



PLAN ESPECIAL DE ADARO, GETAFE (MADRID).

INCLUIDOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

**MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTOS TRANSVERSALES Y
RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y
SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.**

SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

RESUMEN EJECUTIVO



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

26 JUL 2020
JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Ylera

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista

Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada- Urbanista

Isaac Blanco Calleja, Arquitecto-Urbanista Especialista GIS

Composición y edición de textos: Pilar del Brío Castro y José Félix Pérez Calvo

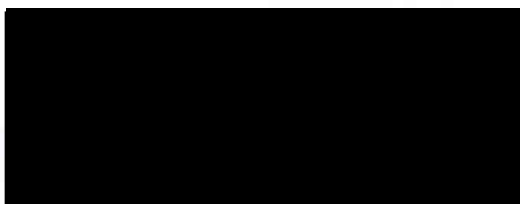
Madrid, Julio de 2020

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

76 JUL 2020

LEYENDA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



PROMOTOR:

IVAF GETAFE LOGISTICS, SL

Olivier Crambade



Técnico por DIAPLAN, SAP:

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

ÍNDICE

EQUIPO REDACTOR	2
ÍNDICE.....	3
BLOQUE I DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.....	6
VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	7
1. Objeto, entidad promotora y legitimación.-	7
1.1. El Objeto.....	7
1.2. Entidad promotora.....	7
1.3. Legitimación.....	7
2. Ámbito geográfico. Situación y características.-	7
3. Servicios e infraestructuras existentes.-	8
4. Antecedentes.-	8
5. Determinaciones del Plan General para el ámbito de ADARO.-	9
6. Discrepancias Estudio de Detalle- Plan General.-	10
7. Disfunciones en el tejido urbano.	11
8. Análisis comparado de las características de la situación actual y el Estudio de Detalle, la Licencia de Obra, el Registro de la Propiedad y el Levantamiento topográfico.	11
VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.....	13
BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.....	20
BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	21
VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	22
CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	22
1. Justificación de la necesidad de la Mejora Urbana del ámbito del minipolígono, que constituye una unidad de ejecución, y su incardinación en el sector de AMPLIACIÓN DEL POLIGONO LOS OLIVOS y objetivos de la misma-	22
2. Procedencia de la figura del Plan Especial de Mejora Urbana.....	22
3. Alcance y contenido del Plan Especial.-	22
4. Alternativas de ordenación en el ámbito de ADARO y elección de la más idónea.-	24
5. Requerimientos de las nuevas parcelas lucrativas para el cumplimiento de las determinaciones del Plan General	27
6. Descripción de la ordenación propuesta.-	27
7. Ordenanza de aplicación en las parcelas industriales.-	28
8. Cuadro de características.-.....	29
CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	30

LEVANTAMIENTO DE
PLANO
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

26 JUL 2020

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

1. Descripción de las obras de urbanización.....	30
2. Pavimentación.....	30
3. Distribución de agua.....	32
3.1. Alcance de la reurbanización.....	32
3.2. Dimensionamiento y consumos considerados.....	32
3.3. Características de la red.....	32
4. Saneamiento.....	33
4.1. Alcance de la urbanización.....	33
4.2. Criterios generales.....	33
4.3. Red de aguas residuales.....	33
4.4. Red de pluviales.....	33
5. Alumbrado público.....	34
6. Comunicaciones.....	34
7. Energía eléctrica.....	34
7.1 Criterios generales.....	34
7.2. Potencias previstas.....	34
7.3 Características de la red.....	35
CAPÍTULO 3.- MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO NORMATIVO Y RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.....	36
VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....	37
CAPÍTULO 1.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS.....	37
1. ORDENANZA ZU-I ADARO.....	37
2. Ordenanza de aplicación en red viaria, espacios libres y zonas dotacionales.-.....	40
3. Normas para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones sexuales, la no discriminación y para el cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.-.....	40
3.1 Determinaciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación.-.....	40
3.2. Determinaciones relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.-.....	43
CAPÍTULO 2.- EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	45
CAPÍTULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.....	46
1. Sostenibilidad económica.....	46
2. Viabilidad económica.....	46


 Documento aprobado inicialmente por
 acuerdo de LA JUNTA DE GOBIERNO de
 26 JUL 2020
 LA JUNTA DE GOBIERNO DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO
 Concepción Muñoz Ylstra

3. Plan de etapas	48
CAPÍTULO 4.- RESUMEN EJECUTIVO	49
1. Introducción.-	49
2. Ámbito geográfico. Situación.	49
3. Objeto.....	50
4. Cuadro de características.-.....	51
5. Suspensión de licencias.-.....	52
VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.....	53
ANEXOS	66
ANEXO 1 CONVENIO URBANÍSTICO ADARO NORTE	67
ANEXO 2 ESTUDIO DE DETALLE.....	83
ANEXO 3 ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.....	84
ANEXO 4 CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN E INSCRIPCIÓN	85
ANEXO 5 LICENCIA DE OBRAS Y PRIMERA OCUPACIÓN.....	86
ANEXO 6 ORDENANZA DEL PLAN GENERAL Y FICHA DEL ÁMBITO INICIAL.....	87
ANEXO 7 VIARIO CEDIDO COPIAS REGISTRALES	88
ANEXO 8 SECCIONES VIARIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA AMPLIACIÓN DE LOS OLIVOS.	89
ANEXO 9 MEDICIÓN TOPOGRÁFICA.....	90
ANEXO 10 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	91


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

26 JUL 2020

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

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

26 JUL 2020

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

BLOQUE I DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1. Objeto, entidad promotor a y legitimación.-

1.1. El Objeto.

El objeto del Plan Especial es la mejora del tejido urbano en la confluencia de los ámbitos denominados "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE LOS OLIVOS" y ADARO NORTE , para aumentar la funcionalidad de las reservas dotacionales existentes y resolver los problemas generados por las discrepancias existentes entre el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 2 de Marzo de 2006 y las determinaciones de la Revisión del Plan General de 1.995, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de mayo de 2003 y Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de octubre de 2003 (BOCM nº244 del 13 de octubre de 2003), a excepción de diversos ámbitos aplazados, que se aprobaron definitivamente por acuerdo de Consejo de Gobierno de 17 de junio de 2004 (BOCM nº156 de 2 de julio de 2004), es decir en fecha anterior al Estudio de Detalle.

1.2. Entidad promotora.

El Plan Especial está promovido por I VAF GETAFE LOGISTICS SL, autorizada por la Asamblea del Complejo Inmobiliario cuya estructura y datos a efectos de notificación se incluyen en el ANEXO nº 10

1.3. Legitimación.

La entidad promotora está legitimada para la promoción de este Plan Especial, por cuanto en asamblea celebrada en 2ª convocatoria el día 29 de marzo de 2019 en Madrid se tomo el acuerdo de presentar y tramitar el Plan Especial y la Reparcelación correspondiente (que se redactará una vez aprobado definitivamente el Plan Especial).

2. Ámbito geográfico. Situación y características.-

El ámbito del Plan Especial es el correspondiente a la parcela situada en ADARO NORTE en el paraje del Salobral- Los Llanos del Término Municipal de Getafe, con frente a la calle Diseño, y comprendida entre dicha vía, el límite del Sector AMPLIACIÓN DEL POLIGONO LOS OLIVOS 2ª FASE y la parcela 2 del ámbito ADARO NORTE, que corresponde a la Finca Registral nº 1526, inscrita en el tomo 865, libro 15 folio 193 del Registro de la Propiedad de Getafe nº 2.

Junto con la anterior parcela, que constituye una unidad de ejecución, el Plan Especial incluye dentro de su ámbito las calles Cooperación, Talento y el tramo que las une de la calle Estilo, todas ellas del sector AMPLIACION DEL POLIGONO LOS OLIVOS 2ª FASE.

El ámbito tiene una superficie de 41.760 m²s de los que 28.053,51 m²s corresponden al polígono ADARO, según medición topográfica que se adjunta en el Anexo 9, siendo el resto calles públicas propiedad municipal situadas en el ámbito de LOS OLIVOS.



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

26 JUL 2020

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

En la parcela de ADARO, se encuentran construidas treinta naves, en tres manzanas o módulos, existiendo otras tres manzanas edificables vacantes y el resto de suelo está destinado a viario y espacios libres, tal como se describe en los puntos siguientes (ver plano correspondiente de foto aérea).

3. Servicios e infraestructuras existentes.-

La totalidad del viario esta urbanizado con las redes que se representan en el plano "Infraestructuras y edificaciones Existentes" y en el Avance de obras de urbanización.

Dado que la edificabilidad que finalmente se materializará es menor que la prevista en el Estudio de Detalle, no se plantean problemas de capacidad.

4. Antecedentes.-

Los ámbitos que constituyen la unidad de ejecución de ADARO, actualmente urbanizados y parcialmente edificados, proceden de dos clases de suelo distintas, el ámbito de ADARO, APR-21 (área de planeamiento remitido) ADARO NORTE en el Plan General de 1.995 y POS-14 (pieza de ordenación singular) en el documento de Revisión, está clasificado por el Plan General como Suelo Urbano Consolidado. Situado en el límite de esta clase de suelo con el Suelo Urbanizable, está regulado por la Ordenanza 18 a) Industrial y Terciario, que admite el uso INDUSTRIA NIDO (Mini-polígonos) previa la redacción de un Estudio de Detalle. La AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE LOS OLIVOS 2ª FASE, estaba clasificado como suelo urbanizable y se desarrolló por el correspondiente Plan Parcial, estando en la actualidad totalmente urbanizado.

En relación con la parcela de ADARO NORTE, con fecha 12 de febrero de 2002, se suscribió un convenio urbanístico de planeamiento, cuyo texto inicial fue aprobado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30 de julio de 2001, que se redactó en el marco del proceso de revisión del Plan General de Getafe de 1995, con posterioridad a que el nuevo Plan General se aprobara inicialmente. El convenio se sometió a información pública dentro del proceso de información del documento de Revisión del Plan General. En su texto se establecían las condiciones urbanísticas que serían recogidas por el documento de revisión del Plan General, entre ellas, el uso de las dos parcelas que lo integraban (terciario-industrial, en la parcela 1 y Dotacional-industrial-terciario en la parcela 2, que debía ser cedida al Ayuntamiento) el aprovechamiento de cada una de ellas, el sistema de actuación (Compensación), las cesiones y obligaciones de urbanización, los plazos de desarrollo y la obligación de redactar un Estudio de Detalle, figura que no parece la apropiada por cuanto no tiene capacidad para calificar suelo ni para establecer la ordenación pormenorizada.

El texto definitivo del Convenio, en el que se hace referencia a las modificaciones habidas en el documento de Revisión, entre ellas la denominación de POS-14 y la calificación de las parcelas, se mantienen las determinaciones del texto inicial, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 1 de abril de 2004 (ver anexo 1). En este Convenio se mantenían las condiciones de desarrollo y de cesión de equipamientos así como la obligación de constituir una Entidad Urbanística de Colaboración para la conservación de la urbanización por un periodo de diez años, interpretando que, aún cuando se trataba de una única parcela en condominio, el viario tenía carácter público y la urbanización sería recepcionada por el Ayuntamiento, como así fue en fecha 19 de Enero de 2011 (ver anexo 3). La Entidad fue constituida e inscrita en el Registro de Entidades (ver anexo 4) y esta operativa en la actualidad

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
De acuerdo con lo acordado inicialmente por
LA JUNTA DE GOBIERNO de
LA JUNTA DE GOBIERNO
26 JUL 2020
Concepción Muñoz Yllera

En desarrollo del mismo se aprobó el Estudio de Detalle el 2 de marzo de 2006, con determinaciones de alcance discutible para esta figura de planeamiento, según las funciones que para el mismo establece el artículo 53 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre ellas, la calificación del suelo, entendiéndose que no puede entenderse como tal, la del viario (ver anexo 2).

Con arreglo al contenido del Estudio de Detalle se otorgó licencia para la totalidad de las mininaves de la parcela 1 (62 mininaves) el 4 de diciembre de 2007, con posterioridad el 20 de mayo de 2008 se aprobó la modificación de la licencia uniendo tres naves (60,61 y 62) en una única nave que deja por su tamaño de ser mininave y el 13 de Enero de 2011 se otorgó la licencia de primera ocupación para 59 mininaves naves y una nave aún cuando 32 de ellas no están construidas en la actualidad, con lo que las edificaciones construidas son 27 mininaves y una nave (ver anexo 5).

Las determinaciones del Estudio de Detalle se incluyen en el cuadro adjunto:

Determinaciones del Estudio de Detalle			
Módulo/Área	Superficie (m2s)	Ocupación (m2s)	Superficie edificable (m2c)
1	1.739,50	1.739,50	3.175,00
2	1.923,50	1.923,50	3.510,00
3	2.807,70	2.807,70	5.119,00
4	1.771,70	1.771,70	3.230,00
5	2.627,50	2.627,50	4.790,00
6	1.963,00	1.963,00	3.580,00
Total	12.832,90	12.832,90	23.404,00

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

Superficie de parcela	27.238,00 m ² s
Ocupación máxima (50% de la superficie de la parcela)	13.619,00 m ² s
Ocupación prevista en el estudio de detalle	12.832,90 m ² s
Superficie del Jardín	1.506,80 m ² s
Superficie del viario	12.898,30 m ² s
Superficie edificables	23.404,00 m ² c

5. Determinaciones del Plan General para el ámbito de ADARO.-

El Plan General, para la regulación de la edificación, establece unas determinaciones por zonas de ordenanza y unas determinaciones por uso. En el caso que nos ocupa, tanto la zona dotacional como la industrial forman parte del ámbito ADARO.

Las determinaciones de zona, se incluyen en la ficha de la ZONA 18 a ADARO (ver anexo 6) en la que se establece:

- El uso industrial como característico.
- Una edificabilidad de 0,64 m²/m² aplicable a toda la zona incluidos los 13.240 m² dotacionales.
- Una altura máxima de 15 m.
- Unos retranqueos a linderos y frente de calle de 10 m, a más de fijar el uso industrial como característico.

- Una separación entre edificios de la misma parcela es de 10 metros

Tal como se acaba de decir, el aprovechamiento de la zona industrial es el correspondiente a la totalidad del POS-14, incluidos los 13.240 m² dotacionales, tal como había interpretado el Convenio Urbanístico. Aún así, al no delimitar expresamente un Ámbito de Ordenación Singular en Suelo Urbano, cabría la posibilidad de interpretar que la inclusión de ambas parcelas en la misma zona no implica la existencia de esa unidad de reparto de beneficios y cargas. Ahora bien, si formalmente no llegó a delimitarse una unidad de actuación, considerando que no era posible la existencia de estos ámbitos en suelo urbano consolidado, lo cierto es que la jurisprudencia posterior sí ha contemplado esta delimitación bajo el formato de AOS (Ámbitos de Ordenación Singular) en los que el Plan General remite la concreción de algunas de sus determinaciones a un documento posterior, aunque en ningún caso este documento podría ser el Estudio de Detalle si requiriera la calificación del suelo, como ocurre como consecuencia de la obligación de cesión de viario público establecida en el convenio y efectivamente realizada (ver anexo 7).

En las determinaciones del uso industrial, el Plan General también distingue industria general y minipolígono, estableciendo para cada uno de ellos unas determinaciones distintas, que no incluyen el coeficiente de edificabilidad para el que se remite a la norma zonal. Esto significa que el coeficiente de edificabilidad es el anteriormente reseñado.

Para el uso industrial de Industria media (inferior a 7.000 m²c), establece tan solo el retranqueo de 10 metros a viario y 5 m al resto de los linderos, lo que, en principio no es contradictorio con la ficha toda vez que la superficie de la parcela lucrativa en la misma era de 27.238 m² y, por consiguiente refleja las determinaciones del Plan General para gran industria.

Para el caso del minipolígono establece las siguientes, además de las referidas a la concreción de la edificación:

- Parcela mínima 5.000 m²
- Forma de parcela. Aquella que permita inscribir en su interior un círculo de 50 m de diámetro.
- Ocupación máxima 50%
- El retranqueo remite al definido en la zona (en este caso 10 m).
- Espacio para operaciones de carga y descarga. Se dispondrá en el interior de la parcela de un mínimo de una plaza para vehículos industriales medios por cada nave industrial y uno para vehículo industrial pesado para el conjunto, como espacio independiente del destinado a plazas de aparcamiento.

6. Discrepancias Estudio de Detalle- Plan General.-

Con independencia de la idoneidad de la figura del Estudio de Detalle para calificar un suelo de viario público, la principal discrepancia no deriva tanto del cómputo de edificabilidad, que es susceptible de interpretación, sino de la exigencia reflejada en el Convenio y materializada en el Registro de la Propiedad, de cesión de 6.207,6 m²s de red viaria. En efecto, según la definición del Plan General, "mini-polígono es un conjunto de naves de pequeño tamaño dentro de una gran superficie en régimen de condominio, en la que se ordena, urbaniza y edifica un conjunto de naves y el resto de sus servicios". En coherencia con esta definición, todo el viario interior constituiría una propiedad privada común del conjunto de naves, tendría el carácter de suelo no ocupado de la parcela única que constituye el minipolígono y, en consecuencia, no serían de aplicación las determinaciones sobre retranqueos de la edificación a viario público. Ahora bien, en el momento en que se efectúa una cesión de una parte del viario las naves

ESTUDIO DE DETALLE
AUTORIZADO FORMALMENTE POR
LA JUNTA DE GOBIERNO DE
26 JUL 2020
LA JEF/A DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
D.ª Concepción Muñoz Vllera

construidas (en las manzanas 4, 5 y 6 del Estudio de Detalle) quedan fuera de ordenación y la edificabilidad no materializada (manzanas 1, 2 y 3) resulta imposible de materializar al no cumplir las determinaciones de ocupación y retranqueos a vías públicas.

En lo que respecta a la edificabilidad, es criterio municipal que al no incluir el Plan General la delimitación de un Ámbito de Ordenación Singular y haber optado el Ayuntamiento por calificar la totalidad de la parcela 2 con uso equipamientos, su superficie no puede ser computada como generadora de edificabilidad industrial, al margen de cómo se haya obtenido, pues de haberlo hecho por cesión, la categoría de suelo hubiera debido ser urbano no consolidado y no como suelo urbano consolidado, como efectivamente fue, y el Plan General no optó, aunque podría haberlo hecho, por su obtención por ocupación directa.

Según la propuesta del Plan Especial y, en coherencia con lo dicho en los párrafos anteriores, la edificabilidad materializable en el ámbito del minipolígono respecto a la atribuida por el Estudio de Detalle se reduce en 5.790,7 m²c.

7. Disfunciones en el tejido urbano.

Si bien las calles B y D fueron cedidas e inscritas a nombre del Ayuntamiento, el Plan Parcial del Sector AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE LOS OLIVOS 2ª FASE, las ignoró de facto y su tejido urbano no está coordinado en funcionalidad y anchura del viario con el de ADARO. Así, aún cuando es posible dar continuidad a las calles citadas, la calle Cooperación, que se prolonga en la calle B de ADARO, tiene 28 m de sección transversal frente a los 15 m de la calle B, y la calle Talento termina en una amplísima rotonda que ignora la existencia de la calle D de ADARO y dificulta la unificación de las reservas dotacionales de la parcela 2 de la zona 18 a ADARO y las del Sector LOS OLIVOS (ver anexo 8).

8. Análisis comparado de las características de la situación actual y el Estudio de Detalle, la Licencia de Obra, el Registro de la Propiedad y el Levantamiento topográfico.

Dado que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, es necesaria la coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, se ha efectuado un levantamiento topográfico detallado del ámbito objeto del Plan Especial.

Asimismo, se han comparado las superficies y edificabilidades de las diferentes parcelas que figuran en el Estudio de Detalle, en la Licencia de Obra y en el Registro de la Propiedad, analizando los resultados y optando por aquellos que se han estimado como más ajustados a la realidad.

Limitándonos a las características de la parcela situada en ADARO-NORTE, la superficie resultante del levantamiento topográfico asciende a 28.053,51 m², ligeramente superior a la medición incluida en el Estudio de Detalle: 27.238 m².

En el cuadro adjunto se incluye la distribución de esta superficie entre parcelas edificables (edificadas y vacantes) y viario, comparando los datos del Estudio de Detalle, la Licencia de Obra, el Registro de la Propiedad y el Levantamiento.

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

Mediciones comparadas de suelo lucrativo (m2s)										
Manzana /Módulo	Superficie según Estudio de Detalle (m2)	Superficie según Licencia (m2 s)	Superficie según Levantamiento (m2 s)	Superficie según Registro de la Propiedad	Diferencia ED-Registro	Diferencia ED-Licencia	Diferencia ED-Topográfico	Diferencia Licencia-Topográfico	Diferencia Licencia-Registro	Diferencia Medición-Registro
1	1.739,50	1.739,50	1.735,69	1.739,50	0,00	0,00	3,81	3,81	0,00	-3,81
2	1.923,50	1.923,50	1.923,68	1.923,50	0,00	0,00	-0,18	-0,18	0,00	0,18
3	2.807,70	2.807,70	2.801,61	2.807,70	0,00	0,00	6,09	6,09	0,00	-6,09
4	1.771,70	1.771,70	1.777,09	1.771,70	0,00	0,00	-5,39	-5,39	0,00	5,39
5	2.627,50	2.573,97	2.568,71	2.627,50	0,00	53,53	58,79	5,26	-53,53	-58,79
6	1.963,00	1.926,25	1.925,30	1.963,00	0,00	36,75	37,70	0,95	-36,75	-37,70
Total	12.832,90	12.742,62	12.732,08	12.832,90	0,00	90,28	100,82	10,54	-90,28	-100,82

Como puede observarse, el Registro de la Propiedad recoge las superficies incluidas en el Estudio de Detalle. Las diferencias entre el Registro y la Licencia aparecen en las manzanas construidas, con una superficie 90,28 m² inferior en la licencia de obra que en el Registro, mientras que las diferencias entre la licencia de obra y la medición son prácticamente nulas en los módulos edificadas (4,5 y 6): 0,82 m² de exceso, siendo un poco superiores en los módulos no edificadas (9,72 m²), pero siempre mínimas.

Obviamente, deben adoptarse las mediciones reales de las que resulta una superficie lucrativa inicial de 12.732,08 m² y, por consiguiente, una superficie de viario de 15.321,43 m².

En lo que respecta a la edificabilidad, no ha sido posible una medición de la superficie construida, pero estimando que debe considerarse la reseñada en la licencia de obra, coincidente con la del Registro de la Propiedad, aunque no con la del Estudio de Detalle, se considera como dato real la de la licencia. Se indican en el cuadro adjunto.

Mediciones comparadas de edificabilidad (m2c)						
Módulo	E Detalle	Licencia	Registro	Diferencia ED-Registro	Diferencia ED-Licencia	Diferencia Licencia-Registro
1	3.175,00	3.479,00	3.479,00	-304,00	-304,00	0,00
2	3.510,00	3.290,08	3.290,08	219,92	219,92	0,00
3	5.119,00	4.974,52	4.974,52	144,48	144,48	0,00
4	3.230,00	3.402,23	3.402,23	-172,23	-172,23	0,00
5	4.790,00	4.405,34	4.405,34	384,66	384,66	0,00
6	3.580,00	3.852,50	3.852,50	-272,50	-272,50	0,00
Total	23.404,00	23.403,67	23.403,67	0,33	0,33	0,00

La superficie de las calles cedidas al Ayuntamiento corresponde con la que figura en el Estudio de Detalle y está inscrita en el Registro de la Propiedad. Son las Fincas Registrales nº 5.513-3 y 5.513-4 cuyas superficies son 2.518,69 m²s y 3.688,91 m²s, respectivamente. En total 6.207,6 m²

Teniendo en cuenta la superficie real y el coeficiente de edificabilidad establecido en la ficha, aplicado exclusivamente a la parcela industrial, la edificabilidad máxima se sitúa en 17.954,25 m²c, frente a los 23.404,00 m²c, lo que supone que la edificabilidad máxima pendiente de materialización es de 17.954,25 m²c - 11.660,07 m²c = 6.294,18 m².

