figura: Cuenca visual desde núcleo poblado de Perales del Río. Elaboración propia

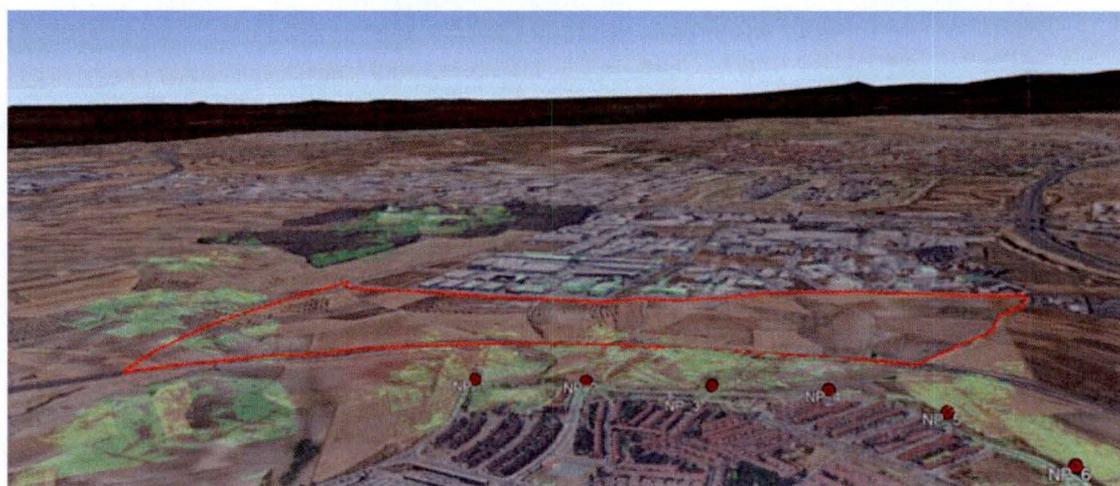


Figura: Visuales desde limite oeste Perales del Río. Elaboración propia a partir de Google Earth

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



Cuencas visuales desde los caminos del entorno

Por último, se toman, los caminos en el entorno próximo del ámbito como puntos de observación lineales del paisaje. Se toma tanto el camino Norte, separador del municipio de Madrid y el de Getafe, como los caminos que se sitúan en la ladera Este del Cerro de los Ángeles y el camino que se sitúa al Sur del sector que conecta con la vía pecuaria.

Los caminos no suponen, por tanto, única y exclusivamente un elemento de conexión, sino en ocasiones también son, y han sido utilizados, como lugares que facilitan las vistas a nuevos sitios que nos den lugar a poder disfrutar del paisaje.

El caso que nos ocupa, los caminos que se analizan son fundamentalmente de conexión, excepto el que se sitúa en la ladera Sur del Cerro de los Ángeles, que puede presentar unas características de contemplación paisajística.

El resultado del análisis de las cuencas visuales desde los caminos del entorno es la imagen que se observa a continuación, y es que, desde el camino Sur, dado el bajo relieve que presenta el Sector es posible contemplar la práctica totalidad del mismo. Por otro lado, al igual que ocurre en los casos que se analizan anteriormente, el Cerro de los Ángeles es el elemento paisajístico de mayor visibilidad.

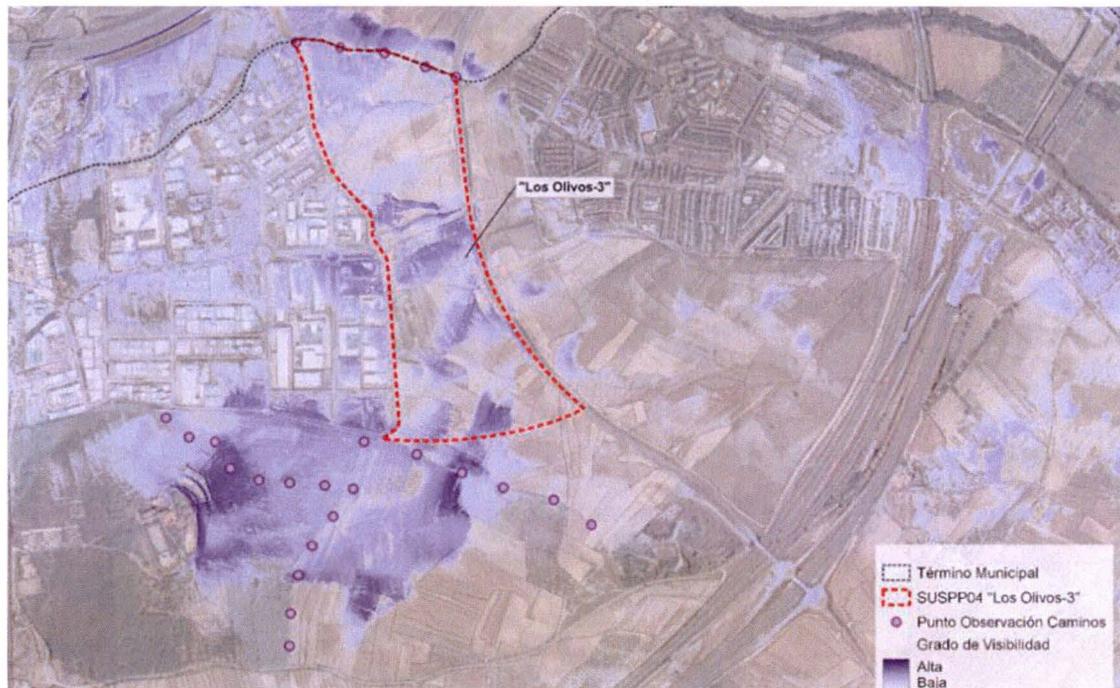


Figura: Cuenca visual desde caminos en el entorno del ámbito. Elaboración propia

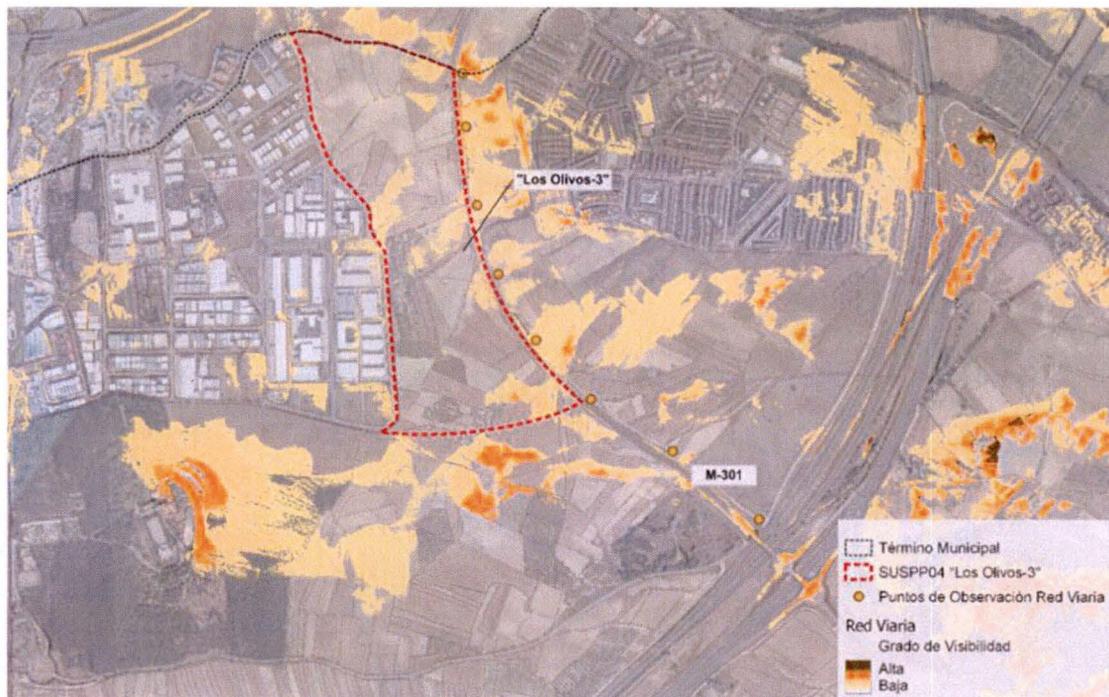


Figura: Visuales desde camino norte. Elaboración propia a partir de Google Earth



Cuencas visuales desde la carretera M-301

La carretera M-301 es uno de los puntos de observación lineales de mayor relevancia sobre el paisaje en el ámbito de estudio y la relación del Sector en su entorno, ya que en gran medida será la futura vía de entrada al Sector y los polígonos industriales colindantes. La conclusión que se obtiene tras el análisis obtenido del cálculo de la cuenca visual desde la M-301 es que el desarrollo del Sector supondrá un cierto obstáculo en la visual sobre el Cerro de los Ángeles que, como se puede contemplar en la imagen que sigue a continuación, es el elemento con mayor visibilidad desde esta carretera.



Cuenca visual desde carretera M-301. Elaboración propia



Visuales desde carretera M-301. Elaboración propia a partir de Google Earth

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Conclusiones

El entorno paisajístico, si bien se trata de una zona fuertemente antropizada ante la presencia de los polígonos industriales como "Los Olivos" o "Ampliación Olivos", así como los grandes nodos de infraestructura viaria, presenta ciertos elementos paisajísticos naturales a tener en cuenta de cara a la ordenación futura del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3".

La siguiente imagen presenta el resultado de la combinación de los 4 tipos de cuencas visuales recogidos en los puntos anteriores. En ella se resalta el Cerro de los Ángeles como el elemento de mayor fragilidad y visibilidad tanto desde la M-301 como desde el núcleo urbano de Perales del Río.

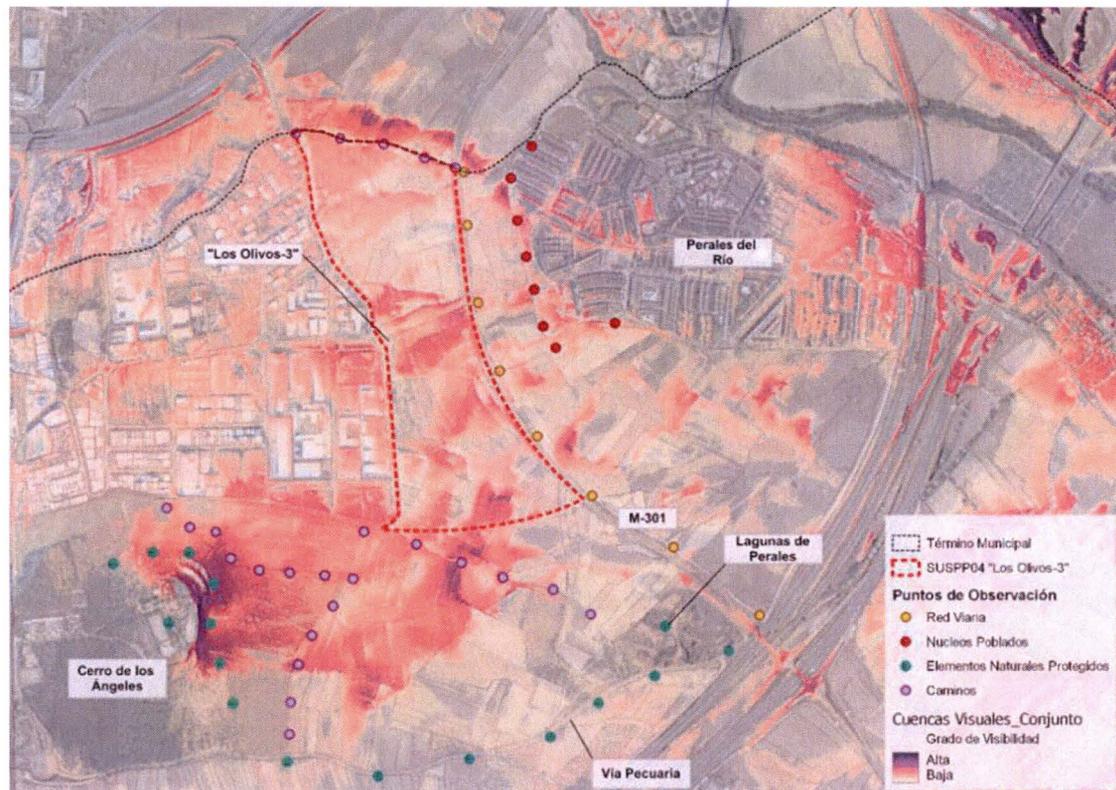


Figura: Conjunto cuencas visuales (especial protección, infraestructuras, núcleos poblados y caminos).
Elaboración propia

Conclusiones:

- El Cerro de los Ángeles es el elemento de mayor fragilidad y visibilidad paisajística.
- La ordenación del Sector deberá integrar el entorno natural con el urbano.
- Se deberán tener en cuenta criterios de diseño para las cubiertas del Sector, que tendrán carácter de fachada desde el Cerro de los Ángeles.
- La zona Sur del Sector es una de las más vulnerables al tener visuales desde el Cerro de los Ángeles, la vía pecuaria, la carretera M-301 y el Parque Regional del Sureste, por lo que se deberán considerar criterios de diseño e integración paisajística que mitiguen sus efectos sobre el entorno inmediato.

1.5. Afecciones sectoriales

1.5.1. Carreteras

El tramo de la carretera M-301 que conforma la linde Este del Sector está parcialmente incluido en el ámbito y genera, por tanto, las afecciones de dominio público y protección que regula la ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid y su reglamento que la desarrolla.



Se trata de una carretera de doble carril de la Red Principal, titularidad de la Comunidad de Madrid que se rige por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que señala las siguientes zonas:

- **Zona de dominio público:** Constituyen esta zona los terrenos ocupados por la propia carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 3 metros de anchura, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el suelo ocupado por los soportes de la estructura.

- **Zona de protección:** Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establece esta zona de protección a ambas márgenes de la carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 25 metros en las carreteras integradas en la red principal, medidos desde la arista exterior de explanación.

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

Además de las limitaciones impuestas por la citada Ley 3/1991, esta carretera produce una afección acústica que ha sido tenida en cuenta en el *Anexo. Estudio Acústico del Bloque II.- Documento Ambiental Estratégico*.

1.5.2. Líneas eléctricas

El sector es atravesado por diversas líneas de transporte de energía eléctrica que se listan a continuación numeradas tal y como aparecen en la figura de la página siguiente:

1. Línea de 132 Kv propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica situada en la zona noroeste del sector y que se soterra al entrar en la Fase 2 del Polígono Industrial de Los Olivos en la Calle de la Comunicación de 209,28 metros de longitud. La línea es de electricidad más fibra óptica.
2. Línea de 66 Kv propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica, para servicio de un cliente privado, situada al noreste del ámbito que cruza parte del sector de norte a sur con una longitud de 588 metros.
3. Línea de doble circuito de 45-66 Kv, propiedad de Unión Fenosa, que atraviesa el Sector de oeste a este, desde el final de la calle Solidaridad hasta la esquina superior noreste con una longitud de 597 metros.
4. Línea de doble circuito de 45 Kv, propiedad de Unión Fenosa, que atraviesa el ámbito de oeste a este, subiendo hacia el norte, por encima del camino Alto de los Llanos, con una longitud de 639,79 metros.
5. Línea de doble circuito de 220 KV más fibra óptica, propiedad de Red Eléctrica de España que cruza el sector de norte a sur y tiene una longitud de 1.482,23 metros.
6. Línea de 45 Kv, propiedad de Unión Fenosa para servicio a un cliente privado, que atraviesa el ámbito de oeste a este, con desvío hacia el sur y quiebro para entrar perpendicular sobre la M-301, que pasa por el olivar más septentrional, con una longitud de 424,94 metros.
7. Línea de 132 Kv propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica con una longitud de 186 metros.
8. Línea en doble circuito de 220 KV más fibra óptica, propiedad de Red eléctrica de España que invade ligeramente el límite suroriental del sector en una longitud de 100 metros.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A



Imagen: Localización de afecciones de redes eléctricas.

Como se verá más adelante, en la Memoria de Ordenación, todos los tendidos aéreos se soterrarán, a excepción de la línea de doble circuito de 220 KV, propiedad de Red Eléctrica de España que cruza el sector de norte a sur (5 en la figura) para la que el Plan Parcial propone un desvío en paralelo a la carretera M-301, fuera de su zona de protección.



Para esta línea, se generará un pasillo eléctrico cuya afección se establecerá en función de la potencia y lo establecido al efecto por la normativa sectorial vigente:

- RD. 223/2008 de 15 de febrero, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. ITC.LAT 07 Líneas aéreas con conductores desnudos, Apdo. 5. Distancias mínimas de seguridad. Cruzamientos y paralelismos.
- RD 1955/2000 de 1 de diciembre (BOE 27-12-00) por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Las afecciones vienen determinadas por las servidumbres de vuelo incrementadas por las distancias mínimas de seguridad a ambos lados. Las servidumbres de vuelo se considerarán en las condiciones más desfavorables que son considerar los conductores y sus cadenas de aisladores en su posición de máxima desviación, es decir, sometidos a la acción de su peso propio y a una sobrecarga de viento. No obstante, en cada caso concreto, debe solicitarse la delimitación de la zona a la compañía distribuidora de la energía y, en caso de discrepancia, a la Administración competente.

En el plano de información *I.05. Infraestructuras y servicios urbanos existentes* se recogen los trazados de todas estas líneas existentes, a partir del levantamiento topográfico, así como las actuales franjas de afección de cada una de ellas, de acuerdo con la potencia transportada.

De acuerdo con la legislación vigente, estas afecciones implican que:

“La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, sino existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyendo en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

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

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.”

1.5.3. Gaseoducto

Al Suroeste del Sector se localiza el paso de un gaseoducto, con una longitud de 333,97 metros, definido gráficamente en el plano *I.05. Infraestructuras y servicios urbanos existentes*, a partir del levantamiento topográfico, que genera las afecciones establecidas en el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

El Real Decreto establece en su artículo 110 la servidumbre de paso subterráneo de instalaciones de gas que comprenderá:

- a) La ocupación del subsuelo por la canalización a la profundidad y con las demás características que señale la normativa técnica y urbanística aplicable.*
- b) El establecimiento de los elementos de protección, control, comunicación y dispositivos auxiliares necesarios para las instalaciones de transporte y distribución de gas.*
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones de transporte y distribución de gas y sus instalaciones auxiliares necesarias.*

8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

d) *La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados.*"

Las medidas y obligaciones de las afecciones que genera el gaseoducto se establecen en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos que en su artículo 107, apartado 4, establece que:

"1.º Imposición de servidumbre permanente de paso, en una franja de terreno de hasta cuatro (4) metros, dos a cada lado del eje, que se concretará en la resolución de autorización, a lo largo de la canalización por donde discurrirá enterrada la tubería o tuberías que se requieran para la conducción. Esta servidumbre que se establece estará sujeta a las siguientes limitaciones de dominio:

i. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros, a contar desde el eje de la tubería o tuberías.

ii. Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación, o de efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros (10 m) del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que, en cada caso, fije el órgano competente de la Administración Pública.

iii. Permitir el libre acceso del personal y equipos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

iv. Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones".

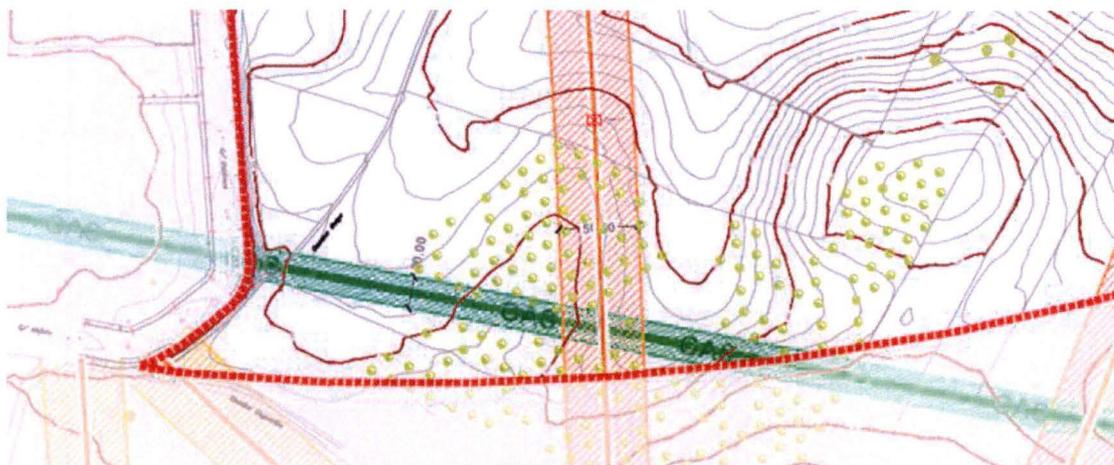


Figura: trazado del gaseoducto existente dentro del Sector

1.5.4. Base aérea militar de Getafe

De acuerdo con lo determinado en el Real Decreto 330/2011, de 4 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, Madrid, el Sector se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas de esta base aérea militar.

De acuerdo con el plano de Servidumbres Operativas de la Base Aérea de Getafe, representado en la siguiente figura, las cotas máximas de edificación en el Sector estarían entre los 710 msnm, en la parte Suroeste, y los, aproximadamente, 735 msnm, en la parte Noreste.

