

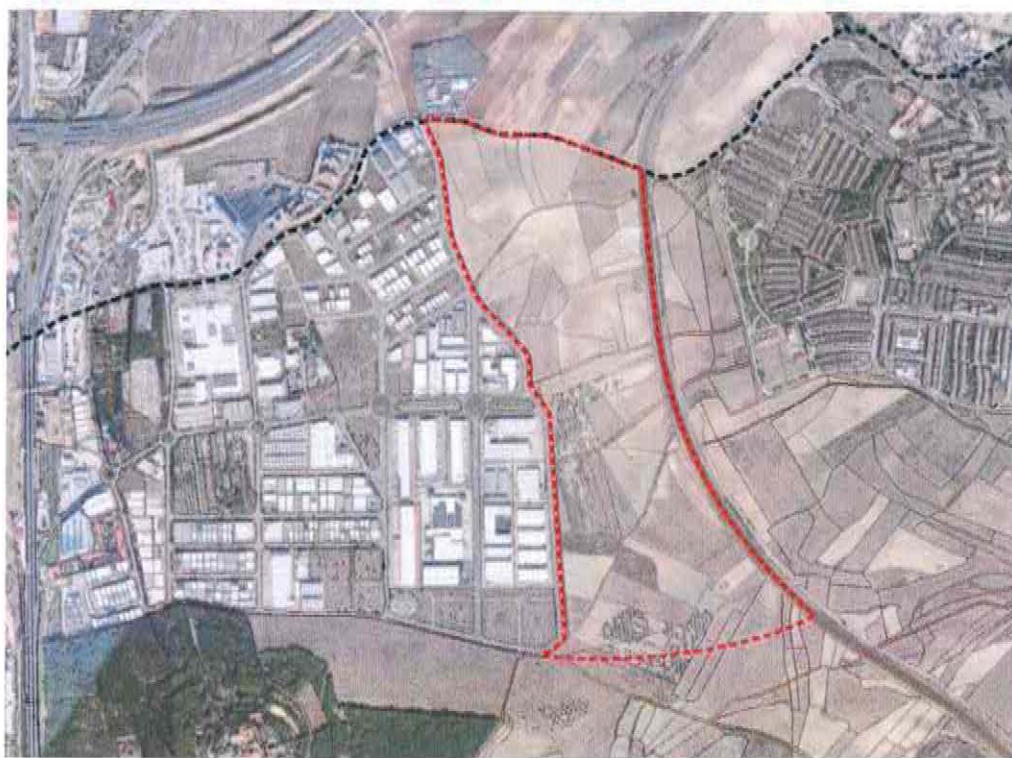
- 8 MAR 2023

LA JEFATURA DE SERVICIOS DE
LA JEFATURA DE SERVICIOS DE

Gobierno de Madrid



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



ANEXO V. ESTUDIO DE VISIBILIDAD EXTERIOR BLOQUE II. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

Getafe (Madrid)

OCTUBRE de 2022



ÍNDICE

ANEXO V. ESTUDIO DE VISIBILIDAD EXTERIOR.	3
1. Introducción	3
2. Cuencas visuales desde elementos de protección natural y/o paisajística.....	5
3. Cuencas visuales desde la carretera M-301	7
4. Cuencas visuales desde el núcleo urbano de Perales del Río	8
5. Cuencas visuales desde los caminos	9
6. Conclusiones y recomendaciones	11

