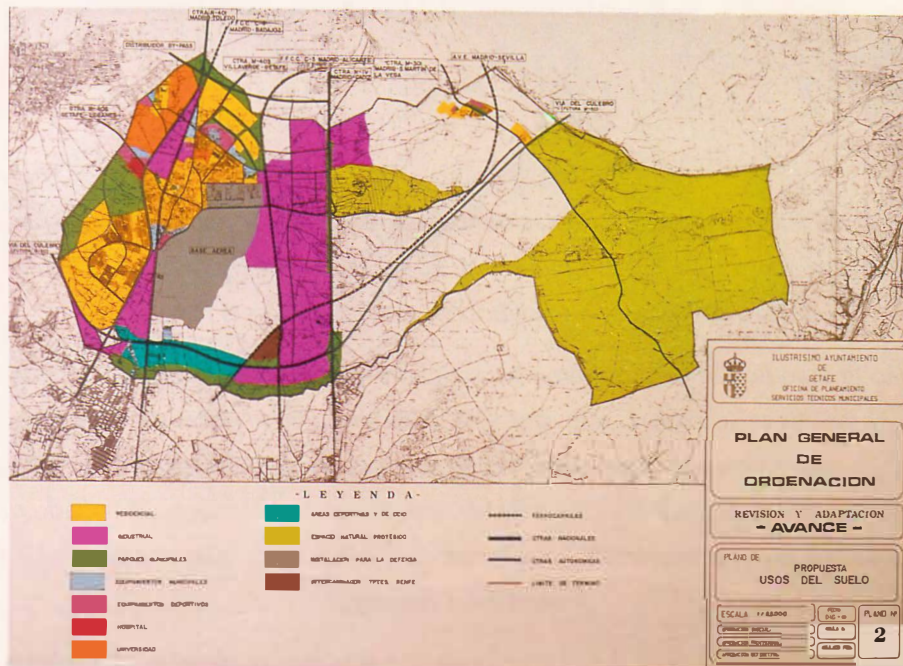


Getafe. Avance de un Plan



AVANCE del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Ayuntamiento de Getafe

UNA CIUDAD PARA TODOS

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana obedece a la necesidad de elaborar un nuevo planeamiento para nuestro municipio, adecuado a las exigencias de la convivencia urbana y del necesario equilibrio en su relación con la naturaleza.

La ciudad se modifica, se corrige, como se corrigen y modifican los hábitos, los modos y las necesidades de los seres a los que está destinada a servir. Estas variaciones, sin embargo, deben ser coherentes con una permanencia de aquellos elementos que la hacen característica, diferente a otras e identificable, manteniendo su historia y el legado cultural de aquellos que nos precedieron y que tenemos el deber de conservar y transmitir a las generaciones venideras.

Pero, a su vez, la ciudad debe guardar una relación equilibrada con el medio físico que la sustenta, con la naturaleza, víctima en muchas ocasiones del proceso urbano, llegando a ser ese equilibrio una necesidad para su propia supervivencia y el bienestar social.