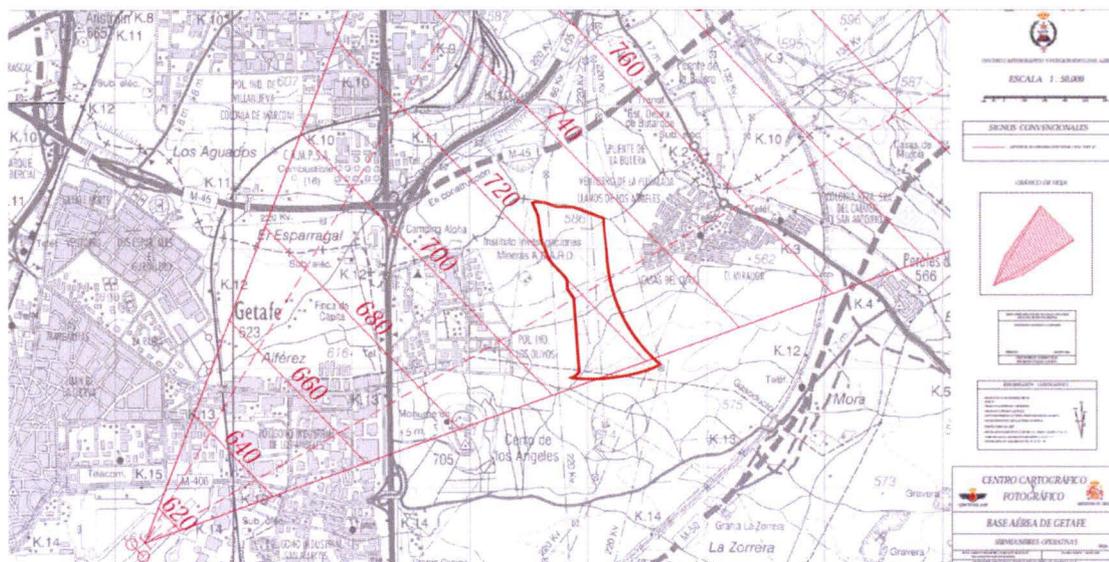


Figura. En línea roja, delimitación del Sector sobre extracto del plano de Servidumbres Operativas de la Base Aérea de Getafe. Fuente: Subdirección General de Patrimonio del M^o de Defensa

Dado que la cota del terreno natural más elevada del Sector, como se verá en el siguiente punto, está en los 592 msnm, hay un margen de 118 metros.

1.5.5. Base aérea militar de Torrejón de Ardoz

Por otro lado, de acuerdo con lo determinado en el Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Madrid, el Sector se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas de esta base aérea militar.

De acuerdo con el plano de Servidumbres Operativas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, representado en la figura anterior, las cotas máximas de edificación en el Sector estarían entre los 1265 msnm, en la parte Noreste, y los, aproximadamente, 1295 msnm, en la parte Suroeste.

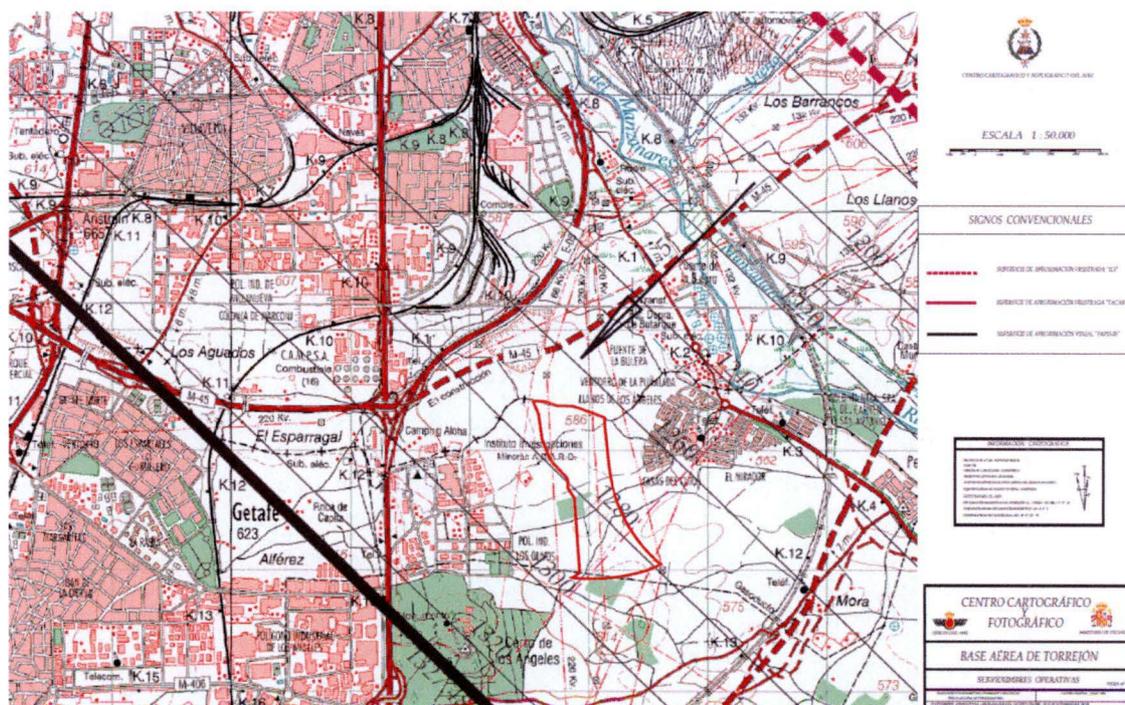


Figura. En línea roja, delimitación del Sector sobre extracto del plano de Servidumbres Operativas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz. Fuente: Subdirección General de Patrimonio del M^o de Defensa

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



Dado que la cota del terreno natural más elevada del Sector, como se verá en el siguiente punto, está en los 592 msnm, hay un margen de 673 metros.

1.6. Características físicas del Sector

1.6.1. Topografía

Como se aprecia en la siguiente figura el Sector conforma un polígono alargado, aproximadamente rectangular, con un eje Norte Sur especialmente marcado, con una longitud de aproximadamente 1.500 m de extremo a extremo.

La topografía es prácticamente plana, alcanzando las cotas más bajas en el extremo Este (586 msnm) y las cotas más elevadas (592 msnm) en el extremo Oeste bajo una longitud de 805 m, lo que supone una pendiente máxima del 0,50% en su mayor extensión.

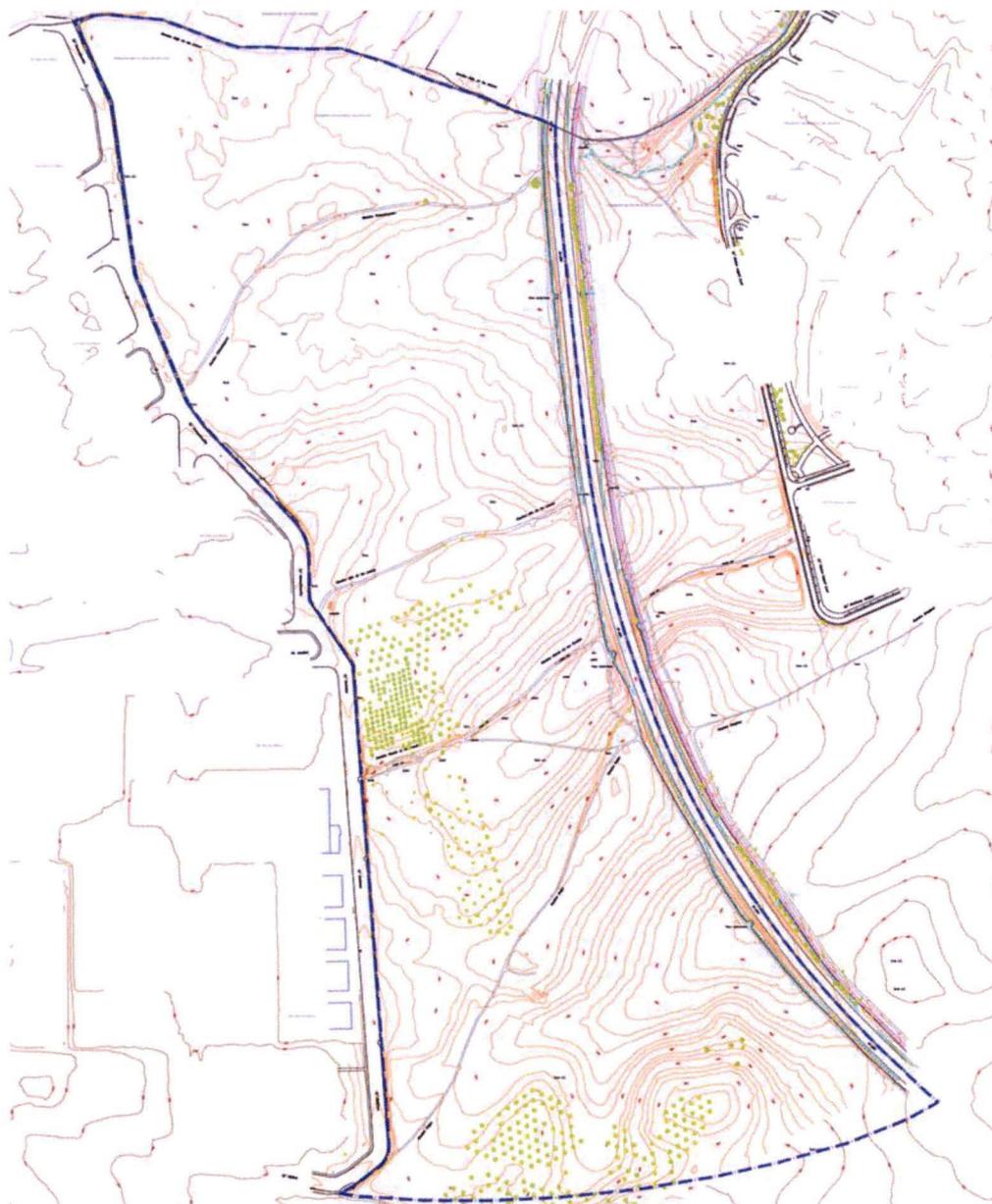


Figura: levantamiento topográfico del Sector

En el plano de información 1.02. *Levantamiento topográfico* se representa gráficamente el resultado del levantamiento topográfico realizado en febrero de 2022.



1.6.2. Vegetación existente

Los terrenos que constituyen el Sector han sufrido una intensa influencia humana que ha transformado la vegetación clímax desde épocas históricas hasta la actualidad. Esta transformación ha sido la puesta en aprovechamientos agrícolas, que han llegado hasta el día de hoy de tal forma que la mayor parte de la superficie de Los Olivos se encuentra dedicada al uso agrícola con una clara dominancia de los terrenos dedicados al cultivo de herbáceas en secano con casi el 85% de su superficie, con áreas de olivares en el oeste y sur del ámbito que ocupan casi el 10% de su superficie. El resto de superficie está representada por unas parcelas ubicadas en la zona oeste, las cuales como consecuencia del abandono de su uso agrícola desde hace más de dos décadas la cubierta vegetal ha derivado en un retamar.



Imágenes. Cultivos herbáceos en secano en Los Olivos.

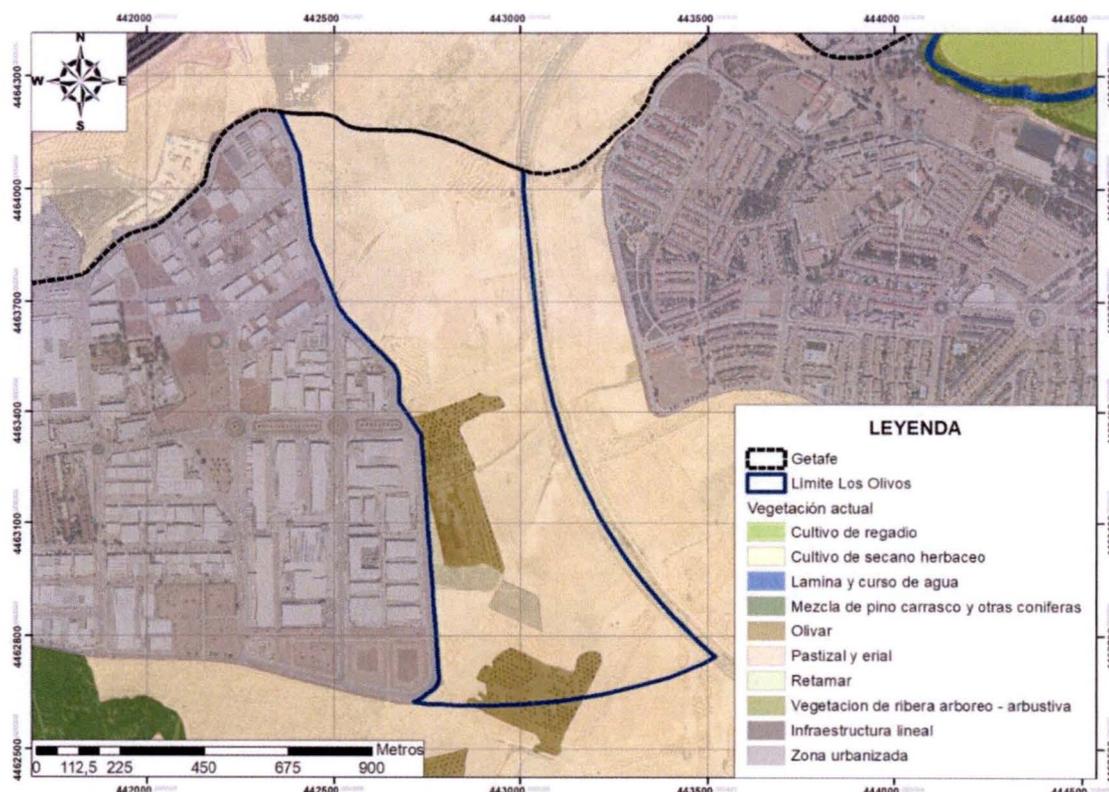


Figura. Vegetación presente en la zona de estudio. Fte. Comunidad de Madrid. Escala: 1:10.000.

8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A



Imagen. Olivares en la zona oeste del Plan.



Imagen. Parcelas ocupadas por retamar denso.

Además de estos usos cabe destacar la presencia de vegetación ruderal con algún ejemplar de retama en bordes de caminos y en los taludes que hacen de límite de los terrenos del Plan con el Polígono Industrial y con la carretera M-301.



Imagen. Vegetación ruderal de bordes de camino.



Imagen. Vegetación ruderal en límite con Polígono Industrial.



Imagen. Ejemplar de olmo en borde de camino.



Imagen. Ejemplares de olmo en límite con Polígono Industrial.

También cabe destacar la presencia de ejemplares arbóreos dispersos por el ámbito, que se ubican tanto en bordes de camino como en los límites con el Polígono Industrial, donde principalmente aparecen especies de olmo (*Ulmus minor*) y almendro (*Prunus dulcis*).

Por otro lado, tal y como se recoge en el Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España (SIOSE) de 2018 y se comprueba en el levantamiento topográfico, en el ámbito se localizan dos olivares, situados, el primero de ellos en la parte central, junto a la calle Destreza en torno al camino Hondo de Perales, y el segundo al Sur, colindante con el camino de la Cogorrilla, y partido por el límite Sur del Sector.



Figura: Localización de los olivares dentro del Sector. Fuente: elaboración propia sobre SIOSE.

El olivar situado más al Norte tiene una superficie aproximada de 6,75 Ha y afecta a un total de 7 referencias catastrales. En este olivar se localizan un total de 284 olivos, de distinto porte, agrupados en 222 al norte del camino y 62 al sur. Como se recoge en la siguiente imagen, el olivar existe desde el año 1956, aunque ocupaba una superficie mayor hacia el Oeste y al Norte.

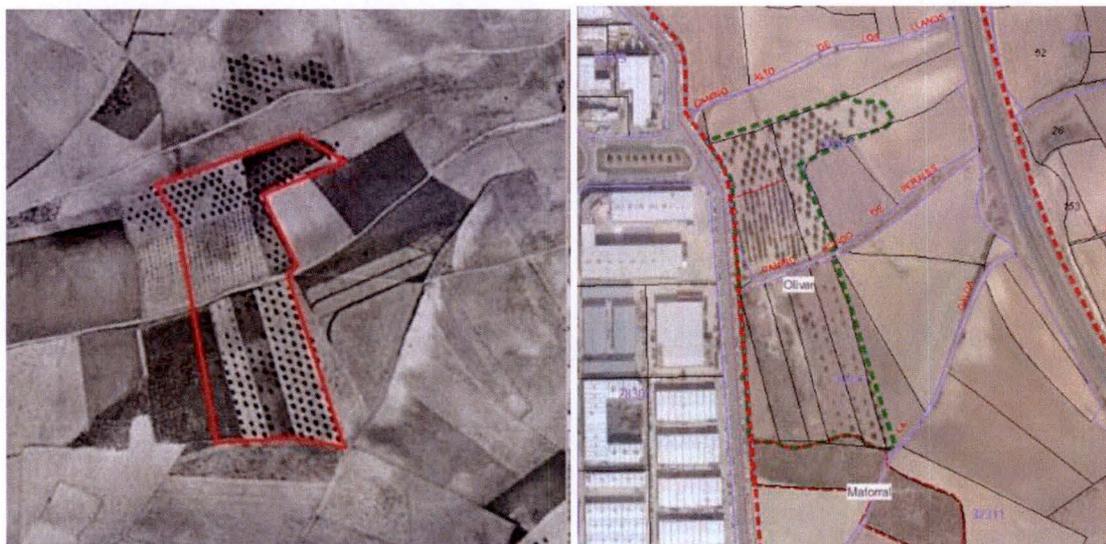


Imagen: Vista aérea olivar central 1956 (izquierda) y vista actual derecha.

Una pequeña área de este olivar situada al Norte ha desaparecido y otra zona al Oeste ha sido ocupada por el desarrollo del sector industrial colindante "Ampliación Los Olivos". En la actualidad el camino Hondo de Perales lo divide en dos subzonas de las que la situada al norte se conserva en mejor estado y con mayor densidad: 1 olivo por 130 m²s. La subzona Sur ha ido perdiendo ejemplares manteniéndose tan sólo en cultivo la parcela situada más al este de las cinco que lo integran con una densidad global de 1 olivo por cada 575 m²s.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO



Concepción Muñoz Yllera



Imagen: Vista del olivar central, zona Norte, desde la calle de la Destreza.

El olivar situado al Sur del Sector tiene una superficie total aproximada de 5,76 Ha y afecta a 4 referencias catastrales. De esta superficie únicamente 3,424 Ha quedan dentro del Sector por lo que casi el 50% de este olivar no se verá afectado por el desarrollo. En este olivar se localizan un total de 126 olivos dentro del Sector con una densidad de 1 olivo por cada 271 m²s. Como se recoge en las siguientes imágenes, el olivar existe desde el año 1956 (fotografía de la izquierda) ocupando la misma superficie y tan sólo ha perdido densidad de arbolado en algunas zonas.

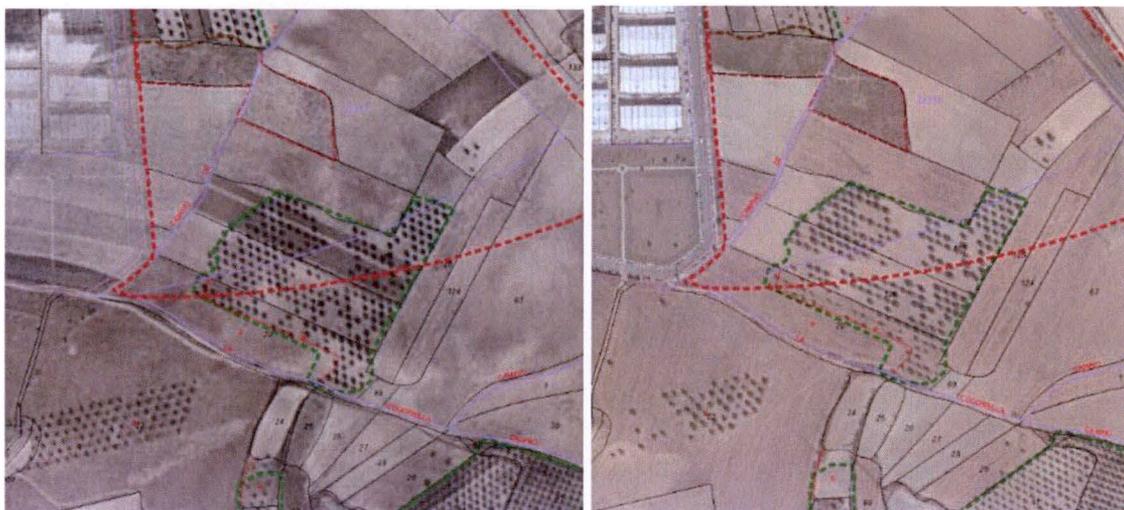


Imagen: Vista aérea olivar Sur 1956 (izquierda) y vista actual derecha.



Imagen: Vista del olivar sur desde camino de La Galga.

La extensión de los olivares y el número de ejemplares obligan a la redacción de un estudio de arbolado específico que determine la edad, el porte y diámetro de estos. De los resultados de este estudio se deducirá el número de ejemplares a plantar si, de acuerdo con la normativa vigente, *“en aquellos casos en los que la tala sea la única alternativa viable se exigirá, en la forma en que se establezca, la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado”*, o a trasplantar.



En cualquier caso, las soluciones de ordenación propuestas intentarán reducir al mínimo el talado del arbolado existente integrando el trasplanto de los olivos a las futuras zonas verdes y espacios libres del Sector u otras localizaciones que determine el Ayuntamiento.

1.6.3. Climatología

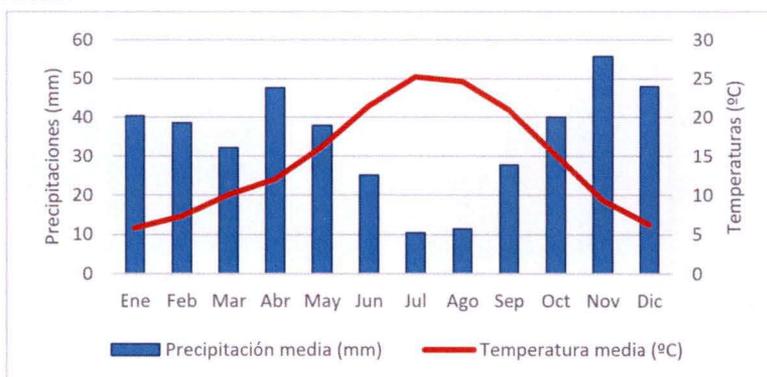
La estación meteorológica de referencia se denomina "Getafe Base Aérea", situada en el mismo municipio, a una altitud de 617 msnm y con latitud 40° 18' y longitud 3° 43' W. Los datos térmicos y pluviométricos de la estación son los siguientes:

ESTACIÓN: GETAFE "BASE AÉREA" (1961-2003)													
DATOS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Media Anual (°C)	5,8	7,3	10	12	16,2	21,5	25,2	24,6	20,9	15,1	9,3	6,2	14,5
Media de las máximas mensuales (°C)	15,4	17,9	22,4	25	29,9	35,4	38,1	37,7	33,8	27,4	20,4	16	38,7
Media de las mínimas mensuales (°C)	-4,1	-3,5	-1,4	0,6	3,4	8,5	11,5	12,5	8,1	3,6	-1,8	-4	-5,7
Precipitaciones medias mensuales (mm)	40,4	38,6	32,1	47,6	37,9	25	10,4	11,4	27,7	40	55,6	48	414,7
Precipitación máxima en 24 h (mm)	12,1	11,8	11,9	17,4	13,2	12	6,7	8	14,5	12,6	17,8	15	31,6
ETP anual	11,2	15,7	31,2	44,6	78,4	122,4	157,5	142,3	97,6	54,7	22,7	11,8	790

Principales datos climáticos en la estación meteorológica "Getafe Base Aérea". Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia Estatal de Meteorología.