- 8 MAR 2023

LA JEFATURA DE LA URBANÍSTICA Y DEL TERRITORIO

García y Muñoz Barral

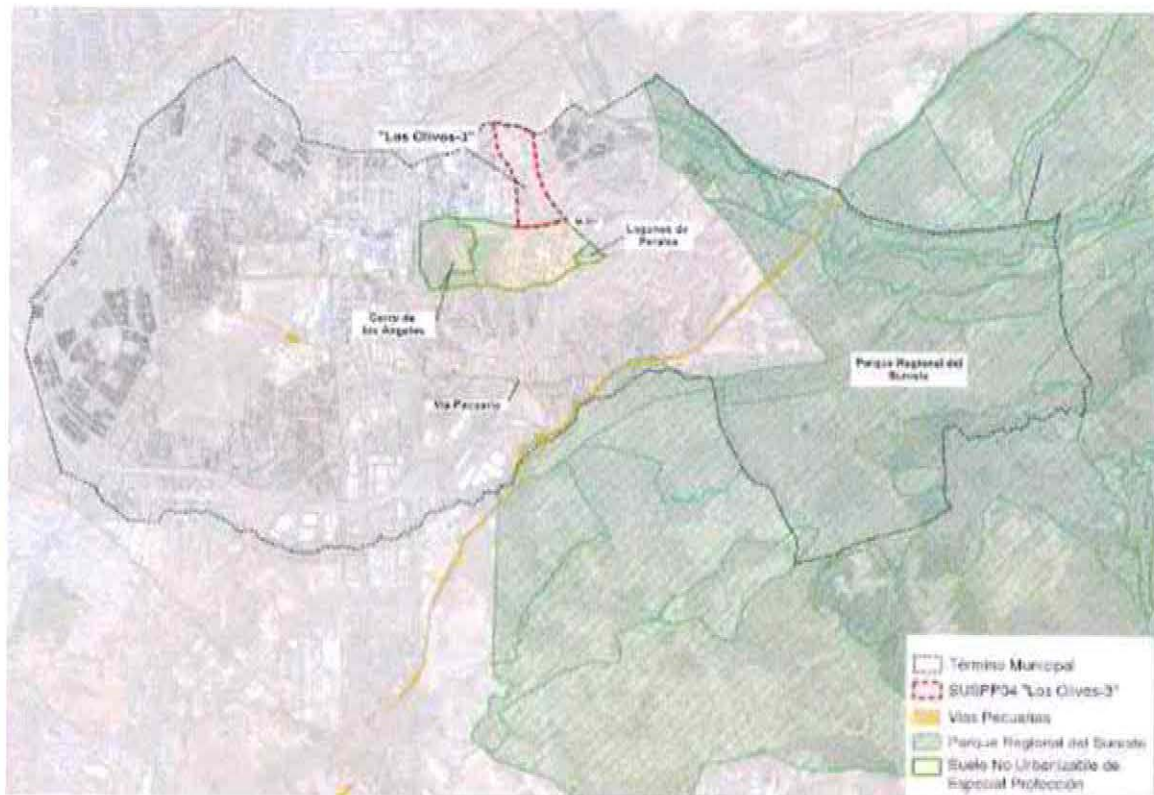


ANEXO V. ESTUDIO DE VISIBILIDAD EXTERIOR.

1. Introducción

El ámbito de actuación del Plan Parcial "Los Olivos-3", se caracteriza por ser zona fuertemente antropizada en colindancia 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 ámbito. 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 S.U.S.P.P.04 "Los Olivos-3".



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



Para la realización del estudio de la visibilidad de la pieza desde el exterior, así como las posibles inferencias de la pieza con los elementos paisajísticos circundantes, se ha llevado a cabo una metodología basada en la elaboración de 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 de infraestructuras
- Carretera M-301
- Vías pecuarias y caminos que se encuentran en las proximidades del ámbito.

- 8 Mayo 2023

LA JEF(A) DEL SERVICIO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Gonzalo Muñoz Ylera



2. 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 y Vía Pecuaria.

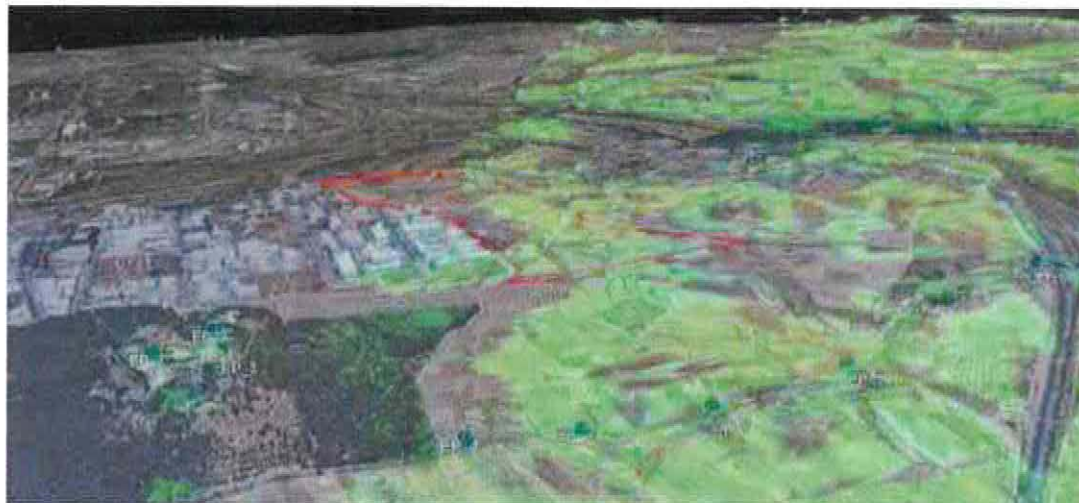
El resultado de visibilidad desde los puntos anteriormente mencionados es el que se muestra en la imagen que sigue a continuación.