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado oficialmente por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de

26 JUL 2020

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Mirazo Yllera

VOLUMEN 2.-PLANOS DE INFORMACIÓN.

SITUACIÓN

FOTO AÉREA

RELACIÓN DEL ÁMBITO CON EL PLANEAMIENTO EXISTENTE

TOPOGRÁFICO

INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

CONDICIONES DE BORDE

 **AYUNTAMIENTO DE GETAFE**
Documento aprobado localmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

6 JUL 2020

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



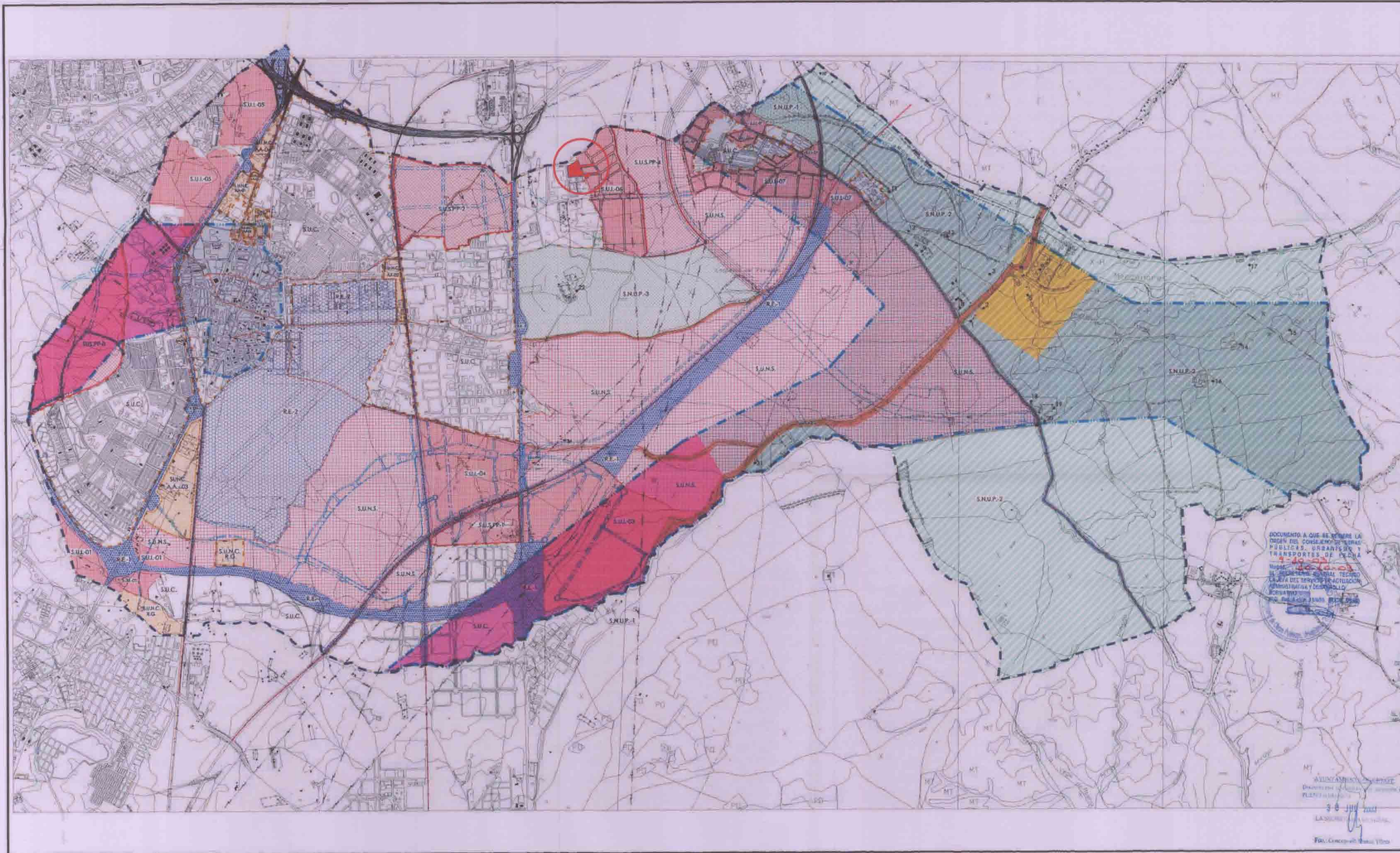
PROYECTO		PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)	
ENCARGADO DEL PROYECTO	INGENIERO	FECHA	ESCALA
CARDE SANJUAN-CARLOS VARELA	IVAN ESTEBAN LOPEZ DE HARO	OCTUBRE 2013	1:50.000
SITUACION		1	



- - - - - LÍMITE POLÍGONO DE ADARÓ
- - - - - LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



26 JUL 2019 PLAN ESPECIAL ADARÓ DETALLE (MADRID)		TÍTULO 02	
AUTOR CARLOS SANCHOZ CASAS		FECHA 1/1/2000	
PROYECTO DETALLE COORDINACIÓN		ESCALA 1/1000	
LOCALIZACIÓN CONCEPCIÓN		FOTOGRAFÍA FOTO AEREA	



CLASIFICACIÓN

Consolidado	S.U.C.
No Consolidado	S.U.N.C.
Sectorizado	S.U.S.
No Sectorizado	S.U.N.S.
Incorporado Ver documento 4 Anexo Plano de Ordenación SU	S.U.I.
Preparati	S.N.U.P.-1
Porque regional	S.N.U.P.-2
Cerro de los A. Ingenio de Perles	S.N.U.P.-3
Vías pecuarias Ingenio de la CAM	S.N.U.P.-4
Vías de comunicación	R.E.-1
Instalaciones de defensa	R.E.-2

DIVISION DEL SUELO

Ámbito de actuación	A.A.-01
Sector	P.P.-1

AFECCIONES

Protección de yacimientos arqueológicos	A	B	C
Reserva de suelo para vías			
Vía pecuaria (Ingenio CAM)			
Huerra Pazo de Vía pecuaria			
Edificios e instalaciones militares de S.N.U.P.			10

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

SECCION DEL PLAN

P-1

CLASIFICACION

ESCALA: 1:25.000

FECHA: 29 SET. 2003

ELABORADO: JULIO 2003

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

○ LOCALIZACIÓN GENERAL

--- LÍMITE POLÍGONO DE ADARO

--- LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

■ ÁREA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

REVISOR: CARLOS SÁNCHEZ-SAGAN PABLO
PROYECTO: IBAÑEZ DE MELLO LOZANOS, S.L.
FECHA: OCTUBRE 2019
ESCALA: 1/25000

RELACION DEL ÁMBITO CON EL PLANEAMIENTO
EXISTENTE EN EL ENTORNO
(PLANO CLASIFICACION PG)

28 JUL 2020

LA JEFATURA DE SERVICIO DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

CONSEJO DE GOBIERNO



S: Muestreo
 A: Agua
 M: Arquitectura telecomunicaciones
 F: Fovido
 A: Adaro

E: Espigo
 H: Hidráulica
 A: Arroyos o cañadizos
 P: Puzos sin cota
 C: Corno de nivel (0,20 m)

NAVES INDUSTRIALES

SANEAMIENTO PLUVIALES
 SANEAMIENTO FÉCALES
 DISTRIBUCIÓN DE AGUA
 CANALIZACIÓN TELEFÓNICA
 CANALIZACIÓN EE SUBTERRÁNEA
 BT SUBTERRÁNEA
 MT SUBTERRÁNEA

NOTA:
 PARA VER LA SITUACIÓN EXISTENTE DE LA PAVIMENTACIÓN SE REMITE A LA FOTO AÉREA

--- LIMITE POLÍGONO DE ADARO
 --- LIMITE AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

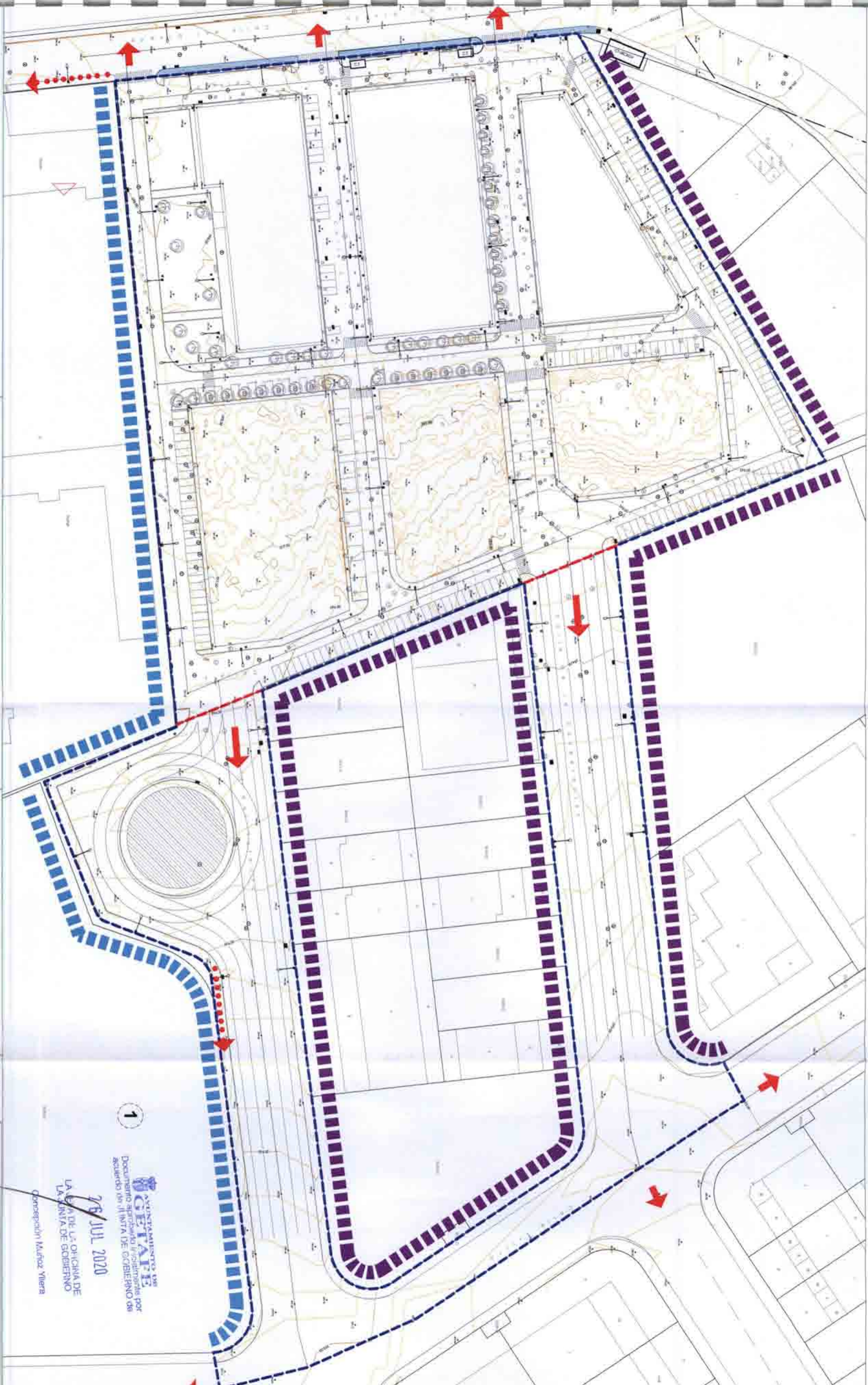
PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)
 INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES








AUTOREGISTRO DE
GETAFE
 Documento aprobado y validado por
 acuerdo del AYUNTAMIENTO DE GOBIERNO de
 26 JUL 2020
 LA JEFE DE LA OFICINA DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO
 Concepción Muñoz Yllera

DIAPLAN

CARLOS SANJER-DIAS PABELLA
 WAF GETAFE L0051705_21

TOTAL: 05
 FECHA: 2018
 ESCALA: 1/1000



 BORDE INDUSTRIAL
 BORDE DOTACIONAL
 CONEXIONES RED VARIA
 CONEXIÓN PEATONAL
 ACERAS PREEXISTENTES
 LIMITE POLIGONO DE ADARO
 LIMITE AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

 LIMITE POLIGONO DE ADARO
 LIMITE AMBITO DEL PLAN ESPECIAL



PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)		CONDICIONES DE BORDE	
TITULO DEL PLAN: URB CARLOS SANJUAN-CASAS PABRILA IBERGETAFE LOGISTICS, S.L.	PROYECTO: IBERGETAFE LOGISTICS, S.L.	FECHA: OCTUBRE 2018	ESCALA: 1:11000
PLAN Nº: 06		FECHA: 06	

DOCUMENTO APROBADO Y REGISTRADO POR
 LA LEY DE LA ORIGINAL DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO DE
 26 JUL 2020
 Concejalía Muñoz Viera

BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
(Ver encuadernación independiente adjunta)

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

26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Consejería Muñoz Ylera

BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

 **AYUNTAMIENTO DE
GETAFE**
Documento aprobado oficialmente por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de

26 JUL 2020

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

26 JUL 2020

LA JEF(A) DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. Justificación de la necesidad de la Mejora Urbana del ámbito del minipolígono, que constituye una unidad de ejecución, y su incardinación en el sector de AMPLIACIÓN DEL POLIGONO LOS OLIVOS y objetivos de la misma-

De la lectura de los antecedentes y disfunciones descritas se desprende la necesidad de acometer la mejora urbana del conjunto. Una mejora que tendría como objetivos:

- 1- Delimitar una parcela que, con las determinaciones para minipolígonos del Plan General, permita mantener dentro de ordenación las naves existentes amparadas con licencia de obra, resolviendo los problemas generados por las decisiones posteriores o simultáneas con la aprobación del Estudio de Detalle.
- 2- Delimitar una parcela en la que, respetando las determinaciones de la ordenanza industrial del Plan General, pueda materializarse la edificabilidad remanente que, obviamente, será inferior a la concedida en la licencia de obras de 2007 que este documento declararía caducada, y estaría limitada por la aplicación del coeficiente establecido en la Ordenanza zonal 18a) aplicado exclusivamente al ámbito de la parcela 1.
- 3- Permutar las vías y espacios libres cedidos en su día al Ayuntamiento de Getafe, por otras de igual superficie en forma que sea factible el cumplimiento de los dos objetivos anteriores.
- 4- Coordinar los tejidos urbanos del ámbito ADARO NORTE y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO LOS OLIVOS, suprimiendo la glorieta e incorporando el suelo a las zonas dotacionales del entorno, compatibilizando la sección viaria (sin disminuir la anchura de las calles) de las vías de ambos ámbitos y ampliando el espacio libre de separación entre dichas zonas dotacionales y el suelo industrial en ADARO NORTE. En este sentido se procurará ampliar la anchura del itinerario peatonal que bordea a dichas zonas.
- 5- Completar las determinaciones de retranqueo que la norma zonal del Plan General establece para la parcela calificada por dicho documento, con los retranqueos entre parcelas industriales cuando comparten espacio libre interior (estableciendo que debe ser el necesario para que la distancia entre edificaciones sea de 15 m como mínimo) y los retranqueos a zonas verdes (que se suprimen cuando las edificaciones no tienen acceso desde las mismas).

2. Procedencia de la figura del Plan Especial de Mejora Urbana.

Estos cinco objetivos justifican la redacción de un Plan Especial, dado que constituyen un contenido propio de esta figura de planeamiento de desarrollo conforme con lo establecido en el párrafo c) del artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el que se señala como una de sus funciones *"La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural"*.

3. Alcance y contenido del Plan Especial.-

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

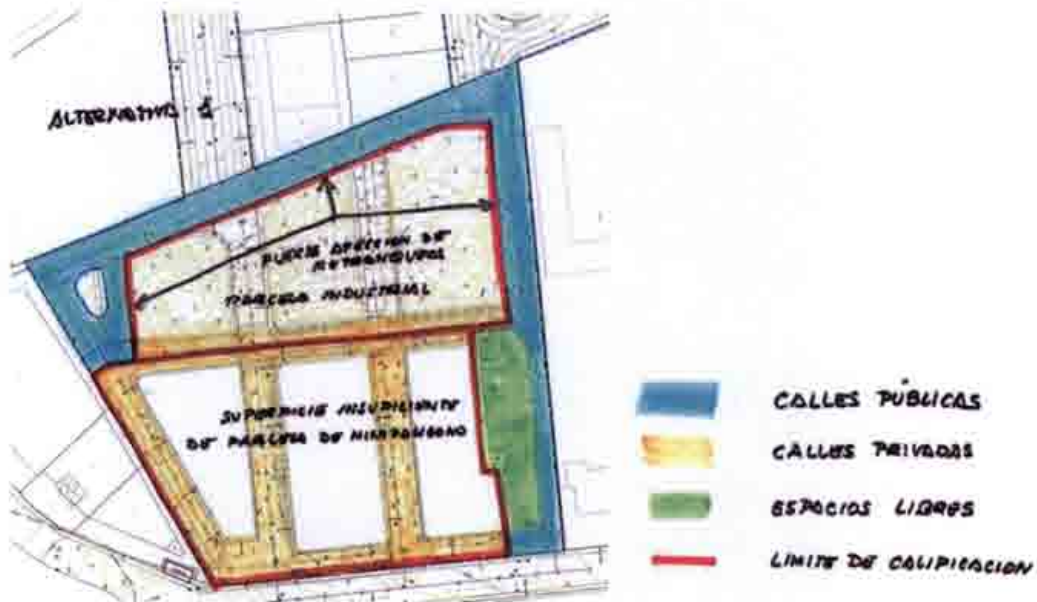
Las modificaciones que llevan a cabo en este documento, que se describen a continuación, no suponen alteración de las determinaciones del Plan General o del Plan Parcial de la AMPLIACIÓN DE LOS OLIVOS, excepción hecha de la recalificación a uso equipamientos del exceso de suelo de viario resultante de la supresión de la glorieta de la calle Talento en este segundo ámbito, y de la especificación del retranqueo a zona verdes y espacios libres cuando no tienen acceso desde las mismas y la forma de computar los retranqueos en parcelas industriales con viario privado susceptible de ser compartido en el ámbito de ADARO. La alteración del suelo destinado a minipolígono no requiere modificación de calificación del suelo porque la ordenanza de aplicación es la misma. Por otra parte, la parcela correspondiente a las naves construidas se mantiene tal y como fue aprobada en el Estudio de Detalle y recogida en el Plan General, teniendo en cuenta, además, que las calles se mantienen sin variación excepto la calle F que sufre un ligero ajuste en la pormenorización de la sección. Son todas ellas, modificaciones, por consiguiente, plenamente incluíbles en el alcance otorgado por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid a la figura del Plan Especial de Mejora y en el artículo 188.1. g) del las Normas Generales del Plan General, que textualmente dice:

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

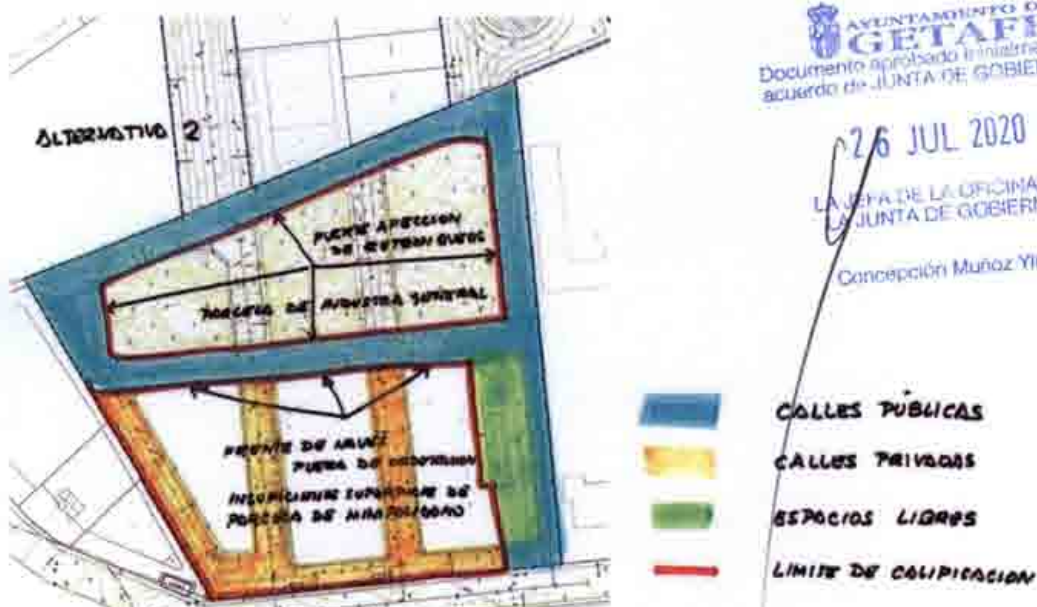
Las modificaciones son las siguientes:

- 1- Reducción de la parcela destinada a minipolígono, a la superficie requerida por la ocupación de las edificaciones materializadas en las manzanas 3, 4 y 5 de ADARO-NORTE, de manera que se cumplan las determinaciones de ocupación de la ordenanza de Minipolígono en el Plan General, con una forma que permita asimismo cumplir las determinaciones de retranqueos a linderos y la reserva de aparcamientos para este uso pormenorizado.
- 2- Completar las determinaciones de retranqueo que la norma zonal del Plan General establece para la parcela calificada por dicho documento, con la especificación de los retranqueos a espacios libres y zonas verdes cuando las parcelas no tienen acceso desde los mismos, y con el cómputo conjunto de los retranqueos a linderos de las parcelas interiores delimitadas en el Plan Especial en los que discurre viario privado susceptible de ser compartido por ambas colindantes.
- 3- Completar las determinaciones de uso del minipolígono.
- 4- Cambio del diseño interior de la parte de la parcela de mini-polígono de ADARO NORTE en la que se sitúan las manzanas 1, 2 y 3 del complejo inmobiliario, que permanecen sin edificar, modificando el uso pormenorizado de minipolígono a industrial genérico, en forma que se respeten las determinaciones de la ordenanza industrial aplicable del Plan General; recogiendo, en consecuencia, la reducción de edificabilidad derivada de la interpretación municipal de las determinaciones del Plan General en relación a las del Convenio urbanístico suscrito en el año 2004.
- 5- Relocalización de los viarios públicos y privados, manteniendo la superficie cedida en su día como dominio público en forma en que, permitiendo la incorporación a la ordenación de los suelos edificables, sea factible la compatibilización de los tejidos urbanos de ambos ámbitos y prolongando la calificación de espacio libre de la franja colindante con la calle D frente a las reservas dotacionales públicas y ampliando la anchura del itinerario peatonal colindante con las mismas. Las calles correspondientes

- 1- Sustitución de la calle B, de las cedidas, por la calle G finalizándola hacia el Norte en una rotonda.



- 2- Se ha contemplado también, que en la sustitución de la Calle B, de las cedidas, en lugar de ubicar una rotonda al final de la calle G, se cediera como suelo público todo el viario del entorno de los módulos 1, 2 y 3, pero en ese caso la superficie de cesión hacía imposible la materialización del aprovechamiento con el cumplimiento de las determinaciones de la ordenanza industrial.