La irregularidad de las precipitaciones es una característica esencial del tipo de clima mediterráneo que impera en la Comunidad de Madrid y, por ende, en el municipio de Getafe. Los datos medios son orientativos, pues esconden una enorme variación interanual. Es normal la sucesión de años muy secos junto a otros muy lluviosos que enmascaran los valores medios, que son de 414,7 mm, por lo que el fenómeno de la aridez estival resulta especialmente riguroso en ciertos años en que las precipitaciones son muy escasas.

En cuanto a las temperaturas, el régimen térmico presenta una estación fría coincidiendo con el solsticio de invierno en el hemisferio norte y otra cálida en el solsticio de verano. Así pues, las temperaturas ascienden progresivamente desde el mínimo invernal (enero) hasta el máximo estival (julio), para volver a descender tras este último mes.



Climograma de la estación de Getafe Base Aérea (1961 a 2003) Fuente: Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios (SIGA).

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Ampliando el análisis, mediante un climograma se relacionan las características térmicas y pluviométricas de la zona de estudio. Se observa cómo desde finales del mes de septiembre hasta primeros de junio, el área de estudio presenta un periodo que podríamos denominar húmedo (exceso de agua) en el que las precipitaciones son mayores respecto a las temperaturas, que son más bajas, mientras que desde los primeros días de junio hasta finales de septiembre aparece un periodo seco (hay déficit de agua), al disminuir drásticamente las precipitaciones y aumentar las temperaturas. Igualmente se distinguen dos breves periodos semihúmedos en los que existe un déficit relativo de agua: el primero incluye casi la totalidad del mes de mayo, y el segundo desde finales de septiembre hasta mediados del mes de octubre.

Finalmente considerando la dinámica de vientos en la zona de estudio se han tomado los datos del informe anual (año 2021) de la estación de Getafe perteneciente a la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.

Con respecto a las direcciones del viento dominan principalmente ESE, SSE, O y OSO.

Las velocidades de los vientos dominantes son "aire ligero" (0,5 a 1,5 m/s), seguido de "calma" (0 a 0,5 m/s) y "brisa suave" (1,5 a 3,1 m/s).

1.6.4. Calidad del aire

La Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid cuenta con la estación de medición de contaminantes en el aire (inmisión) denominada "Getafe", situada a una distancia aproximada de 3,6 km hacia el oeste. Su ubicación exacta es X: 439.085; Y: 4.462.913.

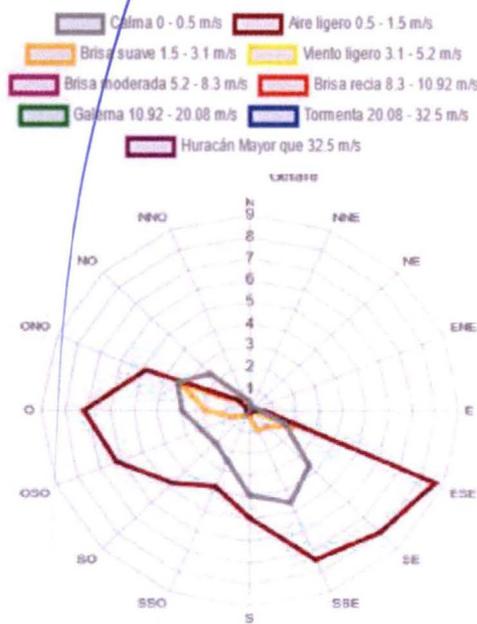
Los datos mensuales para el año 2021, de los diferentes contaminantes registrados en la estación, se recogen en la tabla siguiente:

Niveles de inmisión registrados en la estación de calidad del aire "Getafe" (2021)												
Contaminantes atmosféricos	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
NO (µg/m³)	43	13	10	4	3	2	3	3	7	23	23	40
NO₂ (µg/m³)	45	28	29	20	15	17	19	20	27	40	39	37
NOx (µg/m³)	112	49	44	27	20	21	23	24	37	75	74	98
PM_{2,5} (µg/m³)	17	13	13	9	8	10	9	11	9	11	9	12
PM₁₀ (µg/m³)	22	27	27	13	13	16	18	24	16	21	14	18
O₃ (µg/m³)	32	40	50	61	68	72	71	70	58	38	31	27

Contaminantes registrados por la estación de calidad del aire en 2021. Fuente: Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, la Comunidad de Madrid realiza informes periódicos de los datos registrados por las estaciones, analizando el cumplimiento de los "valores límite" y "valores objetivo" establecidos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

Se han utilizado los datos más actualizados a la fecha de redacción del presente documento, correspondientes al año 2021 registrado en la estación de "Getafe", indicando en color rojo las superaciones de los "valores límite" o "valores objetivo" establecidos por la legislación vigente, y en verde si no se han superado:



Rosa de los vientos de la estación de Getafe.
Fuente: Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.



Contaminantes	Dato registrado	Valor Límite - Valor Objetivo	
Partículas en Suspensión de diámetro superior a 10µ (PM10)			
Nº superaciones del valor límite diario	18	35	sup. (50 µg/ m ³)
Media anual	19	40	µg/ m ³
Partículas en Suspensión de 2,5µ (PM2,5)			
Media anual	11	25	µg/ m ³
Dióxido de Nitrógeno (NO₂)			
Nº superaciones del valor límite horario	0	18	sup. (200 µg/ m ³)
Media anual	28	40	µg/ m ³
Ozono Troposférico (O₃)			
Nº Superaciones del valor objetivo protección salud humana	25	25	Sup. promedio 3 años
Superación del Umbral de información a la población o Umbral de alerta	2 - 0	180 - 240	µg/ m ³
Valor AOT40 protección de la vegetación	20.110	18.000	µg/ m ³ *h promedio 5 años

"Valores límite" o "valores objetivo" regulados en el RD102/2011. Fuente: Informe Anual sobre la Calidad del Aire en la C. de Madrid. Año 2021. D.G. Medio Ambiente y Sostenibilidad

En este sentido, podemos determinar que la calidad del aire del ámbito de estudio es buena, aunque existen problemas puntuales en los valores objetivo del ozono para la protección de la vegetación, así como la superación del umbral de información en dos ocasiones durante el año 2021, algo común en la mayor parte del territorio regional y estatal.

1.6.5. Ruido

La principal fuente de ruido en el Sector en la actualidad corresponde a la red viaria del entorno del Plan Parcial:

- Carretera M-301 de Madrid a San Martín de la Vega perteneciente a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Se trata de carretera convencional desdoblada con dos calzadas de dos carriles de circulación cada una.
- Calles urbanas de titularidad municipal existentes en el polígono industrial Los Olivos-Ampliación de Getafe: calle Comunicación, calle Destreza, avenida de la Lealtad, calle Trabajo, calle Iniciativa y calle Investigación.

Considerando los mapas de ruido de la modelización acústica realizada, los niveles sonoros en la actualidad en el ámbito del Plan Parcial son los siguientes (Ver Anexo II del *Bloque II. Estudio Ambiental Estratégico*):



Figuras. Mapa de ruido. Índice día / tarde / noche Ld.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Durante los periodos de día y de tarde, los niveles oscilan entre los 45 dB(A) hasta 55 dB(A) en la mayor parte del ámbito de actuación, alcanzándose localmente valores algo superiores cerca de los límites Este y Oeste del ámbito en las cercanías de la M-301 y los viarios existentes. Si se observa el periodo nocturno, los niveles sonoros descienden a umbrales entre los 40 y 50 dB(A).

1.6.6. Geología y Geomorfología

Geológicamente, el municipio de Getafe y, por lo tanto, el Sector "Olivos 3" se sitúa en la depresión terciaria del Tajo. Dado su ubicación en la zona central de la cuenca los materiales depósitos presentan un predominio de sedimentación química.

Al localizarse en las facies centrales, los materiales que se localizan en todo el ámbito de estudio constituyen una formación masiva de yesos, aflorando en masas sacaroideas o en agregados de grandes placas especulares, con pequeñas intercalaciones de margas yesíferas. Hacia el este se localiza el valle del río Manzanares donde los materiales aflorantes corresponden a depósitos Cuaternarios, mientras que al suroeste se localiza un cerro testigo (Cerro de Los Ángeles) con materiales evaporíticos terciarios de las facies intermedias y de borde.

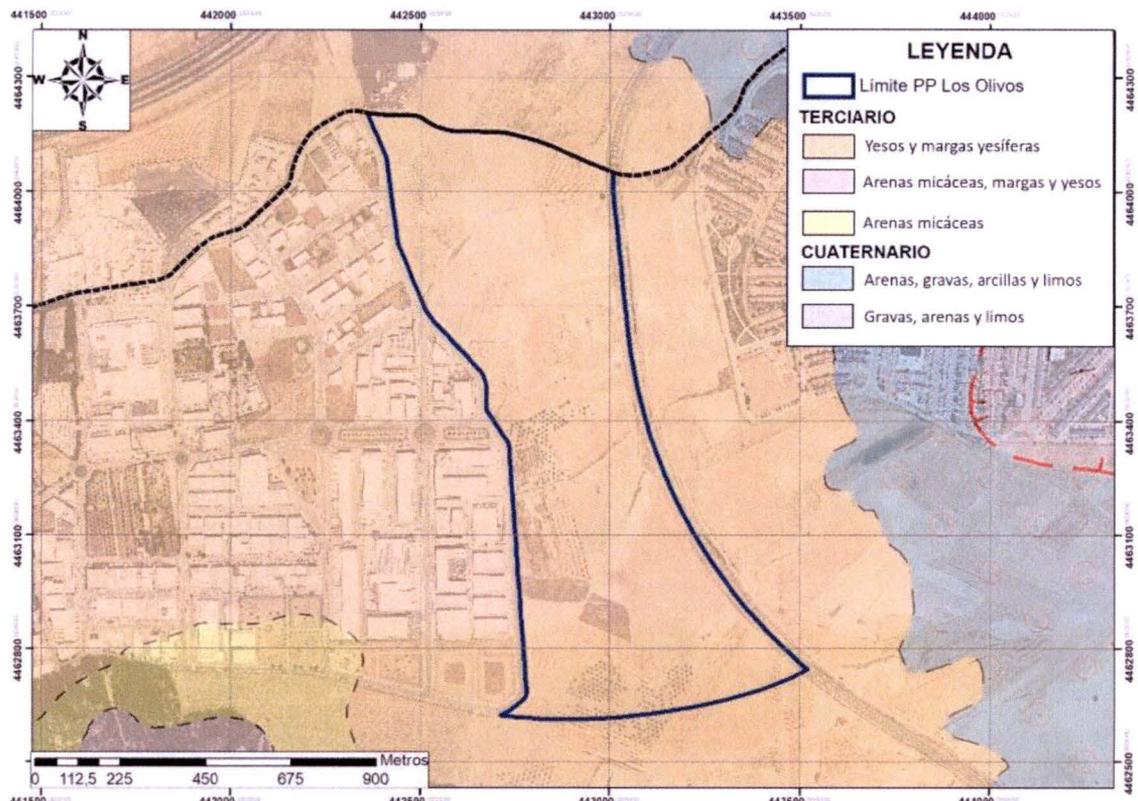


Figura. Geología del ámbito. Fuente: Mapa Geológico de España a escala 1/50.000. Base de la imagen PNOA. Escala 1:5.000.

Fisiográficamente el Sector se sitúa sobre el dominio denominado como lomas y campiñas de yesos cuya morfología es de una estrecha y larga cuerda aplanada con dirección Norte-Sur que, correspondiendo a antiguas superficies de erosión anterior a la formación de los valles fluviales, pero relacionados con ello como es el valle del río Manzanares que se desarrolla al este del ámbito.

En el estudio hipsométrico del área se observa que con la cota más reducida se da en las proximidades del límite oriental del ámbito con altitudes de 585 msnm, mientras que las más elevadas se ubican hacia el oeste y suroeste con cotas de 591 msnm.

En cuanto al análisis de las pendientes, en la zona de estudio se observa que las zonas llanas (pendientes entre 0 y 3%) se concentran principalmente en la zona septentrional del ámbito, mientras las pendientes suaves (pendientes entre el 3 y el 10%) se localizan al sur del ámbito.



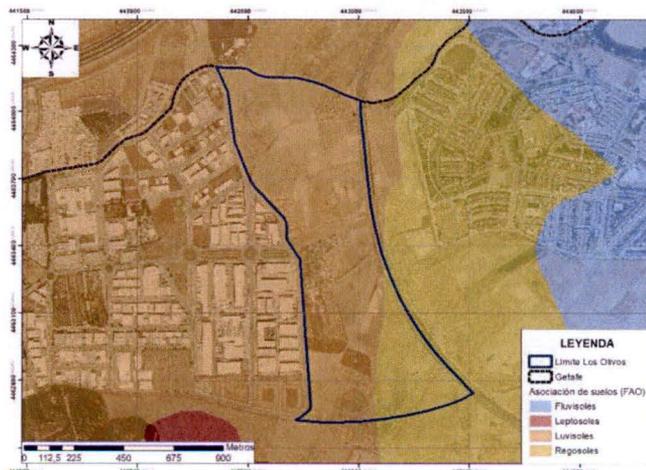
Hipsometría y porcentaje de pendientes en el Plan Parcial Los Olivos. Fte. CNIG y elaboración propia. Escala: 10.000

1.6.7. Calidad de los suelos

Para considerar las características edafológicas hay que tener en cuenta la evolución de los usos del suelo a lo largo del tiempo. Teniendo en cuenta esta consideración, el mapa de asociaciones de suelos en Los Olivos indica que la mayor parte de su superficie se corresponde con “luvisoles”, caracterizados por presentar un horizonte (B) con un enriquecimiento de arcilla que es consecuencia del lavado de capas superiores (argiluvitación) y de la acumulación en el mismo (argilización).

Por otro lado, en el extremo sureste del ámbito, aparecen suelos de la asociación “regosoles”, caracterizados por presentar un escaso desarrollo genético, lo que traduce en la inexistencia de horizontes diagnóstico, salvo el horizonte superficial (A).

Por otra parte, el mapa de clases agrológicas realizado por la Comunidad de Madrid se observa que todo el ámbito que constituye Los Olivos presenta tierras con limitaciones severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren especiales técnicas de manejo con factores desfavorables como consecuencia de las condiciones climáticas de la zona.



Asociación de suelos según clasificación FAO. Fuente: Comunidad de Madrid. Escala: 10.000.



Clases agrológicas del ámbito. Fuente: SIT. Escala: 1:10.000.

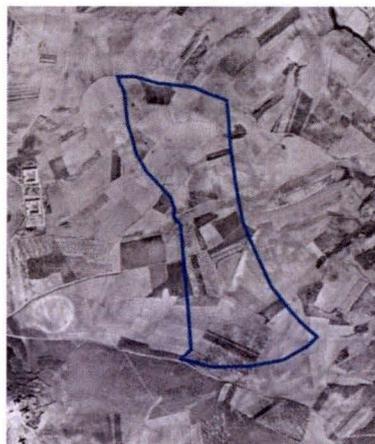
- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

A

Concepción Muñoz Yllera

En un análisis histórico de los usos del suelo que se han dado en los terrenos de Los Olivos, se observa que desde el primer año analizado (1956) hasta la actualidad presenta un uso agrícola en toda su extensión con un dominio de los cultivos herbáceos en secano, con parcelas destinadas al cultivo del olivo.



Detalle de la fotografía aérea
del año 1956.



Detalle de la fotografía aérea
del año 1975.



Detalle de la fotografía aérea
del año 1991.

No obstante, en terrenos cercanos al ámbito del Plan Parcial si han sufrido una intensa transformación de usos, como son los ámbitos situados al este donde se desarrolla el crecimiento de Perales del Rio, que comienza en la década de los años 70, o el polígono Industrial de Los Olivos, situado al oeste, que comienza a desarrollarse en los primeros años del siglo XXI y que en la actualidad llegan a constituir el límite más occidental del Plan.



Detalle de la fotografía aérea
del año 2001.



Detalle de la fotografía aérea
del año 2011.



Detalle de la fotografía aérea del
año 2021.

En último lugar cabe destacar, la construcción de la carretera M-301 a finales de la primera década del siglo XXI que constituirá el límite oriental del ámbito.

Adicionalmente, en el *Anexo III. Caracterización de la Calidad de suelos, del Bloque II. Estudio Ambiental Estratégico*, se ha procedido a realizar una caracterización analítica con el doble objetivo de detectar algún indicio de afección en la calidad de suelos y de obtención de un blanco ambiental. Para ello, se tomaron 18 muestras de suelos en toda la superficie de la planificación propuesta.

Del análisis de cada una de las muestras se extraen las siguientes conclusiones:

- Los hidrocarburos aromáticos volátiles y los hidrocarburos aromáticos policíclicos, todos ellos están por debajo de los límites de detección de la técnica llevada a cabo y, por lo tanto, por debajo de los valores de referencia considerados por el Real Decreto 9/2005.
- De igual forma, en el caso de los hidrocarburos totales derivados del petróleo, todas las muestras están por debajo de los límites de detección de la técnica llevada a cabo y, por lo tanto, por debajo de los valores de referencia considerados por el Real Decreto 9/2005.
- Con respecto de los metales pesados analizados, los valores alcanzados no superan la legislación vigente por la Comunidad de Madrid de los Niveles Genéricos de Referencia para la salud humana de ninguno de los usos previsto por la legislación vigente. La única excepción son los valores de arsénico (As), los cuales en tres de las muestras tomadas superan los Niveles Genéricos de Referencia para uso industrial.

Estas concentraciones de arsénico una vez analizadas sus principales fuentes de generación y considerando los estudios de concentración de arsénico en las distintas litologías (Mandal y Suzuki -2002-) donde según los materiales litológicos las concentraciones oscilan entre 3 – 460 mg/kg en materiales sedimentarios marinos, permite establecer que los valores de estos cuatro puntos son asimilables a los valores de fondo geoquímico natural de los materiales litológicos presentes en los terrenos del Plan Parcial.

1.6.8. Hidrología e hidrogeología

El ámbito del Plan Parcial de Los Olivos no presenta ningún cauce dentro de sus terrenos estando ubicado sobre la cuenca de escorrentía del río Manzanares cuyo cauce se localiza a una distancia de unos 1,3 km de su límite más noreste.

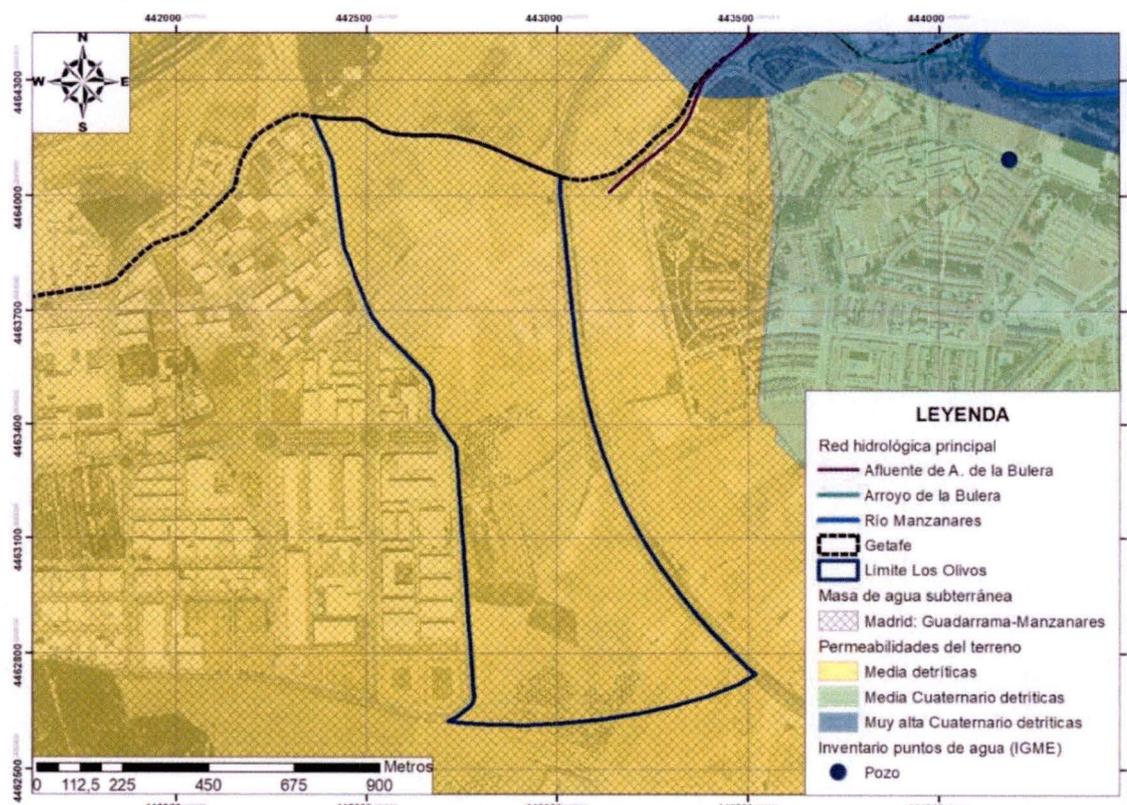


Figura. Red hidrográfica, masas de agua subterránea y permeabilidades del terreno en el ámbito de estudio. Fte. CHT e IGME. Base de la imagen PNOA. Escala 1:10.000.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera



Considerando el Dominio Público Hidráulico de la zona de estudio, en base a las áreas cartografiadas por el Ministerio de Transición Ecológica, se puede determinar que ésta se encuentra fuera del Dominio Público Hidráulico y que no presenta peligros de inundación al localizarse lo suficientemente alejada del cauce del río Manzanares tal y como se puede observar en las imágenes.