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



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 es perceptible desde el Cerro de los Ángeles. Esto lleva a la necesidad de que el tratamiento e integración del futuro polígono industrial del Sector Los Olivos, 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 una pérdida de la funcionalidad para el Sector.



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

8 MAY 2023

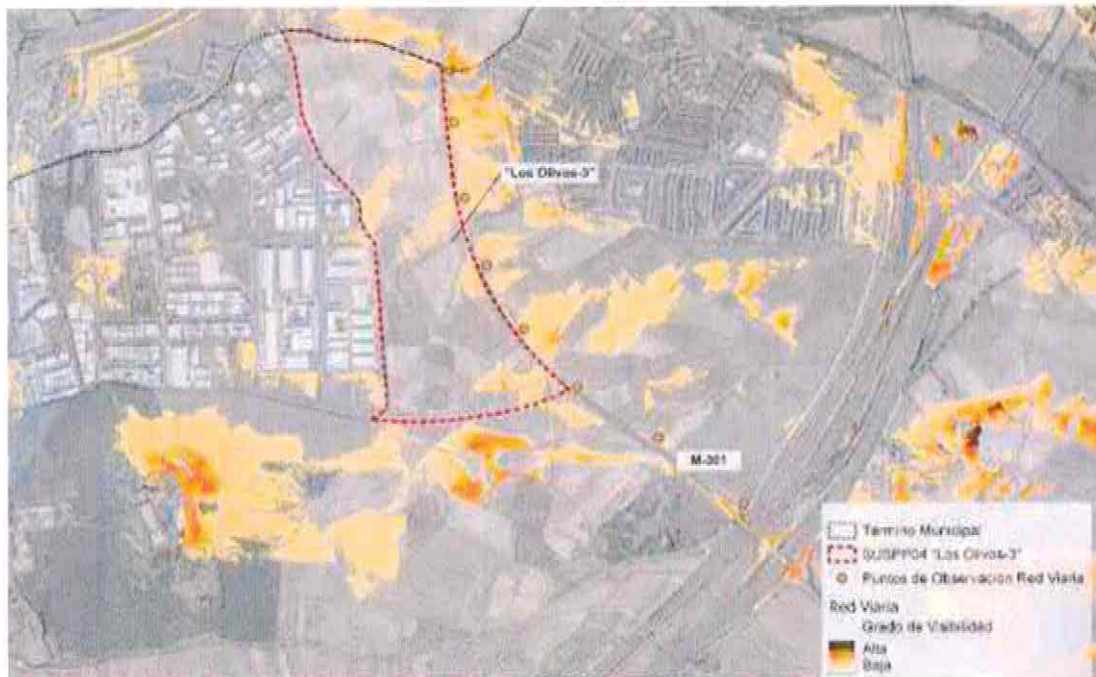
LA JEFATA DE SERVICIOS DE
LA MUNICIPALIDAD DE GETAFE

Concepción Muñoz Yebra



3. Cuencas visuales desde la carretera M-301

La carretera M-301, se trata de uno de los puntos de observación lineales de mayor relevancia sobre el paisaje en el ámbito de estudio y la relación del Plan Parcial en su entorno, ya que en gran medida será la futura vía de entrada al mismo. La conclusión que se obtiene tras el análisis obtenido del cálculo de la cuenca visual desde la M-301 es que el desarrollo del Plan Parcial Los Olivos-3, 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 impacto visual desde la red viaria.



Cuenca visual desde la M-301. Elaboración propia.