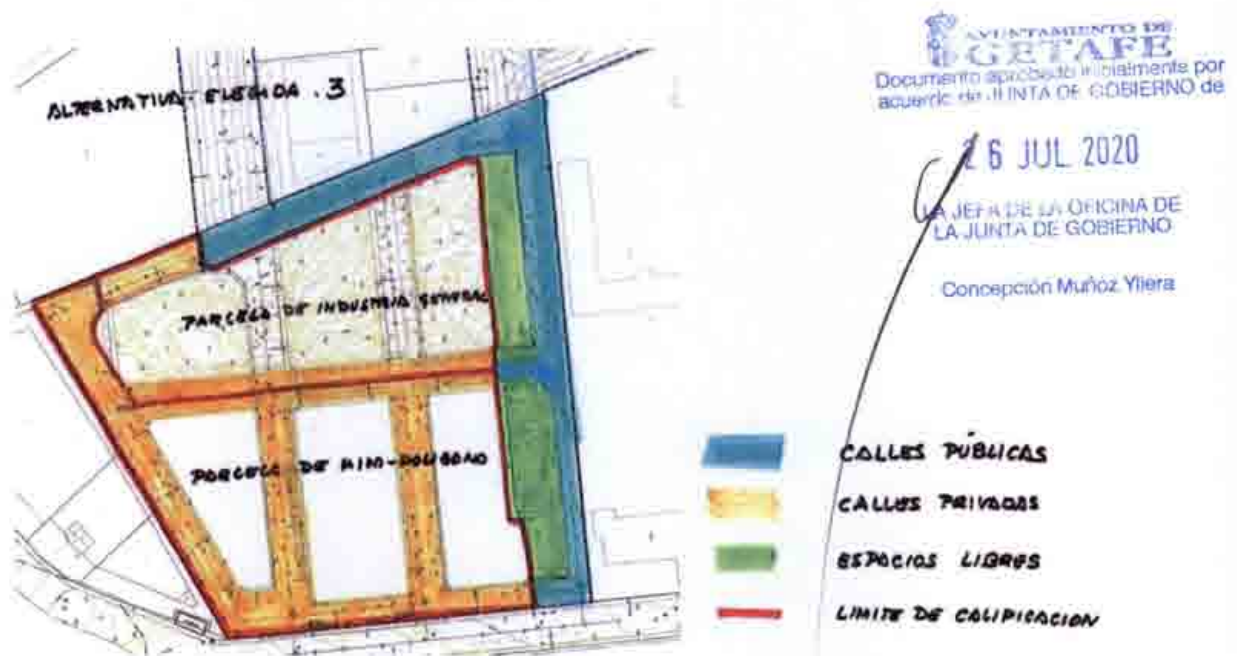
AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado finalmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

26 JUL 2020

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

- 3- Sustitución de la calle B por la calle G, pero solamente hasta el final de la alineación Norte de la calle Cooperación, sustituyendo la superficie del fondo de saco por la prolongación del jardín/espacio libre del primer tramo de la calle D.



Teniendo en cuenta que el objetivo en el tejido urbano es compatibilizar los dos ámbitos, el fondo de saco en la calle G de la Alternativa 1 no supone ninguna mejora, antes bien dificulta su continuidad con la calle Cooperación, mientras la prolongación del jardín hacia el Este, en la Alternativa 3, supone aumentar la protección de las zonas de equipamiento de la inicial Parcela 1 de la zona 18 a) ADARO, no incluida en el Plan Especial.

En consecuencia, se opta por la alternativa número 3.

Junto con las alternativas de tejido urbano, se han analizado las posibles opciones de uso concreto, dentro del industrial de los módulos edificadas y del aprovechamiento pendiente de materialización en el suelo vacante. Obviamente, los módulos edificadas deben permanecer destinados a minipolígono con las condiciones de edificabilidad recogidas en la licencia de obra.

Los tres módulos restantes (1, 2 y 3) no pueden ser destinados a minipolígono, tal como aparecían en el Estudio de Detalle porque su superficie edificable ha disminuido drásticamente, perdiendo su funcionalidad para implantar una tipología similar a la de los módulos 4, 5 y 6. La única opción, dentro de las viables teniendo en cuenta la demanda actual del mercado, es destinarlas, previa unificación a una sola edificación industrial (cuyo destino sería logística intermedia) con una edificabilidad máxima de 6.294,18 m²c, que no se alcanzaría por la necesidad de cumplimiento del coeficiente 0,64 m²/m² establecido en la ficha.

forma se mantienen los aparcamientos actuales conservando los árboles existentes de acuerdo con la determinación del Estudio de Detalle.

La delimitación de ambas parcelas permite habilitar la conexión de las calles A y G.2, mediante una vía privada G.1 que permitiría la conexión entre las mismas sin afectar al viario público e, incluso, el acceso al minipolígono desde la calle Cooperación.

La supresión de la rotonda de la calle Talento permite ampliar la zona dotacional en 1996 m² y, sobre todo, homogeneizar el borde permitiendo la previsión de un itinerario peatonal accesible, tal como puede apreciarse en el plano de Red Viaria.

En lo que se refiere a la ordenación del tráfico, las calles Talento y Cooperación se prevén de tres carriles, dos de ellos bordean por el Este al polígono ADARO (en dirección Este-Oeste los dos de entrada en la calle Talento y Oeste-Este, los dos de salida en la calle Cooperación) y el tercero tiene un carácter residual, predominantemente para vehículos ligeros y al servicio de las zonas dotacionales, en el caso de la calle Talento, para vehículos de todo tipo en el caso de la calle Cooperación, previendo la posibilidad de giro para vehículos ligeros. El resto de la sección se destina a aparcamiento.

Las calles del polígono ADARO son de un sentido de circulación en uno o dos carriles, excepto un tramo de las calles A, D y E con dos sentidos, tal como se representa en el plano de red viaria correspondiente.

El número de plazas de aparcamiento es de 60 en la parcela de industria general y 117 en el minipolígono (1 aparcamiento/100 m²c). La ubicación de los aparcamientos y el sentido único mayoritario de circulación permite la carga y descarga de 30 vehículos de tamaño medio y 1 de tamaño grande en el minipolígono. En la parcela industrial se reserva una amplia plataforma de carga y descarga con dársenas susceptibles de recibir vehículos de tamaño medio y grande. En ambos casos se cumplen las determinaciones del Plan General.

7. Ordenanza de aplicación en las parcelas industriales.-

El Plan Especial, en el caso del la zona 18a ADARO, ajusta la ficha del Plan General diferenciando las zonas industrial y dotacional, manteniendo la edificabilidad de 0,64 m²/m² para la primera, con las edificabilidades netas resultantes de detraer el viario público, e incluye una ordenanza para el minipolígono y zona de industria general que cumplen las determinaciones estructurantes del Plan General para el uso industrial.

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado y firmado por
acuerdo de LA JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yliera

8. Cuadro de características.-

Superficie del Plan Especial.- 41.760 m²s

Superficie incluida en la AMPLIACIÓN DE LOS OLIVOS.- 13.706,49 m²s

Superficie total del polígono ADARO.- 28.053,51 m²s (*)

Superficie de viario y espacios libre públicos.

Viario.- 4.082,45 m²s

Espacios libres.- 2.125,15 m²s

Total.- 6.207,60 m²s

Superficie de minipolígono.- 12.544,50 m²s

Superficie de industria general.- 9301,41 m²s

Total.- 21.845,91 m²s

Edificabilidad en el minipolígono.- 11.660,07 m²c

Edificabilidad en la parcela industrial.- 5.952,90 m²c

Edificabilidad Total.- 17.612,97 m²c

Coefficiente de edificabilidad del polígono ADARO.- 0,8062 m²/m²

Coefficiente de edificabilidad del minipolígono.- 0,9295 m²/m²

Coefficiente de edificabilidad de la parcela industrial.- 0,64 m²/m²

Nº de Aparcamientos en el minipolígono.- 117 (permitiendo además la carga y descarga de 30 vehículos de tamaño medio y 1 de tamaño grande)

Nº de Aparcamientos en la parcela industrial.- 60 (además de amplia plataforma de carga y descarga con dársenas susceptibles de recibir vehículos de tamaño medio y grande)

Nº de Aparcamientos en calles públicas.- 137 de los cuales 4 se reservan para PMR

(*) la diferencia deriva del resultado del levantamiento topográfico elaborado para este plan Especial, manteniendo los límites del Plan General y el Estudio de Detalle

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
28 JUL 2020
LA JEFE DEL OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Ylera

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

1. Descripción de las obras de urbanización.

Dado que se trata de un ámbito de suelo urbano consolidado, totalmente urbanizado e, incluso, con licencia de edificación concedida a todas las edificaciones previstas en el estudio de Detalle, las obras de urbanización se reducen a las necesarias para la adecuación del viario afectado por las modificaciones definidas en el Plan Especial, incluidas las calles situadas en el Polígono "Ampliación Los Olivos" (Talento y Cooperación).

Según el Plan Especial, la edificabilidad máxima admisible en las parcelas resultantes pendientes de edificación asciende a 5.952,90 m²c de los que 481,44 se destinan al uso oficinas.

A continuación se describen las características de los diferentes servicios afectados y las obras a realizar.

2. Pavimentación.

Dado que los cambios que lleva a cabo el Plan Especial, afectan exclusivamente al viario y a la edificabilidad, la descripción de las obras se efectúa por tramos de calles afectadas:

Tramos de las calles "B" y "C, comprendidos entre las calles "F" y "G.-

Se procederá a su demolición total lo que implica la demolición de aceras y calzada, con la consiguiente eliminación de todos los servicios que discurren por ellas y en los que se incluyen:

- Red de saneamiento, tanto de pluviales como negras, con sus respectivas conexiones a las parcelas existentes, eliminado tanto los pozos como los tubos.
- Distribución de Agua.- eliminación del tramo de tubería que discurre por dichos tramos.
- Alumbrado Público.- desmontaje para su posterior utilización de las luminarias existentes, retirado del cableado, demolición de las cimentaciones, arquetas y conductos existentes.
- Red de Comunicaciones. Demolición de los tramos de conductos que discurre por dichos tramos.
- Red de Energía Eléctrica. Demolición de los tramos de conductos que discurre por dichos tramos.

Resto de las calles D, F y G, Talento y Cooperación –

La actuación de urbanización se limita a adaptar la sección viaria a lo previsto en el PERI, modificando el ancho de la calzada y aceras, lo que supone:

- La modificación de los sumideros existentes.
- La reubicación de las luminarias existentes al objeto de adecuarlas a la nueva disposición de las aceras.
- La ejecución de las nuevas acometidas de servicios de acuerdo con la nueva edificación.

Características de la reurbanización.-

a) Firmes y pavimentos.-

Las actuaciones propuestas, en lo referido al firme son las siguientes:

En las calzadas:

En la calle D:

- 6 cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo AC-22bin 50/70 en capa de rodadura.
- 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo AC22bin 50/70, en capa intermedia
- 25 cm de hormigón HM 20,5 en la base.

En el resto de calles:

- Fresado del aglomerado existente
- 6 cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo AC-22bin 50/70 en capa de rodadura.

En las aceras:

En las calles A, D, F y G:

- 20 cm de suelo seleccionado.
- 15 cm de hormigón HM 20.
- Baldosa hidráulica de 15x15x3,5 cm con cenefa negra de 21x21x3,5 cm, sobre mortero de cemento.

En las calles Talento y Cooperación:

- 20 cm de suelo seleccionado.
- 20 cm de hormigón de igual configuración que el existente.

En los pasos de peatones:

Realización de rebajes en las aceras, y colocación de un solado de baldosas hidráulicas antideslizantes de color rojo de 21x21x3,5 cm, y baldosa táctil direccional de 40x40x5 cm, sobre capa de mortero de cemento.

Accesos a las naves en la calle G:

- 20 cm de suelo seleccionado.
- 15 cm de hormigón HM 20.
- Adoquín prefabricado de hormigón gris, de forma rectangular de 20x10x8 cm,

b) Bordillos:

- tipo 17x28 cm, situado en el límite de la acera con la calzada.
- tipo 10x20 cm, en el trasdós de aceras, donde no esté la edificación consolidada, como límite en las zonas verdes y en las zonas necesarias por cambio de pavimento.
- tipo 14x20 colocado entre el adoquín y la loseta.
-

c) Demoliciones y Movimiento de tierras:

Es necesario demoler:

- La superficie de aceras y calzadas necesaria para la ejecución de las nuevas acometidas de servicios.

- La totalidad de las calzadas y servicios existentes en los tramos de las calles B y C, a eliminar.

El movimiento de tierras a realizar será el necesario para la conformación de las nuevas aceras actualmente en zona terriza, así como para la apertura de las zanjas de las nuevas conducciones, y el correspondiente relleno de las mismas.

3. Distribución de agua.

3.1. Alcance de la reurbanización.

Conexión a la red existente en la calle F.

3.2. Dimensionamiento y consumos considerados.

La red se dimensiona de acuerdo con las "Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II" para una edificabilidad total de 5.952,90 m²c, de la que 481,44 m² son oficinas.

Con los datos anteriores, los consumos previstos son:

Tipo	Superficie edificable Eq./Industrial	Dotación	Caudal Medio	Cp	Caudal Punta
	(m ² c)		l/s	1,8 (1 + 1/Q _m ^{0,5})	l/s
Industrial	481,44	8,64 l/m ² /día	0,048	10,00	0,48

Es decir el caudal punta total será: Q_p = 0,482 l/s.

3.3. Características de la red.

Las tuberías y los accesorios serán de fundición dúctil con revestimiento interior de mortero de cemento CHF. La unión entre extremos acampanados y accesorios se realizará mediante junta Standard. La estanqueidad de la junta se conseguirá mediante un anillo de goma labiado.

Se instalarán llaves de corte que dividan la red, para que en caso de avería, cada ramal afectado, sea susceptible de ser aislado y vaciado mediante el desagüe correspondiente, sin que sufra el suministro general.

Las válvulas, ventosas y desagües irán alojadas en arquetas de fábrica de ladrillo macizo, asentadas sobre solera de hormigón HM-20, y enfoscadas interiormente. Irán provistas de buzón y tapa normalizada por la compañía.

También será necesario instalar anclajes en llaves, tes, conos y codos para absorber los empujes del agua circulante.

Los cortes necesarios en la red de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, para poner en servicio la red proyectada se realizarán por la noche, por personal de dicha compañía o por la contrata homologada que ésta designe.

4. Saneamiento.

4.1. Alcance de la urbanización:

Las actuaciones previstas son las necesarias para la conexión de las nuevas edificaciones a la red existente así como para la reubicación de los nuevos sumideros.

La red de pluviales se conectará a la red existente en la calle G.

La red de aguas negras se conectará a la red existente en la calle C.

4.2. Criterios generales.

El sistema de recogida de aguas, previsto es del tipo separativo recogiendo de forma diferenciada las aguas de lluvia y el vertido de las aguas fecales.

Para el dimensionamiento se ha seguido el criterio marcado por las "Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II".

4.3. Red de aguas residuales.

De acuerdo con las "Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II", los caudales de cálculo de la red de aguas residuales serán los consumos previstos de agua potable, calculados en el anejo anterior, a los que aplicaremos un coeficiente de retorno de 0,80.

Superficie edificable oficinas	Dotación	Caudal Medio	Cp	Caudal Punta
(m ²)		l/s	$1,8 (1 + 1/Q_n^{0,5})$	l/s
481,44	8,64 l/m ² /día	0,048	10,00	0,48

El caudal punta de aguas residuales será por tanto: $Q_n = 0,80 Q_p = 0,39$ l/s.

4.4. Red de pluviales.

Para el cálculo los caudales aguas pluviales se utiliza la formula simplificada del método racional recomendada por las "Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II" para el caudales de una red de pluviales, utilizando como premisas un coeficiente de escorrentía de 1 y un tiempo de concentración de 3 minutos.

$$Q_p = 91 \times A / 3,6$$

Siendo.

Q_p caudal de aguas pluviales en m³/s

A área de la superficie drenada en Km²

Aplicando los caudales resultantes de aplicar la formula a la distribución y características geométricas de los colectores diseñados para la recogida de las aguas de lluvia, nos dará los valores siguientes considerando que en nuestro caso el área drenada es la superficie interior de la parcela (7.362 m²):

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado oficialmente por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Muñoz Yiera

PARCELA	Superficie Manzana	Caudal de lluvia $Q_p = 91 \times A / 3,6$	Caudal de lluvia
	(m ²)	m ³ /s	l/s
Total	7.362	0,186	186

5. Alumbrado público.

Reubicación de los puntos de luz existente según la nueva configuración de las aceras, con la misma equidistancia que actualmente.

Las nuevas canalizaciones estarán formadas por dos tubos de polietileno corrugado doble pared de 110 mm de diámetro exterior color rojo en las aceras y de tres conductos, embutidos en hormigón, en los cruces de calzada.

La puesta a tierra será individualizada por columna, mediante una pica de cobre enterrada en la arqueta adosada a la columna.

6. Comunicaciones.

Se conectará a la red de comunicaciones existente en la calle Cooperación, mediante una canalización que discorra por la calle D formada por 2 conductos de PVC de 110 mm de diámetro, embebidos en prisma de hormigón.

La arqueta a construir será prefabricada de hormigón del D.

La instalación prevista cumplirá normas, reglamentos y recomendaciones de esta Compañía.

7. Energía eléctrica.

Conexión de las nuevas edificaciones al transformador existente en la calle Diseño.

7.1 Criterios generales.

La instalación prevista dará servicio a la totalidad de parcelas edificables y cumplirá normas, reglamentos y recomendaciones de la Compañía Suministradora NATURGY (Unión-Fenosa).

7.2. Potencias previstas.

La previsión de la demanda de potencias se ha efectuado siguiendo lo establecido en la MIE BT-010 del REBT y las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE, con las siguientes observaciones:

PARCELA	Superficie almacén (m ² c)	Superficie de oficinas (m ² c)	Superficie total (m ² c)
TOTAL	5.471,46	481,44	5.952,90

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Aprobado legalmente por
la JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yliera

Se ha considerado 125 w/m² construido en las parcelas destinadas a uso industrial y equipamiento.

Debido a singularidad del ámbito, para el cálculo de los consumos se prevén dos supuestos diferentes:

- SUPUESTO A.- Total de la superficie.
- SUPUESTO B.- Solo oficinas.

SUPUESTO A				
PARCELA	Uso	Superficie Total Construida	Electrificación (w/m ²)	Consumo (Kw)
		(m ² c)		
Industria	Industrial	5.952,90	125	744,11

SUPUESTO B				
PARCELA	Uso	Superficie Oficina	Electrificación (w/m ²)	Consumo (Kw)
		(m ² c)		
Industria	Industrial	481,44	125	60,18

7.3 Características de la red.

Las líneas subterráneas de media tensión circularán directamente entubadas, formadas por conductores de aluminio del tipo RHZ1 12/20 KV con una sección de 3x(1x240) mm².

Para la red de Baja Tensión se instalarán cables unipolares de aluminio con aislamiento seco de polietileno reticulado (XLPE) y cubierta de PVC, cuya denominación UNE es RV 0,6/1 KV.

Las canalizaciones subterráneas irán alojadas en zanjas de 0,50 m de ancho y altura variable según el número de tubos.

Se instalará un tubo de polipropileno de doble pared en color rojo de 160 mm de diámetro por circuito, dejando uno de reserva en los cruces. También se instalará un tubo de polipropileno en color verde, de 125 mm de diámetro exterior, para canalizaciones de telemando.

En los cruces de calzada los tubos irán embutidos en dado de hormigón HM-15

Por encima de los tubos se colocará una cinta de señalización y aviso.

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo de LA JUNTA DE GOBIERNO de

06 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Ylera

CAPÍTULO 3.- MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO NORMATIVO Y RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.

(Ver encuadernación independiente adjunta)

 **AYUNTAMIENTO DE GETAFE**
Documento aprobado y firmado por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de

28 JUL 2020

LA PRESIDENTA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Concejalación Muñoz Ylera

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS

1. ORDENANZA ZU-I ADARO

Concreta las determinaciones del Plan General en el suelo lucrativo de la zona 18ª conforme autoriza al párrafo g) del Artículo 188.1 de sus Normas Urbanísticas Generales.

Alineaciones y rasantes.-

Serán las establecidas en el Plan Especial concretadas en el Proyecto de Urbanización. En las calles privadas del interior de la parcela del minipolígono se mantienen las existentes.

Altura de la edificación.-

La altura de la edificación será de 15 m.

Edificabilidad.-

La edificabilidad de la parcela industrial será de 5.952,90 m²c, resultado de aplicar a su superficie un coeficiente de edificabilidad de 0,64 m²/m²

La edificabilidad en la parcela del minipolígono será la existente amparada por licencia en el momento de aprobación del Plan Especial que asciende a 11.660,07 m², que es el resultado de extraer de la edificabilidad resultante de aplicar el coeficiente de 0,64 m²/m², establecido en el ficha del Plan General al ámbito de la zona industrial interior a la zona 18a ADARO, la edificabilidad de la parcela de industria general.

Fachada mínima.

El frente mínimo de naves en la parcela de minipolígono será de 10 m.
En la parcela industrial será de 30 m.

Fachada máxima.-

En la parcela de minipolígono se establece en 25 m.
En la parcela de industria general 150 m.

Ocupación máxima.-

La ocupación máxima en el minipolígono será del 50 %
En la parcela industrial 60 %

Parcela mínima.-

La parcela mínima será la que resulta del Plan Especial.

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado oficialmente por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de
20 JUL 2020
LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Cristóbal Muñoz Yllera

Retranqueos.-

En el minipolígono el retranqueo será de 10 m a todos los linderos. En el lindero con la parcela industrial, en el que se prevé una calle privada susceptible de ser compartida por ambas parcelas, el retranqueo será el necesario para que la distancia entre las edificaciones de ambas parcelas sea igual a 15 m.

No se exige retranqueo en los linderos con espacios libres y zonas verdes cuando las edificaciones no tengan acceso de vehículos a través de las mismas.

En la parcela de industria general, el retranqueo será de 10 metros a calles públicas y 5 metros al resto de los linderos.

Determinaciones sobre aparcamientos.-

Se reservará en ambas parcelas una plaza de vehículos ligeros por cada 100 m² construidos.

En la zona de minipolígono se reservará espacio para carga y descarga, independiente de las plazas de aparcamiento de una plaza de vehículos medios por nave y un espacio para vehículo pesado. Dado que esta parcela recoge la parte de la establecida en el Estudio de Detalle necesaria para la edificabilidad materializada, la subdivisión incluye dentro de la misma el número de plazas previstas en el estudio de Detalle que cumple el estándar de una plaza por cada 100 m²c.

En la parcela de industria general se reservará zona para carga y descarga de superficie capaz de admitir dos vehículos pesados por cada 1.000 m² de nave.

El Plan Especial mantiene, además 137 aparcamientos en calles públicas, de los cuales 4 se reservan para personas con movilidad reducida.