Figuras. Dominio Público Hidráulico y zonas de inundación por periodos de retorno del río Manzanares. FTE MITECO. Escala: 1:10.000.

Por otra parte, la zona de estudio se engloba dentro de la masa de agua subterránea denominada como Madrid: Guadarrama - Manzanares que se desarrolla en su totalidad dentro de los materiales detríticos miocenos que rellenan la fosa del Tajo, apareciendo depósitos cuaternarios de escasa entidad. En concreto, en la zona de estudio al localizarse en las zonas centrales de la cuenca las facies son de tipo evaporítico y químico.

Esta masa de agua subterránea a escala regional es definida como un acuífero libre, de gran potencia, heterogéneo y anisótropo, estando constituido por una serie de cuerpos lenticulares arenosos de dimensiones limitadas, de mayor permeabilidad, que están englobados en una matriz areno-arcillosa de baja permeabilidad, que actúa de acuitardo. A nivel local, se observan niveles arenosos (acuíferos) que alternan con niveles de arcilla o arena arcillosa (acuitardo), comportándose como un acuífero multicapa.

En conjunto el acuífero se recarga por precipitación, principalmente en el interfluvio entre los ríos Guadarrama y Manzanares, y se descarga en las zonas de valles hacia estos cauces.

Por otro lado, considerando el inventario de puntos de agua del IGME el ámbito del Plan Parcial no presenta ninguno de estos, siendo el más cercano el ubicado a más de 1,5 km del límite noreste del Plan.

Finalmente, considerando el mapa de permeabilidades a escala 1:200.000 realizado por el IGME se observa que los terrenos del Plan Parcial se asientan en su totalidad sobre materiales detríticos evaporíticos de permeabilidad media, mientras que al oeste y noroeste se localizan materiales cuaternarios de permeabilidades medias y muy altas en el valle del río Manzanares.



1.7. Patrimonio histórico-cultural

Consultado el Tomo 5. *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos* del PGOU de Getafe, se comprueba que el ámbito del SUS-PP.04 "Olivos 3" no se encuentra dentro de ningún Área de Protección definida por el planeamiento, tal y como se observa en la siguiente figura:



Figura: Extracto del Plano de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Getafe.

No obstante, se solicitó a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid la emisión de la Hoja Informativa y de la Carta Arqueológica para el Sector, con fecha 25 de noviembre de 2021.

Ambas solicitudes se adjuntan al presente documento dentro del Anexo 1 de este Bloque I.

Únicamente se ha recibido contestación a la Carta Arqueológica, incluida en el Anexo 2 del presente Bloque, donde se indica que el Sector es colindante con el yacimiento CM/079/0797 Terrazas del Manzanares.

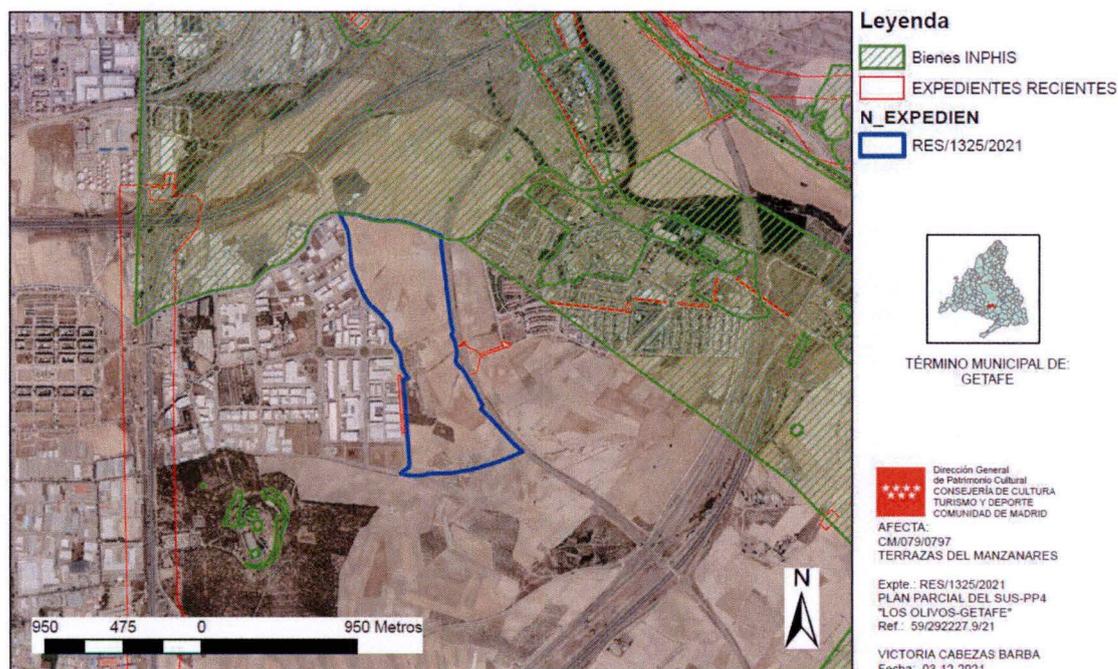


Figura: Carta Arqueológica. Fuente: DG de Patrimonio Cultural de la CAM.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

1.8. Estructura de la propiedad

El Sector está conformado por un total de 74 parcelas catastrales, de las que 19 están consideradas rústicas y 55 urbanas a efectos catastrales. Las 19 parcelas en rústico pertenecen al polígono 32 (17) y al polígono 19 (1).

El resto de las parcelas del sector son consideradas urbanas catastralmente y están en las manzanas numeradas como 27428, 29392, 30323, 30361 y 32311.

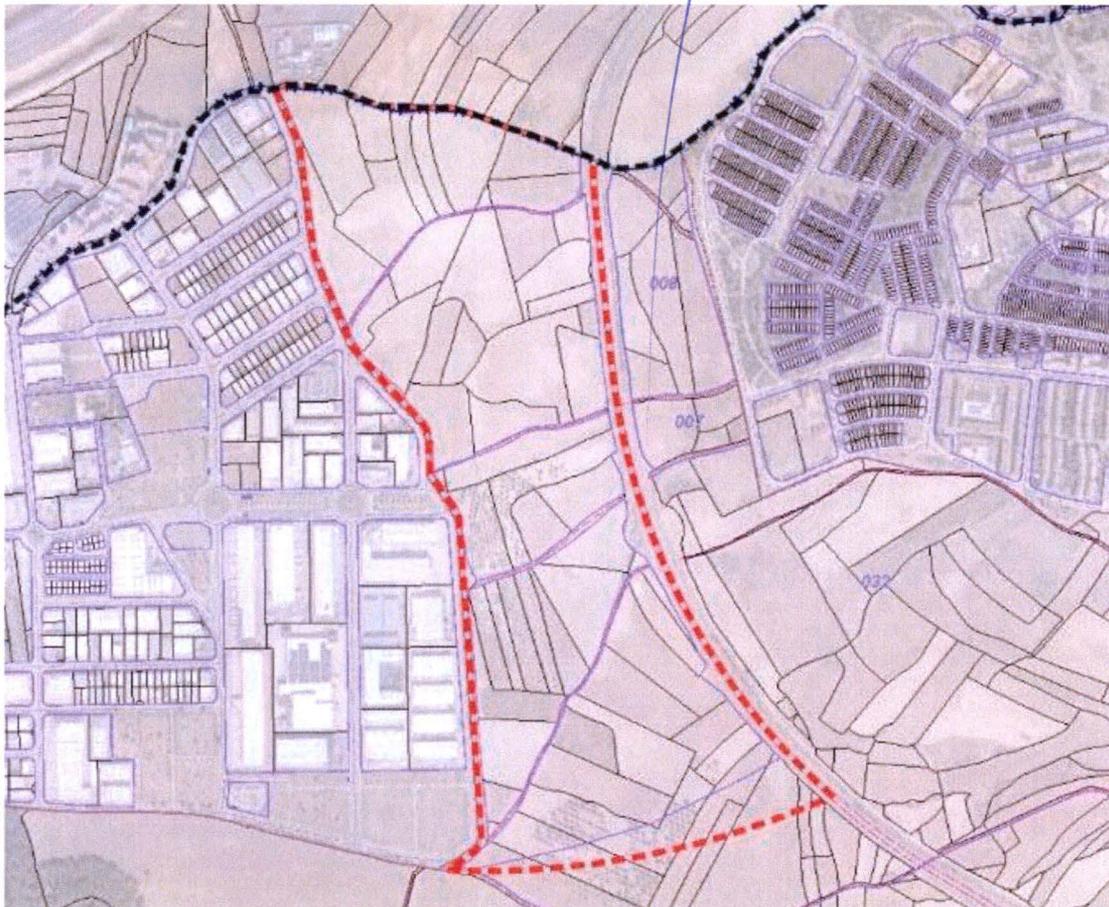


Figura: Ámbito del Plan Parcial sobre penencia catastral (Fuente: Sede electrónica de Catastro)

Las parcelas catastrales que, según la DG de Catastro, componen el ámbito se enumeran en el siguiente listado y se reflejan gráficamente en el plano *P.1.3. Estructura de la propiedad*:



Número	Referencia Catastral	Manzana Urbana / Polígono Rústica	Parcela	Suelo según ponencia catastral	Inclusión en Sector	Observaciones
1	28065A03200124	Pol 32	124	Rústico	Parcial	Parcela privada
2	28065A03200125	Pol 32	125	Rústico	Parcial	Parcela privada
3	28065A03200132	Pol 32	132	Rústico	Completa	Parcela privada
4	28065A03200070	Pol 32	070	Rústico	Parcial	Parcela privada
5	28065A03200064	Pol 32	064	Rústico	Parcial	Parcela privada
6	28065A03200067	Pol 32	067	Rústico	Parcial	Parcela privada
7	28065A03200122	Pol 32	122	Rústico	Parcial	Parcela privada
8	28065A03200121	Pol 32	121	Rústico	Parcial	Parcela privada
9	28065A03200155	Pol 32	155	Rústico	Parcial	Parcela privada
10	28065A03200126	Pol 32	126	Rústico	Parcial	Parcela privada
11	2742801VK4624S	27428	01	Urbano	Completa	Parcela privada
12	2742802VK4624S	27428	02	Urbano	Completa	Parcela privada
13	2742803VK4624S	27428	03	Urbano	Completa	Parcela privada
14	2742804VK4624S	27428	04	Urbano	Completa	Parcela privada
15	2742805VK4624S	27428	05	Urbano	Completa	Parcela privada
16	2742806VK4624S	27428	06	Urbano	Completa	Parcela privada
17	2742807VK4624S	27428	07	Urbano	Completa	Parcela privada
18	2742808VK4624S	27428	08	Urbano	Completa	Parcela privada
19	2742809VK4624S	27428	09	Urbano	Completa	Parcela privada
20	2939201VK4623N	29392	01	Urbano	Completa	Parcela privada
21	2939202VK4623N	29392	02	Urbano	Completa	Parcela privada
22	2939203VK4623N	29392	03	Urbano	Completa	Parcela privada
23	2939204VK4623N	29392	04	Urbano	Completa	Parcela privada
24	2939205VK4623N	29392	05	Urbano	Completa	Parcela privada
25	2939206VK4623N	29392	06	Urbano	Completa	Parcela privada
26	2939207VK4623N	29392	07	Urbano	Completa	Parcela privada
27	2939208VK4623N	29392	08	Urbano	Completa	Parcela privada
28	2939209VK4623N	29392	09	Urbano	Completa	Parcela privada
29	2939210VK4623N	29392	10	Urbano	Completa	Parcela privada
30	2939211VK4623N	29392	11	Urbano	Completa	Parcela privada
31	2939212VK4623N	29392	12	Urbano	Completa	Parcela privada
32	2939213VK4623N	29392	13	Urbano	Completa	Parcela privada
33	3032302VK4633S	30323	02	Urbano	Completa	Parcela privada
34	3032304VK4633S	30323	04	Urbano	Completa	Parcela privada
35	3032305VK4633S	30323	05	Urbano	Completa	Parcela privada
36	3032306VK4633S	30323	06	Urbano	Completa	Parcela privada
37	3032307VK4633S	30323	07	Urbano	Completa	Parcela privada
38	3032308VK4633S	30323	08	Urbano	Completa	Parcela privada
39	3032309VK4633S	30323	09	Urbano	Completa	Parcela privada
40	3032310VK4633S	30323	10	Urbano	Completa	Parcela privada
41	3032311VK4633S	30323	11	Urbano	Completa	Parcela privada
42	3032312VK4633S	30323	12	Urbano	Completa	Parcela privada
43	3032313VK4633S	30323	13	Urbano	Completa	Parcela privada
44	3032314VK4633S	30323	14	Urbano	Completa	Parcela privada
45	3036101VK4633N	30361	01	Urbano	Completa	Parcela privada
46	3036102VK4633N	30361	02	Urbano	Completa	Parcela privada
47	3036104VK4633N	30361	04	Urbano	Completa	Parcela privada
48	3036105VK4633N	30361	05	Urbano	Completa	Parcela privada
49	3036106VK4633N	30361	06	Urbano	Completa	Parcela privada
50	3036107VK4633N	30361	07	Urbano	Completa	Parcela privada
51	3231102VK4633S	32311	02	Urbano	Completa	Parcela privada
52	3231104VK4633S	32311	04	Urbano	Completa	Parcela privada
53	3231105VK4633S	32311	05	Urbano	Completa	Parcela privada
54	3231106VK4633S	32311	06	Urbano	Completa	Parcela privada
55	3231107VK4633S	32311	07	Urbano	Completa	Parcela privada
56	3231108VK4633S	32311	08	Urbano	Completa	Parcela privada
57	3231109VK4633S	32311	09	Urbano	Completa	Parcela privada
58	3231110VK4633S	32311	10	Urbano	Completa	Parcela privada
59	3231111VK4633S	32311	11	Urbano	Completa	Parcela privada
60	3231112VK4633S	32311	12	Urbano	Completa	Parcela privada
61	3231113VK4633S	32311	13	Urbano	Completa	Parcela privada
62	3231114VK4633S	32311	14	Urbano	Completa	Parcela privada
63	3231115VK4633S	32311	15	Urbano	Completa	Parcela privada
64	3231116VK4633S	32311	16	Urbano	Completa	Parcela privada
65	3231117VK4633S	32311	17	Urbano	Completa	Parcela privada
66	28065A01909001	Pol 19	9001	Rústico	Parcial	Camino de la cogorrilla
67	28065A03209007	Pol 32	9007	Rústico	Parcial	Carretera M-301
68	28065A03209008	Pol 32	9008	Rústico	Completa	Camino de Getafe
69	28065A03209009	Pol 32	9009	Rústico	Completa	Camino bajo de los llanos
70	28065A03209010	Pol 32	9010	Rústico	Completa	Camino de pelendengues
71	28065A03209011	Pol 32	9011	Rústico	Completa	Camino alto de los llanos
72	28065A03209012	Pol 32	9012	Rústico	Completa	Camino hondo de Perales
73	28065A03209013	Pol 32	9013	Rústico	Completa	Camino de la galga
74	28065A03209014	Pol 32	9014	Rústico	Completa	Camino de la belejona / de la galga

Listado de parcelas catastrales incluidas total o parcialmente en el Sector (Fuente: Sede electrónica de Catastro)

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Cabe indicar que, dado que el límite Norte del Sector coincide con el límite del término municipal de Getafe con el municipio de Madrid, y éste se ha tomado en el Plan Parcial de acuerdo con el límite oficial del Instituto Geográfico Nacional (IGN) descargando de su página web, existe una ligera discrepancia con el límite entre municipios reflejado en la cartografía catastral, por lo que el Ayuntamiento de Getafe ya ha iniciado los trámites para subsanar la cartografía catastral en este punto.

1.9. Usos y edificaciones existentes

Como se ha mencionado anteriormente el Sector se encuentra compuesto por numerosas parcelas catastrales en las que no se contempla ningún uso fuera del uso agrícola.

De acuerdo con la clasificación del SIOSE del 2011 tan sólo aparecen los siguientes usos dentro del Sector, reflejados gráficamente en la siguiente figura:

- Olivar.
- Matorral.
- Cultivos herbáceos distintos de arroz.



Figura. Usos, según SIOSE 2011, dentro del Sector. Elaboración propia.

Esta situación no ha variado en fechas recientes y en el Sector se mantiene únicamente el uso agrícola tal y como se ha comprobado en visitas recientes y en el levantamiento topográfico realizado en febrero de 2022.

1.10. Infraestructuras existentes

El Sector se localiza en el entorno inmediato de la trama de suelo urbano consolidado donde las obras de urbanización fueron ejecutadas y recibidas. Por tanto, cuenta con acceso cercano a servicios de infraestructuras ya que es colindante con viarios públicos municipales (calle de la Destreza, de la Comunicación y camino Viejo de Pelendengues) por las que discurren los servicios urbanísticos básicos.

Por otro lado, por el Sector transcurren infraestructuras de servicio supramunicipal que generan afecciones al desarrollo del suelo.

1.10.1. Red Viaria

Calles

El Sector tiene frente a viario público municipal en sus linderos norte y oeste. Al este linda con viario de titularidad autonómica, la M-301. Por el interior del ámbito transcurren cuatro caminos.

A continuación, se describen cada uno de los viarios.

- Calle de la Destreza.

Se trata de un viario principal situado al Oeste del ámbito. Tiene una longitud de 1.300 metros y una pendiente descendente media del 2% en sentido Sur. Actualmente el Sector no cuenta con accesos terminados desde esta calle.

La calle tiene una sección con una calzada de dos carriles por sentido, sin mediana de separación y con estacionamiento en línea en ambos sentidos. Las aceras peatonales tienen un ancho de tres metros completando un ancho total de viario de 25,40 metros con los siguientes elementos:

Acera	3,00 m.
Aparcamiento en línea	2,70 m.
Calzada	14,00 m.
Aparcamiento en línea	2,70 m.
Acera	3,00 m.



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

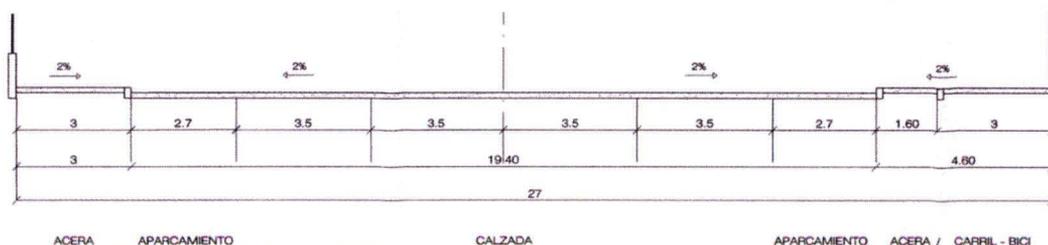


Figura: Sección de la Calle Destreza colindante con el sector, según proyecto de urbanización.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

- Calle de la Comunicación.

Viarío principal situado al oeste del ámbito es la prolongación de la calle de la destreza que arranca en la Avda. de la Lealtad hasta encontrarse con el camino Viejo de Pelendengues que continúa el límite del término municipal. Tiene con una longitud de 940 metros y una pendiente media del 2%. Los accesos al sector desde esta calle coinciden con las entradas a los caminos interiores existentes.

Sus características y dimensiones son las mismas que las de calle Destreza, con una calzada de dos carriles por sentido, sin mediana de separación y con estacionamiento en línea en ambos sentidos. Las aceras peatonales tienen un ancho de tres metros completando un ancho total de viario de 25,40 metros con los siguientes elementos:

Acera..... 3,00 m.
Aparcamiento en línea 2,70 m.
Calzada..... 14,00 m.
Aparcamiento en línea 2,70 m.
Acera 3,00 m.

Inicialmente también estaba proyectado un carril bici en el límite exterior Este del viario y un ancho total de 27 metros, pero la calle tampoco se ha ejecutado conforme al proyecto, suprimiendo el carril bici.

Caminos

En el ámbito del Plan Parcial se incluyen, total o parcialmente, un total de seis caminos que se describen a continuación

- Camino Bajo de los Llanos.

Camino que constituye la linde norte del sector y que sigue el trazado del límite del término municipal en su separación con Madrid. Tiene una longitud de 634 metros es la prolongación de la calle Formación, que formaba parte de este camino, desde su encuentro con la calle Comunicación. Desde aquí transcurre constituyendo el límite del término municipal que transcurre por su eje dejando parte del camino dentro del ámbito hasta la M-301.

El camino tiene una anchura media de tres metros, está sin asfaltar y tampoco cuenta con deslinde ni cierres, siendo libre el acceso desde el camino al Sector.

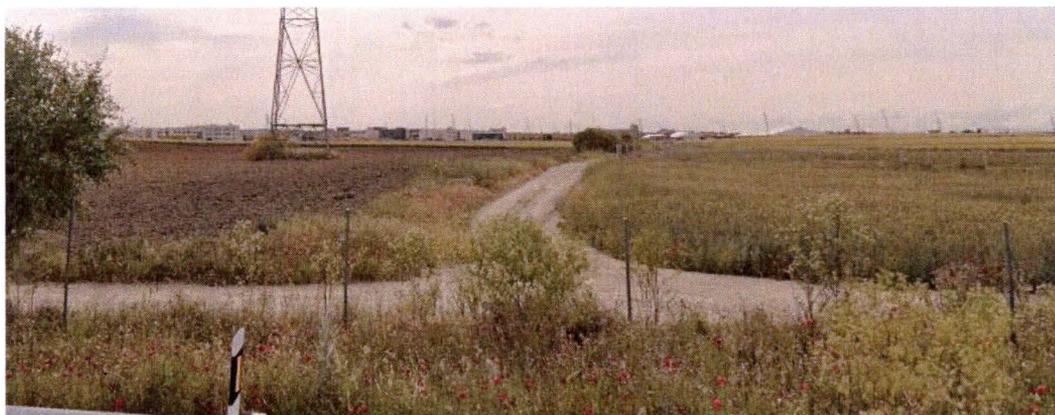


Imagen: vista del camino bajo de los Llanos desde la M301

- Camino de los Pelendengues

Arranca en el final de la calle Solidaridad y transcurre en una curva de Oeste a Este hasta llegar a la M-301 con una longitud de 620 metros.