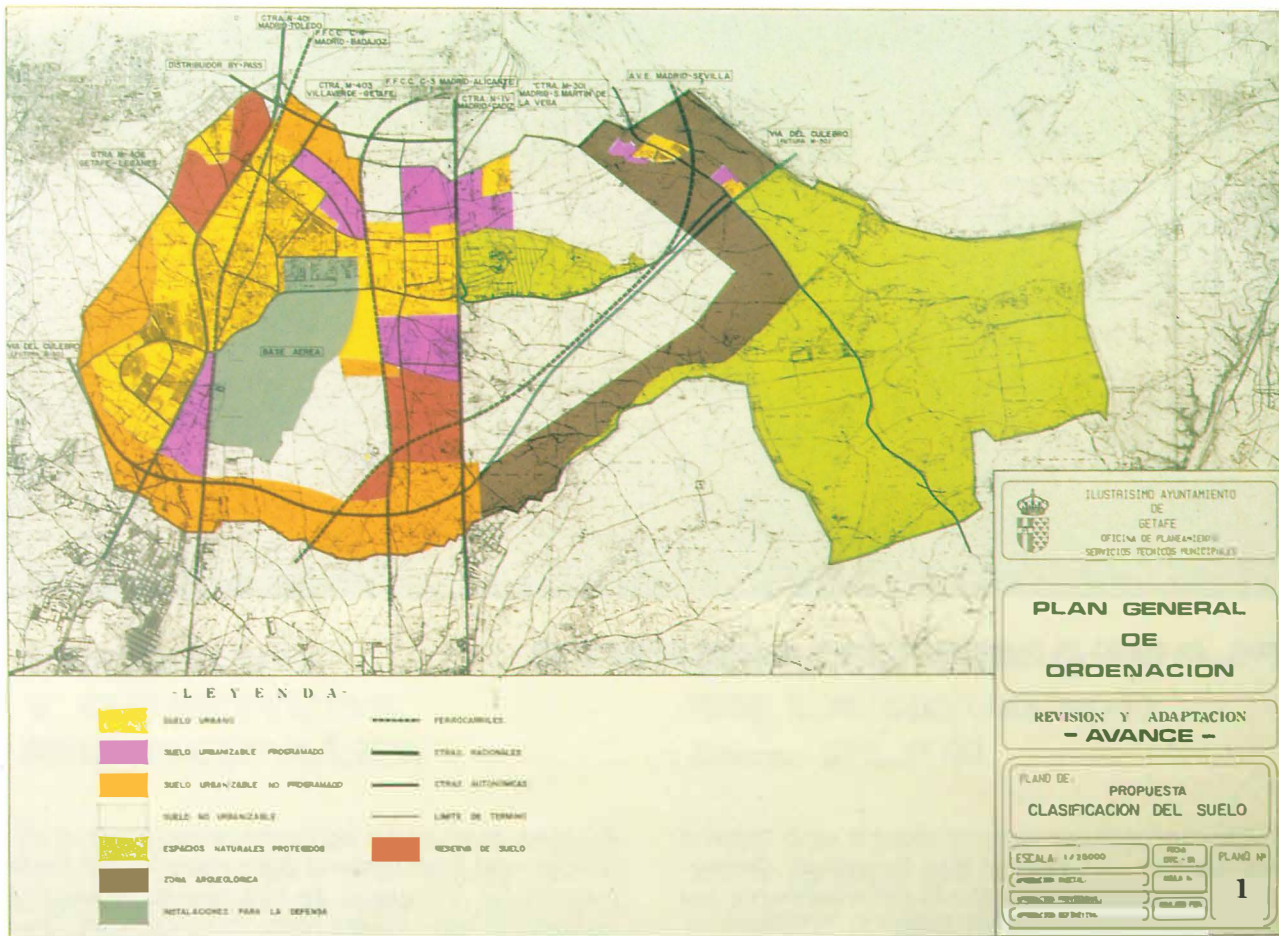
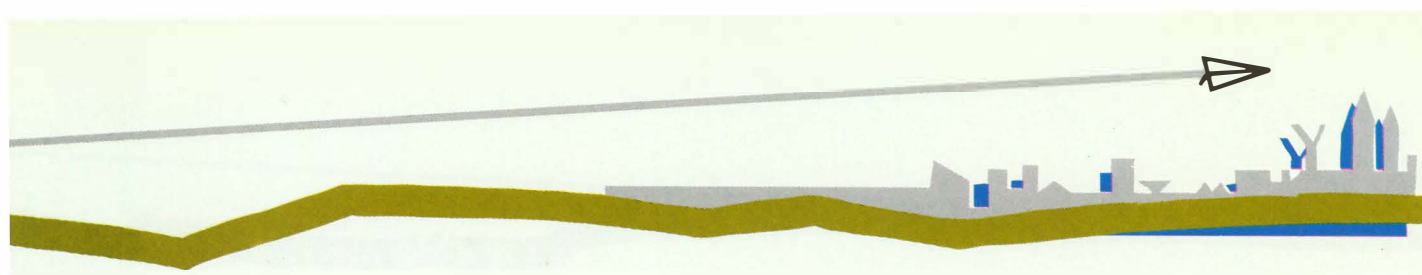
El Plan General es un compromiso de todos para conseguir la imagen y el entorno de la ciudad que deseamos para el futuro, por ello, desde el inicio de su redacción debe ser conocido y acordado por todos los ciudadanos.