Determinaciones sobre usos y actividades.-

El Plan Especial respeta totalmente lo establecido en el Plan General aclarando el concepto de minipolígono en cuya definición se mezclan determinaciones tipológicas y de uso. En efecto, el minipolígono es un tipo dentro del uso industrial, al mismo nivel que puedan serlo la industria, media, la artesanal o la gran industria, y para el mismo se establecen condiciones que definen la tipología, tales como tamaño de parcela, ocupación, condiciones funcionales autorizando servicios terciarios compartidos, espacios de carga y descarga etc. que el Plan Especial considera estructurantes. Otras determinaciones, como el tamaño máximo de ocupación en planta de cada unidad independiente (nave), y la compatibilidad de usos no industriales que están sometidos a variación a lo largo del tiempo y que caen plenamente dentro de las determinaciones que el párrafo g) del punto 1 del artículo 188 de las Normas Urbanísticas ya citado autoriza a modificar.

Uso característico:

Industrial.

El Plan Especial admite, dentro del uso característico, las tipologías de industria pequeña y artesana, que admiten el adosamiento en la definición establecida por el Plan General. Asimismo, admite la industria media sin limitaciones en la zona de industria general y en el minipolígono, siempre que no supere el 49% de la superficie edificable total del mismo.

GOBIERNO DE
CANTABRIA
DOCUMENTO APROBADO INSTRUMENTE POR
ACORDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE
26 JUL 2020
LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

Usos compatibles (todos con limitación):

Garaje.
Residencial.
Terciario Comercial.
Terciario Oficinas.
Terciario Recreativo.
General Dotacional.

Las concreción de la limitaciones que lleva a cabo el Plan Especial se circunscriben, por las razones expuestas, exclusivamente al minipolígono, ya que las establecidas para la industria media y pequeña se estiman adaptadas a la demanda actual del proceso productivo, teniendo en cuenta que el uso almacenes se asimila al uso industrial del mismo tamaño y debe entenderse dentro del característico. Los usos compatibles permitidos en el minipolígono son los indicados en el cuadro adjunto que, cuando no se trate de usos complementarios, definidos como aquellos que son necesarios funcionalmente para la instalación o para el cumplimiento de estándares (como el uso garaje) no podrán superar en conjunto el 49 % de la superficie total edificable del minipolígono, ni cada uno de ellos el 49% de la edificabilidad de la manzana en que se ubiquen. Respecto a la compatibilidad del uso dotacional, se amplía al uso deportivo tipo gimnasio, pistas de pádel y similares al servicio de la zona industrial, por su similitud con servicios empresariales.

Uso característico industrial. Tipo de industria	Talleres de Automóviles	Servicios empresariales	Terciario comercial	Terciario Oficinas	Recreativo salas de reunión	Recreativo restaurantes
Minipolígono	NO	SI	SI	SI	SI	SI

General Dotacional										
Tipo de industria	Espacio libre	Educativo reglado	Educativo no reglado	Sanitario	Deportivo	Asistencial	Cultural	Asociativo	Administrativo	Unidad de Suministro
Minipolígono	SI	NO	NO	SI	NO, excepto gimnasios pistas de pádel y similares al servicio de la zona industrial	NO	SI	SI	SI	NO

Determinaciones sobre cerramientos.-

Todas las parcelas privadas contarán con un cerramiento en los linderos que limitan con calles públicas, que tendrá un zócalo opaco de altura máxima 1,50 m, siendo el resto de enrejado o malla metálica de consistencia suficiente para que no pueda deformarse por simple presión, hasta una altura total máxima de 2,50 m. Se admite la instalación de cerramientos correderos y cabinas de control de entrada y salida, tanto en los accesos al minipolígono como a los de la parcela industrial.

Contarán asimismo con cerramiento en los límites con otras parcelas, cuyo soporte opaco podrá elevarse hasta los 2,50 m de altura total.

AYUNTAMIENTO DE
ALGETAFE
Documento de información por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

No es necesario cerramiento cuando la fachada de la edificación esté adosada al lindero porque así lo permitan las disposiciones sobre retranqueos. Asimismo, se exceptúa la obligatoriedad del cerramiento entre parcelas, cuando formen parte del mismo complejo inmobiliario o cuando el lindero que las separa se sitúe en el interior de calles privadas compartidas. En los linderos con las calles privadas, cuando la edificación esté retranqueada, deberá existir un cerramiento similar al construido en las alineaciones de las calles públicas"

2. Ordenanza de aplicación en red viaria, espacios libres y zonas dotacionales.-

La regulación de la red viaria, espacios libres y zonas dotacionales son las establecidas en el Plan General y en el Plan Parcial de la AMPLIACIÓN DE LOS OLIVOS.

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

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

3.1.1. Relativas al uso industrial.-

a) Generales.

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

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

Deberán estar correctamente iluminados.

Los recorridos deben ser claros y contener la señalética adecuada para contribuir a una buena orientación.

Los espacios comunes, si existieran, deberían contribuir especialmente a promover agradables relaciones entre compañeros, lugares de encuentro, charla, donde se pueda interactuar. Estos espacios no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminados, si es posible, de manera natural.

En caso de no existir vigilancia del recinto con control de accesos se cumplirán los objetivos de seguridad de "ver y ser vista" se seguirán las determinaciones "Relativas a la seguridad en la ciudad"

c) Relativas a la previsión de espacios adecuados para almacenaje.

Si así resultase necesario considerando la tipología de actividad deberán preverse espacios para: (i) almacenamiento para herramientas, (ii) elementos de mantenimiento y limpieza, (iii) ropa de trabajo, (iv) utensilios de aseo, (v) utensilios para despensa o para comida (en el caso

de que en el lugar de trabajo se vayan a pasar las horas de descanso y comida de los trabajadores) y (vi) para reciclaje de basura.

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

Servicios: si se encuentran diferenciados por sexo, se tenderá a alcanzar la paridad en cuanto a número de inodoros, a medida que los usos específicos que se implanten así lo demanden.

En caso de construcciones de más de 2.000 m²t que tengan un uso principal directamente vinculado a la visita de público en general, deberá preverse la localización de zonas de cambiadores para bebés y espacios de lactancia, tranquilos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado.

Las cabinas de los inodoros y los vestuarios se dimensionarán con suficiente espacio para que sea posible la movilidad fluida y sin obstáculos en su interior.

Las prescripciones no excluyen el cumplimiento adicional de la normativa de accesibilidad vigente.

3.1.2. Relativas al uso de Aparcamientos colectivos.-

Cuando no exista una vigilancia del recinto con control de accesos:

- Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.
- Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.
- Siempre que sea posible sería conveniente el aporte de iluminación natural en los garajes interiores a la edificación.
- Es recomendable colocar timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre y en las columnas de los aparcamientos subterráneos.

3.1.3. Relativas a las zonas de carga y descarga.-

La actividad de carga y descarga deberá garantizar la visibilidad de los peatones.

3.1.4. Relativas al uso zona verde.

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

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas.

Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

AYUNTAMIENTO DE
VILERA
Documento aprobado oficialmente por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de

26 JUL 2020

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones "Relativas a la seguridad en la ciudad".

3.1.5. Relativas a la seguridad en la ciudad.

Se recogen a continuación las determinaciones con respecto a la seguridad en la ciudad, entendiendo que aquellas que se enmarcan dentro del espacio privado industrial, deberán considerarse siempre y cuando no exista una vigilancia del recinto con control de accesos.

- a) Señalización: "saber donde se está y a donde se va" y el acceso a la ayuda: "Poder escapar y obtener auxilio"
- Será, clara, comprensible y visible en para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.
 - Será realizada con iconografía no sexista y diversa.
 - Se identificarán fácilmente el nombre de las calles, plazas y edificios.
 - Se recomienda instalar en el espacio público señalización de mapas de barrio localizados en las zonas industriales.
 - Se colocarán timbres de alarma en las columnas de los aparcamientos subterráneos.
 - Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los puntos precedentes.
- b) Visibilidad: "ver y ser vista"
- La iluminación estará orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación. Los accesos a las edificaciones tienen que estar constante y correctamente iluminados así como deberán tener la iluminación adecuada los aparcamientos colectivos.
 - Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos construidos, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad "Ver y ser vista/o" y de orientación.
 - El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.
 - Las aceras reurbanizadas, en las esquinas, deberán llegar al borde de la calzada (creando "orejones"), sin aparcamientos, para facilitar la visibilidad entre peatones y vehículos motorizados.

AYUNTAMIENTO DE
BUSTARIZO
Se aprueba definitivamente por
el Pleno de la Junta de Gobierno de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

- Se recomienda en los puntos conflictivos, si los hubiese, instalar cámaras de vigilancia, teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área.
- c) Planificación y mantenimiento de los lugares: "vivir en un ambiente limpio y acogedor"
- Deberán preverse los recursos de limpieza necesarios tanto en las zonas públicas como en el interior de las parcelas privadas para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

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

3.2.1. Relativas a la normativa vigente.

Deberá cumplirse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Con carácter informativo se enuncia a continuación la normativa más representativa en la materia:

Estatal

Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR), Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con la corrección de errores (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y Modificaciones posteriores, entre ellas el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad).

Comunidad de Madrid

Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los

26 JUL 2020

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yliera

ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

3.2.2. Relativas concretas de la urbanización.-

- Los vados peatonales de las calles públicas se ajustarán a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.

3.2.3. Relativas a la conservación de la urbanización.-

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

3.2.4. Relativas a los espacios privados de uso común.-

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

- Urbanización interior

La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.

Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil...etc.

- Accesibilidad en edificios

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

Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.

Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.

En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

- Dotación de elementos accesibles

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

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE POR
ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE

26 JUL 2020

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

CAPÍTULO 2.- EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La situación de partida es un suelo urbano consolidado y totalmente urbanizado, constituido por una parcela destinada a minipolígono dentro de la cual se habían cedido al Ayuntamiento dos calles que inicialmente formaban parte del espacio libre de la parcela. La solución de los problemas generados por esa cesión, tal como se ha expuesto a lo largo del documento, ha exigido, por un lado, la subdivisión en dos zonas diferentes, siempre de uso industrial, manteniendo en una de ellas el uso minipolígono, dado que se encuentra edificada en su totalidad, y destinando la otra a uso de industria general, con una importante disminución de la superficie edificable respecto a la autorizada en el Estudio de Detalle y, por otro, la permuta de la calle cedida al Ayuntamiento que atravesaba la parcela por otra situada junto al lindero Este y la supresión de dos tramos de viario. El nuevo viario municipal tiene la misma superficie que el inicialmente cedido.

La nueva calificación tanto de red viaria y espacios libres, como del tipo de industria se materializará registralmente en el Polígono ADARO mediante la tramitación de un proyecto de reparcelación y, como consecuencia del mismo, se llevarán a cabo los correspondientes ajustes en la comunidad de propietarios y en los complejos inmobiliarios existentes, así como en la entidad de conservación, especificando claramente las calles públicas objeto de esa conservación.

En el caso de los cambios de calificación en el Polígono Ampliación de los Olivos, deberá modificarse el Proyecto de Reparcelación de Olivos Ampliación en dos fichas: la correspondiente al viario público, cuya superficie y ámbito se reduce, y la de la parcela dotacional que se amplía en la misma cuantía.

La materialización de estas decisiones exige una serie de obras de urbanización (demolición del viario que se suprime y urbanización del que se amplía en el polígono ADARO, así como los ajustes del viario de la Ampliación de los Olivos) El contenido y características de dichas obras serán objeto de un Proyecto de Obras de Urbanización Complementario al de la edificación de la nave industrial, a presentar en la solicitud de la licencia de obra.

La ejecución de las obras de urbanización citadas es asumida, en consecuencia, por la propiedad de la zona de industria general, como obras complementarias de la edificación.

Las obras de modificación de la urbanización existente relativa a las calles públicas, tanto las inicialmente, propiedad municipal, que permanecen como calles públicas, como las de nueva calificación como red viaria pública municipal, deben ser recepcionadas por el Ayuntamiento, al igual que la reurbanización de las dos vías de la Ampliación de Los Olivos, incluidas en el ámbito del Plan Especial.

Al tratarse de obras de reurbanización de ámbitos consolidados y ser asumidas por la propiedad de los suelos lucrativos no edificados de ADARO como obras complementarias de la edificación, no es necesaria la fijación de ningún sistema de actuación.

En la parcela industrial, ahora diferenciada en minipolígono e industria general, está constituida una entidad urbanística de conservación de la que forman parte las seis manzanas lucrativas existentes, (Olivos-Adaro Norte) cada una de las cuales es una comunidad de propietarios, que se encarga de su mantenimiento y conservación con la coordinación con el Ayuntamiento al igual que el resto de entidades de los polígonos industriales del municipio. Sin confundirse jurídicamente con la anterior, existen las citadas comunidades de propietarios integradas en un complejo inmobiliario del conjunto. Deberán introducirse las modificaciones derivadas del presente Plan Especial.

En el ámbito de ADARO, las calles públicas serán conservadas por la entidad de conservación constituida. Las calles públicas situadas en la Ampliación del Polígono de los Olivos, que son preexistentes y en las que tan solo se plantea una reurbanización, una vez recepcionadas las obras correspondientes por el Ayuntamiento, serán conservadas por la entidad urbanística colaboradora de dicho polígono. Esta conservación, al reducirse la superficie de viario, supone una reducción de costos.

Las calles privadas se conservaran por la comunidad de propietarios del polígono, que constituye el complejo inmobiliario, con las cuotas establecidas en sus estatutos. Todo ello con independencia de que, en la práctica y por economía de gestión, las reuniones de ambas entidades se realicen de forma simultánea.

CAPÍTULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

1. Sostenibilidad económica

Las propuestas planteadas en el polígono ADARO no suponen un aumento de la superficie de viario público a conservar respecto a la existente con anterioridad a la propuesta, por lo que, al margen de que la existencia de la entidad urbanística colaboradora de conservación asegure la asunción por los propietarios de las parcelas lucrativas de todos los gastos, no supone ningún cambio en la sostenibilidad del tejido urbano.

La mayor edificabilidad otorgada por el Estudio de Detalle vigente respecto a la que se asigna en el Plan especial era de imposible materialización por contravenir lo establecido en el Plan general, por consiguiente, la disminución producida no supone una merma de los ingresos municipales por impuesto de construcciones y obras, o impuesto de bienes inmuebles.

En el polígono Ampliación de Los Olivos, se disminuye la superficie de viario, dado que una parte del mismo (glorieta existente) se recalifica a uso de equipamientos, aumentando la funcionalidad de las reservas colindantes en las que se integra.

2. Viabilidad económica

Se trata de un Plan Especial de iniciativa privada planteado por la propiedad de la parcela, que, obviamente conoce los gastos de desarrollo, que se concretan en: gastos de planeamiento, inscripciones registrales y gastos de urbanización. Su cuantía asciende a 588.640,94 €, según se indica en la relación adjunta, lo que supone una repercusión por metro cuadrado edificable en la zona de industria general de 98,88 €/m². Obviamente la presentación del Plan Especial supone que la propiedad/promotora entienda asumible dicha repercusión.

Planeamiento, Gestión y Desarrollo.-

Levantamiento Topográfico	1.500,00 €
Plan Especial	10.000,00 €
Proyecto Reparcelación.....	5.000,00 €
Registros y Notaría	4.000,00 €
Estudio Ambiental	1.500,00 €
Memoria de análisis de impacto	1.000,00 €
Estudio Acústico	2.000,00 €
Estudio de Tráfico.....	4.000,00 €
Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud	11.800,00 €

AYUNTAMIENTO DE
AGTAFE
 Documento suscrito y validado por
 el Gobierno de
 AGTAFE
 26 JUL 2020
 LA JEFA DE LA OFICINA DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO
 Concejal: M. I. Ylera

Anuncios y Publicaciones	1.000,00 €
Dirección de Obra de Urbanización y Coordinación de seguridad y salud	11.800,00 €
Total Gastos de Planeamiento, Gestión y Desarrollo.....	53.600,00 €

Costes de ejecución de obras de urbanización

Urbanización	353.169,72 €
(de los cuales 244.083,55 € pertenecen al ámbito del polígono Adaro y 109.086,17 € a la reurbanización de las calles situadas en la Ampliación del Polígono de Los Olivos)	
Medidas Seguridad y Salud (3%)	10.595,09 €
TOTAL Urbanización y seguridad y salud	363.764,81 €
Gastos Generales + Beneficio Industrial (19%)	69.115,31 €
TOTAL PRESUPUESTO (antes de IVA)	432.880,12 €

Gastos totales de desarrollo y ejecución

Total gastos de desarrollo (antes de IVA)	486.480,12 €
21% de IVA	102.160,82 €
TOTAL (IVA incluido).....	588.640,94 €

3. Plan de etapas

Dado que la reurbanización se efectúa como obras complementarias de la edificación, no cabe el establecimiento de diferentes etapas. La solicitud de la correspondiente licencia se llevará a cabo en los doce meses siguientes a la inscripción de las parcelas en el Registro de la Propiedad, en el caso en que se solicite la edificación simultánea con la edificación.

Si la urbanización del viario y espacios libres públicos se realiza previamente a la edificación, deberá solicitarse licencia de obras independiente de la de la edificación y, para su ejecución se establece un plazo máximo de un años contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial y, tres meses para la solicitud de licencia, contado a partir de la recepción definitiva de las obras.

Para la urbanización simultánea con la edificación deberá establecerse una garantía del 100% del presupuesto de la urbanización. Este porcentaje se reducirá al 50% en el caso de que el inicio de las obras de la edificación se supedita a la recepción previa de la urbanización. A estos efectos podrá diferenciarse la urbanización interior y exterior al polígono de ADARO, de manera que podrá ejecutarse la reurbanización de las calles de la Ampliación de Los Olivos con carácter previo al inicio de las obras de edificación, avalando el 50% de su costo y el 100% del resto, cuya urbanización se autoriza que sea ejecutada simultáneamente con la edificación.

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado oficialmente por
el órgano de la JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Dña. Concepción Muñoz Yllera

CAPÍTULO 4.- RESUMEN EJECUTIVO.

1. Introducción.-

La Ley 7/2015 de 30 de octubre del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 25.3 que "en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión". Asimismo, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, añade un nuevo artículo, el 56.bis, en la Ley 9/2001 del Suelo que exige también la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo: "En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública".

2. Ámbito geográfico. Situación.

El ámbito del Plan Especial es el correspondiente a la parcela situada en ADARO NORTE en el paraje del Salobral - Los Llanos del Término Municipal de Getafe, con frente a la calle Diseño, y comprendida entre dicha vía, el límite del Sector AMPLIACIÓN DEL POLIGONO LOS OLIVOS 2ª FASE y la parcela 2 del ámbito ADARO NORTE, que corresponde a la Finca Registral nº 1526, inscrita en el tomo 865, libro 15 folio 193 del Registro de la Propiedad de Getafe nº 2.

Junto con la anterior parcela, el Plan Especial incluye dentro de su ámbito las calles Cooperación, Talento y el tramo que las une de la calle Estilo, todas ellas del sector AMPLIACION DEL POLIGONO LOS OLIVOS 2ª FASE, que incardinan el ámbito de ADARO en el tejido urbano del entorno.

El ámbito tiene una superficie de 41.760 m²s de los que 28.053,51 m²s corresponden al polígono ADARO, según medición topográfica que se adjunta en el Anexo 9, siendo el resto calles públicas propiedad municipal situadas en el ámbito de LOS OLIVOS.



3. Objeto.

El objeto del Plan Especial es la mejora del tejido urbano en la confluencia de los ámbitos denominados "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE LOS OLIVOS" y ADARO NORTE, para aumentar la funcionalidad de las reservas dotacionales existentes y resolver los problemas generados por las discrepancias existentes entre el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 22 de Diciembre de 2005 y las determinaciones de la Revisión del Plan General de 1.995, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de mayo de 2003 y Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de octubre de 2003 (BOCM nº244 del 13 de octubre de 2003), a excepción de diversos ámbitos aplazados, que se aprobaron definitivamente por acuerdo de Consejo de Gobierno de 17 de junio de 2004 (BOCM nº156 de 2 de julio de 2004), es decir en fecha anterior al Estudio de Detalle.

Las modificaciones consisten en:

- 1- Reducir la parcela destinada a minipolígono, a la superficie requerida por la ocupación de las edificaciones materializadas en las manzanas 4, 5 y 6 de ADARO-NORTE, de manera que se cumplan las determinaciones de ocupación de la ordenanza de minipolígono en el Plan General, con una forma que permita asimismo cumplir las determinaciones de retranqueos a linderos y la reserva de aparcamientos para este uso pormenorizado.
- 2- Completar las determinaciones de retranqueo que la norma zonal del Plan General establece para la parcela calificada por dicho documento, con los retranqueos entre a espacios libres y zonas verdes cuando las parcelas no tienen acceso desde los mismos y el cómputo conjunto de los retranqueos entre las parcelas interiores que el Plan Especial en los linderos en los que discurre viario privado susceptible de ser compartido por ambas.
- 3- Completar las determinaciones de uso del minipolígono.
- 4- Cambiar el diseño interior de la parte de la parcela de mini-polígono de ADARO NORTE en la que se sitúan las manzanas 1, 2 y 3 del complejo inmobiliario, que permanecen sin edificar, modificando el uso pormenorizado de minipolígono a industrial genérico, en forma que se respeten las determinaciones de la ordenanza industrial aplicable del Plan General; recogiendo, en consecuencia, la reducción de edificabilidad derivada de la interpretación municipal de las determinaciones del Plan General en relación a las del Convenio urbanístico suscrito en el año 2004.
- 5- Relocalizar los viarios públicos y privados, manteniendo la superficie cedida en su día como dominio público en forma en que, permitiendo la incorporación a la ordenación de los suelos edificables, sea factible la compatibilización de los tejidos urbanos de ambos ámbitos y prolongando la calificación de espacio libre de la franja colindante con la calle D frente a las reservas dotacionales públicas y ampliando la anchura del itinerario peatonal colindante con las mismas. Las calles correspondientes a las naves construidas se mantienen tal y como se recibieron por el Ayuntamiento.
- 6- Cambiar la distribución interior de la sección transversal de las calle Talento y Cooperación en el sector AMPLIACIÓN DE LOS OLIVOS 2ª FASE, para coordinarla funcionalmente con el nuevo viario público, posibilitando la desaparición de la glorieta, que se recalificaría a uso equipamiento para regularizar el conjunto dotacional existente.

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inscribiendo por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de

26 JUL 2020

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

—Inés Muñoz Yllera

4. Cuadro de características.-

Superficie del Plan Especial.- 41.760 m²s

Superficie incluida en la AMPLIACIÓN DE LOS OLIVOS.- 13.706,49 m²s

Superficie total del polígono ADARO.- 28.053,51 m²s

Superficie de viario y espacios libre públicos.

Viario.- 4.082,45 m²s

Espacios libres.- 2.125,15 m²s

Total.- 6.207,60 m²s

Superficie de minipolígono.- 12.544,50 m²s

Superficie de industria general.- 9301,41 m²s

Total.- 21.845,91 m²s

Edificabilidad en el minipolígono.- 11.660,07 m²c

Edificabilidad en la parcela industrial.- 5.952,90 m²c

Edificabilidad Total.- 17.612,97 m²c (edificabilidad del Estudio de Detalle 23.404,00 m²c)

Coefficiente de edificabilidad del polígono ADARO.- 0,8062 m²/m²

Coefficiente de edificabilidad del minipolígono.- 0,9295 m²/m²

Coefficiente de edificabilidad de la parcela industrial.- 0,64 m²/m²

Nº de Aparcamientos en el minipolígono.- 117 (permitiendo además la carga y descarga de 30 vehículos de tamaño medio y 1 de tamaño grande)

Nº de Aparcamientos en la parcela industrial.- 60 (además de amplia plataforma de carga y descarga con dársenas susceptibles de recibir vehículos de tamaño medio y grande)

Nº de Aparcamientos en calles públicas.- 137 de los cuales 4 se reservan para PMR

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

5. Suspensión de licencias.-

Todas las parcelas lucrativas iniciales cuentan con licencia de obra, ahora bien, en las que en la actualidad no se encuentran edificadas, debido al tiempo transcurrido y a las discrepancias entre el Estudio de Detalle aprobado, con arreglo al cual se concedieron, y el Plan General, se consideran caducadas y la concesión de nuevas licencias no es posible hasta tanto se apruebe definitivamente el presente Plan Especial y el Proyecto de Reparcelación, por ello no es necesaria una suspensión expresa de licencias.