Imagen: vista del camino bajo de los Pelendengues.

- Camino Alto de los Llanos

Arranca en el final de la Avda. de la Lealtad y transcurre en una línea casi recta de Oeste a Este, con una ligera subida, hasta llegar a la M-301 con una longitud aproximada de 395 metros.



Imagen: vista del camino Alto de los Llanos

- Camino Hondo de Perales

Con una longitud de 755 metros, arranca en la calle Destreza y discurre casi paralelo al camino alto de los Llanos a una distancia de 230 metros. El camino está sin deslindar y en la parte más cercana al polígono industrial colindante "Olivos Ampliación" está muy descuidado y se usa como vertedero en sus márgenes.



Imagen: vista del camino Hondo de Perales.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera



- Camino de la Galga

Camino que arranca en el extremo Suroeste y discurre en diagonal de Suroeste al Este hasta llegar a la M-301 con una longitud de 755 m. Al cruzar la carretera continúa en el camino de la Belejona.



Imagen: Camino de la Galga

- Camino de la Cogorrilla

Camino que arranca en el extremo Suroeste y discurre hacia el Sureste. Se incluye ligeramente su inicio en el Sector.

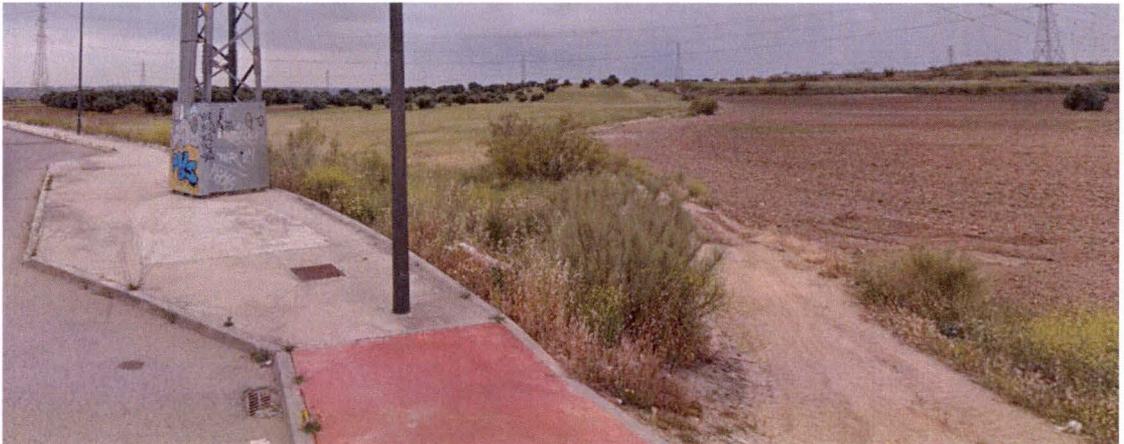


Imagen: Camino de la Cogorrilla

- Antiguo camino de Getafe

Camino absorbido por las calles Destreza y Comunicación que conforman la linde Oeste del sector. Aparece semi-catastrado.

- Antiguo camino del Espinillo

Este camino transcurría paralelo a la actual M-301 y en la actualidad forma parte de la zona de dominio público de la M-301.

Carretera M-301

La carretera M-301 discurre desde la A-4 (Villaverde) a la M-506 (San Martín de la Vega) y tiene carácter de carretera de la red principal de la Comunidad de Madrid.

El tramo incluido dentro del Sector tiene una longitud de 1,4 km y se incluye tanto la calzada como sus servidumbres y dominio público. En la actualidad no existe salida desde la M-301 hacia el Sector, pero, como se ha indicado anteriormente, está aprobada la ejecución de una glorieta a la altura del km 3+300 que permitirá tanto el acceso al sector como el cruce de la M-301 desde el núcleo de Getafe a Perales del Río.

Sólo está dentro del sector la mitad de la carretera desde el eje central, que es la linde Este del Sector.

Hay un total de tres pasos bajo la carretera de obras de drenaje transversal (ODTs). Son obras de sección cerrada, es decir provista de solera con función estructural. Normalmente responde a las tipologías de tubo o marco y sus dimensiones son inferiores a las de los puentes.



Imagen: ODT utilizado como paso subterráneo bajo M-301

Los puentes y ODTs deben perturbar lo menos posible la circulación del agua por el terreno natural, cumpliendo al paso del caudal de proyecto las condiciones de desagüe que exige la normativa y las condiciones que establezca la Administración Hidráulica.

En la actualidad estos pasos se utilizan como pasos peatonales y ciclistas, aunque no están diseñados para ello ni reúnen las condiciones de seguridad necesarias.

En las siguientes imágenes se recoge la definición de la rotonda proyectada. El proyecto también incluye la mejora del paso subterráneo existente para dar continuidad al carril bici utilizado en la actualidad.



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

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

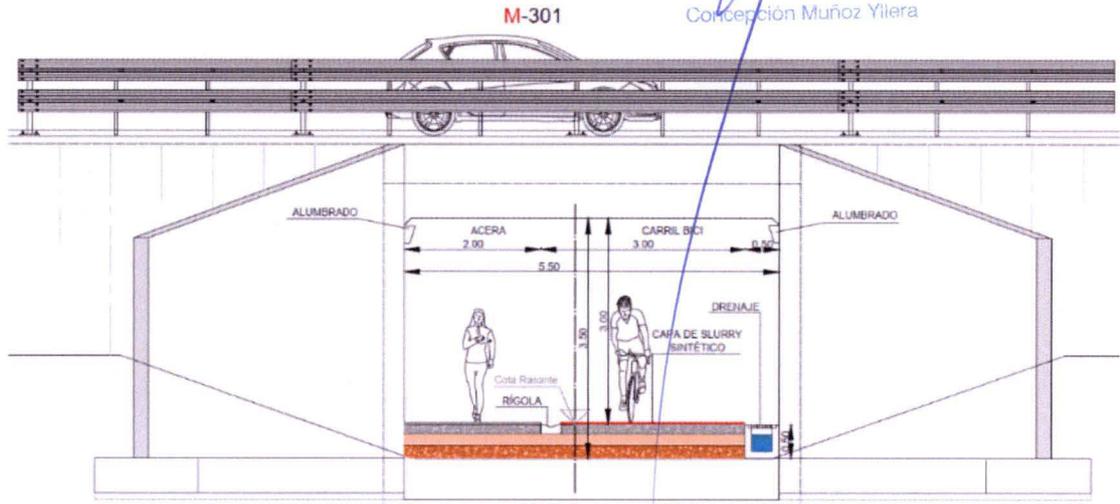


Figura: proyecto de sección tipo carril bici y acera bajo carretera M-301. Fuente: proyecto de construcción de nueva conexión en M-301 de la CAM

1.10.1.1. Red de telecomunicaciones

Paralelo al Camino Hondo de Perales, por el Sur de su trazado, transcurre una línea aérea de teléfono sobre postes de madera cada 50 metros, de Este a Oeste del Sector hasta el poste cercano a la M-301 en el que se soterra para pasar bajo ella y continuar hasta Perales del Río.



Figura: localización de las líneas de telecomunicaciones colindantes y existentes en el Sector

1.10.2. Infraestructuras de saneamiento

Red de saneamiento existente

El Sector es atravesado por diversos colectores y emisarios de saneamiento que recogen los vertidos generados por el polígono industrial Los Olivos y Ampliación Olivos y en el resto de la cuenca Este del municipio de Getafe hacia la EDAR de Butarque, vertiéndose también parte de las aguas pluviales en el Arroyo de la Bulera.

- Limite Norte

Por el límite Norte del Sector, en paralelo al Camino Bajo de los Llanos, discurren tres colectores de diámetros 300, 800 y 1.200 mm. Sería recomendable que estos colectores pudieran mantener su trazado actual, sin ser afectados por el desarrollo del nuevo sector.

Según el levantamiento topográfico los colectores transcurren por el interior del Sector.

- Camino de Pelendengues

A su vez, siguiendo el cuso del camino de Pelendengues (en prolongación de la Calle Solidaridad), discurren otros 2 colectores de 400 y 1.200 mm de diámetro.

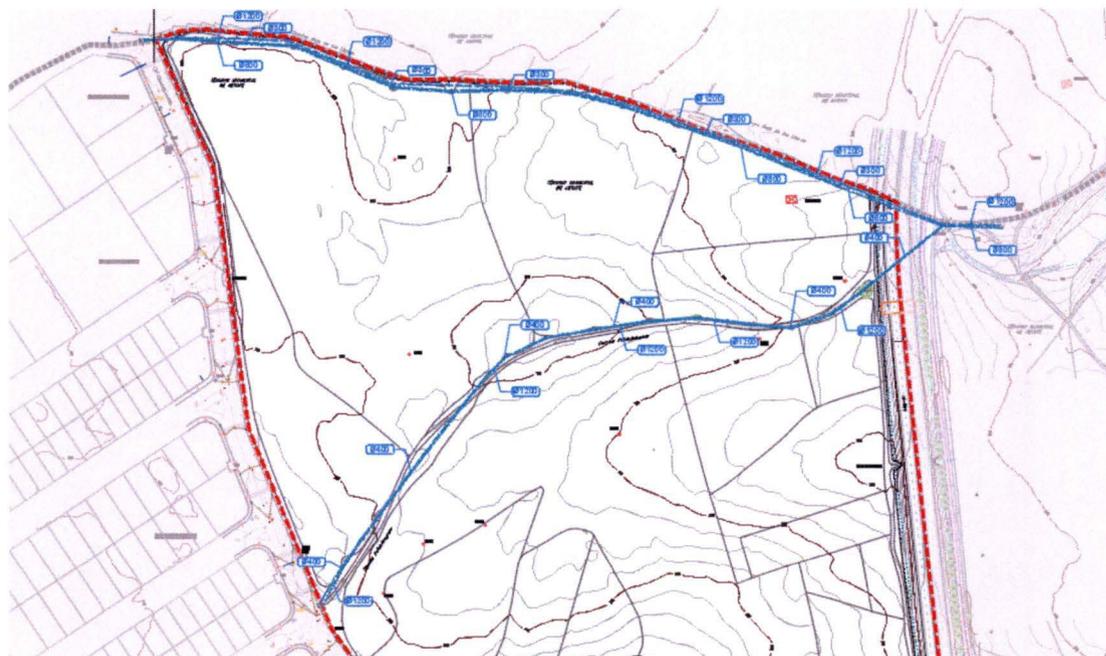


Figura: Colectores de alcantarillado en el Sector

Adicionalmente, en el diseño de la red de saneamiento del Sector deberá tenerse en cuenta diversas actuaciones previstas sobre las redes existentes.

El diseño de la red deberá adaptarse, al menos, a:

- El Plan Especial de Infraestructuras de saneamiento y de los proyectos de construcción de las mejoras de las conexiones exteriores de las redes de saneamiento de la cuenca Norte de la urbanización del sector PP-02, Los Molinos, del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid) – pendiente de redacción.
- La propuesta de Conexión Butarque 2 Aguas Pluviales del Polígono Los Olivos (Getafe) – Julio 2021, desarrollada por el Canal de Isabel II.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Getafe

El Plan director de Drenaje Urbano es el documento describe las actuaciones propuestas para solucionar los problemas de funcionamiento en la red de drenaje urbano, tanto en la situación actual como en la situación futura (teniendo en cuenta el crecimiento urbanístico) y estableciendo un orden de prioridad para llevarlas a cabo, con objeto de:

- Solucionar los problemas conocidos en la red de los que hay constancia en la actualidad.
- Solucionar los problemas existentes en la red de alcantarillado en la actualidad.
- Dar servicio a los nuevos ámbitos urbanísticos previstos en el crecimiento urbanístico y que se solucionen los problemas que muestre la red teniendo en cuenta estos nuevos desarrollos.

Dentro del Plan Director se contemplan actuaciones que afectan al sector SUS-PP.04 y se establece su conexión de su red de drenaje pluvial en un nuevo depósito anti-DSP (río Manzanares) y el residual en P.64AL-174 con red separativa

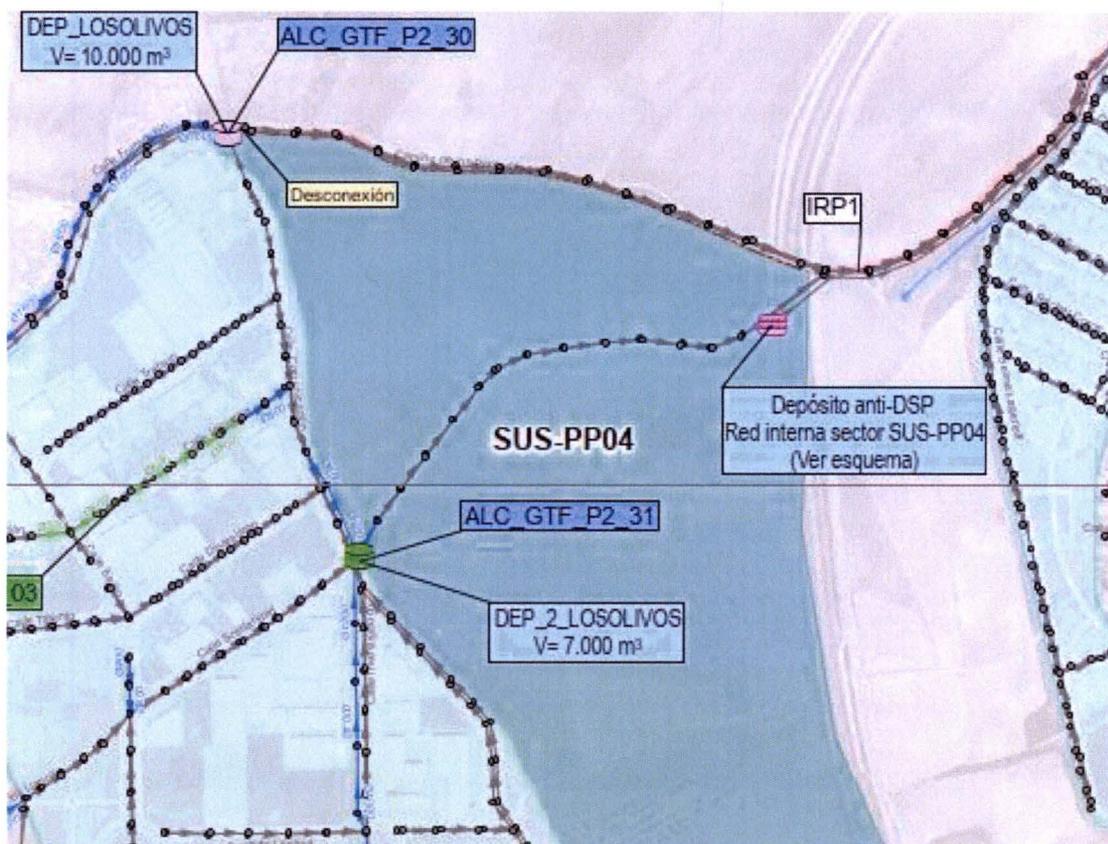


Figura: Plan director: plano 13512L1E14_D4_3_H04_Conjunto propuesta de actuaciones

En los nuevos desarrollos urbanísticos se plantean tanques de retención de las primeras aguas de lluvia (tanques anti-DSP) antes del vertido de aguas pluviales al medio. Estas infraestructuras están condicionadas a la autorización de vertido, y podrán verse complementadas por otras de retención de escorrentía en origen u otras técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS), por lo que su definición corresponde al Plan Parcial.

Las actuaciones propuestas para el Sector se recogen dentro de las propuestas recogidas en la zona de agrupación "Polígono Industrial Los Olivos" con 5 actuaciones de prioridad 2. En la anterior figura se recogen las actuaciones planteadas en el entorno directo del sector recogidas en el plano 13512L1E14_D4_3_H04_Conjunto propuesta de actuaciones_hoja2 del PD.

En esta zona se localizan 5 actuaciones de prioridad 2. En la imagen se recogen las dos que, por proximidad y colindancia afectan directamente al sector S3.

- Actuación ALC_GTF_P2_30

Esta actuación contempla la modificación del depósito de laminación de aguas pluviales existente "DEP_LOS OLIVOS", consistente en:

- aumentar su volumen útil en unos 8.800 m³, de los 1.223 m³ actuales a unos 10.000 m³, para retener adecuadamente los caudales generados en la actualidad en el sector para la lluvia de diseño T10, sin producir inundaciones.
- regular su caudal de salida y vaciado a la máxima capacidad del conducto existente de vertido al río Manzanares (0,75 m³/s).

- Actuación ALC_GTF_P2_31

Esta actuación contempla la ejecución de un nuevo depósito de laminación de aguas pluviales de 7.000 m³ de volumen útil, denominado "DEP_2_LOSOLIVOS", interceptando los 5 colectores que se reúnen en la esquina de las calles Calidad y Comunicación. De ese modo, el tanque retiene adecuadamente los caudales generados en la actualidad en su cuenca tributaria para la lluvia de diseño T10, sin producir inundaciones.

Como consecuencia de estas dos actuaciones habrán de reservarse en la ordenación del Plan Parcial, teniendo en cuenta la necesidad planteada, superficies de suelo que permitan la ampliación del primer depósito de laminación y la creación del segundo.

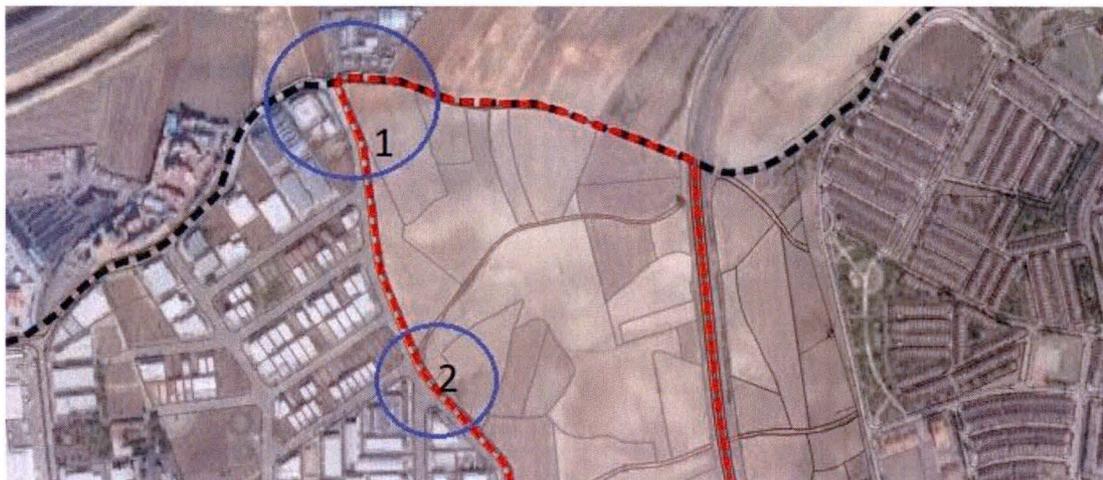


Figura: Zonas propuestas para las reservas por el Plan Director

En la figura anterior se señalan las zonas indicadas por el Plan Director donde deberían plantearse estas reservas con las siguientes estimaciones de superficie:

- Ampliación de depósito (punto 1): ampliar el depósito existente hasta unos 5.000 m² de superficie
- Creación de depósito (punto 2): permitir la utilización de una superficie de un mínimo de 3.500 m² de superficie.

Drenaje natural

Continuando con lo expuesto en el punto anterior hay que señalar que el ámbito del Sector no cuenta con cauces en su interior que drenen las aguas de lluvia de forma natural lo que, añadido a la escasa pendiente del terreno, provoca que la evacuación de las aguas pluviales recogidas en el Sector se realice de manera natural por infiltración hacia el subsuelo o por evaporación.

Tampoco se reciben en el ámbito aportaciones procedentes del exterior. La carretera M-301 cuenta con su propia red de drenaje compuesta por cunetas y obras de drenaje transversal (ODTs), pero la afección de estos elementos sobre el Sector "Olivos 3" es insignificante.

El futuro desarrollo deberá contar con una red separativa para la recogida de aguas pluviales y residuales.

-8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

La red de aguas residuales, a expensas de lo que determine la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid en su Informe sobre el cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998, deberá conectarse en los colectores que discurren al Norte del Sector por el Camino Viejo de Pelendengues. El punto de conexión previsto se situaría junto al trazado de la carretera M-301. Los colectores existentes por el camino deberán ser integrados por la futura ordenación del Sector para evitar las actuaciones sobre los mismos.

Para la recogida de las aguas pluviales del Sector se recomienda la implantación generalizada de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), con dos objetivos principales:

- Minimizar el impacto del desarrollo sobre las condiciones hidrológicas tanto de superficie como subterránea en el entorno de la actuación
- Minimizar los caudales a evacuar del sector mediante colectores con vertido a cauces públicos en el exterior de la actuación

Será recomendable incorporar en la ordenación del sector las siguientes medidas:

- Obligación de realizar la gestión de las aguas pluviales en el interior de las parcelas resultantes del sector. Las grandes parcelas de uso industrial-logístico deberán incorporar en su interior medidas tendentes a almacenar para laminar, infiltrar o reutilizar las aguas de lluvia. A su vez, deberá limitarse el caudal que puedan verter hacia las redes de recogida de aguas pluviales del sector, preferentemente media la limitación de tamaño y número máximo de acometidas a la red.
- Utilización generalizada de técnicas de drenaje sostenible en el diseño de la red viaria y de los espacios públicos como el empleo de pavimentos filtrantes o la utilización de celdas de almacenamientos e infiltración.
- Integración en las zonas verdes del ámbito de zona de infiltración de aguas de lluvia. Estas zonas de infiltración deberán garantizar que la calidad del agua infiltrada es suficiente para evitar la contaminación de los acuíferos.
- En una primera aproximación, dentro del sector debería preverse una capacidad de almacenamiento de 40.000 m³ aproximadamente para poder gestionar tormentas de hasta 25 años de periodo de retorno. Este volumen quedará repartido entre las parcelas privadas, lo acumulado en la red viaria y tanques de tormenta o balsas de laminación.