A través de la información y participación pública se trata de que todos nos sintamos implicados en la vida comunitaria de Getafe, en sus problemas y sus perspectivas de futuro.

Desde el Ayuntamiento estamos trabajando para lograr una ciudad mejor, más agradable, más de todos. Estamos seguros que con el esfuerzo colectivo y solidario conseguiremos hacer de Getafe (nuestro hogar común), no una ciudad nueva y diferente, sino una ciudad capaz de responder a su pasado, su presente y a las exigencias de la convivencia para su futuro.

Pedro Castro Vázquez

Alcalde de Getafe



¿QUE ES UN PLAN GENERAL?

El Plan General es un instrumento para ordenar el territorio municipal, mediante la localización de los diferentes usos de manera que se obtenga el aprovechamiento más idóneo de los terrenos en función de su naturaleza.

En él se recoge lo que va a ser el futuro del municipio, tanto de la "ciudad", con todas las condiciones que hagan la vida en ella más agradable, como del "campo" y las actividades que allí puedan realizarse para su mejor aprovechamiento.

Supone, por tanto, un compromiso colectivo de futuro, por lo que debe ser ampliamente conocido y acordado por todos los ciudadanos y fuerzas que intervienen en el desarrollo de la ciudad; propietarios de

suelo, promotores inmobiliarios, empresariado, asociaciones de vecinos, sindicatos, partidos políticos, etc.

En el proceso actualmente en marcha de revisión del Plan General de Ordenación de Getafe, el Gobierno Municipal ha considerado que los trabajos se encuentran en una fase de desarrollo en que los criterios y objetivos planteados y la propuesta inicial de ordenación del territorio del término municipal deben ser contrastados con todos los interesados en este proyecto de futuro.

Por este motivo se ha abierto un proceso de información y participación con el fin de recoger opiniones y sugerencias al documento de Avance de planeamiento que a tal fin se ha elaborado.

UN PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEFINE EL FUTURO DE LA CIUDAD Y ES UN INSTRUMENTO PARA ORDENAR EL TERRITORIO MUNICIPAL.



PLANEAMIENTO VIGENTE

El Planeamiento actualmente vigente en el término municipal de Getafe es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid en 1986.

Este Plan cuya formación se extendió de 1983 a 1986 fue redactado dentro de un periodo de crisis económica y, por ello, con planteamientos y determinaciones acordes con el momento.

Sin embargo, el gran desarrollo económico de los años 1986-90 hizo necesario ajustar las previsiones del Plan para dar respuesta a los requerimientos de suelo derivados de la nueva situación socioeconómica, ya que las previsiones del Plan fueron inmediatamente superadas.

Así pues, se procedió de forma urgente a la modificación del Plan General para disponer de suelo industrial y residencial. Se han puesto en marcha polígonos industriales como "Los Olivos", "Los Molinos" y la "Ampliación de San Marcos" y polígonos residenciales como "El Gurullero", "El Casar", "La Codorniz" y "El Caz". También y, junto con la Comunidad de Madrid se procedió a poner en marcha una actuación dirigida a crear un área de centralidad, de equipamientos y servicios denominada "Arroyo Culebro", que incluye también usos residenciales, industrias y terciarios, estructurada sobre un eje viario que enlaza las carreteras de Andalucía N-IV con la de Extremadura N-V.



CRITERIOS Y OBJETIVOS MUNICIPALES

La propuesta de Revisión del Plan General, recogida en el Avance, plantea el encauzamiento de las expectativas y compromisos para conseguir “terminar” la ciudad con un nivel óptimo de equipamientos y servicios.

El objetivo básico del Plan es conseguir las mejores condiciones de habitabilidad para los residentes en Getafe, a la vez que se trata de recuperar y potenciar el conjunto de recursos con que cuenta el municipio: el medio físico, la agricultura y la industria.