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

26 JUL 2020

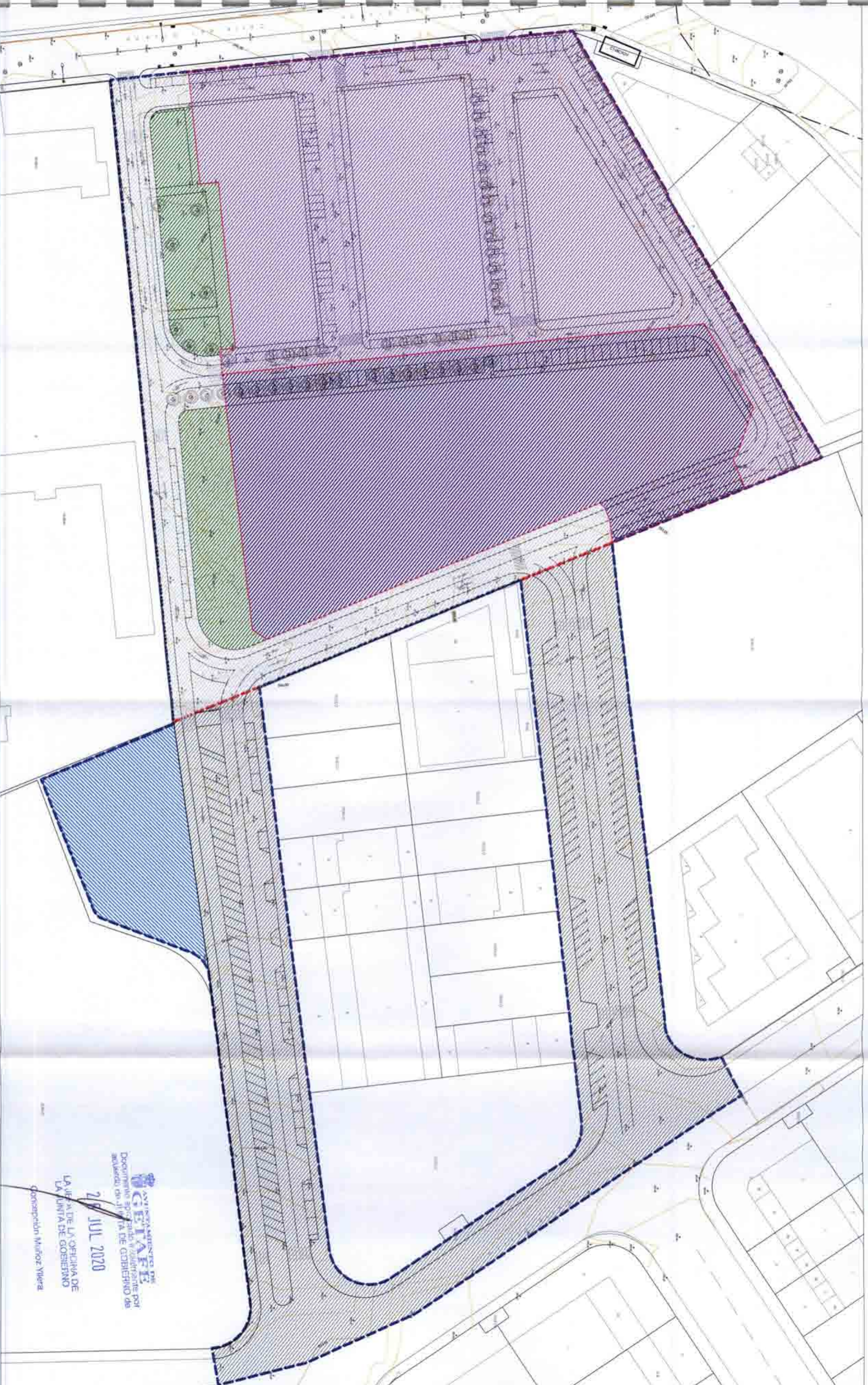
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

CALIFICACIÓN
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
RED VIARIA
SECCIONES TRANSVERSALES
INFRAESTRUCTURAS

**AYUNTAMIENTO DE
GETAFE**
Documento aprobado y legalmente por
acuerdo de LA JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera



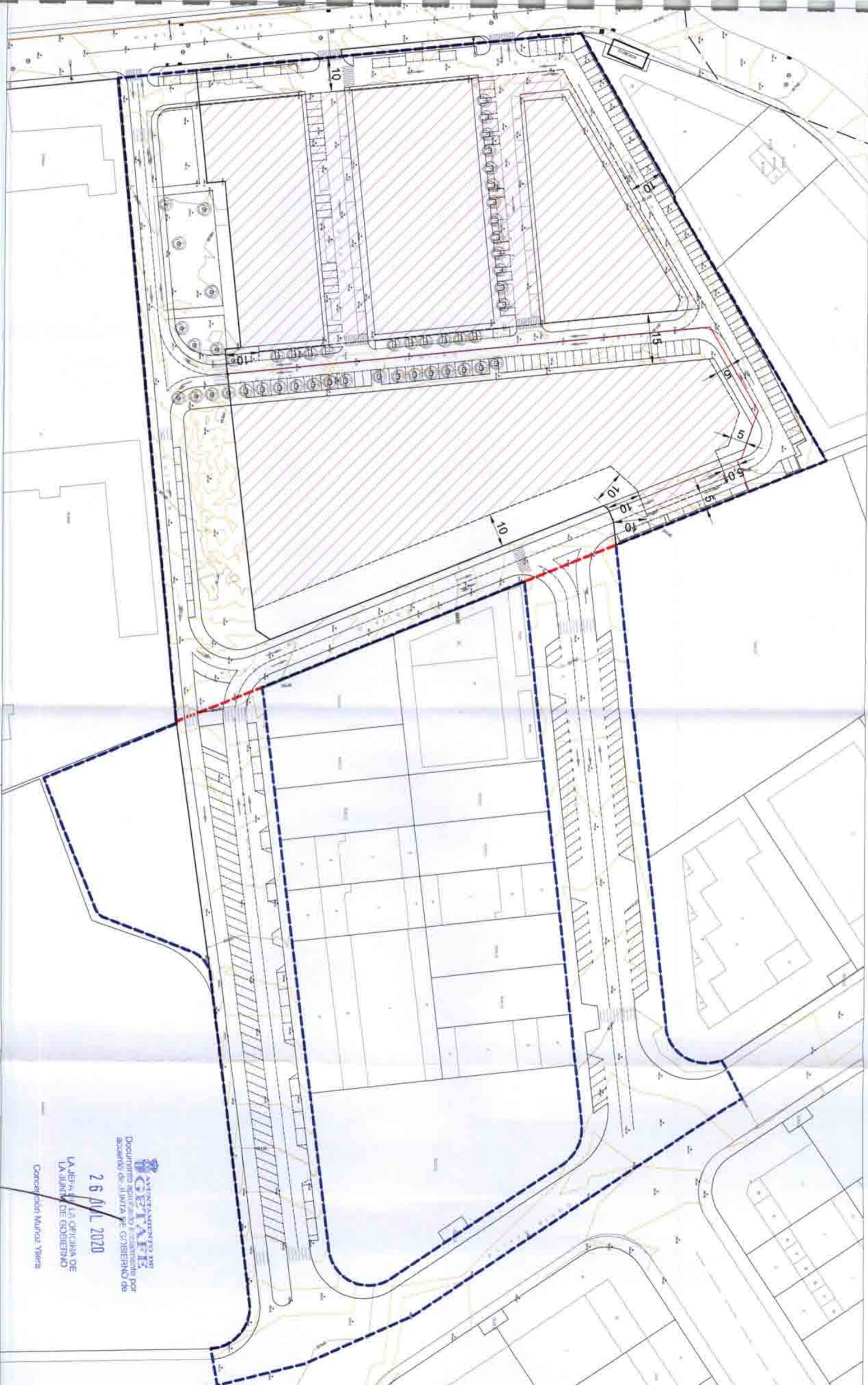
- RED DE COMUNICACIÓN VIARIA (EXTERIOR AL LIMITE POLIGONO ADARO)
- RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- RED DE EQUIPAMIENTO
- LIMITE POLIGONO DE ADARO
- LIMITE AMBITO DEL PLAN ESPECIAL
- ZU-1- MINIPOLIGONO
- ZU-1- INDUSTRIA GENERAL
- LINEA DE PARCELA LUCRATIVA



**PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)**

ELABORADO POR	INGENIERO	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SANCHEZ - CADIZ VARELA	IAF - GETAFE LOGISTICAL, SL	OCTUBRE 2019	07
CALIFICACION			1/1000

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado y validado por
 resolución de JUNTILLA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
 LA JEF/A DE LA OFICINA DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO
 Concepción Muñoz Yiera



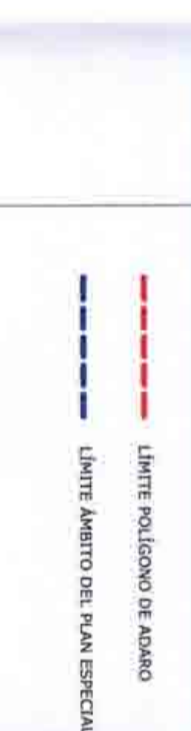
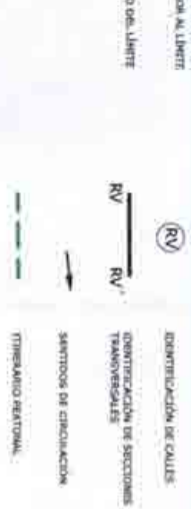
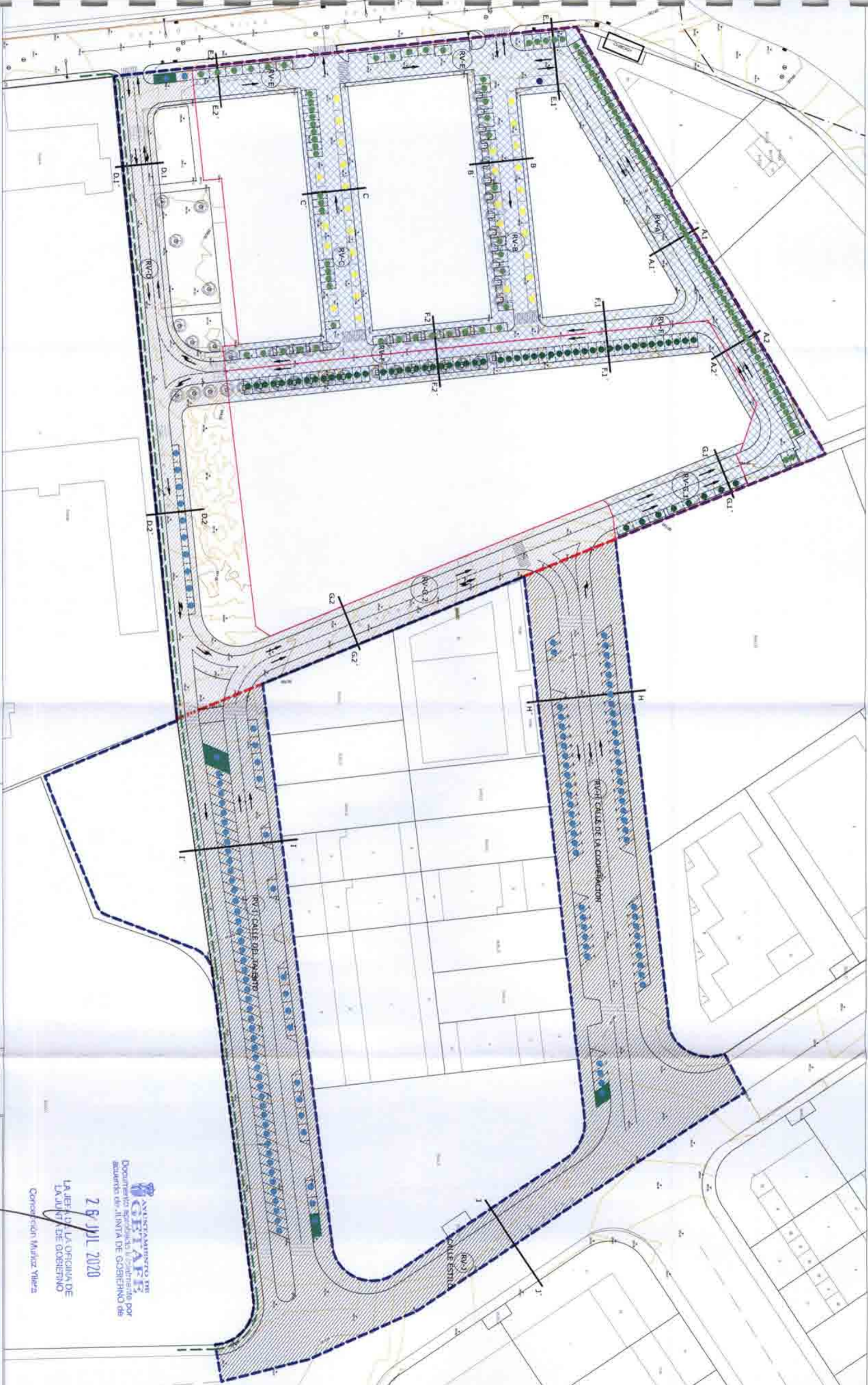
- ALINEACIONES
- RETRANQUEROS
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE PARCELA LUCRATIVA

- LIMITE POLIGONO DE ADARO
- LIMITE AMBITO DEL PLAN ESPECIAL



PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)		TITULO: PLAN ESPECIAL FECHA: OCTUBRE 2019 ESCALA: 1/1000
DISEÑADO POR: CARLOS SANJER-ORRÁS PABLO INGENIERO DE OBRAS DE ARQUITECTURA	DIBUJADO POR: IVE GETAFE URBANISMO, S.L. INGENIERO DE OBRAS DE ARQUITECTURA	PROYECTO: 08

**AYUNTAMIENTO DE
GETAFE**
 Documento aprobado y firmado por
 acuerdo de JUBETA por GOBIERNO de
26 ABR 2020
 LA JEFA DE LA OFICINA DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO
 Concejal/a María Yllera



PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

REDA VIARIA

26 JUN 2020

LA JEF(A) DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Concejal(a) Muñoz Vileza

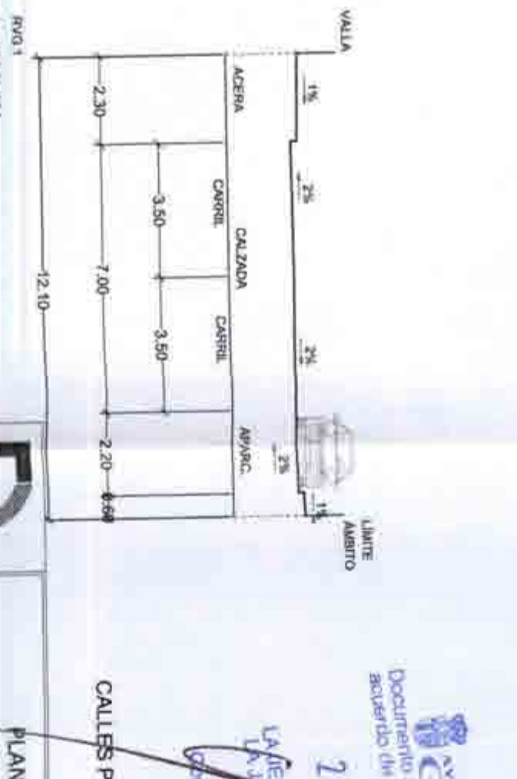
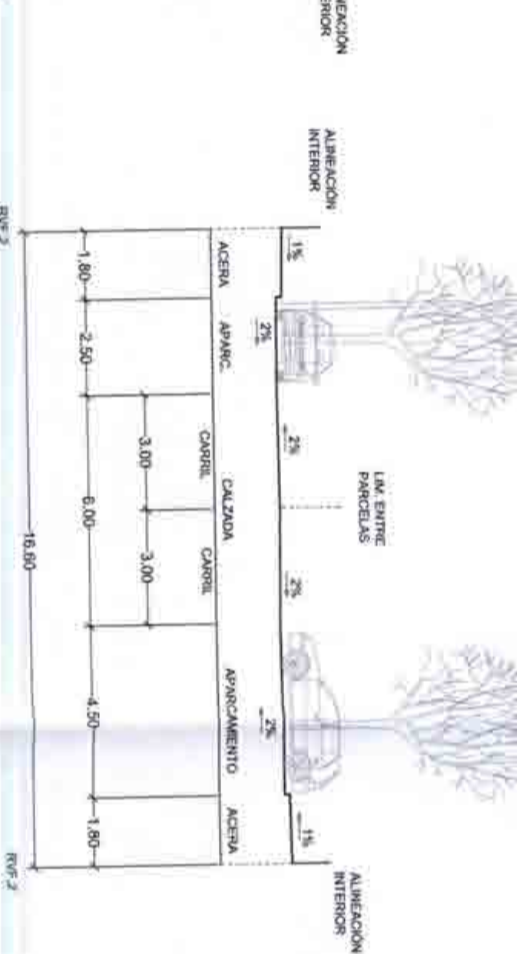
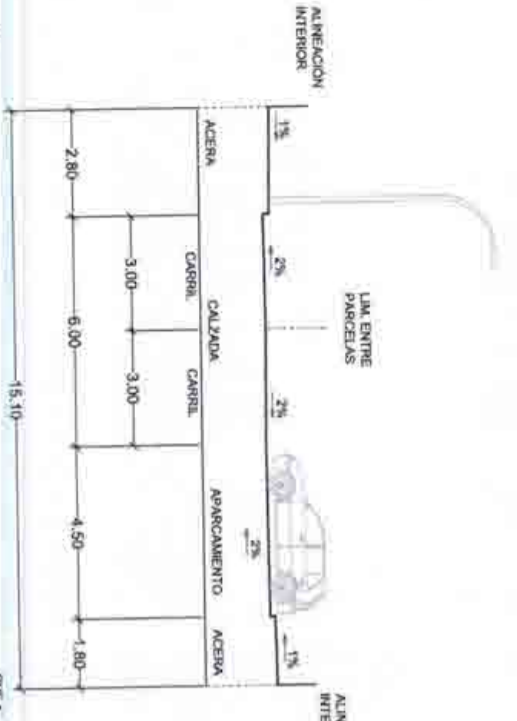
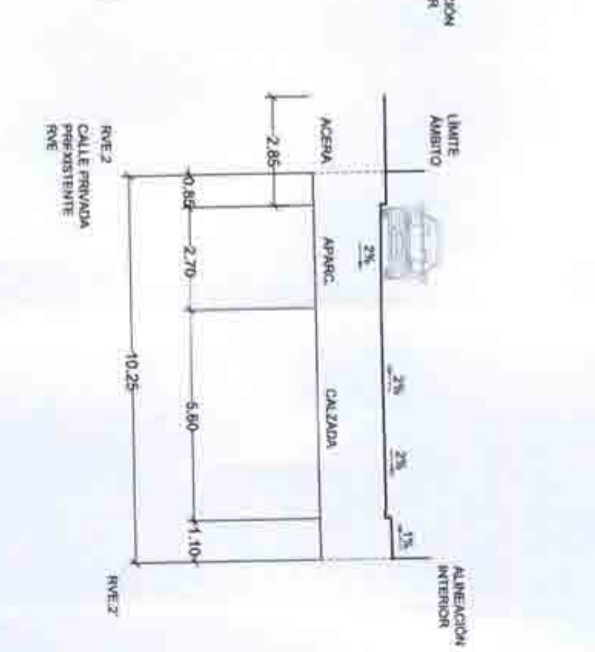
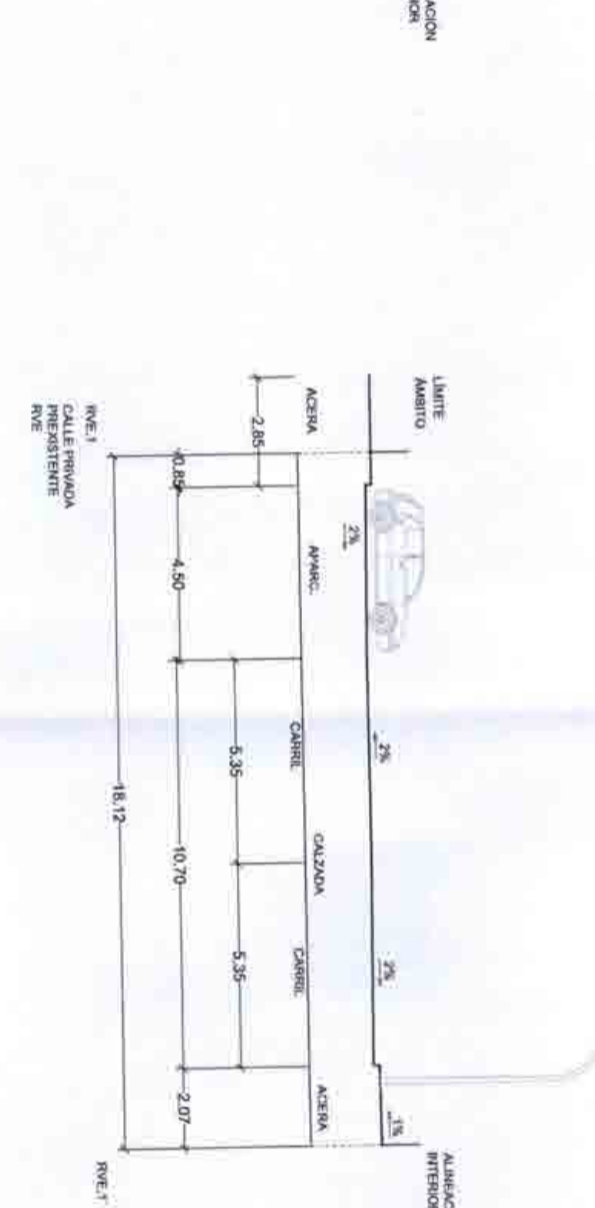
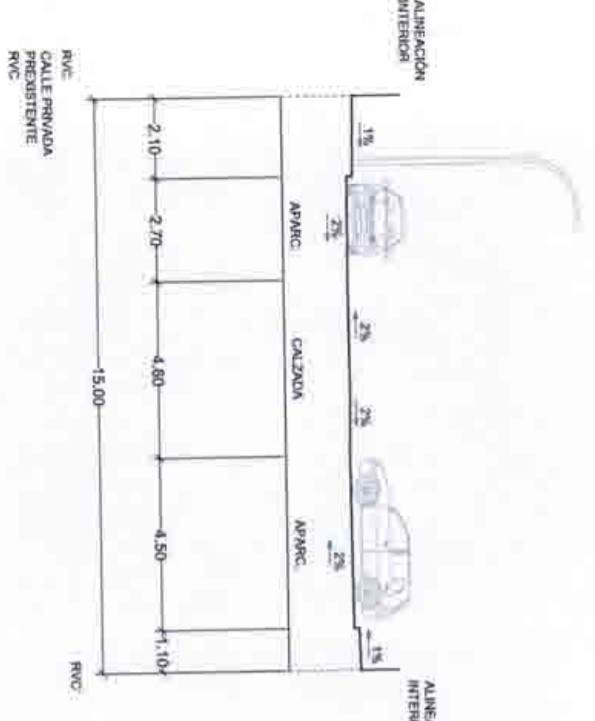
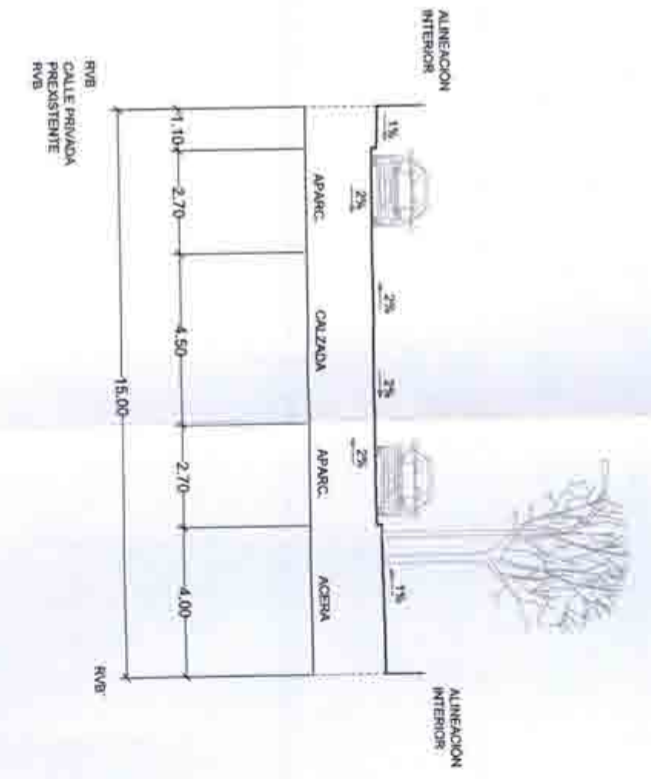
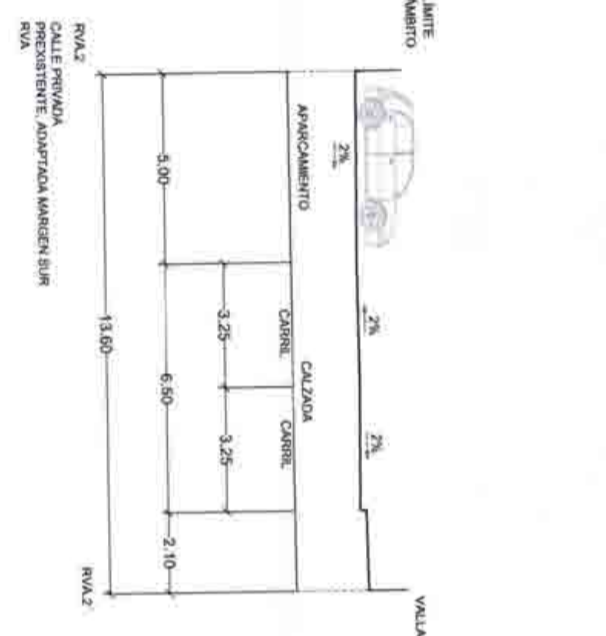
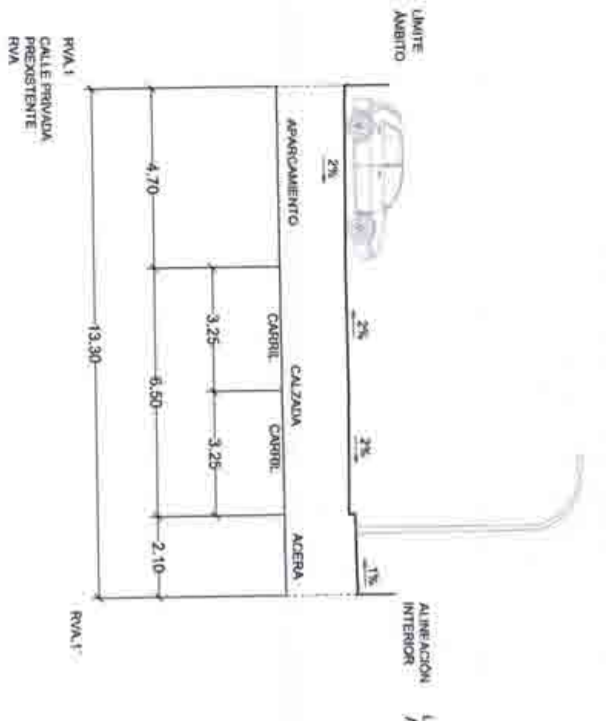
Documentación elaborada y autorizada por acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO DE