Para el cálculo del volumen se han considerado los siguientes criterios de cálculo:

- Superficie del sector = 803.714 m²s
- Precipitación diaria para periodo de retorno de 25 años = 65 mm
- Coeficiente de escorrentía del sector urbanizado = 0,75

El Plan Director ya se establece en sus planos de nuevas actuaciones, sin presupuestarlo ni recogerlo en memoria, la necesidad de realización en **el noreste del sector de un Depósito anti-DSP** para la Red interna sector SUS-PP04 que se realizará de acuerdo con el siguiente esquema:

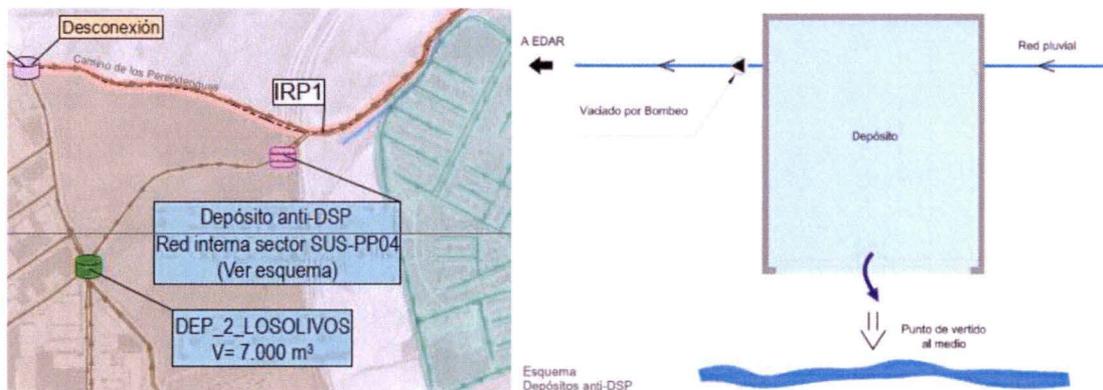


Imagen: Localización de Depósito anti-DSP en Sector Los Olivos-3 del Plan Director y esquema del mismo

1.10.3. Abastecimiento de agua potable

El sector cuenta con suministro de agua desde el sistema municipal de abastecimiento.

Por el límite oeste con la Fase 2 de Los Olivos (calles de la Comunicación y de la Destreza) transcurre una red de \varnothing 250 de distribución del Canal de Isabel II que podrán servir como conexión para un correcto mallado de la red interior del sector.

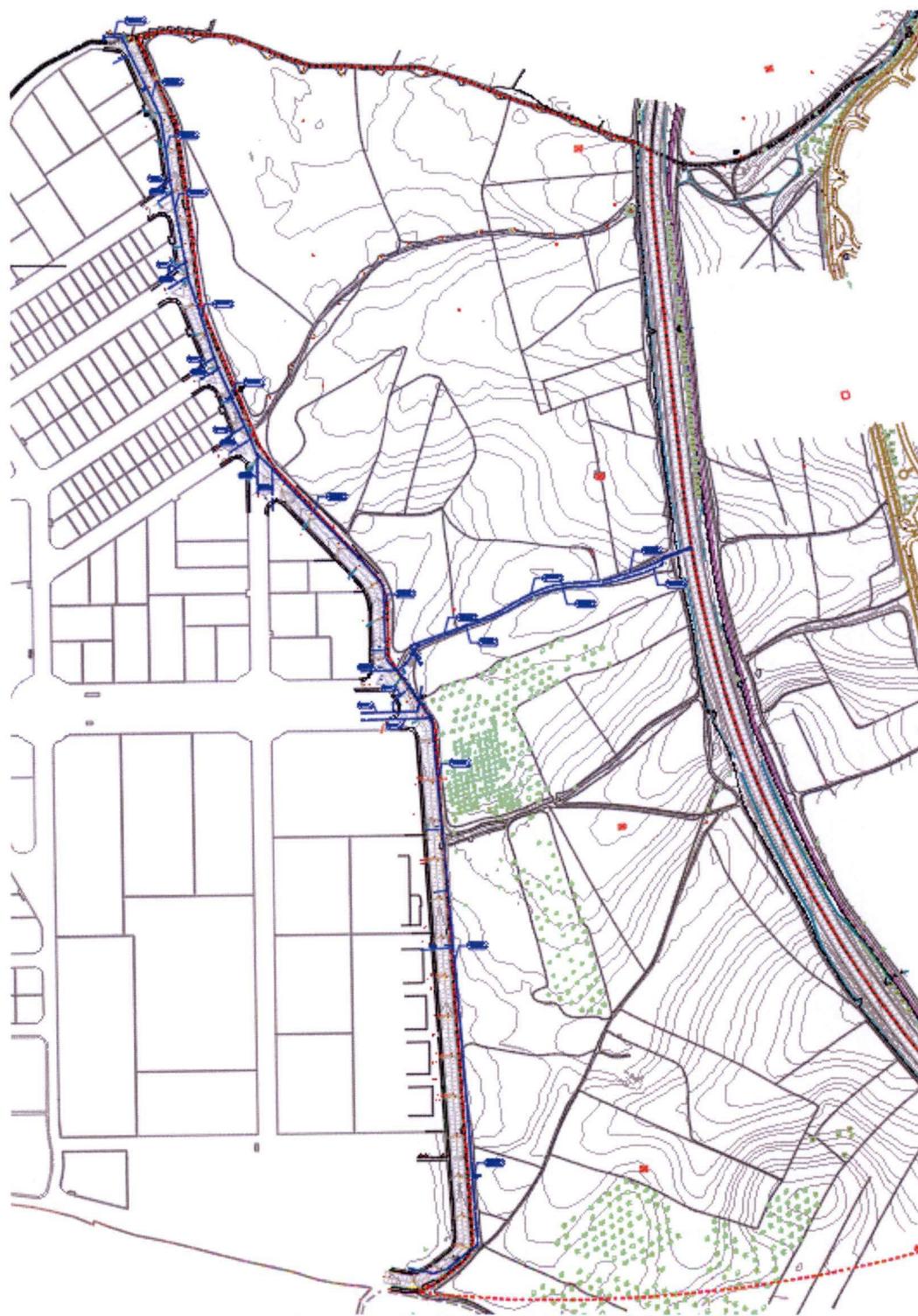


Imagen: localización de la red de abastecimiento

8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

Dos tuberías de abastecimiento de agua potable del Canal de Isabel II de Ø300 y Ø150 atraviesan el Sector de Oeste a Este siguiendo el trazado del camino Alto de los Llanos conectando las redes de los polígonos existentes con el núcleo de Perales del Río. Las dos tuberías podrían ser retranqueadas o desviadas de su trazado actual para incorporarlas en los futuros trazados del Sector, por lo que no condicionarán la ordenación del ámbito.

1.10.4. Red de suministro de energía eléctrica

El Sector es atravesado por diversas líneas de transporte de energía eléctrica, la localización de estas líneas eléctricas, así como su voltaje, se recogen en el plano de información *1.04. Infraestructuras y servicios urbanos existentes*.

Para las líneas de hasta 132 kV de potencia, tanto con trazados aéreos como subterráneos, la propuesta de actuación futura deberá contemplar su desvío a canalizaciones subterráneas en la futura red viaria del sector. Para el caso de las actuales líneas aéreas, estas canalizaciones se prolongarán hasta los puntos en el límite del Sector en los que deban instalarse los correspondientes pasos aéreos o subterráneos que permitan la continuidad en aéreo de las líneas fuera del ámbito.

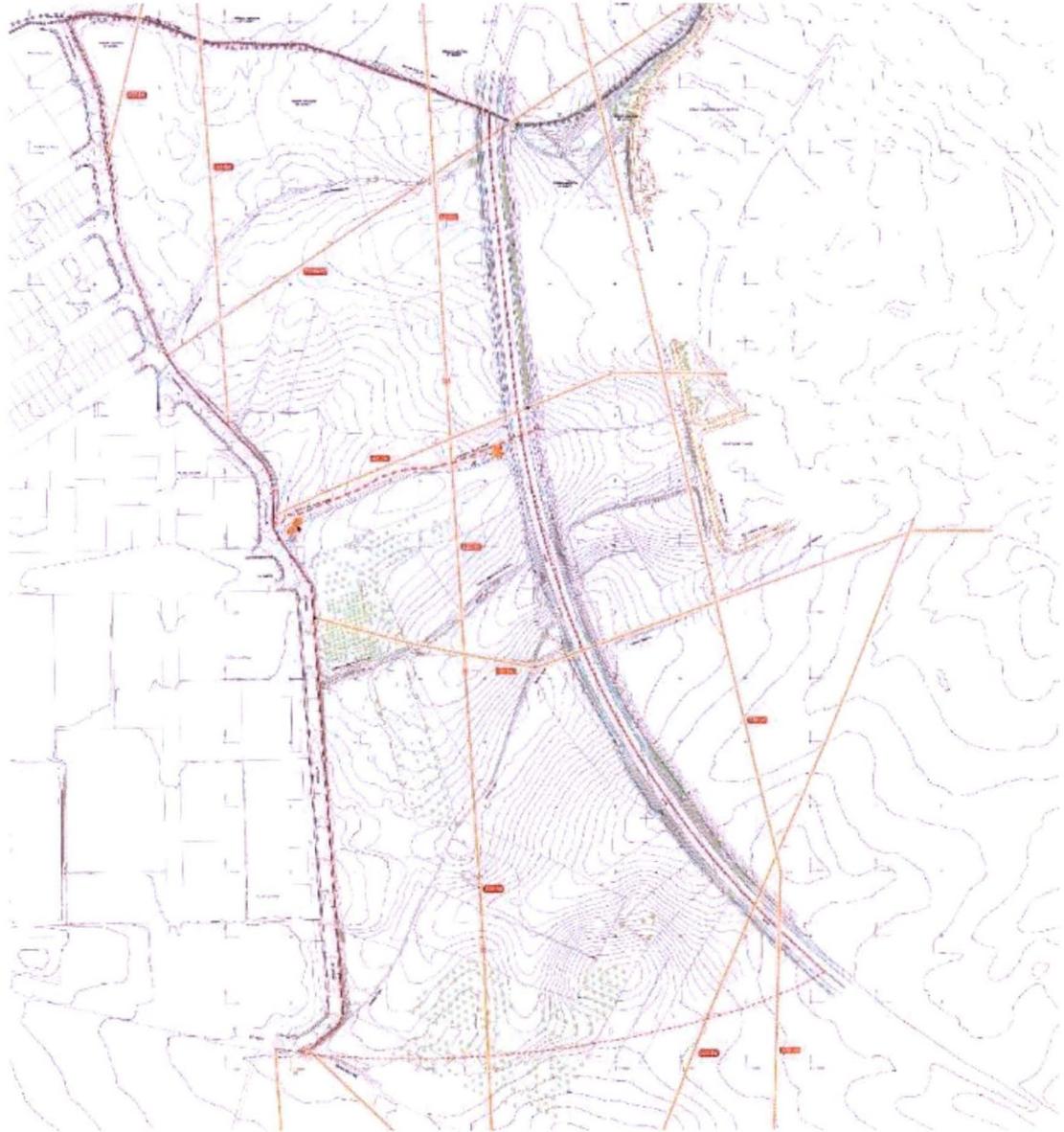


Imagen: localización de líneas eléctricas



Para el resto de las líneas de mayor voltaje se propone:

- Para el caso de la línea de 132 kV propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica situada en la zona noroeste del sector y que se soterra al entrar en la Fase 2 del Polígono Industrial de Los Olivos en la Calle de la Comunicación, se propone prolongar el trazado en canalización subterránea por el interior de Olivos-3.
- Para el caso del doble circuito de 220 kV propiedad de Red Eléctrica de España que invade ligeramente el límite suroriental del sector, la propuesta de actuación debe ser el mantenimiento de la línea en su estado actual, sin actuar sobre ella.
- Para el caso del doble circuito de 220 kV propiedad de Red Eléctrica de España que cruza el Sector de Norte a Sur deberá ser analizadas tres alternativas:
 - Mantenimiento del trazado aéreo actual, creando un pasillo de protección a ambos lados de la línea. Se estima que será necesario un pasillo de 50 metros de ancho, pendiente de confirmar con la compañía propietaria de la red.
 - Desvío del trazado en paralelo con la M-301 para minimizar la afección sobre la futura ordenación del sector. En este caso también se debería crear un pasillo análogo al del punto anterior.
 - Soterramiento del trazado de la línea en el interior del sector y desvío por nuevos viarios del ámbito.

La magnitud y el coste de las obras eléctricas a las que deba hacer frente el sector en un futuro dependerá tanto de la longitud como a la potencia de las líneas soterradas o desviadas. Los rangos de repercusión estarían en los siguientes valores:

- Soterramiento de línea aérea de alta tensión (hasta 66Kv, canalizado) de 310.000 a 420.000 €/ml.
- Soterramiento de líneas aéreas de alta tensión (hasta 220Kv, en galería) sobre los 1.200 €/ml.
- Desvío de línea: 45.000 € por cada nuevo apoyo a crear o trasladar.

Se ha realizado la consulta a Red Eléctrica de España sobre la viabilidad de estas alternativas, estando pendiente aún la respuesta por parte de la compañía.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera



Capítulo 2. Análisis del planeamiento vigente

2.1. Antecedentes Urbanísticos

2.1.1. PGOU Getafe 2003

El planeamiento general vigente en el municipio de Getafe es su Plan General de Ordenación Urbana cuya aprobación definitiva se produjo por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 22 de mayo de 2003 (BOCM nº244, de 13 de octubre de 2003), y posteriormente, en varios ámbitos, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de junio de 2004 (BOCM nº156, de 2 de julio de 2004).

El PGOU de Getafe, que se encuentra adaptado a la vigente LSCM, tenía los siguientes objetivos urbanísticos principales, que se enumeran a continuación:

- Promover la elevación de las condiciones generales de vida de la población residente a través de la mejora de la vivienda y el acceso al trabajo dentro del municipio.
- Fomentar el equilibrio población-empleo dentro del término municipal, manteniendo las economías del sector primario, potenciando el secundario y equilibrando el terciario.
- Mantener y potenciar las actividades productivas y el empleo, defendiendo el derecho a la población a mantener las localizaciones de su residencia y de su trabajo dentro del municipio.
- Proteger el medio físico y los recursos naturales de que goza el territorio municipal, no solo como soporte de las actividades productivas en las zonas de innegable valor, sino también por las especiales condiciones paisajísticas y culturales que le confieren un atractivo de esparcimiento, del que tan necesitado se encuentra el municipio y el sur metropolitano.
- Proteger el patrimonio, soporte de la historia y cultura propias del municipio y el sur metropolitano.
- Cubrir los déficits de equipamiento, fomentando el carácter público de los mismos y la utilización intensiva y multiuso de los existentes.

En cuanto al Modelo Territorial que propone el Plan General aprobado, este tiene por objeto:

- Un gran sistema de movilidad que proporcione accesibilidad a todos los ciudadanos, en condiciones y tiempos razonables, coordinando los diferentes modos de transporte y con mayor protagonismo del transporte colectivo y público.
- Un sistema de espacios libres armonizando en el conjunto de áreas que conforman la ciudad.
- Un sistema de equipamientos colectivos proporcionando, en cantidad, calidad y localización, con las necesidades de la población.
- Una oferta de vivienda capaz de dar respuesta a todos los segmentos de la actual demanda insatisfecha y, en especial a los jóvenes.
- Una oferta de suelo para actividades económicas y productivas, con capacidad adecuada a las necesidades de la población.
- Un tratamiento de los problemas de la ciudad existente, con la recuperación y rehabilitación del centro antiguo y los barrios más deteriorados, la regeneración de la trama urbana y la recualificación de viejos tejidos industriales obsoletos para mejorar la calidad ambiental.



Figura: Plano P1 Clasificación. Fuente: PGOU de Getafe

Con respecto al Selo Urbanizable Sectorizado, se conceptúan por parte del PGOU suelos de esta clase y categoría, aquellas áreas del territorio que se estiman aptas para ser urbanizadas en el horizonte temporal correspondiente.

El Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" se encuentra enmarcado en estos suelos, siendo su programación para el primer cuatrienio. A pesar de haberse superado ese horizonte temporal mantiene las condiciones y características definidas en el planeamiento general vigente. La iniciativa del plan es Pública, mediante expropiación, y su uso característico el industrial.

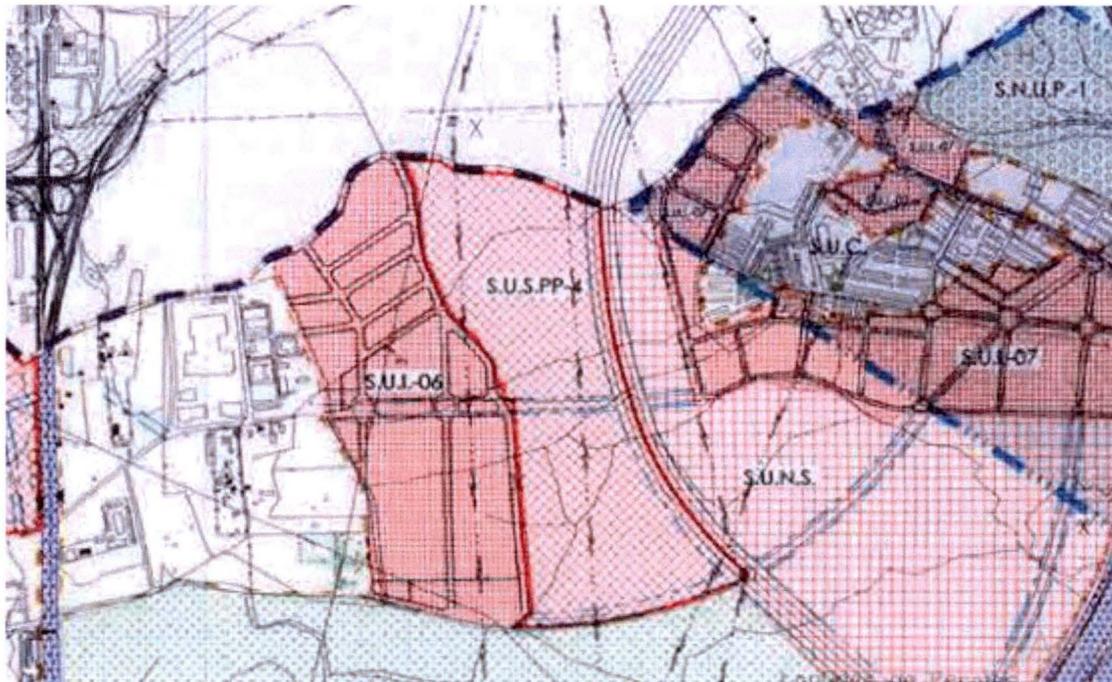


Figura: Extracto para el plano de Clasificación. Fuente: PGOU de Getafe

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de la LSCM, el PGOU debe determinar para cada ámbito, con carácter de determinación estructurante:

- Las Redes Estructurantes adscritas (Supramunicipales y Generales).
- El uso global.
- La edificabilidad máxima.
- Los coeficientes de ponderación de aprovechamiento.
- El aprovechamiento tipo.
- Condiciones específicas de regulación de usos.
- Criterios y objetivos para la formulación de instrumentos de desarrollo.

2.1.1.1. Modificaciones Puntuales del PGOU

Desde su aprobación definitiva, el PGOU de Getafe ha sido sometido a un total de 15 Modificaciones Puntuales, de las cuales 3 se encuentran enmarcadas dentro de las denominadas como no sustanciales y el resto se consideran sustanciales.

Ninguna de ellas afecta al Sector "Olivos 3".

2.1.1.2. Plan Especial para la compatibilización del uso de escuelas infantiles con los usos Terciarios e Industriales regulados en las NNUU del PGOU de Getafe

El 6 de mayo de 2013 se aprueba por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Getafe el Plan Especial para la compatibilización del uso de escuelas infantiles con los usos Terciarios e Industriales regulados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

El Plan Especial adecúa las compatibilidades del uso General Dotacional. Escuelas Infantiles, con determinadas categorías de usos Industrial y Terciario

Dicha compatibilización de usos no es de aplicación automática al Sector "Olivos 3", pero si debe tenerse en consideración en el caso de contar con Industrias de las definidas por el PGOU como de categoría Pequeña, Mediana, Grande, Almacenaje y Servicios Empresariales. En las que compatibilizan con los usos mencionados.

2.1.1.3. Plan Especial para la compatibilización del uso General Dotacional de Equipamiento, en sus clases de Religioso y de Deportivo, con los usos Industriales regulados en las NNUU del PGOU de Getafe

El 5 de febrero de 2014 se aprueba por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Getafe el Plan Especial para la compatibilización del uso General dotacional de Equipamiento, en sus clases de Religioso y de Deportivo, con los usos Industriales regulados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

El Plan Especial adecúa las compatibilidades del uso General Dotacional en sus categorías de Equipamiento Religioso y Deportivo con determinadas categorías de usos industrial.

Dicha compatibilización de usos no es de aplicación automática al Sector "Olivos 3", pero si debe tenerse en consideración en el caso de contar con Industrias de las definidas por el PGOU como de categoría Pequeña, Mediana, Grande, Almacenaje y Servicios Empresariales. En las que compatibilizan con los usos mencionados.

2.2. Determinaciones del PGOU de Getafe para el Sector

El PGOU de Getafe clasifica el Sector SUS PP 04 Olivos-3 de Suelo Urbanizable y lo categoriza de Sectorizado, incluyéndolo en el Área de reparto USI.