Para ello es necesario mantener un crecimiento controlado, dirigido a áreas concretas del municipio, mediante el encauzamiento de la inversión privada a aquellas zonas que posibiliten un desarrollo favorable para el conjunto de Getafe.

MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA POTENCIANDO LOS RECURSOS EXISTENTES ES EL OBJETIVO BÁSICO DE TODO PLAN.

OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN

- *Controlar el crecimiento de la población fijando el techo máximo en torno a 185.000 habitantes.*
- *Equilibrar la densidad en todo el suelo residencial, limitando la de los nuevos suelos residenciales, a la cifra de 50 Viviendas/Ha.*
- *Primar el desarrollo del suelo urbano, no programando inicialmente más suelos residenciales que aquellos sobre los que existan expectativas y compromisos sólidos de actuación por parte de la iniciativa pública o privada.*
- *Equilibrar la relación población-empleo, reservando suelo industrial con capacidad suficiente para proporcionar empleo a la población prevista en Getafe.*
- *Proteger el Medio Físico y los Recursos Naturales del Municipio, potenciando los usos agrícolas y ganaderos, así como los valores culturales, entre los que merecen especial atención los yacimientos arqueológicos del Manzanares.*



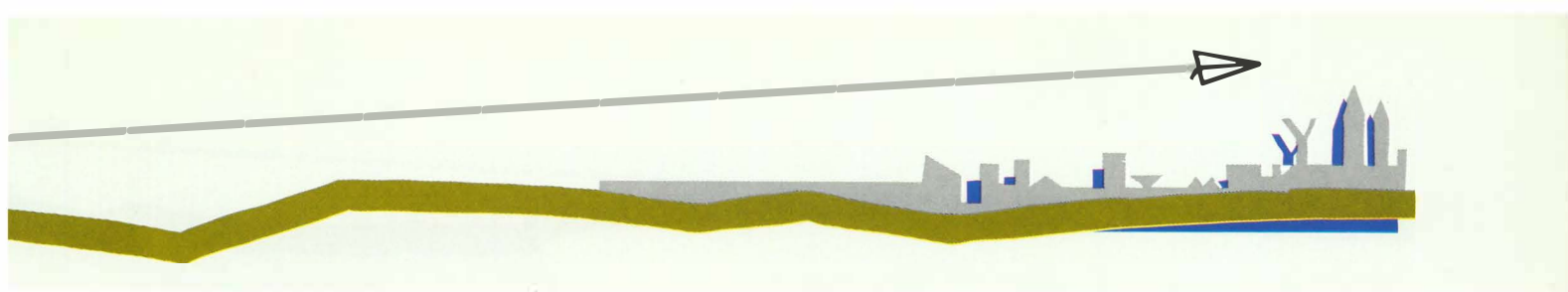
AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

El Avance del Plan General parte de tres premisas básicas:

— *La situación de Getafe dentro de la Zona Sur del Área Metropolitana de Madrid y, por tanto, los condicionantes planteados por la propia estructura metropolitana y las comunicaciones dentro de ella, a través, de las dos líneas de ferrocarril (Madrid-Badajoz, línea C-4 de Cercanías, y Madrid-Alicante, línea C-3 de Cercanías) con carácter metropolitano, y de las carreteras de Andalucía y de Toledo, (de trazado radial) y vías de nueva ejecución que enlazan los municipios de la Zona Sur del Área, de trazado concéntrico, como el By-Pass y el eje del Culebro.*

— *La clara intención de conseguir que el núcleo de Getafe constituya un continuo urbano en el que se integren los núcleos residenciales dispersos como el Bercial o el propio Sector 3, si bien siendo conscientes de las barreras físicas que suponen la vía del ferrocarril y la carretera de Toledo, cuyos impactos deberán ser mitigados. Se trata de estructurar las distintas áreas residenciales a través de recorridos peatonales que unan también los diferentes equipamientos, espacios libres y parques.*

— *La protección de los valores del medio físico y el aprovechamiento de los recursos naturales del municipio, que lleva a desechar calificaciones indiscriminadas y plantear usos acordes con la naturaleza del terreno.*



MEDIO FISICO

El tamaño del municipio de Getafe, uno de los mayores de la Comunidad de Madrid, su forma muy alargada en la dirección este-oeste y el hecho de que el núcleo principal se encuentre situado en el borde oeste del término, entre las carreteras de Andalucía y Toledo, hacen que exista un cierto desconocimiento sobre el término municipal y sus problemas, que se acentúa especialmente para los terrenos situados al este, "al otro lado", de la carretera de Andalucía y que vienen a suponer más de la mitad de la extensión del término municipal.