ANILAMBIENTE DE GETAFE

REDA VIARIA

1/1000

09



DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

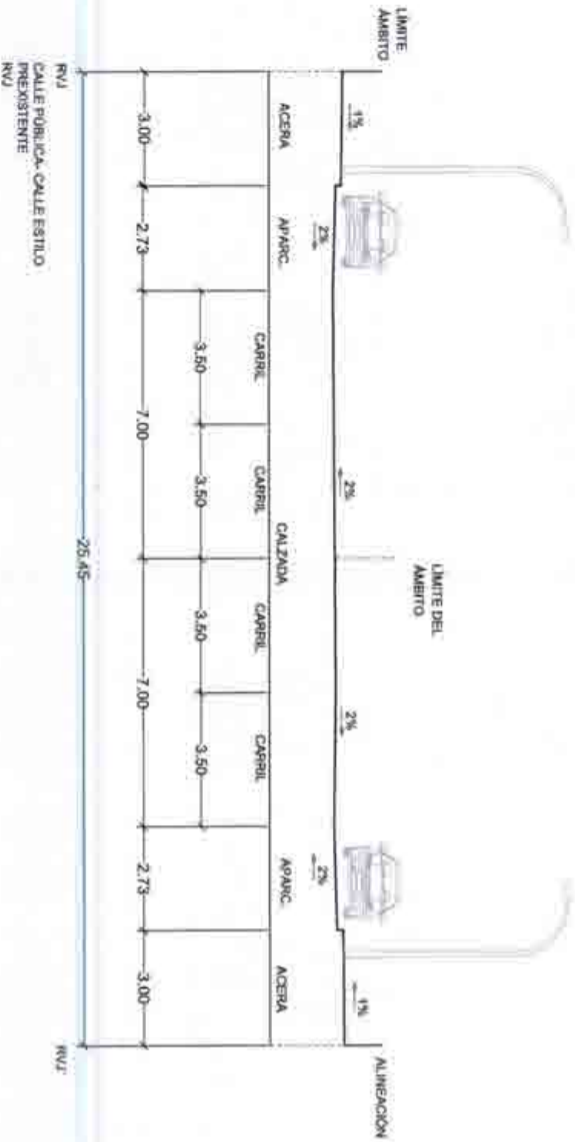
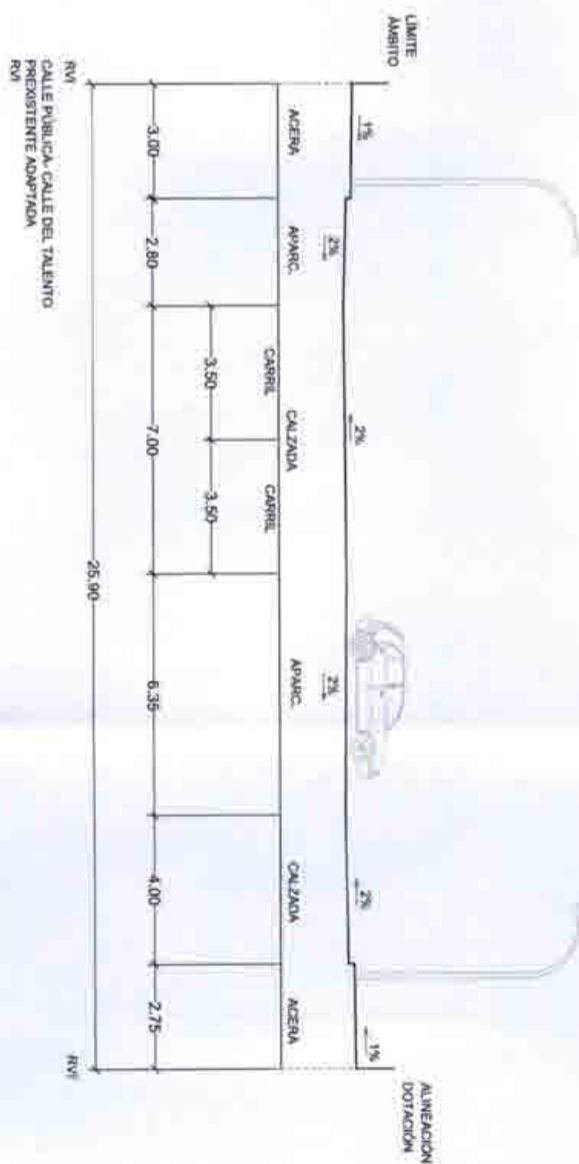
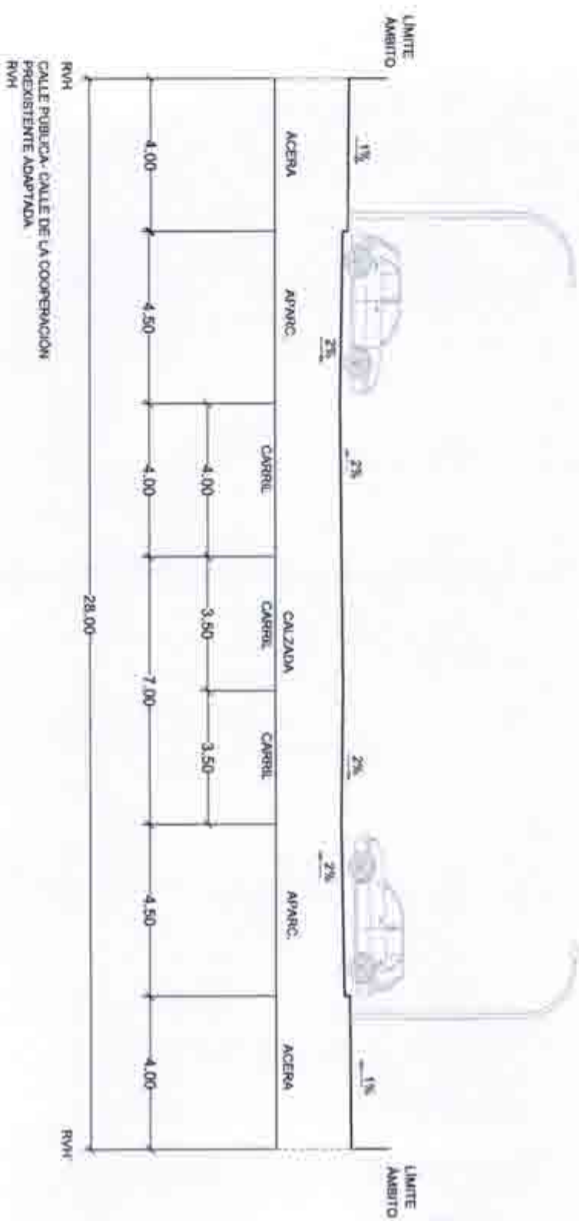
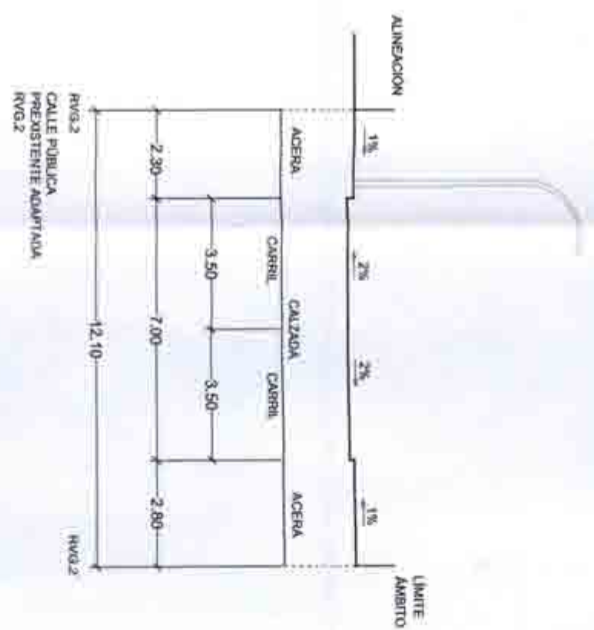
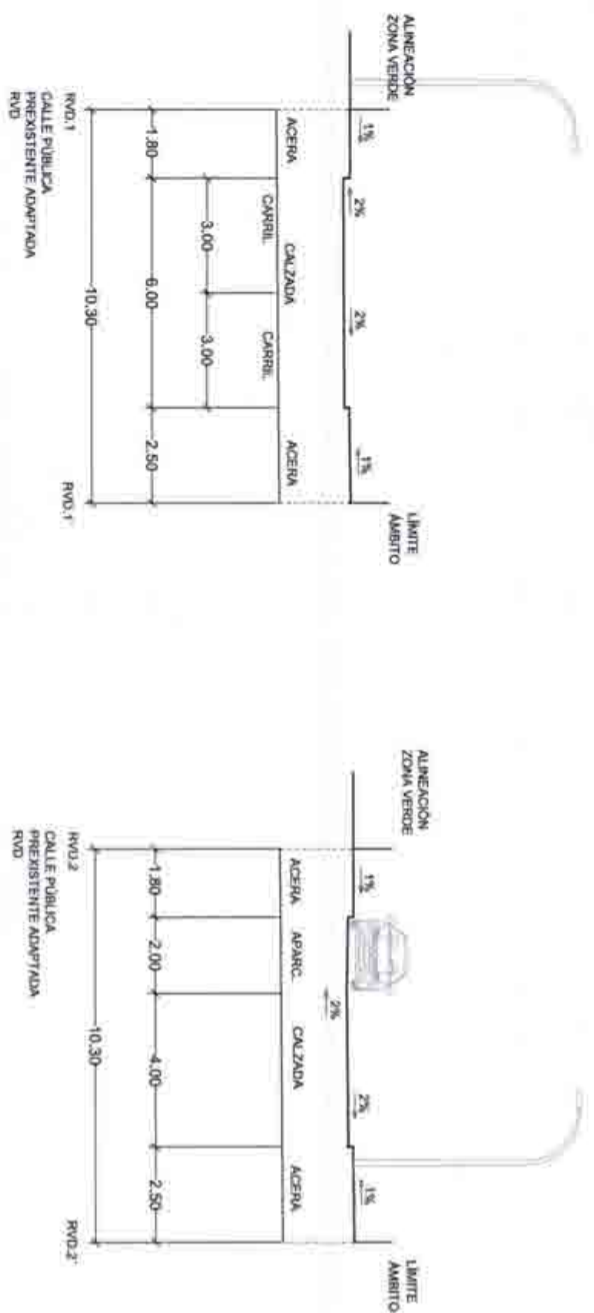
SECCIONES TRANSVERSALES

26 JUL 2020

LA JEFATURA DE LA ORIGINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE CONCEPCION MURCIA YUBERA

Documentación elaborada y firmada por el personal de la JUNTA DE GOBIERNO DE CONCEPCION MURCIA YUBERA

PROYECTO	SECCIONES TRANSVERSALES
CLIENTE	WAF DELINE LOGISTICAL SL
PROYECTISTA	CANALS SANCHEZ-CISAS MADILLA
ESCALA	10.1
FECHA	1/200



PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

SECCIONES TRANSVERSALES

26 JUL 2020

LA JEF(A) DE LA OFICINA DE LA JEF(A) DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ybarra

CONSEJO REGULADOR DE LA CIUDAD DE MADRID

Documentación aprobada (compilación) por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

ESTADO

102

1/200

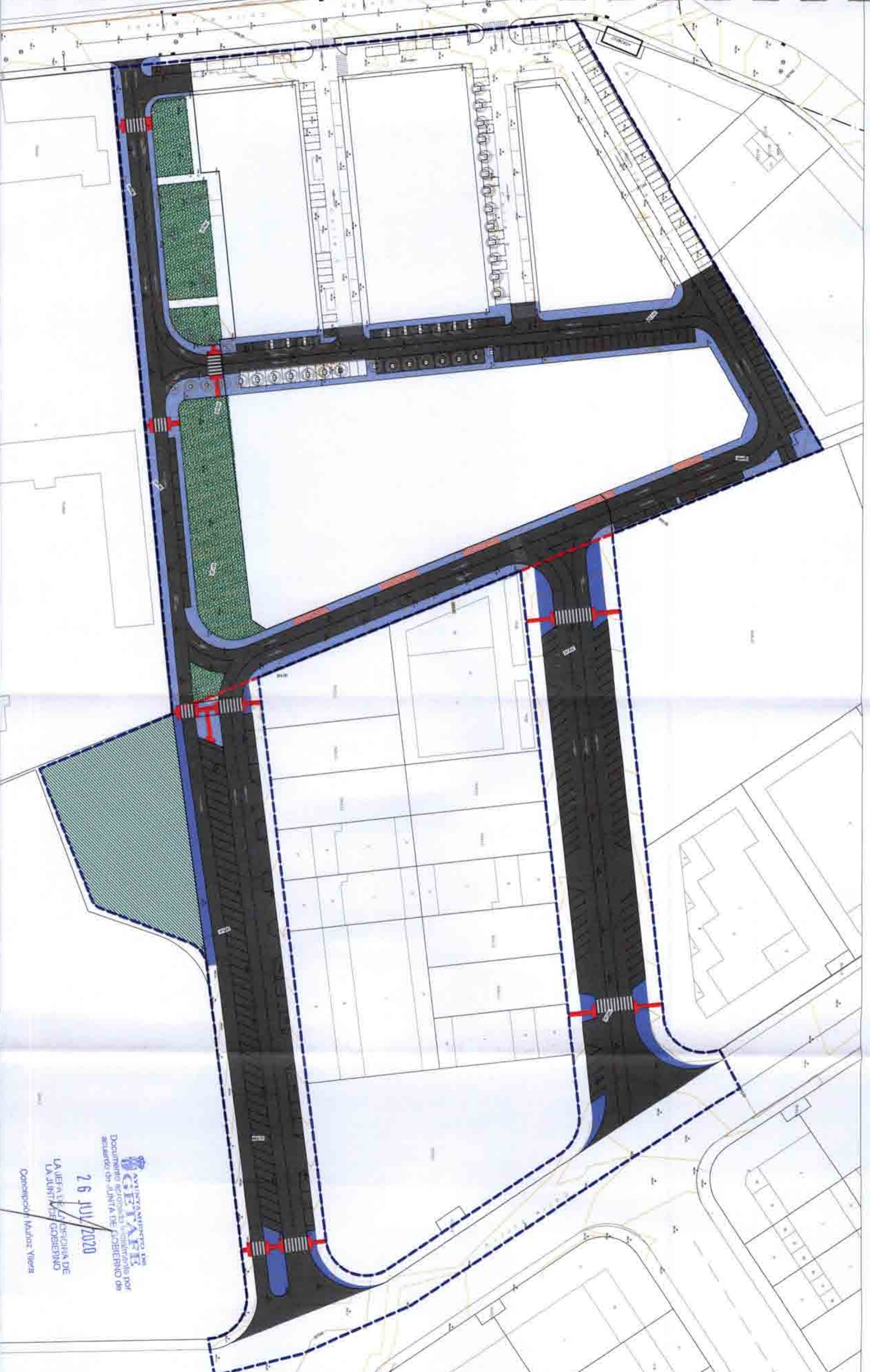








- - - LIMITE POLIGONO DE ADARO
- - - LIMITE AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.



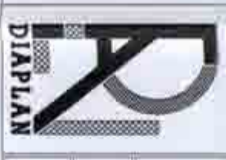
PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)	
TODOS LOS DATOS DEL CARLOS SANCHEZ-CASAS PANILLA	INGENIERO IWP GETAFE LOGISTCS, SL
SEÑALIZACIÓN VIARIA	ESCALA 1/1000

DOCUMENTO REVISADO Y VALIDADO POR
CEPTA
 LA JEFATURA OFICIAL DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO DE
 26 JUL 2020
 Concejalía Mariona Yibera



-  ACERAS HORMIGÓN PULIDO
-  ACERAS BALDOSA HIDRAULICA
-  AGLOMERADO
-  ZONAS VERDES
-  EQUIPAMIENTO
-  ADOQUÍN VADOS

-  LIMITE POLIGONO DE ADARO
-  LIMITE AMBITO DEL PLAN ESPECIAL



**PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)**


 Ayuntamiento de Getafe
 Documento aprobado y suscrito por
 acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
 LA JEFA DE LA OFICINA DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO
 Concejal: Muñoz Vileva

ESTADO DEL PLAN DE OBRAS	FECHA	ESCALA
CHRLOS SANDEZ-CRIGAS PAREJA	OCTUBRE 2019	1/1000
PAVIMENTACION		11.2



EXISTENTE
ELEMENTOS
TUBERÍA POTABLE

EXISTENTE A ANULAR
ELEMENTOS
TUBERÍA POTABLE

PROYECTADO
ARMARIO DE ACOMETIDA
ACOMETIDA TUBERÍA POTABLE

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO
LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

REDACTED BY: CARLOS SANCHEZ-CASAS PABILLA
PROJECTED BY: IMAF GETAFE LOGISTICAL, S.L.