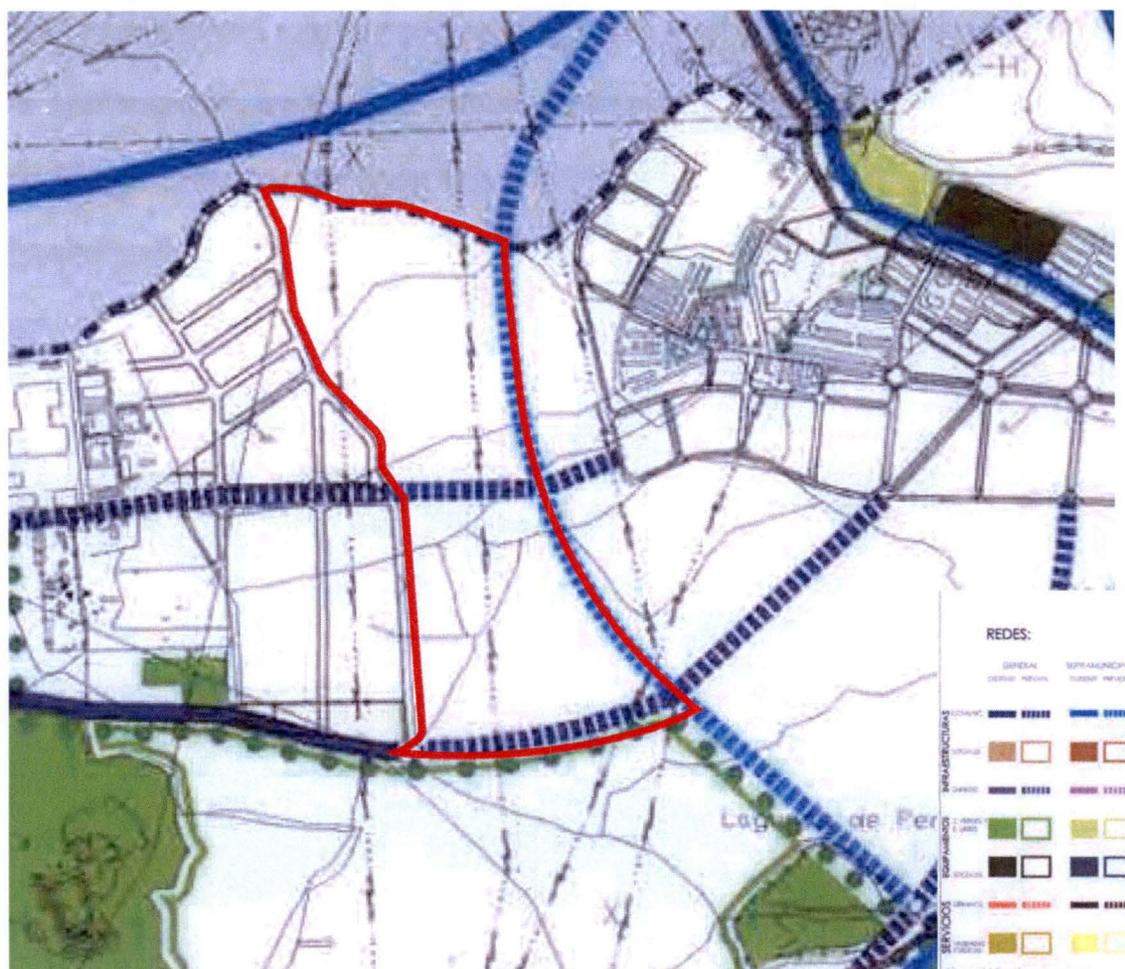


Figura: Delimitación del Sector sobre extracto del plano de Ordenación Estructurante. Fuente: PGOU de Getafe

Las condiciones y determinaciones para el desarrollo del Sector que el PGOU de Getafe define se pueden diferenciar en determinaciones estructurantes y pormenorizadas, de acuerdo con el art. 35 de la LSCM, dichas determinaciones, con respecto a la ordenación del Sector, son las siguientes:

- Determinaciones estructurantes:
 - Clasificación del suelo: Urbanizable.
 - Categoría: Sectorizado.
 - Delimitación del sector: la que figura en los planos con las posibles variaciones que determinan las normas urbanísticas (+-5%superficie, según realidad topográfica).
 - Uso global: Industrial.
 - Área de reparto: USI.
 - Aprovechamiento urbanístico: 0,5220 m²cRVPP/m²s.
 - Edificabilidad Máxima: 369.000 m²c.
 - Se determina una cuantificación de Redes Supramunicipales de 74.465 m²s. El PGOU define como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación 70.465 m²s

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

coincidentes con la reserva para la carretera M-301. Además, se definen 4.000 m²s para Zonas Verdes.

- Se determina una cuantificación de Redes Generales de 131.785 m². El PGOU define un eje estructurante que permita los accesos al Sector desde el Este y el Oeste y lo comunica con Perales del Río. Además, se definen localizaciones para Zonas Verdes y Espacios Libres en el borde Sur y Este del mismo, así como una localización preferente de los equipamientos en torno al eje viario principal.

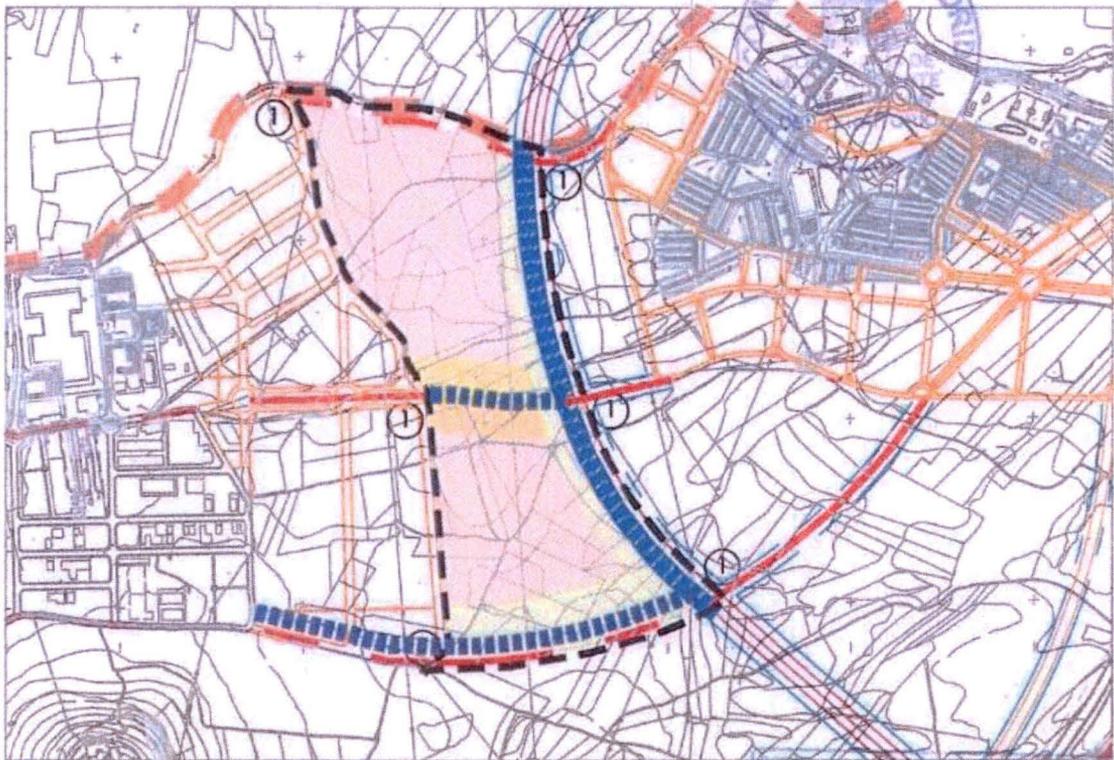


Figura. Extracto de la ficha de ordenación del PGOU de Getafe

▪ Determinaciones pormenorizadas:

- La iniciativa del desarrollo del Sector es publica, mediante el Sistema de Ejecución por Expropiación.
- Las parcelas lucrativas resultantes no podrán tener una superficie menor a 500 m²s.
- No se podrán realizar edificios de más de 3 plantas y 15 m de altura.
- Se enterrarán los tendidos eléctricos aéreos existentes o se adecuará su trazado a la legislación eléctrica.
- Los viarios estructurantes seguirán la sección del existente en el Sector "Olivos-Ampliación".



Además, el PGOU contempla condiciones del desarrollo con respecto a programación, u otras que se contienen en la Ficha de Ordenación y Gestión del Sector, que se adjunta a continuación::

S.U.S. - P.P. 04

Olivos-3

Figura de Ordenación Plán Parcial
Hoja de Referencia C-582.5-1
C-582.5-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN

- Red Supramunicipal de Infraestructura de Comunicaciones
- Red General Infraestructura de Comunicaciones
- Accesos al sector.
- Industrial
- Espacios Libres
- Usos terciarios
- Equipamientos
- Reserva viaria para Autavía

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo
PLENO celebrado el
04 MAR 2004
LA SECRETARIA GENERAL.

DOCUMENTACIÓN A
REFIERE EL ACUERDO
CONSEJO DE GOBIERNO DE
17-5-04
5-7-04
Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SECTOR, SERVICIO DE REGISTRO
JURÍDICO Y ALTERNATIVA
Viano
El Entramado
Reserva 7721 (de 14 de enero)
Ambito del P.P.
Limite del Término

OBSERVACIONES

- . Las determinaciones de la ficha de condiciones para el desarrollo del sector son vinculantes.
- . El trazado viario y la localización de los usos, se basará en el esquema propuesto, pudiendo variar su configuración y formalización.

Comunidad de Madrid
Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio
DIREC. GEN. DE URBANISMO Y PLANEACIÓN REGIONAL
5 Abr. 2004
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETAFE Area de Urbanismo

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

FICHA DE CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR		P.P.04
Suelo Urbanizable Sectorizado	AYUNTAMIENTO DE GETAFE	SUS
Documento aprobado por acuerdo de PLENO celebrado el 04 MAR 2004		
Sector	DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 19 MAR 2004	
Nombre:	LA SECRETARÍA GENERAL "LOS OLIVOS 3"	
Figura de Ordenación:	PLAN PARCIAL TÉCNICO DE ORDENACIÓN URBANA REGIMEN JURÍDICO Y NOMINATIVO	
Uso global:	Industria	
Delimitación:	La que figura en los planos y esquemas de ordenación (4 de enero)	

Dimensiones

Superficie total de la actuación (m ² s):	803.956
Superficie máxima de suelo destinado a usos lucrativos (m ² s):	483.109
Superficie mínima de cesiones de suelo para Redes Públicas (m ² s):	317.750
Superficie máxima construíble (m ²):	369.000
Número máximo de plantas:	III

Usos, Tipologías y Aprovechamiento

Usos globales	Tipología	Nº de Viviendas (en cálculos)	Edificabilidad (m ²)	Coefficiente de Ponderación	Aprovechamiento (m ² RVPP)
Terciario	Edificación Aislada	-	10.000	1,76	17.600
Industrial	Aislada y Adosada	-	359.000	1,12	402.080
Máximos Totales			369.000		419.680

Modalidad de Gestión

Iniciativa de Planeamiento:	PÚBLICA
Sistema de Ejecución:	EXPROPIACIÓN
Area de Reparto:	USI
Aprovechamiento Tipo (m ² RVPP/m ² s):	0,5220

Otros datos

Fecha de aprobación del texto inicial de Convenio:	-
Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento (m ² RVPP/m ² s):	41.968
Promotor:	-

Objetivos:

- Crear un polígono para el desarrollo de actividades productivas de carácter industrial, que extienda el desarrollo de "Los Olivos -1" y "Los Olivos - Ampliación" hasta la nueva variante de la M-301, a su paso por Perales del Río.

Criterios:

- Será un espacio diseñado con los criterios de los dos polígonos precedentes, que plantee un entorno grato para el desarrollo de las actividades productivas, y que incorpore todos los servicios necesarios.
- Se dará continuidad a los tres grandes Ejes Este - Oeste que propone el Plan General para la conexión del Casco Urbano con Perales del Río.
- Las líneas de contacto con la futura variante de la M-301 y la zona de suelo protegido, se resolverán con franjas verdes de protección que minimicen las contaminaciones acústica y visual.
- Se pretende ordenar la pieza de forma que se sitúen las actividades terciarias y los equipamientos en la zona mas próxima al Eje Central de conexión Este - Oeste, dejando el resto para el uso industrial.
- Tendrán que resolverse, de forma adecuada, las incorporaciones a la futura variante de la M-301 mediante una vía de servicio.

SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

A

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo d.
PLENO celebrado el

04 MAR 2004

LA SECRETARIA GENERAL

Condiciones:

- La superficie edificable y aprovechamiento que figuran en este Plan, se refieren a actividades lucrativas, por lo que no incluyen la edificabilidad que será necesaria para usos dotacionales.
- Ninguna de las parcelas lucrativas resultantes podrá tener una superficie inferior a 500 m2.
- No se podrán autorizar edificios de mas de tres plantas y 15m. de altura.
- Se enterrarán los tendidos eléctricos aéreos existentes en el ámbito de la actuación o, en su caso, se adecuará su nueva traza a la legislación sobre infraestructuras eléctricas.
- Las dimensiones y características de los Ejes Este - Oeste serán las mismas que en el tramo que incluye el Sector "Los Olivos - Ampliación".
- Los proyectos y actuaciones sobre la nueva vía de servicio y conexiones con la variante de la M - 301 requerirán informe previo de la Dirección General de Carreteras.
- El proyecto de urbanización, en las condiciones que el Plan Parcial establezca, incorporará las medidas concretas que fueran precisas para garantizar los niveles de ruido exigibles para los usos proyectados por la legislación que regula la materia, en relación con las emisiones de la nueva variante de la M - 301.

Programación:

- El Plan Parcial tendrá que redactarse y aprobarse dentro del primer cuatrienio de Programa.
- Para un mejor desarrollo de la zona, el Plan Parcial podrá delimitar Unidades de Ejecución.
- En cualquier caso, el Plan Parcial establecerá las condiciones de organización de la totalidad del área de actuación, comprendiendo la urbanización de las Redes Generales y de las Redes Locales, así como las conexiones con las infraestructuras existentes y las incorporaciones a la variante de la M - 301 incluso vía de servicio.
- El Plan Parcial establecerá la programación de las Unidades de Ejecución y los plazos de urbanización y edificación.
- El Proyecto de Expropiación se redactará para todo el ámbito de Plan Parcial.

Condiciones medioambientales:

- De conformidad con lo establecido en el capítulo 3 del documento 9. Valoración ambiental del Plan General, el planeamiento de desarrollo tendrá en consideración las siguientes determinaciones:

- Aguas.- Serán de aplicación las condiciones recogidas en el Plan Director de Saneamiento y Depuración para este Sector, que de forma resumida se concretan en:
 - Sistema de Saneamiento Separativo.
 - Vertido de agua pluviales al arroyo de la Abulera a través de los colectores (03P1 y 03P2). Punto de conexión 10.
 - Vertido de aguas fecales por el colector (03R) al Colector de Perdas hasta su conexión con el Mancomunado. Punto de Conexión 10.
 - Depuración de aguas en EDAR Sur.

Comunidad de Madrid
 Ayuntamiento de Getafe
 Área de Urbanismo
 - 5 ABR. 2004
 DOCUMENTO APROBADO
 EL TECNICO APROBANTE

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

- 2.- Ruido.- Serán de aplicación las condiciones recogidas en el Estudio Acústico de Getafe, a partir de las cuales se elaborará junto con el Plan Parcial un estudio acústico.
- 3.- Residuos.- Por tratarse de un nuevo desarrollo de carácter industrial con el Plan Parcial se realizará una caracterización del suelo con el objeto de valorar el índice de contaminación, que serán reflejo de la situación preoperacional y servirá de base para futuros análisis. El estudio de caracterización del suelo se realizará con los contenidos y en las condiciones siguientes:

La caracterización del suelo en el planeamiento de desarrollo contemplará los siguientes contenidos:

- . Contexto geográfico, hidrogeológico, climatológico, topográfico e inventario de puntos de agua.
- . Uso actual del suelo y del agua subterránea en el entorno.
- . Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones, datos y cartografía histórica, estudios de cambios morfológicos y de uso a partir de fotografías aéreas.
- . Descripción de las posibles actividades industriales a implantar.

La caracterización del suelo a incluir como anexo en los planes parciales será informada por la Consejería de Medio Ambiente y constará de lo siguiente:

- . Definición de la estrategia de muestreo: En función del análisis preliminar y del uso futuro del ámbito, se diseñarán los puntos de muestreo aplicando una superposición de una red o malla al área de estudio. Cada unidad de malla constituirá una unidad de muestreo, en la que aleatoriamente se seleccione un punto de muestreo.
- . Toma de muestras y resultados de las analíticas de laboratorio de suelos y aguas subterráneas: Se analizarán los parámetros característicos del suelo y agua, así como aquellos parámetros indicativos de posible contaminación generados por las actividades que se hayan desarrollado (en el caso de cambio de uso industrial a otros usos, o de actividades ganaderas).
- . Interpretación de resultados y elaboración de informe: Los resultados obtenidos se compararán con los niveles de referencia para suelo o aguas subterráneas de la Comunidad de Madrid, al objeto de determinar el grado de calidad de suelos y aguas analizadas representativos del área objeto de estudio y su relación con la actividad humana a desarrollar.

- 4.- Protección de la flora y fauna.- El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares.

En el entorno urbano se deberá mantener el arbolado existente en aquellos casos en que una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles para impedir su deterioro. Asimismo, cuando sea necesario la tala de ejemplares, éstos se sustituirán por especies similares. Por otra parte, en aquellos nuevos desarrollos urbanísticos en los que exista arbolado, éstos deberán mantenerse

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

04 MAR 2004
LA SECRETARIA GENERAL
Fdo: Concepción Muñoz Yllera

Sección de Medio Ambiente
Consejería de Medio Ambiente
Dirección de Urbanismo y Saneamiento
DOCUMENTO CERRADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETAFE _____ Area de Urbanismo

BD

A

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
17.6.04
Madrid 5.7.04
EL SECRETARIO DE SERVICIO TÉCNICO
DE REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVO
(P.D.F. Resolución 744 de 14 de enero)

integrándolo, siempre que técnicamente sea posible, en la cesión para uso de espacio libre público.

Se exigirá las reforestaciones oportunas cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

5.- Usos de Suelo: Industrial. El Plan Parcial incorporará en sus documentos lo siguiente:

- Cuando el uso industrial colinde con cualquier otro uso, se deberá interponer una banda de transición entre las distintas calificaciones y se valorará el impacto del tráfico pesado sobre la red viaria y sobre los ámbitos a los que de servicio.
- Cuando un polígono industrial colinde con un Suelo No Urbanizable de Protección, se dejará una banda de 100 m. de arbolado con especies autóctonas como medida correctora de su impacto paisajístico.
- Se realizará una evaluación ambiental de las actividades industriales y de servicios según Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la CAM en el procedimiento administrativo de concesión de licencia de actividad.
- Se cumplirá con la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrada de la Contaminación para aquellas actividades incluidas en el Anejo I de la citada normativa.



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el
04 MAR 2004
LA SECRETARÍA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Villosa



AN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETAFE _____ Área de Urbanismo

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera



Servicios Técnicos Municipales

27/02/2004

Justificación del cumplimiento de Estándares de Redes Públicas en el S.U.S. - PP04: Los Olivos 3

SUPERFICIE CONSTRUIDA	369.000	LOCAL		GENERAL		SUPRAMUNICIPAL		ESTÁNDARES TOTALES	TOTALES PREVISIOS	DIFERENCIA
		Mínimo	Prescrito	Mínimo	Prescrito	Mínimo	Prescrito			
INFRAESTRUCTURAS	Comunicaciones		55.440			70.465			125.905	125.905
	Sodas									
	Energéticas									
EQUIPAMIENTOS	SUMA			73.800	18.340	70.465		73.850	125.905	52.105
	Juegos Verdes	89.380	55.750	400	500	4.000		129.180	134.050	4.900
SERVICIOS	Secciones		55.750						55.750	55.750
	Urbanos									
TOTALES	Viviendas Públicas								2.045	2.045
	SUMA	89.380	55.750	400	500	4.000		164.050	87.795	108.285
		110.700	111.500	600	126.515	78.800	74.465	442.800	317.780	125.050

Nota: Los 24.723 m2 de Red Supramunicipal de viviendas públicas se adscriben al Sector PP-03: Buenavista en 16.452 m2 y 8.261 al Sector PP-02 Los Molinos

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado por acuerdo de
 PLENO celebrado el

04 MAR 2004

LA SECRETARÍA GENERAL

Firma: Concepción Muñoz Ylera

EL ACUERDO DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO DE GETAFE
 de 17 de marzo de 2004
 por el que se nombra a
 CONCEPCIÓN MUÑOZ YLERA
 SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EN JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
 INTERNO Y NORMATIVA
 (Decreto nº 77/XII de 14 de enero)



BD

S.U.S. - PP04 : Los Olivos 3

27/02/2004

USO	TIPOLOGIA		PROPIET.	UNITARIO [m2s]	SUP. PARCELA PRIVADA [m2s]	% S/SECTOR	UNITARIO [m2c]	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2c)	% S/TOT. CONST.	COERC. PONDER.	APROVECH. [u.a.]	Nº DE VIVIENDAS
TERCIARIO	EA	TER	A		10.000	1%	1	10.000	3%	1,76	17.600	
INDUSTRIAL	EA	IND	A		473.109	59%	0,76	359.000	97%	1,12	402.080	
TOTALES	POR PROPIET.		A									
	ABSOLUTOS				483.109	60%		369.000	100%		419.680	

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)

603.956

SUPERFICIE DE REDES INCLUIDAS (m2s):

317.750

REDES LOCALES

111.500

REDES GENERALES

131.785

REDES SUPRAMUNICIPALES

74.465

SUPERFICIE DE REDES ADSCRITAS (m2s)

SUPERFICIE TOTAL DE REDES (m2s)

SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS (m2s)

SUPERFICIE DE TERCIO LOCAL (m2s)



SECRETARÍA GENERAL DE FISCALÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE FISCALÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
 DIRECCIÓN GENERAL DE ECONOMÍA Y POLÍTICA FISCAL
 DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS Y POLÍTICA FISCAL
 DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN Y POLÍTICA FISCAL
 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA FISCAL Y ECONOMÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA FISCAL Y ECONOMÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA FISCAL Y ECONOMÍA

EDIFICABILIDAD NETA (m2c/m2s)

0,7638

EDIFICABILIDAD BRUTA (m2c/m2s)

0,4590

APROVECHAMIENTO UNITARIO DE SECTOR (u.a./m2s)

0,5220

APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (u.a./m2s)

0,5222

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado por acuerdo de pl. 3/00 celebrando el
04 MAR 2004
 LA SECRETARÍA GENERAL,
 Srta. Cinthya Martínez Yliem

Servicios Técnicos Municipales

A

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



2.3. Delimitación del Sector

De acuerdo con el levantamiento topográfico realizado en febrero de 2022, la superficie total del SUS-PP.04 "Olivos 3" es de 803.715 m²s, incluyendo, de acuerdo con el PGOU de Getafe parte de la carretera M-301.