Visual desde la M-301. Elaboración propia a partir de Google Earth

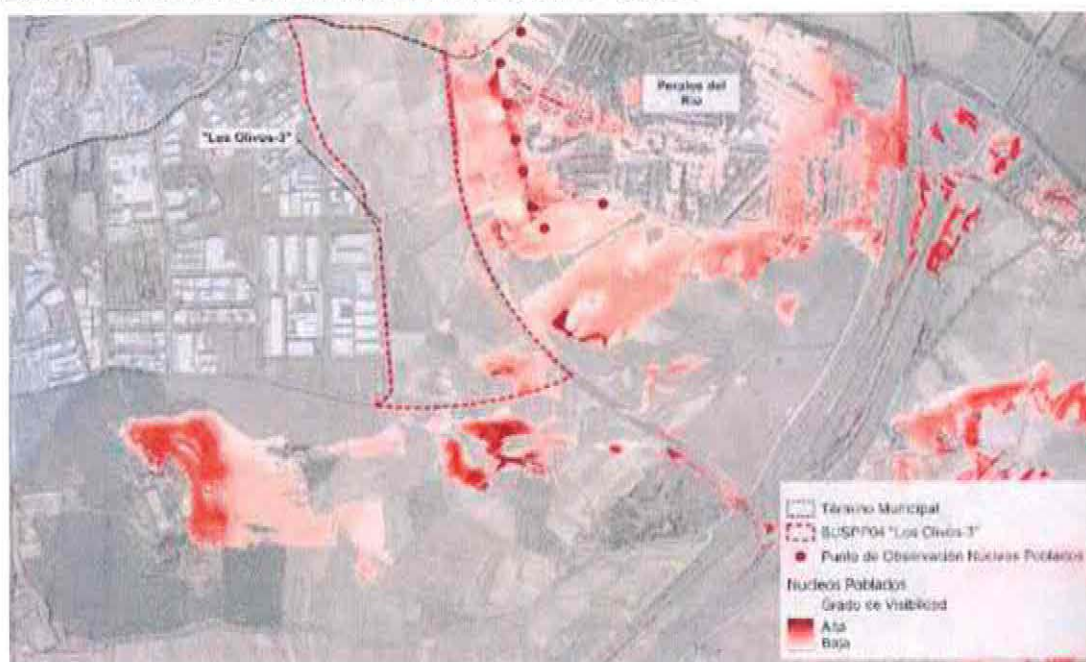


4. Cuencas visuales desde el núcleo urbano de Perales del Río

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

Al igual que en el caso analizado anteriormente, 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 son el Cerro de los Ángeles y la zona sur del Sector.



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



Visual desde la M-301. Elaboración propia a partir de Google Earth



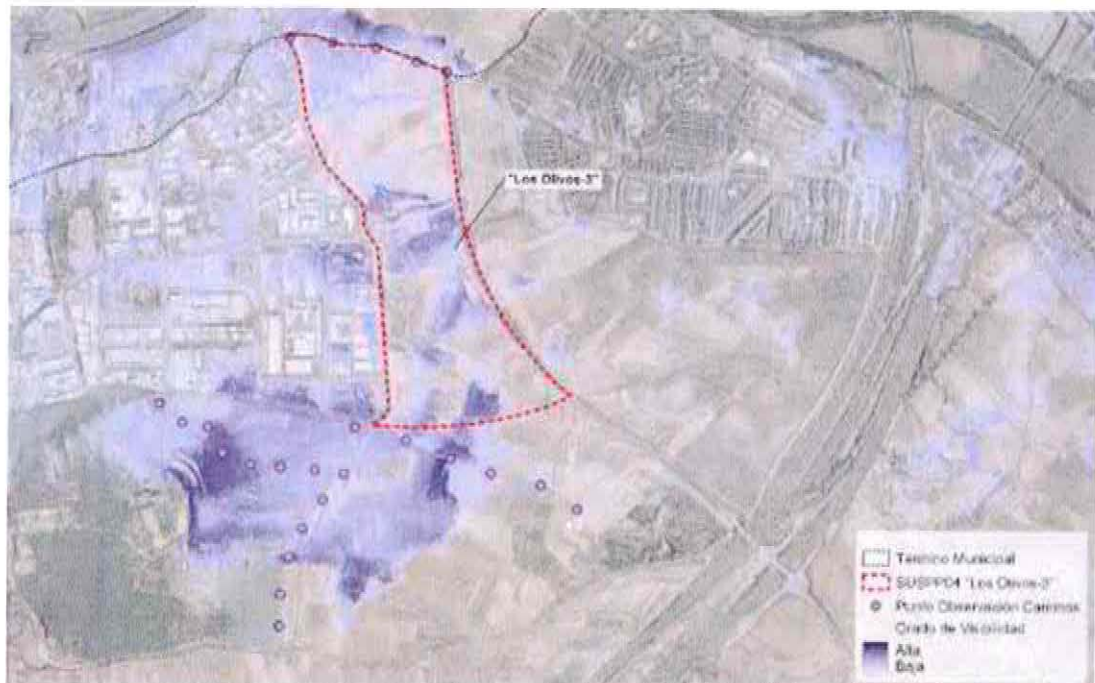
5. Cuencas visuales desde los caminos

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 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 faciliten 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 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 vulnerabilidad y fragilidad.