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA

28 JUL 2020

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

GOBIERNO DE
GETAFE

Documento aprobado y sellado por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

ESCALA: 1/1000
FECHA: OCTUBRE 2019
FOLIO: 11.3



EXISTENTE

- COLECTOR FÉCALES
- COLECTOR PLUVIALES
- SUMIDERO
- ⊙ POZO DE REGISTRO

EXISTENTE A ANULAR

- COLECTOR
- SUMIDERO
- ⊙ POZO DE REGISTRO

PROYECTADO

- COLECTOR FÉCALES
- POZO DE REGISTRO FÉCALES
- SUMIDERO
- ⊙ POZO ASORBEDERO

PROYECTADO

- COLECTOR PLUVIALES
- POZO DE REGISTRO PLUVIALES
- SUMIDERO
- ⊙ POZO ASORBEDERO

— LIMITE POLIGONO DE ADARO

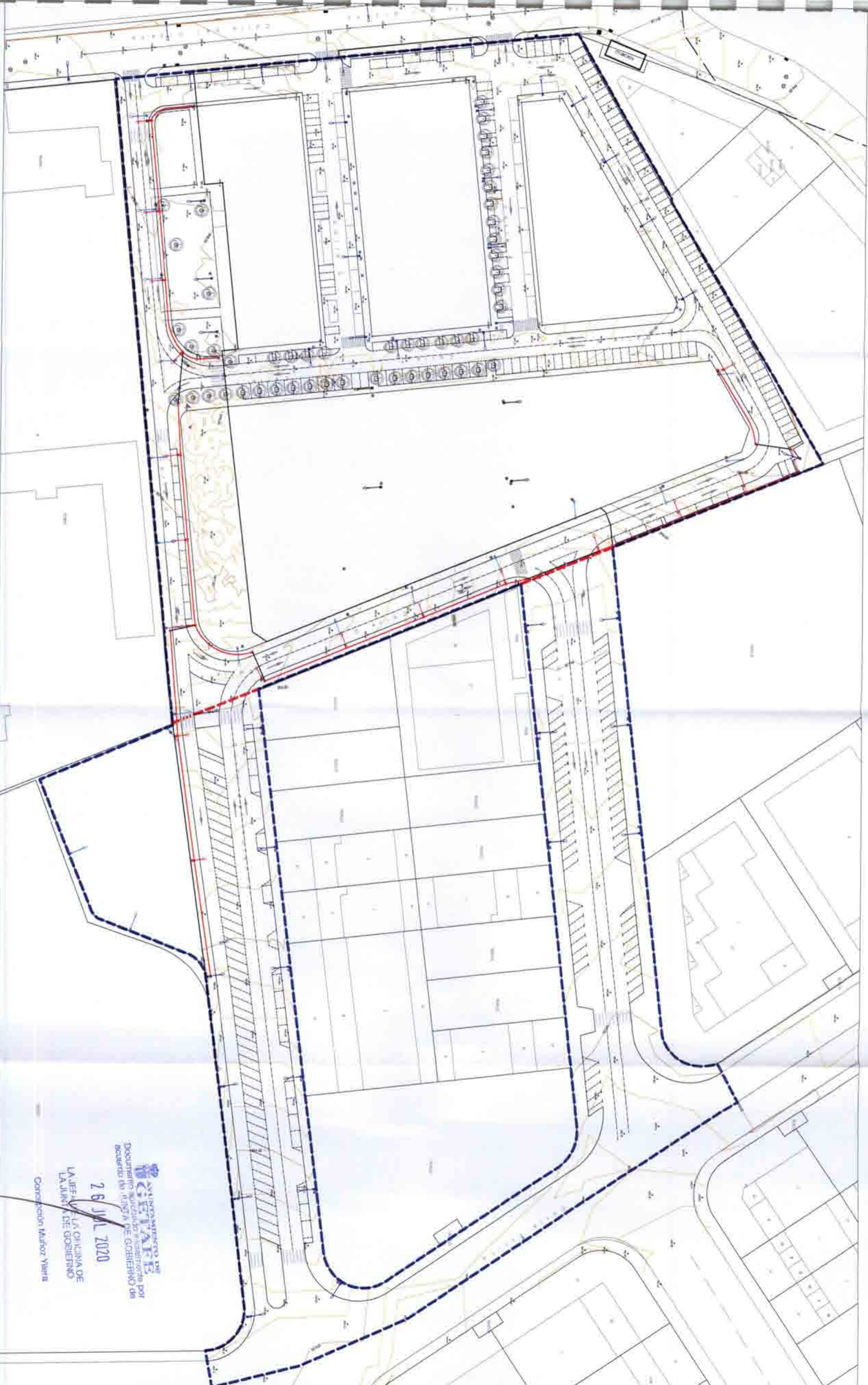
— LIMITE AMBITO DEL PLAN ESPECIAL


 Ayuntamiento de GETAFE
 Documento aprobado y autorizado por
 acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
 LA JEFA DE LA OFICINA DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO
 Concejales María Yllera

**PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)**

EDIFICIO	INDICACION	FECHA	ESCALA
CARLOS SANCHEZ-CADIZO PAVILLA	IVAR GETAFE LOGISTICS, S.L.	2019	1:1.000
REDO DE SANTEAMIENTO		11.4	





EXISTENTE

- BACULO EXISTENTE
- ARQUETA EXISTENTE

EXISTENTE A ANULAR

- BACULO EXISTENTE A REUBICAR
- BACULO EXISTENTE A RETIRAR
- ARQUETA EXISTENTE A ANULAR

PROYECTADO

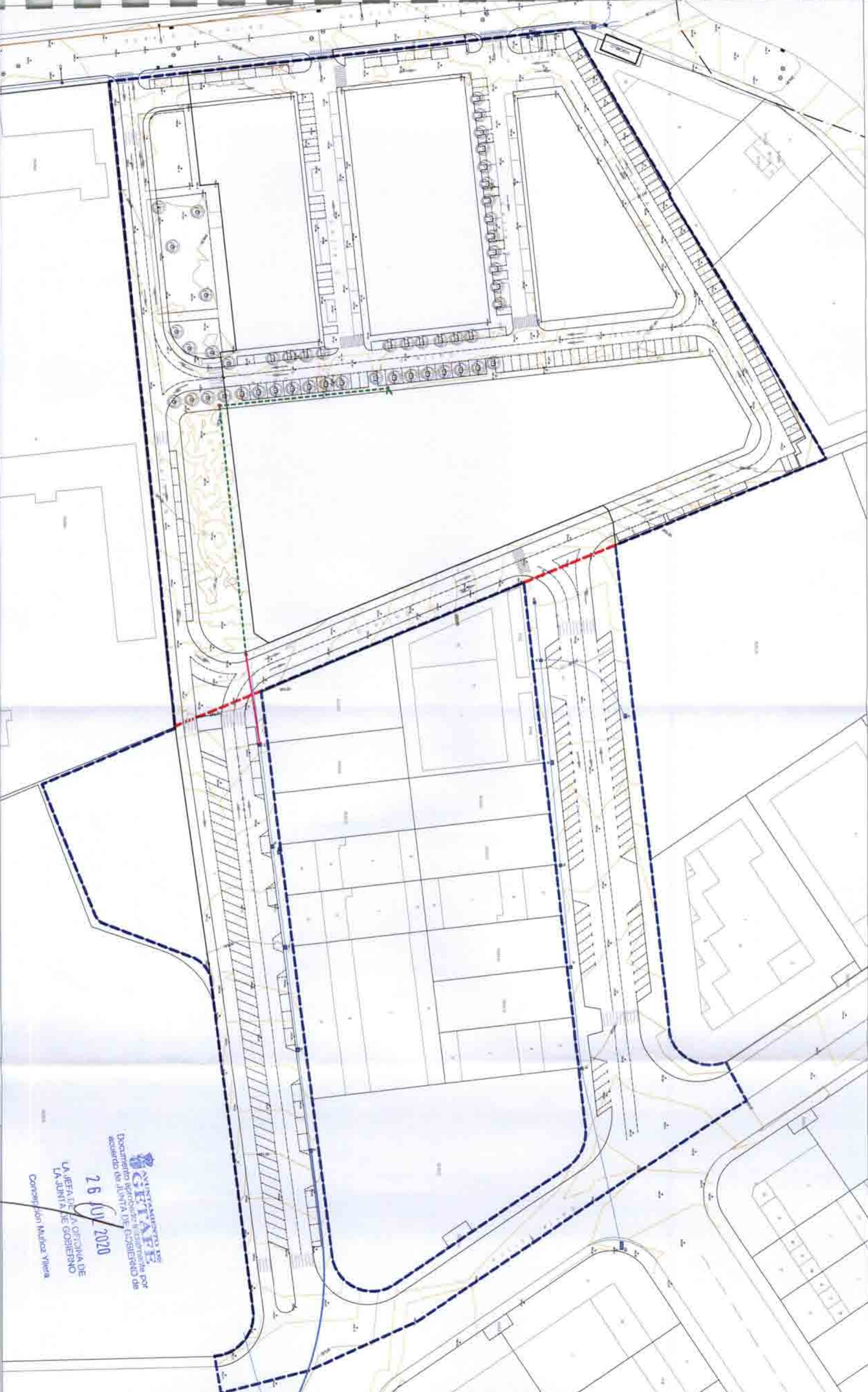
- NUEVA UBICACION DE BACULO
- ARQUETA PROYECTADA
- CANALIZACION 20310 BANDO ACENA
- CANALIZACION 30110 BANDO CAZADA

- LIMITE POLIGONO DE ADARO
- LIMITE AMBITO DEL PLAN ESPECIAL



PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)		
RED DE ALUMBRADO	11,5	
TITULAR CARLOS SANCHEZ-COLOS BARRILLO	PROYECTADO IMAF GETAFE LUGOSITICS, SL	FECHA OCTUBRE 2019
ESCALA 1/1000	PLAN Nº 11,5	Hoja Nº 11,5

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento autorizado y respaldado por
 acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUN 2020
 LA JEFA DE LA OFICINA DE
 LA JUNTA DE GOBIERNO
 Concepción Muñoz Ybarra



EXISTENTE

- CANALIA O ARQUETA EXISTENTE
- CANALIZACIÓN SUBTERRANEA EXISTENTE

PROYECTADO

- ARQUETA "N" PROYECTADA
- ARQUETA "M" PROYECTADA
- CANALIZACIÓN ACSES PROYECTADA
- CANALIZACIÓN ZC0110 PROYECTADA

- LIMITE POLIGONO DE ADARO
- LIMITE AMBITO DEL PLAN ESPECIAL





 Documento aprobado y emitido por

 acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

26 JUN 2020

 LA JEFA DE LA OFICINA DE

 LA JUNTA DE GOBIERNO

 Concepción Muñoz Yllesca

**PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)**

TITULO DEL PLAN: REO DE TELEFONIA
 ELABORADO POR: SANCHEZ-CASAS, PABLO
 INGENIERO: GUTIERREZ LOPEZ, S.

FECHA: OCTUBRE 2019
 ESCALA: 1/1000
 FOLIO Nº: 115



CONEXIÓN A CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

EXISTENTE
 CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA
 BT SUBTERRÁNEA EN CANALIZACIÓN
 MT SUBTERRÁNEA EN CANALIZACIÓN
 ANILLAGA

PROYECTADO
 2 conductos + cuadrifilar
 3 conductos + cuadrifilar

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO
 LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento autorizado y emitido por el Ayuntamiento de Getafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 7/1985, de 1 de junio, de Bases de Régimen Local.
 26 JUL 2020
 LA JEF/A DEL OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
 Concepción Muñoz Yebra

PLAN ESPECIAL ADARO
 GETAFE (MADRID)

PROYECTO: RED DE ENERGIA ELECTRICA
 CLIENTE: CAJAS SANJULI-CASAS PANILLA
 INGENIERIA: IBERDROLA

ESCALA: 1/1000
 FECHA: 14/7

ANEXOS

AVIENDA AGUERO DE
GETAFE
Documento aprobado y firmado por
acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de

26 JUL 2020

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

ANEXO 1 CONVENIO URBANÍSTICO ADARO NORTE

 **AYUNTAMIENTO DE
GETAFE**
Documento aprobado oficialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

26 JUL 2020

JEF/A DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

60

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:

01 ABR 2004

LA SECRETARIA GENERAL

Dña. Concepción Muñoz Yllera

**TEXTO DEFINITIVO
CONVENIO URBANISTICO
"ADARO-NORTE"**

 **AYUNTAMIENTO DE
GETAFE**
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

26 JUL 2020

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

ANEXO 2 ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

Situación: Parcela nº 1 de A.D.A.R.O.

GETAFE (Madrid)

Propiedad: INVERSIONES INPROMADRID, S.L.

02/11/2008
Ug

MEMORIA



I. AUTOR DEL ENCARGO

Por encargo de INVERSIONES INPROMADRID, S.L., en adelante la Propiedad, RODRÍGUEZ PARÍS, S.L., redacta el presente Estudio de Detalle de la parcela denominada nº 1 de A.D.A.R.O. – NORTE en el municipio de Getafe (Madrid).

Dicha parcela procede de la compra al banco DEUTSCHE BANK.

La parcela da frente a la denominada calle del Diseño, a la parcela nº 2 de A.D.A.R.O. – NORTE y a la ampliación (2ª fase) del Polígono de "Los Olivos".

En el texto del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Getafe y el Deutsche Bank se recoge la descripción de dos parcelas existentes en el término municipal de Getafe, situadas en el paraje del Salobral – Los Llanos, identificadas como parcelas 1 y 2. Ambas parcelas están registradas en el Registro número 2 de Getafe como sigue:

- Parcela 1 – (objeto del presente Estudio de Detalle), está inscrita al tomo 865, libro 15, folio 193, finca 1526, inscripción 8ª.
- Parcela 2 – (cedida al Ayuntamiento de Getafe, según consta en escritura ante el notario D. Eduardo Torralba Arranz, el 17 de Abril de 2002 y número 1.771 de su protocolo) inscrita al tomo 865, libro 196, finca 887, inscripción 9ª.



02 MAR 2015

El Secretario Municipal
El Alcalde

2. OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO

El objeto de este Estudio de detalle es la ordenación de los volúmenes y la distribución de la edificabilidad lucrativa de la parcela nº 1 del ámbito A.D.A.R.O. – NORTE, tal y como queda reflejado en el Convenio Urbanístico.

En el plano O-582.5-1.05 y la Ordenanza Urbanística de Ordenación pormenorizada 18.a, junto con el Convenio Urbanístico, regulan las condiciones urbanísticas de la parcela 1. En esta parcela, de A.D.A.R.O. – NORTE, el uso previsto es el Industrial y Terciario, admitiéndose como uso compatible (entre otros) la INDUSTRIA NIDO (minipolígonos).

En el Convenio Urbanístico queda recogido que el objetivo es *“ordenar una gran parcela industrial vacante de 27.238 metros cuadrados con una estructura de minipolígonos para usos industriales y terciarios, con una superficie máxima construible de 23.404 metros cuadrados”* y *“obtener una parcela de 13.240 metros cuadrados de suelo donde el Ayuntamiento hará efectivos 2.600 metros cuadrados de Industrial Terciario y pondrá en uso los edificios existentes para reequilibrar una zona del municipio con déficit en equipaciones”*.

Es intención de la Propiedad realizar una promoción de Naves Nido y terciario en la parcela, por tanto, y cumpliendo el punto anterior, se realiza el presente Estudio de Detalle en el cual se concreta espacial y volumétricamente la edificación.

3. SITUACIÓN DEL TERRENO Y LINDEROS

El estudio afecta a la parcela señalada con el número 1 de A.D.A.R.O. – NORTE, de acuerdo con el plano de Ordenación del Suelo O-582.5-1.05.

De acuerdo con la escritura y el convenio urbanístico que se adjuntan la parcela tiene una superficie de 27.238 metros cuadrados, superficie adoptada en el presente Estudio de Detalle.

Quedan los linderos como sigue:

- Norte: Varias parcelas con naves independientes de la calle de la Estrategia.
- Este: Ampliación del Polígono de “Los Olivos” 2ª fase.
- Sur: Parcela nº 2 de A.D.A.R.O. – NORTE, cedida al Ayuntamiento de Getafe.
- Oeste: Calle del Diseño.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
27 DIC 2015
El Secretario Municipal
El Alcalde

02 MAR 2008

4

La topografía del terreno presenta una pendiente suave descendiente desde el Oeste hacia el Este, siendo la máxima diferencia de nivel en esta dirección de 3 metros. También se tiene un pequeño desnivel de Norte a Sur de 1 metro.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACION

Sobre la parcela resulta de aplicación la Ordenanza 18.a del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, siendo sus condiciones de uso el INDUSTRIAL y TERCIARIO, aceptándose como uso compatible la INDUSTRIA NIDO (Minipoligonos), pudiendo, por tanto, realizarse este tipo de promoción, a la cual, de acuerdo con la normativa le son de aplicación las siguientes características:

- Usos: **Característico Industrial** (con un mínimo del 60 % de la edificabilidad total) y **Terciario incluido** (con un máximo del 40 % de la edificabilidad total).
- **Uso compatible**, entre otros:

Industria agrupada en minipoligonos (naves-nido): regula los usos y la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño dentro de una gran superficie, en régimen de condominio, en la que se ordena, urbaniza y edifica el conjunto de naves y el resto de sus servicios.

Condiciones de parcela y nueva edificación (minipoligonos):

- Parcela mínima: 2.500 metros cuadrados (según 18.a) y 5.000 metros cuadrados según Industria Nido.
- Altura máxima: 15 metros en tres plantas.
- Forma de la parcela: Aquella que permita inscribir en el interior un círculo de 50 metros de diámetro.
- Ocupación máxima : 50 %
- Edificabilidad 23.404 metros cuadrados (la establecida en el Convenio).
- Retranqueos: 10 metros a linderos.
- Superficie de ocupación en planta de las naves: estará comprendida entre 150 y 300 metros cuadrados.
- Frente mínimo de las naves: 10 metros.
- Fondo máximo de las naves: 25 metros.
- Patios: En el supuesto que la configuración de la agrupación permita la existencia de patios, éstos tendrán unas dimensiones mínimas que permitan inscribir un círculo cuyo diámetro coincida con la altura de la edificación más alta con un mínimo de 6 metros.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
SERVICIOS PUBLICOS
22 MAR 2008
LA SECRETARÍA GENERAL
M. J. GARCÍA GÓMEZ

- Carga y descarga: una plaza para vehículos industriales medios por cada nave industrial y una plaza para el conjunto que admita el estacionamiento de un vehículo industrial pesado, permitiendo la maniobrabilidad de estos vehículos.

5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Dados los pequeños desniveles existentes en la parcela se plantean seis plataformas en las que se construirán las naves, creando en el retranqueo una calle perimetral y viales interiores de circulación, que comunicarán la calle del Diseño con la ampliación del Polígono de "Los Olivos". Se adjunta plano en el que se puede observar la integración de la parcela con su entorno (calle del Diseño y la ampliación del Polígono de "Los Olivos").

5.1. Viales y accesos

Se plantean siete viales, de los que dos enlazan directamente la calle del Diseño con la ampliación del Polígono de "Los Olivos". Uno de ellos tendrá un tratamiento de comunicación principal entre la citada calle y el polígono (calle B), que podrá tener circulación en ambos sentidos, mientras que los otros sólo en uno.

La integración de la parcela con el entorno y los entronques con las calles Cooperación y Talento de la ampliación del Polígono de "Los Olivos" se indican en el plano número 02.

Las zonas de retranqueo son utilizadas como viales perimetrales.

Las calles se describen seguidamente:

a) Viales que discurren de Este a Oeste:

- calle A, en la zona de retranqueo norte, con 13 metros de anchura, incluida una acera de 2 metros en un lateral y aparcamiento en batería en el otro.
- calle B, con 15 metros de anchura, incluida una acera de 2 metros en el lateral de las áreas 2 y 5, acera de 1 metro en el lateral de las áreas 1 y 4 con aparcamiento en línea en el lado del arbolado. Esta calle es continuación de la calle Cooperación y la comunica con la calle Diseño.
- calle C, con 15 metros de anchura, incluida una acera de 2 metros en el lateral de las áreas 2 y 5, y acera de 1 metro en el lateral de las áreas 3 y 6 con aparcamiento en batería en este último lado. Se comunica con la calle Diseño.
- calle D, con unos 7 metros de anchura en la zona de jardín y 14 metros en la zona de naves. En la parte que tiene 14 metros hay una acera de 1 metro y aparcamientos en batería. Limita con la parcela 2 (cedida al Ayuntamiento) y



02 MAR 2015

Handwritten signature and initials.

con zonas ajardinadas que hay que conservar. Es prolongación de la calle Talento y la comunica con la calle Diseño.

b) Viales que discurren de Norte a Sur:

calle E, en la zona de retranqueo junto a la calle Diseño, con 10 metros de anchura, incluida una acera de 1 metro en uno de sus laterales y aparcamiento en línea en el otro.

calle F, con 14 metros de anchura, incluida una acera de 1 metro en cada lateral. Tiene la particularidad de un arbolado que se ha de conservar. Comunica con la parcela 2.

calle G, en la zona de retranqueo junto a la ampliación del Polígono de "Los Olivos". Tiene 13 metros de anchura, incluida una acera de 2 metros en uno de sus laterales y aparcamiento en batería en el otro.

Los tramos de la calle F entre las Áreas 2 y 5, y 3 y 6 serán de circulación para estacionamiento.

Estas calles interiores a la parcela permiten el acceso a todas y cada una de las naves.

En plano adjunto se indican los sentidos de circulación que se plantean para las distintas calles propuestas.

Si bien la parcela es un recinto industrial, tomando como base el Artículo 230 del P.G.O.U., se ha previsto la instalación de aceras con una anchura de 1 o 2 metros en todo el contorno de las manzanas a edificar, en función de la calle y sus características.

El acceso a la parcela desde la calle Diseño se realizará mediante el entronque con las calles interiores B, C y D que se plantean, y como se ha indicado anteriormente las calles B y D comunican con la ampliación del Polígono de "Los Olivos".

Estas dos últimas calles, B y D, se cederán al Ayuntamiento. ←

5.2. Aparcamientos.

La dotación de aparcamientos necesaria, por tratarse de suelo urbano consolidado (art. 170 del P.G.O.U.), es de 1 plaza por cada 100 m2 de superficie construida. Esto da un total de 234 plazas, en el caso de que se agotara la edificabilidad máxima permitida. En nuestro caso se obtienen 235 plazas de aparcamiento que se situarán en superficie en los viales interiores de la parcela.

Stamp: AYUNTAMIENTO DE QUITADE, Ayuntamiento de Quitade, 22071015, and handwritten signature.

02 MAR 2005

LA SECRETARÍA MUNICIPAL

Las plazas de aparcamiento, cuando están dispuestas en batería, tienen unas dimensiones mínimas de 4,50 metros de largo por 2,30 metros de ancho, y 5 metros de largo por 2,50 metros de ancho, cuando están en línea.

Las plazas de aparcamiento para vehículos industriales ligeros (6,50 metros por 2,70 metros) se dispondrán en el interior de cada una de las naves, con ello incrementamos la dotación de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Las operaciones de carga y descarga se efectuarán en el frente de las naves, permitiéndose perfectamente la maniobrabilidad de los vehículos debido a la amplitud de las calles.

El estacionamiento de vehículos industriales pesados (1 plaza) se plantea igualmente en el interior de la parcela, en el ensanchamiento del vial perimetral próximo al vértice Norte.

5.3. Áreas de movimiento

El trazado de los viales proyectado da lugar a seis áreas de movimiento de la edificación, denominadas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 en los planos, con distintas superficies, en las que se prevé una edificación que tendrá dos plantas sobre rasante con una ocupación total en planta baja y parcial en la primera planta.

Una parte del Área N° 6, la que da a la calle Diseño, se dedicará a uso terciario, con dos o tres plantas.

5.4. Protección del arbolado existente

En relación con este apartado es necesario indicar que en la parcela existía un arbolado que se encontraba en estado de deterioro y abandono. Seguidamente se indicó el proceso que se ha realizado conforme a las instrucciones recibidas del Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Getafe para la recuperación del arbolado vivo.

En el mes de Noviembre del pasado 2004 se mantuvieron reuniones con el técnico del Departamento de Parques y Jardines de este Ayuntamiento. En ellas se planteó que la actuación que queríamos realizar en la parcela n°1 de ADARO-NORTE, era presentar un Estudio de Detalle de un minipolígono a Planeamiento para su aprobación, manteniendo todo el arbolado vivo y sano, transplantar aquellos que quedaran en el trazado de los viales perimetrales y los de conexión con la ampliación del Polígono de "Los Olivos" y solamente retirar aquellos que estuvieran secos.

El técnico del Departamento de Parques y Jardines giró visita a la parcela y observó el estado en que se encontraba el arbolado. Nos hizo las consideraciones pertinentes.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
22/11/04
LA SECRETARÍA MUNICIPAL

tes para llevar a cabo los trabajos a realizar para la adaptación y recuperación del arbolado, trabajos que deberíamos realizar con urgencia al ser la época apropiada para ello, ya que era importante dejarlos terminados antes de la Primavera.

Siguiendo las recomendaciones del técnico se realizaron las siguientes labores:

- Apeo y retirada a vertedero de todos los árboles secos.
- Poda de recuperación de los árboles puntisecos para posterior formación.
- Poda de reducción de copas (por invasión de espacios) para su posterior formación y control de porte.
- Aplicación de cicatrizantes en los cortes de poda.
- Tratamientos fitosanitarios contra plagas y enfermedades.
- Transplante de arbolado (en las zonas de los vialés) dentro de la propia parcela.
- Labores de silvicultura para evitar posibles incendios de pastos y arbolado seco.