Los condicionantes para el planteamiento derivados del Medio Físico vienen impuestos por la existencia de:

- Zonas de potencial agrícola y ganadero, con especial importancia en las vegas y terrazas del Manzanares y Culebro.*
- Zonas de alto valor ecológico, con presencia de*

especies vegetales y animales que requieren una protección especial.

— Hitos visuales de valor paisajístico, como los cerros de Los Ángeles o la Marañoso.

— Yacimientos arqueológicos de alto valor, en las terrazas del Manzanares, amenazados por las extracciones incontroladas de arenas.

— Cañadas de importancia tradicional como vías de comunicación y penetración de la naturaleza y de interés cultural (cañada Real de Merinas, posible senda Galiana; calzada romana, en cuyos márgenes se han encontrado restos arqueológicos).

— Creación del Parque Regional de los cursos bajos en los ríos Manzanares y Jarama.

Esto da lugar al establecimiento de medidas de protección y control para potenciar los valores naturales del Medio Físico.

PROTEGER LAS ZONAS DE INTERES ECOLOGICO Y PAISAJISTICO, REPOBLAR FORESTALMENTE LA RIBERA DEL MANZANARES Y CREAR EL PARQUE REGIONAL DE LOS RIOS MANZANARES Y JARAMA SON ASPECTOS BASICOS DEL AVANCE DEL PLAN.



POBLACION

La población actual de Getafe se cifra en torno a los 143.000 habitantes, de los cuales el 49,9% son hombres y el 50,1% mujeres.

Si bien en los años 60 y principios de los 70 el crecimiento fue muy rápido debido a la inmigración producida por el desarrollo industrial en el Área Metropolitana de Madrid, a partir del año 75 el crecimiento desciende y se mantiene en tasas muy moderadas.

La determinación de la población futura, por estar Getafe afectado por fenómenos de carácter metropolitano depende, no tanto de las tendencias naturales del crecimiento migratorio, como de la oferta de viviendas y, en cierta medida, de la oferta de empleo, tanto local como metropolitano, así como los niveles de calidad de vida derivados de los equipamientos y servicios que ofrezca el municipio.

La población posible en base a la oferta de viviendas según el planeamiento, actuaciones en marcha y nuevas previsiones, se cifra en torno a los 185.000 habitantes, que se han tomado como referencia en el Plan General.

EL OBJETIVO ES EQUILIBRAR LA DENSIDAD EN TODO EL SUELO Y CONSEGUIR UNA DENSIDAD DE 55 VIVIENDAS POR HA. Y 175 HABITANTES POR HA.

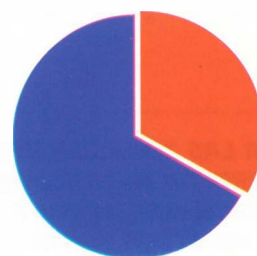
ACTIVIDAD Y EMPLEO

La población activa se cifra en 46.000 personas, lo que supone una tasa de actividad del 33%.

En la actualidad, prácticamente el 50% de la población activa de Getafe trabaja fuera del municipio.