Esta superficie es ligeramente inferior, en un 0,03%, a la establecida en la ficha del Sector del Plan General (803.956 m²s).

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

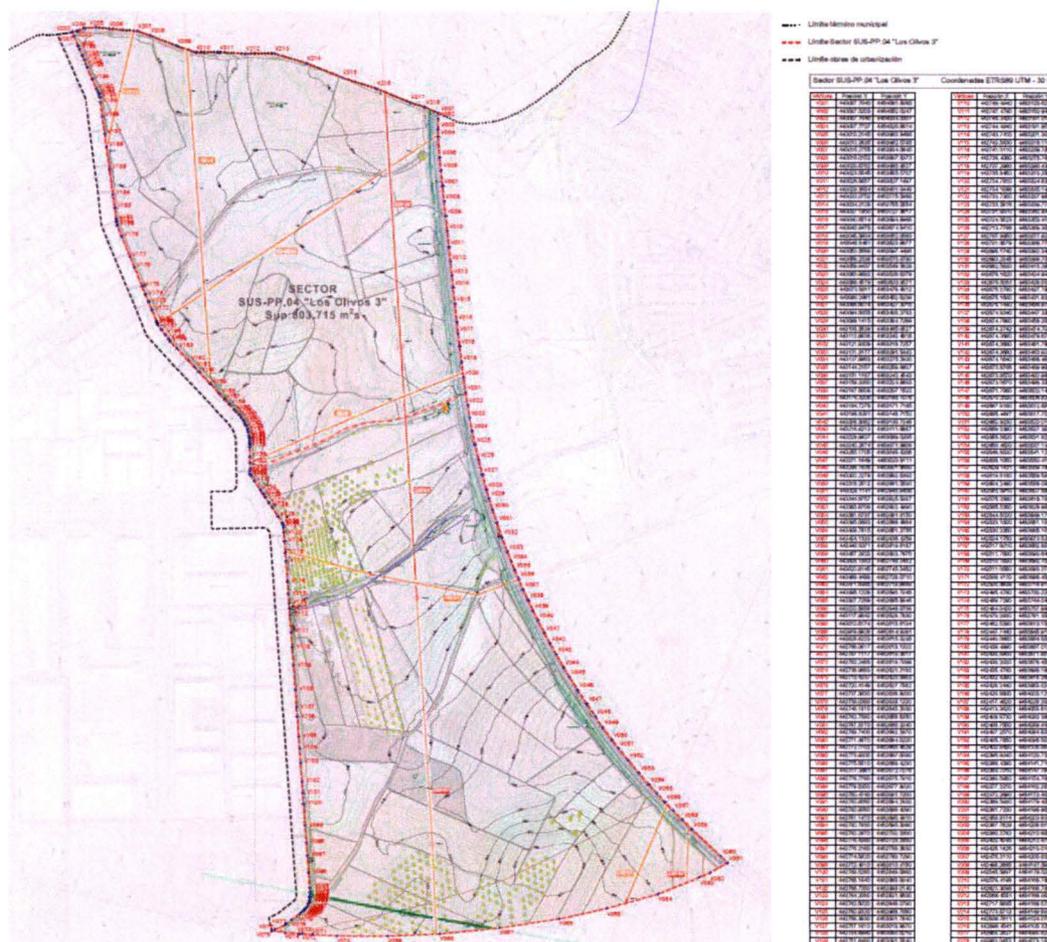


Figura. Puntos georreferenciados del perímetro del Sector

En Getafe, octubre de 2022.

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

51694644M
LEOPOLDO ARNAIZ
(R: B82341389)

Firmado digitalmente por 51694644M
LEOPOLDO ARNAIZ (R: B82341389)
DN: cn=51694644M, o=LEOPOLDO ARNAIZ (R:
B82341389), c=ES, ou=ARNAIZ
ARQUITECTOS SLP,
email=ARNAIZARQUITECTOS@GMAIL.COM
Fecha: 2022.11.22 13:02:02 +01'00'

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

ARNAIZ
REBOLLO LUIS
- 50875547F
- 50875547F

Firmado digitalmente por ARNAIZ
REBOLLO LUIS - 50875547F
DN: cn=ARNAIZ REBOLLO LUIS
- 50875547F, c=ES
Fecha: 2022.11.22 13:02:21
+01'00'

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

ROMO GARCIA
GUSTAVO -
71926834S

Firmado digitalmente por ROMO
GARCIA GUSTAVO - 71926834S
DN: cn=ROMO GARCIA GUSTAVO -
71926834S, c=ES,
email=g.romo@outlook.com
Fecha: 2022.11.22 14:12:19 +01'00'

A

Anexos

Anexo 1. Solicitud de Hoja Informativa y de Carta Arqueológica



REGISTRO DE ENTRADA	
Ref: 59/292195.9/21	Fecha: 25/11/2021 15:47
Destino: Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte	

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera Código: 1787F1

Solicitud

ASUNTO: Solicitud Hoja Informativa. Plan Parcial del SUS-PP4 "Los Olivos 3" (Getafe, Madrid).

La persona solicitante actúa como					
<input type="radio"/>	Interesado/a	<input type="radio"/>	Representante	<input checked="" type="radio"/>	Autorizado/a para presentación (no es interesado/a ni representante)
Datos Autorizado/a:	NIF/NIE:	50128408T	Nombre /Denominación:	Ainara Acebo Pérez	Teléfono:

Datos de la persona interesada							
NIF/NIE:		50875547F					
Nombre:	LUIS		Apellido 1:	ARNAIZ		Apellido 2:	REBOLLO
Tipo de vía:	AVENIDA		Nombre de vía:	MÉNDEZ ÁLVARO			
Número/km:	56	Piso:		Puerta:		Código postal:	28045
Provincia:	Madrid			Municipio:	Madrid		
Otros datos de localización:							
e-mail:	administracion@arnaizararquitectos.es			Teléfono 1:		Teléfono 2:	

Datos de la persona o entidad representante							
NIF/NIE				Razón social/Entidad:			
Nombre:			Apellido 1:			Apellido 2:	
Tipo de vía:			Nombre de vía:				
Número/km:		Piso:		Puerta:		Código postal:	
Provincia:				Municipio:			
Otros datos de localización:							
e-mail:				Teléfono 1:		Teléfono 2:	
En calidad de:							

Medio de notificación			
<input checked="" type="radio"/>	Deseo ser notificado/a de forma electrónica	<input type="radio"/>	Deseo ser notificado/a por correo certificado
Si selecciona notificación electrónica, debe tener una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Electrónicas de la Comunidad de Madrid. Puede darse de alta accediendo a este enlace			

Documentación que adjunta

Solicitud Hoja Informativa

Planimetría

Ficha del PGOU

Expone

D. LUIS ARNAIZ REBOLLO, con D.N.I 50875547-F como representante de ARNAIZ ARQUITECTOS, S.L.P., con CIF: B82341389, domicilio en C/ Méndez Álvaro, 56; 28045 Madrid y correo electrónico administracion@arnaizarquitectos.es SOLICITA: Hoja informativa para efectuar actuación arqueológica para el Plan Parcial del SUS-PP4 "Los Olivos 3" (Getafe, Madrid). Les remito la siguiente documentación:

- Fotografías actuales de la zona de actuación
- Planimetría georreferenciada en UTM ETRS89
- Ficha del PGOU

De la misma forma les remito los siguientes datos para contestar a esta petición:
ARQUEX, S.L. Correo electrónico: josepolo@arquex.es;
C/ Caracas 8; 28760 Tres Cantos (Madrid).

Solicita

D. LUIS ARNAIZ REBOLLO, con D.N.I 50875547-F como representante de ARNAIZ ARQUITECTOS, S.L.P., con CIF: B82341389, domicilio en C/ Méndez Álvaro, 56; 28045 Madrid y correo electrónico administracion@arnaizarquitectos.es SOLICITA: Hoja informativa para efectuar actuación arqueológica para el Plan Parcial del SUS-PP4 "Los Olivos 3" (Getafe, Madrid). De la misma forma les remito los siguientes datos para contestar a esta petición: ARQUEX, S.L. Correo electrónico: josepolo@arquex.es; C/ Caracas 8; 28760 Tres Cantos (Madrid).

FECHA:

En	Madrid	a	25/11/2021
----	--------	---	------------

FIRMA

Huella digital de ACEBO PEREZ AINARA - 50128408T - NIF 50128408T // Nombre de reconocimiento(DN): ACEBO PEREZ AINARA // Fecha: 25.11.2021 15:47:23

DESTINATARIO

DIRECCIÓN GENERAL / ORGANISMO:	Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA:	Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

- 8 MAR 2023

PROTECCIÓN DE DATOS

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

Información sobre Protección de Datos

1. Responsable del tratamiento de sus datos

- Responsable: CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR, D.G. DE TRANSPARENCIA Y ATENCIÓN AL CIUDADANO
- Domicilio social: Consultar www.comunidad.madrid/centros
- Contacto Delegado de Protección de Datos: DPDdeportesytransparencia@madrid.org

2. ¿En qué actividad de tratamiento están incluidos mis datos personales y con qué fines se tratarán?

- REGISTRO GENERAL DE DOCUMENTOS
- En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento (UE) 2016/679, de Protección de Datos Personales (RGPD), sus datos serán tratados para las siguientes finalidades:
- Gestión de la entrada y salida de documentos. Registro electrónico.

3. ¿Cuál es la legitimación en la cual se basa la licitud del tratamiento?

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- RGPD 6.1 c) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento.

4. ¿Cómo ejercer sus derechos? ¿Cuáles son sus derechos cuando nos facilita sus datos?

- Puede ejercitar, si lo desea, los derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como solicitar que se limite el tratamiento de sus datos personales, oponerse al mismo, solicitar en su caso la portabilidad de sus datos, así como a no ser objeto de una decisión individual basada únicamente en el tratamiento automatizado, incluida la elaboración de perfiles.
- Según la Ley 39/2015, el RGPD y la Ley Orgánica 3/2018, puede ejercer sus derechos por Registro Electrónico o Registro Presencial o en los lugares y formas previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, preferentemente mediante el formulario de solicitud "Ejercicio de derechos en materia de protección de datos personales".

5. Tratamientos que incluyen decisiones automatizadas, incluida la elaboración de perfiles, con efectos jurídicos o relevantes.

No se realizan.

6. ¿Por cuánto tiempo conservaremos sus datos personales?

- Los datos personales proporcionados se conservarán por el siguiente periodo:
- Periodo indeterminado
- Los datos se mantendrán durante el tiempo que sea necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos.

7. ¿A qué destinatarios se comunicarán sus datos?

Órganos de la Comunidad de Madrid. Administraciones Públicas, Juzgados y Tribunales. Defensor del Pueblo. Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

8. Derecho a retirar el consentimiento prestado para el tratamiento en cualquier momento.

Cuando el tratamiento esté basado en el consentimiento explícito, tiene derecho a retirar el consentimiento en cualquier momento, sin que ello afecte a la licitud del tratamiento basado en el consentimiento previo a su retirada.

9. Derecho a presentar una reclamación ante la Autoridad de Control.

Tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos <https://www.aepd.es> si no está conforme con el tratamiento que se hace de sus datos personales.

10. Categoría de datos objeto de tratamiento.

Datos de carácter identificativo

11. Fuente de la que procedan los datos.

Interesado y terceros

12. Información adicional.

Pueden consultar la información adicional y detallada de la información y de la normativa aplicable en materia de protección de datos en la web de la Agencia Española de Protección de Datos <https://www.aepd.es>, así como la información sobre el Registro de Actividades de Tratamiento del Responsable antes señalado en el siguiente enlace: www.comunidad.madrid/protecciondedatos.

Código: 1787F1



Comunidad de Madrid

REGISTRO DE ENTRADA

Ref: 59/292227.9/21

Fecha: 25/11/2021 15:53

Destino: Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

Solicitud

Código: 1787F1

ASUNTO: Solicitud Carta Arqueológica. Plan Parcial del SUS-PP4 "Los Olivos 3" (Getafe, Madrid).

La persona solicitante actúa como					
<input type="radio"/>	Interesado/a	<input type="radio"/>	Representante	<input checked="" type="radio"/>	Autorizado/a para presentación (no es interesado/a ni representante)
Datos Autorizado/a:	NIF/NIE:	50128408T	Nombre /Denominación:	Ainara Acebo Pérez	Teléfono:

Datos de la persona interesada					
NIF/NIE:	51356875Z				
Nombre:	JOSÉ	Apellido 1:	POLO	Apellido 2:	LÓPEZ
Tipo de vía:	CALLE	Nombre de vía:	CARACAS		
Número/km:	8	Piso:		Puerta:	
Código postal:	28760				
Provincia:	Madrid		Municipio:	Tres Cantos	
Otros datos de localización:					
e-mail:	josepolo@arquex.es		Teléfono 1:		Teléfono 2:

Datos de la persona o entidad representante					
NIF/NIE			Razón social/Entidad:		
Nombre:			Apellido 1:		Apellido 2:
Tipo de vía:			Nombre de vía:		
Número/km:		Piso:		Puerta:	
Código postal:					
Provincia:			Municipio:		
Otros datos de localización:					
e-mail:			Teléfono 1:		Teléfono 2:
En calidad de:					

Medio de notificación			
<input checked="" type="radio"/>	Deseo ser notificado/a de forma electrónica	<input type="radio"/>	Deseo ser notificado/a por correo certificado
Si selecciona notificación electrónica, debe tener una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Electrónicas de la Comunidad de Madrid. Puede darse de alta accediendo a este enlace			

- 8 MAR 2023

Documentación que adjunta	
Solicitud Carta Arqueológica	LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Planimetria dwg ETRS89	Concepción Muñoz Yllera

Expone
Se entrega solicitud para la consulta de la Carta Arqueológica y Expedientes con motivo del proyecto Plan Parcial del SUS-PP4 "Los Olivos 3" (Getafe, Madrid).

Solicita
La consulta de la Carta Arqueológica y Expedientes con motivo del proyecto Plan Parcial del SUS-PP4 "Los Olivos 3" (Getafe, Madrid).

FECHA:			
En	Madrid	a	25/11/2021

FIRMA
Huella digital de ACEBO PEREZ AINARA - 50128408T - NIF 50128408T // Nombre de reconocimiento(DN): ACEBO PEREZ AINARA // Fecha: 25.11.2021 15:53:21

DESTINATARIO	
DIRECCIÓN GENERAL / ORGANISMO:	Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA:	Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

PROTECCIÓN DE DATOS

Información sobre Protección de Datos

1. Responsable del tratamiento de sus datos

- Responsable: CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR, D.G. DE TRANSPARENCIA Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

- Domicilio social: Consultar www.comunidad.madrid/centros

- Contacto Delegado de Protección de Datos: DPDdeportesytransparencia@madrid.org

2. ¿En qué actividad de tratamiento están incluidos mis datos personales y con qué fines se tratarán?

- REGISTRO GENERAL DE DOCUMENTOS

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento (UE) 2016/679, de Protección de Datos Personales (RGPD), sus datos serán tratados para las siguientes finalidades:

- Gestión de la entrada y salida de documentos. Registro electrónico.

3. ¿Cuál es la legitimación en la cual se basa la licitud del tratamiento?

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

RGPD 6.1 c) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento.

4. ¿Cómo ejercer sus derechos? ¿Cuáles son sus derechos cuando nos facilita sus datos?

Puede ejercitar, si lo desea, los derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como solicitar que se limite el tratamiento de sus datos personales, oponerse al mismo, solicitar en su caso la portabilidad de sus datos, así como a no ser objeto de una decisión individual basada únicamente en el tratamiento automatizado, incluida la elaboración de perfiles.

Según la Ley 39/2015, el RGPD y la Ley Orgánica 3/2018, puede ejercer sus derechos por Registro Electrónico o Registro Presencial o en los lugares y formas previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, preferentemente mediante el formulario de solicitud "Ejercicio de derechos en materia de protección de datos personales".

5. Tratamientos que incluyen decisiones automatizadas, incluida la elaboración de perfiles, con efectos jurídicos o relevantes.

No se realizan.

6. ¿Por cuánto tiempo conservaremos sus datos personales?

Los datos personales proporcionados se conservarán por el siguiente periodo:

Periodo indeterminado

Los datos se mantendrán durante el tiempo que sea necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos.

7. ¿A qué destinatarios se comunicarán sus datos?

Órganos de la Comunidad de Madrid. Administraciones Públicas, Juzgados y Tribunales. Defensor del Pueblo. Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

8. Derecho a retirar el consentimiento prestado para el tratamiento en cualquier momento.

Cuando el tratamiento esté basado en el consentimiento explícito, tiene derecho a retirar el consentimiento en cualquier momento, sin que ello afecte a la licitud del tratamiento basado en el consentimiento previo a su retirada.

9. Derecho a presentar una reclamación ante la Autoridad de Control.

Tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos <https://www.aepd.es> si no está conforme con el tratamiento que se hace de sus datos personales.

10. Categoría de datos objeto de tratamiento.

Datos de carácter identificativo

11. Fuente de la que procedan los datos.

Interesado y terceros

12. Información adicional.

Pueden consultar la información adicional y detallada de la información y de la normativa aplicable en materia de protección de datos en la web de la Agencia Española de Protección de Datos <https://www.aepd.es>, así como la información sobre el Registro de Actividades de Tratamiento del Responsable antes señalado en el siguiente enlace: www.comunidad.madrid/protecciondedatos.

Código: 1787F1

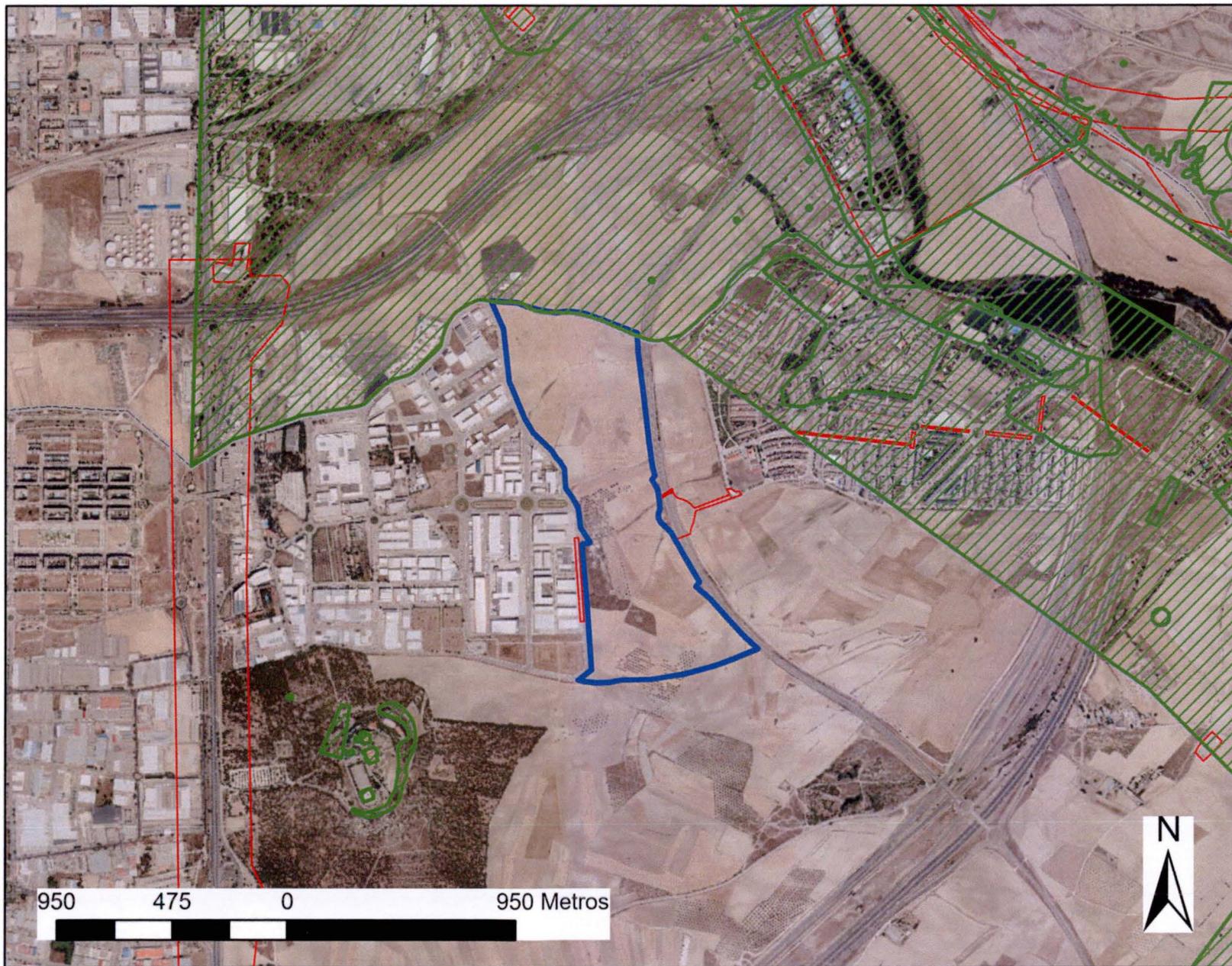
- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

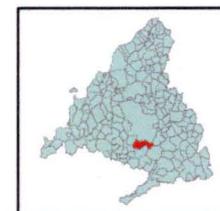
A

Anexo 2. Carta Arqueológica recibida

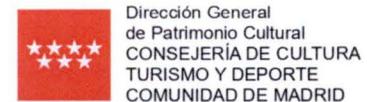


Leyenda

-  Bienes INPHIS
-  EXPEDIENTES RECIENTES
- N_EXPEDIEN**
-  RES/1325/2021



TÉRMINO MUNICIPAL DE:
GETAFE



Afecta:
CM/079/0797
TERRAZAS DEL MANZANARES

Expte.: RES/1325/2021
PLAN PARCIAL DEL SUS-PP4
"LOS OLIVOS-GETAFE"
Ref.: 59/292227.9/21

VICTORIA CABEZAS BARBA
Fecha: 03-12-2021