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

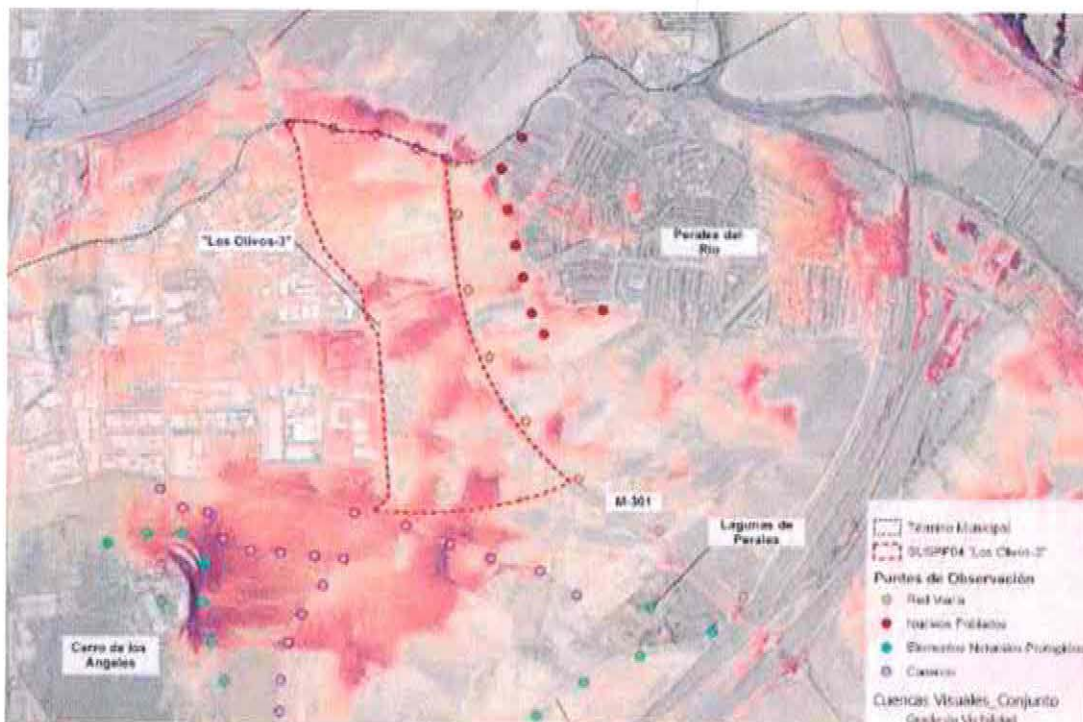


Visual desde el camino norte. Elaboración propia a partir de Google Earth

6. Conclusiones y recomendaciones

El entorno paisajístico, objeto de estudio del presente documento, si bien se trata de una zona fuertemente antropizada ante la presencia de los polígonos industriales como Los Molinos o Los Olivos Ampliación, así como los grandes nodos de infraestructura viaria, presenta ciertos elementos paisajísticos naturales a tener en cuenta de cara a la ordenación futura del polígono Industrial en el Sector S.U.P.P-04 "Los 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 elemento de mayor fragilidad y visibilidad tanto desde la M-301 como desde el núcleo urbano de Perales del Río.



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

De lo expuesto en las páginas anteriores se extraen las siguientes conclusiones:

- El Cerro de los Ángeles es el elemento de mayor fragilidad y visibilidad paisajística.
- La ordenación deberá integrar el entorno natural con el urbano.
- Se deberán tener en cuenta criterios de diseño para las cubiertas del polígono, 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, vía pecuaria, M-301 y Parque Regional del Sureste, por lo que se deberán considerar criterios de diseño e integración paisajística que mitiguen sus efectos sobre el entorno inmediato.