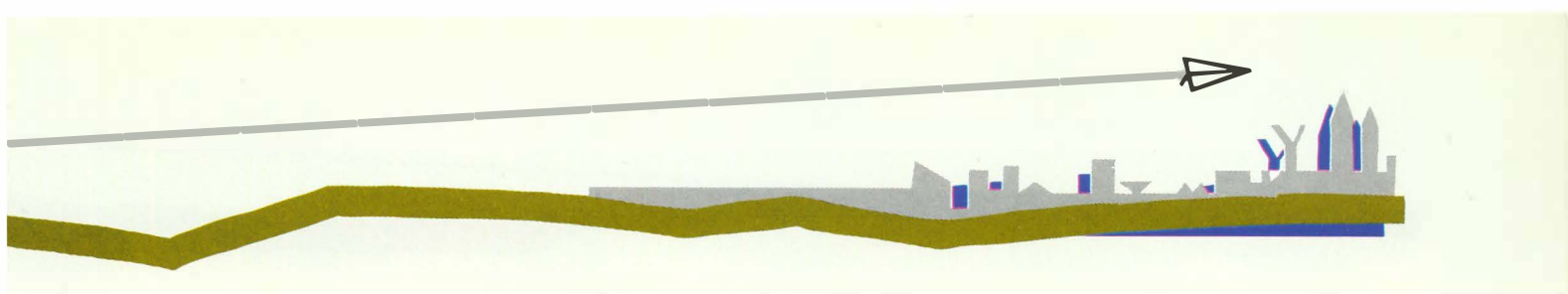
Del empleo de Getafe, el 57% corresponde al sector industrial, lo que da una idea de la importancia de este sector para el municipio, si bien hay que tener en cuenta que aproximadamente el 50% del empleo industrial está ocupado por no residentes en Getafe.

La propuesta que se plantea en el Avance del Plan se centra en la reserva de suelo para uso industrial en cuantía suficiente para que la posible oferta de empleo generado pueda acoger al total de la población activa industrial prevista basándose en la totalidad de la población estimada para Getafe, incrementada en cuantía suficiente para acoger a no residentes en Getafe.



POBLACION

Población activa 33%



VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO

Actualmente hay en Getafe 46.400 viviendas de las que el 62% están realizadas en la década de 1965 a 1975.

A partir del año 75 disminuye sensiblemente la construcción de viviendas.

Actualmente, el número de viviendas desocupadas se cifra en torno al 12% del total.

A corto y medio plazo, conforme al planeamiento y compromisos en marcha, el número total de viviendas puede incrementarse en otras 4.000 aproximadamente: 2.800 en el suelo urbano y las 1.200 restantes en los sectores de Suelo Urbanizable.

Los suelos residenciales previstos en el Avance del Plan General permiten una capacidad de unas 8.000 viviendas más.

Por tanto, la oferta residencial cubre la demanda de viviendas que, en los estudios realizados, se cifra en 9.000 viviendas para los próximos 4 años.

En cuanto al equipamiento, existen aún algunos déficits en dotaciones para el casco urbano si bien el P.G.O.U. tiene como objetivo la obtención de los equipamientos necesarios. A través de su aplicación ya se han ido paliando estos déficits y por su desarrollo a largo plazo quedarán totalmente solventados.

Fuera del casco urbano, tanto las actuaciones en marcha como las nuevas previstas en el Avance del Plan, recogen las reservas de suelo necesarias para los equipamientos, de manera que no pueda volver a repetirse en el futuro la situación deficitaria anterior.

**PROYECTOS COMO EL DESARROLLO DE LA CODORNIZ (LOS ESPARTALES),
CONTRIBUIRÁ A EQUILIBRAR LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDAS**



USOS Y CAPACIDADES PREVISTOS

Suelo calificado

- <u>Uso residencial y equipo complementario</u>	<u>1.053 Has.</u>
- <u>Uso industrial y equipo complementario</u>	<u>943 Has.</u>
- <u>Equipamiento general:</u>	
• <u>Espacios libres y parques</u>	<u>282 Has.</u>
• <u>Deportivos</u>	<u>147 Has.</u>
• <u>Hospital</u>	<u>8 Has.</u>
- <u>Universidad</u>	<u>67 Has.</u>
- <u>Cementerio. Necrópolis</u>	<u>123 Has.</u>
- <u>Instalaciones militares</u>	<u>446 Has.</u>

Capacidad residencial

Capacidad residencial del vigente Plan General

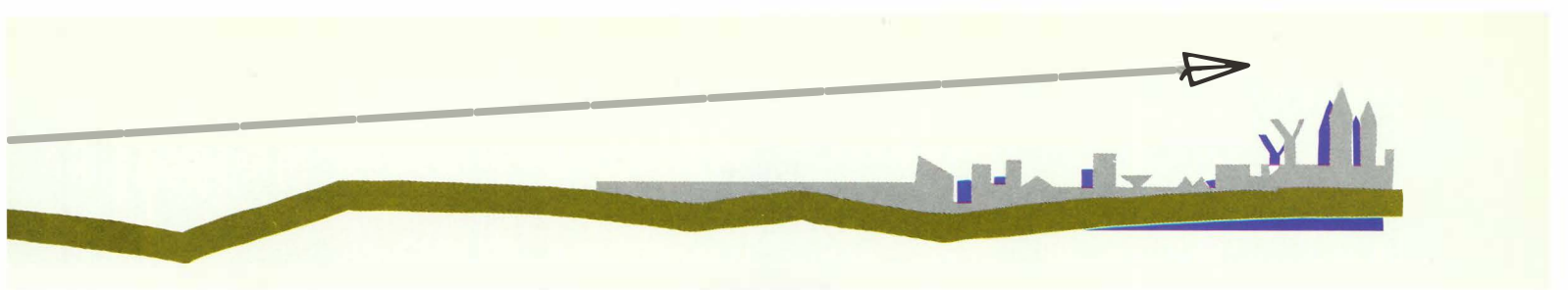
- <u>En suelo urbano</u>	<u>47.900 viviendas</u>
- <u>En suelo urbanizable</u>	<u>2.500 viviendas</u>
TOTAL	<u>50.400 viviendas</u>

Capacidad de los nuevos suelos residenciales previstos

- <u>Getafe Norte, Espartales</u>	<u>3.000 viviendas</u>
- <u>Ampliación Sector-3</u>	<u>1.400 viviendas</u>
- <u>Ampliación Bercial</u>	<u>3.600 viviendas</u>
TOTAL	<u>8.000 viviendas</u>

La capacidad residencial se establece en 58.400 viviendas.

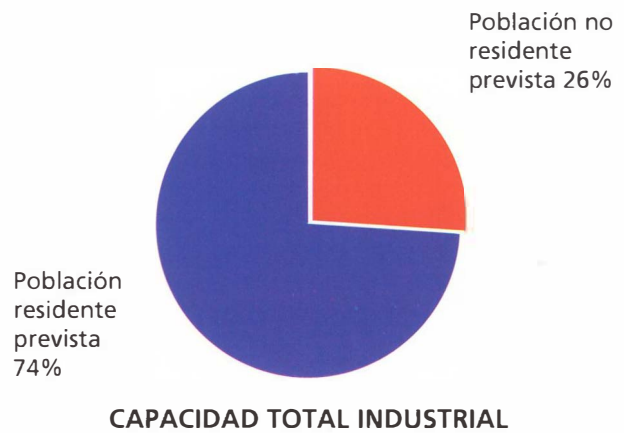
Partiendo de esta cifra y considerando en un 10% el número de viviendas vacías u ocupadas por usos no residenciales y aplicando a la cantidad resultante el índice medio de 3,5 habitantes/vivienda, se obtiene como resultado la cifra de 184.000 habitantes, como capacidad residencial.



Capacidad industrial

El suelo calificado para uso industrial se ha determinado teniendo en cuenta a la población activa industrial, que se deriva de la población total prevista y las tasas de actividad y empleo industrial, de manera que manteniendo una densidad similar a la actual, el suelo calificado para este uso sea capaz para el pleno empleo de la futura mano de obra local, completando la oferta con no residentes en Getafe en índices similares a la situación actual.

- Capacidad total industrial 46.000 empleos
- Requerimiento de la población prevista en Getafe 34.000 empleos
- Resto oferta a cubrir con no residentes 12.000 empleos



Edita:



Ayuntamiento de Getafe

Colabora:

 **gasNatural**

D.L.: M-3742-1975
Diseño: Antonio Vega
Impresión: Lerko Print, S. A.

15-MARZO 1993