En la siguiente tabla se identifican las especies, el número de ejemplares de cada una de ellas y el tratamiento realizado.

UNIDADES	ESPECIE BOTÁNICA	TRATAMIENTO APLICADO
1	Phoenix Canariensis	Poda de hojas secas y quemadas
3	Cedrus sp. (gran porte)	Poda de ramas puntisecas
1	Cupresus Arizónica	Poda de ramas puntisecas
3	Morus sp. Pédula	Poda de formación y limpieza
20	Morus sp.	Poda. Tercia para posterior formación
1	Arbustus unedo	Poda de ramas puntisecas
2	Pinus pinea	Poda de ramas secas
28	Aesculus hippocastanum	Poda. Tercia para posterior formación
5	Robinia pseudoacacia	Secos. Formación de hiedra en copas
42	Populus bolleana	Secos. Tala y retirada a vertedero
1	Cupresus Arizónica	Seco. Tala y retirada a vertedero
1	Tilia sp.	Poda. Pinzado alto
8	Aesculus hippocastanum	Escayolado. Posterior trasplante en recinto
3	Morus sp. (gran porte)	Escayolado. Posterior trasplante en recinto
1	Prunus americana	Escayolado. Posterior trasplante en recinto
3	Tilia sp. (gran porte)	Cepellón. Posterior trasplante en recinto
1	Eriobotryca japónica	Cepellón. Posterior trasplante en recinto
3	Aesculus hippocastanum	Cirugía arborea

A todos los árboles se les hicieron tratamientos fitosanitarios y se les aplicaron cicatrizantes en los cortes.

En el plano N° 06 (plano obtenido en el Ayuntamiento) se indica la actuación sobre el arbolado. El plano N° 07 señala el estado final del arbolado.

Se ha añadido un nuevo plano, el N° 09, que es una superposición de los dos planos anteriores.

Una vez terminados los trabajos para la recuperación y adaptación del arbolado en la época adecuada, el técnico del Departamento de Parques y Jardines giró visita a la parcela para la supervisión del estado del arbolado y los trabajos realizados. Así queda recogido en el Informe de 15 de Febrero de 2005 emitido por D. Emilio Ortega.

Lo indicado anteriormente se justifica con el Informe que emitió D. Emilio Ortega (que se adjunta). Con ello se puede entender que se ha procedido al mantenimiento, recuperación y conservación del arbolado como indica el artículo 226 del P.G.O.U.

BOGOTÁ, D. C. 02 MAR 2005

02 MAR 2005

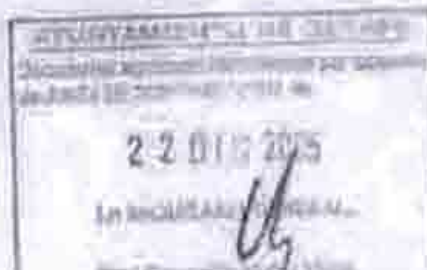
LABORATORIO DE INVESTIGACIONES

Foto. Control y Mantenimiento

6. CUADRO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE SUPERFICIES

CUADRO COMPARATIVO

USO	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
	Característico Industrial (60 % mínimo) y Terciario (40 % máximo) Compatible (entre otros): Naves Nido	Naves Nido (Minipolígono)
PARCELA MÍNIMA	2.500 m ² (según Ordenanza 18.a) 5.000 m ² (según Minipolígonos)	27.238 m ²
OCUPACIÓN EN PLANTA	Comprendida entre 150 y 300 m ²	Comprendida entre 150 y 300 m ²
FRENTE MÍNIMO DE NAVES	10 m	10 m
FONDO MÁXIMO DE NAVES	25 m	25 m
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 % de 27.238 m ² = 13.619 m ²	12.832,9 m ²
EDIFICABILIDAD	23.404 m ²	23.404 m ²
RETRANQUEOS	10 m al frente de la parcela	10 m a la calle Discoño y los recogidos en el plano 03 de Alineaciones y Rasantes del presente Estudio de Detalle
ALTURA MÁXIMA	15 m, 3 plantas	15 m, 3 plantas
DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	1 plaza por cada 100 m ² edificados 234 plazas	248 plazas 1 plaza para vehículos industriales pesados



11/2 JUN 2005

LA SECRETARÍA DE URBANISMO
HA COMPROBADO QUE ESTÁ
[Signature]

CUADRO DE SUPERFICIES

ÁREA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	SUPERFICIE EDIFICABLE
1	1.739,5 m ²	1.739,5 m ²	3.175,0 m ²
2	1.923,5 m ²	1.923,5 m ²	3.510,0 m ²
3	2.807,7 m ²	2.807,7 m ²	5.119,0 m ²
4	1.771,7 m ²	1.771,7 m ²	3.230,0 m ²
5	2.627,5 m ²	2.627,5 m ²	4.790,0 m ²
6	1.963,0 m ²	1.963,0 m ²	3.580,0 m ²
TOTALES	12.832,9 m²	12.832,9 m²	23.404,0 m²

SUPERFICIE DE PARCELA	27.238,0 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA (50 % de la superf. de parcela)	13.619,0 m ²
OCUPACIÓN PREVISTA EN EL E. DE DETALLE	12.832,9 m ²
SUPERFICIE DEL JARDÍN	1.506,8 m ²
SUPERFICIE DEL VIARIO	12.898,3 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	23.404,0 m ²

Madrid, 20 de Junio de 2005.

[Signature]
Miguel Muro Meléndez-Valdés
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Col. nº 5.103



ÍNDICE

1. Autor del encargo
2. Objeto y procedencia del estudio
3. Situación del terreno y linderos
4. Normativa urbanística de aplicación
5. Descripción de la solución adoptada
 - 5.1 Viales y accesos
 - 5.2 Aparcamientos
 - 5.3 Áreas de movimiento
 - 5.4 Protección del arbolado
6. Cuadro resumen de condiciones urbanísticas y de superficie

PLANOS

- 01 Situación y emplazamiento
- 02 Integración de la parcela con el entorno
- 03 Alineaciones y rasantes
- 04 Usos, edificabilidad, alturas y áreas de movimiento
- 05 Topografía
- 06 Trabajos sobre el arbolado existente
- 07 Estado final del arbolado
- 08 Sentido de circulación y sección viarios
- 09 Arbolado – Primitivo y final

ANEXOS

- Anexo I Convenio
- Anexo II Escritura compra parcela
- Anexo III Nota simple
- Anexo IV Plano O-582.5-1.05
- Anexo V Norma de la Zona Decimoctava A.D.A.R.O. (18.a)
- Anexo VI Norma de Minipolígono
- Anexo VII Informe técnico del arbolado

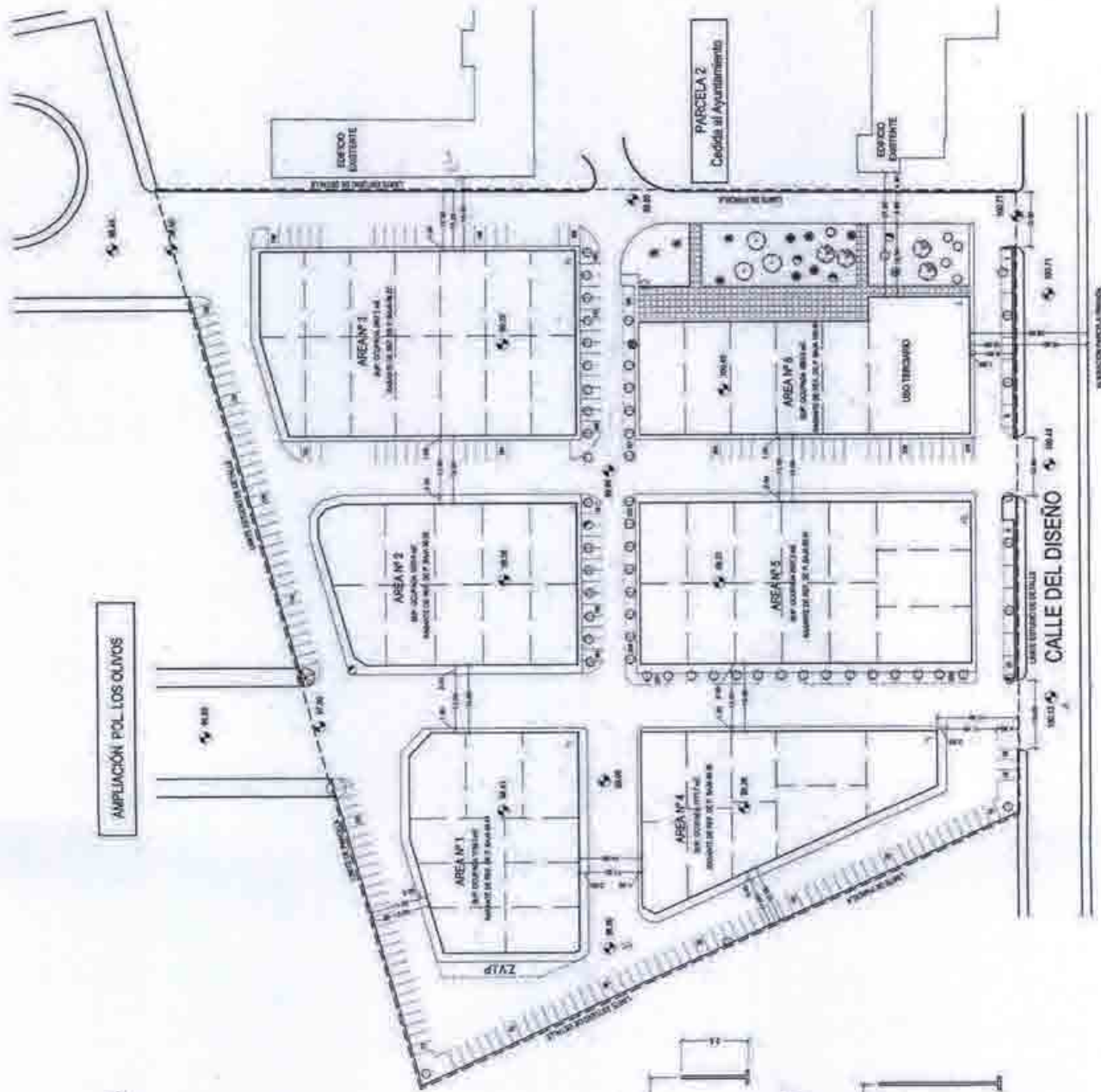
11
AUTENTICACIÓN DEL DOCUMENTO
El
Fecha de autenticación

02 MAR 2005
Fecha de autenticación
El
Firma

AUTENTICACIÓN DEL DOCUMENTO
El
Fecha de autenticación
02 MAR 2005
Firma



AMPLIACIÓN POL LOS OLIVOS



LEYENDA

	Edificio		Aparcamiento
	Área		Calle
	Alcance de terreno		Parcela
	Alcance de terreno		Parcela

NOTAS:

1. Ocupación del 5% de la superficie de la parcela = 13019 m²
- 2.1. Edificación máxima = 2004 m²
- 3.1. Densidad de edificación
- 4.1. Las edificaciones en las zonas, al interior de las mismas y en sus alrededores, se deben construir respetando, entre otros, los siguientes criterios:
 - Respetar el uso de suelo.
 - Respetar el uso de suelo.
 - Respetar el uso de suelo.

CUADRO DE SUPERFICIES

Superficie Parcela	13019 m ²
Ocupación Máx. (5%)	13019 m ²
Superficie Edif. Máx.	2004 m ²
Ocupación Edif. Máx.	1538 m ²
Superficie de Jardines	1538 m ²
Superficie de Vías	1538 m ²



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA N° 1 DE ADORO, URB. LOS OLIVOS

N° 03

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES

1700005

ESTRUC. S. 1000

El Proyecto es de: *[Signature]*

El Proyecto es de: *[Signature]*

El Proyecto es de: *[Signature]*

ANEXO 3 ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

ANEXO XI:
Acta de recepción de la urbanización

Hora de Impresión 5. Abr. 9:45

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

INFORMACIÓN GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE

ACTA DE RECEPCIÓN (URBANIZACIÓN)

OBRAS DE:	URBANIZACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN LA U.D. DISEÑO Nº 26 EN EL P.I. "LOS OLIVOS"
PRESUPUESTO DEL PROYECTO:	1.087.980,79 €
PROMOTOR:	THECAM INGENIEROS, S.L. (CHRISTIANA INVERSIONES, S.L.)

Por la Dirección Facultativa

Fdo.: Juan Carlos García Méndez

En el lugar de referencia, al día 19 de Enero de 2011 a las 12 horas se reúnen los asistentes que al margen se expresan con objeto de levantar acta de la RECEPCIÓN de las obras asimismo referenciadas, en cumplimiento del acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local Ordinaria de fecha 30 de diciembre de 2010, en el cual se aprobó la Recepción de las mismas.

Por el Promotor

Fdo.: Mar Sencos Mirza

Se efectuó reconocimiento de las obras, comprobándose que se encuentran en buen estado y ejecutadas conforme las prescripciones técnicas del proyecto, sin que aparentemente se observen vicios o defectos que pudieran impedir su recepción.

El Técnico Municipal

Fdo.: Salvador Cistué Barralón

De conformidad con el artículo 135 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid, el funcionario técnico del Ayuntamiento de Getafe considera que las obras se encuentran en condiciones de ser RECIBIDAS, pudiendo entregarse al uso o servicio público correspondiente, y comenzado el plazo de garantía fijado por la anterior Ley de un año, durante el cual el contratista deberá cuidar de la conservación y policía de las obras con arreglo a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas y a las instrucciones que dice el Director Facultativo, o en su caso el Ayuntamiento.

En el dorso de este acta se recogen las observaciones u opiniones que los concurrentes han expresado, perteneciente hacer constar.

Y para que conste, se extiende la presente acta que firmen los asistentes en 4 ejemplares, en el lugar y fecha arriba indicados.

Sección de Urbanización

Pág. nº 1

914043724

ANEXO 4 CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN E INSCRIPCIÓN

ANEXO XII:
Constitución Entidad Urbanística de Conservación

Administrativo, Sección 9.ª, relativo al Procedimiento Ordinario n.º 560/09, por la que se estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A. contra el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 3 de marzo de 2009, por el que se aprueba la Ordenanza reguladora de la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local por empresas de servicios de telefonía móvil.

Los señores asistentes quedan enterados.

21.- DAR CUENTA DE LA SENTENCIA N.º 335/10 DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2010 DEL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO N.º 11 DE MADRID, POR LA QUE SE ESTIMA EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO INTERPUESTO POR LA REPRESENTACIÓN DE EDHINOR, S.A..

Se da cuenta de la Sentencia n.º 335/10 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 11 de Madrid, por la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de EDHINOR, S.A., contra el acuerdo del Pleno de fecha 26 de septiembre de 2009, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de fecha 31 de julio de 2009 del mismo Pleno, que desestimó la solicitud de declaración de especial interés o utilidad municipal a efectos de bonificación en el ICIO en relación con las obras de ampliación del Centro de Salud Sector III de Getafe.

Los señores asistentes quedan enterados.

GESTIÓN URBANÍSTICA

22.- PROPOSICIÓN DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, PATRIMONIO E INSPECCIÓN Y CULTURA SOBRE APROBACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN "ADARÓ NORTE" DE GETAFE.

Vista la proposición de fecha 28 de enero de 2011, la escritura pública de referencia, así como el informe de la Jefa de la Sección de Gestión Urbanística de la misma fecha, y demás documentación obrante en el expediente, por unanimidad se acuerda lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar la Escritura Pública de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación "ADARÓ NORTE" de Getafe autorizada por el Notario de Madrid D. Domingo Pérez del Olmo, con fecha 23 de diciembre de 2010, n.º de protocolo 489; cuyo ámbito de actuación es el definido por el Estudio de Getafe de la parcela 1 del ámbito "ADARÓ-NORTE" del PGOU de Getafe.

SEGUNDO.- Elevar el presente acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura, a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ANEXO XIII:
Inscripción Entidad Urbanística de Conservación

10.- PROPOSICIÓN DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, INSPECCIÓN, PATRIMONIO Y CULTURA DANDO CUENTA DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN "LOS OLIVOS-ADARO NORTE" DE GETAFE.

Vista la proposición de referencia de fecha 27 de abril de 2011, en la que se da cuenta de la Resolución dictada por el Secretario General Técnico de la Comunidad de Madrid relativa a la inscripción con fecha 12 de abril de 2011 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Entidad Urbanística de Conservación "Los Olivos-Adaro Norte" de Getafe, al folio 43, del Libro 50, con el n.º 1370 de inscripción.

Los señores asistentes quedan enterados.

FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

Por razones de urgencia se acuerda por unanimidad someter a aprobación los siguientes asuntos:

11.- PROPOSICIÓN DEL CONCEJAL DELEGADO ADJUNTO DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y DEPORTES SOBRE APROBACION DEL BORRADOR DE CONVENIO DE COLABORACION SOBRE EL USO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GETAFE Y LA AGRUPACION DEPORTIVA JUVENTUD CANARIO.

Vista la proposición de fecha 3 de mayo de 2011, el borrador de Convenio, el informe del Consejero Adjunto Técnico de Deportes de la misma fecha, así como el informe de la Directora de la Asesoría Jurídica de 3 de mayo de 2011, por unanimidad se acuerda lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar el borrador de Convenio de colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Getafe y la Agrupación Deportiva Juventud Canario, relativo a la colaboración de esta entidad deportiva en la práctica de la actividad física y el deporte, y en aquellos espacios de participación ciudadana promovidos por el Ayuntamiento de Getafe y que sean de interés para ambas partes, que consta de una manifestación, una declaración de principios y siete cláusulas, con una vigencia de cuatro años desde su firma.

SEGUNDO.- Facultar al Alcalde-Presidente para la firma del Convenio.

12.- PROPOSICIÓN DEL CONCEJAL DELEGADO ADJUNTO DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y DEPORTES SOBRE APROBACION DEL BORRADOR DE CONVENIO DE COLABORACION SOBRE EL USO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GETAFE Y LA AGRUPACION DEPORTIVA ALHONDIGA.

Vista la proposición de fecha 3 de mayo de 2011, el borrador de Convenio, el informe del Consejero Adjunto Técnico de Deportes de la misma fecha, así como el informe de la Directora de la Asesoría Jurídica de 5 de mayo de 2011, por unanimidad se acuerda lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar el borrador de Convenio de colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Getafe y la Agru-

ANEXO 5 LICENCIA DE OBRAS Y PRIMERA OCUPACIÓN

ANEXO VII:
Licencia de obra mayor
Alineación Oficial



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
MF



EXPEDIENTE Nº: 20060739
ASUNTO: Solicitud de licencia de obra mayor para la construcción de complejo industrial para 62 minitraves (minipolígono) en la parcela 1 de A.D.A.R.O.
SOLICITANTE: THECAM INGENIER, S.L., con domicilio en la C/ Jorge Juan nº 25, bajo, C.P. 28009, Madrid.
FECHA DE REGISTRO: 3 de agosto de 2.006
Nº DE REGISTRO: 20C6042584

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

A) LEGISLACION APLICABLE:

Además de la normativa general para este tipo de obras:

- Plan General de Ordenación Urbana (P.O.O.U.) vigente.
- Estudio de Detalle Adaro-Norte aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 2 de marzo de 2006.

B) ANTECEDENTES:

- Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 22 de junio de 2007
- Entrada por Registro General de este Ayuntamiento, con fecha 4 de octubre de 2006 y nº de registro 53.169, de documentación para adjuntar a expediente.
- Requerimiento de la Sección de Licencias de Obras, de fecha 10 de julio de 2007 y nº de Registro de Salida 14.024, de aporte de documentación.
- Requerimiento de la Sección de Licencias de Obras, de fecha 10 de julio de 2007 y nº de Registro de Salida 14.025, de subsanación de deficiencias encontradas en el proyecto presentado.
- Entrada por Registro General de este Ayuntamiento, con fecha 31 de julio de 2007 y nº de registro 49.378 de modificaciones solicitadas.
- Entrada por Registro General de este Ayuntamiento, con fecha 20 de septiembre de 2007 y nº de registro 57905, de modificaciones del proyecto.
- Entrada por Registro General de este Ayuntamiento, con fecha 9 de octubre de 2007 y nº de registro 65.844, de modificaciones del proyecto.
- Entrada por Registro General de este Ayuntamiento, con fecha 25 de octubre de 2007 y nº de registro 74.126, de modificaciones del proyecto.
- Expediente I-2007053 de protección de la legalidad urbanística y expediente S-2007018 por realizar obras careciendo de licencia municipal.
- Entrada por Registro General de este Ayuntamiento, con fecha 7 de noviembre de 2007 y nº de registro 79.213, de planos modificados que anulan los todos los planos presentados con anterioridad.

- Entrada por Registro General de este Ayuntamiento, con fecha 16 de noviembre de 2007 y nº de registro 82.022, de modificaciones del proyecto.
- Entrada por Registro General de este Ayuntamiento, con fecha 27 de noviembre de 2007 y nº de registro 84.053, de modificaciones del proyecto.
- Solicitud de alineación oficial tramitada bajo expediente nº 20080766, e informada en fecha 30 de noviembre de 2007.

C) ANÁLISIS DEL PROYECTO:

Se analizan a continuación las NN.UU. y OO. del PGOU, y el ajuste a las mismas del proyecto presentado para la solicitud de licencia, así como las normas de procedimiento aplicables para la tramitación del expediente, condiciones legales y requisitos a cumplir para la ejecución de las obras.

1.- PROYECTO TÉCNICO:

Se aporta certificación por parte de la dirección facultativa justificando el cumplimiento de las exigencias básicas contenidas en la Parte I del CTE que le son de aplicación.

Del proyecto técnico presentado se analiza su integridad formal y la suficiencia documental del mismo, así como su ajuste a la normativa urbanística de aplicación.

2.- SITUACIÓN:

Parcela 1 de A.D.A.R.O.
Ordenanza de aplicación: Zona 18: A.D.A.R.O.; Subzona A: A.D.A.R.O.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

Los parámetros reguladores de la edificabilidad contenidas en el Convenio Urbanístico de la Parcela 1 de A.D.A.R.O. aprobado definitivamente el 1 de abril de 2004, quedan reflejados en el siguiente cuadro, en que además se analiza el cumplimiento de los mismos por el Proyecto sometido al presente informe.

A) Parcela mínima:

Superficie: 2.500 m² (según Ordenanza 18.a)
5.000 m² (según Minipolígonos).

La parcela 1 de A.D.A.R.O. tiene una superficie de 27.238,00 m².

B) Usos:

Usos característicos: Naves nido (minipolígono).
Usos compatibles: con carácter general, los regulados en el art. 189 del P.G.O.U.

Se proyectan naves nido (minipolígono) sin uso definido. Cumple.

Estos parámetros se analizarán en los proyectos que han de presentarse para cada nave en la solicitud de licencia de instalación y actividad.

C) Ocupación de las naves:

Ocupación de las naves comprendida entre 150 m² y 300 m².
Se proyectan 62 mininaves con una ocupación comprendida entre 150 m² y 300 m². Cumple.

D) Frente de las naves:

El frente mínimo de las naves: 10 m.
Se proyectan 62 mininares con un frente mayor o igual 10 m. Cumple.

E) Fondo de las naves:

Fondo máximo de naves: 25 m. Cumple.
Se proyectan 62 mininares con un fondo máximo de 25 m. Cumple.

F) Ocupación:

Ocupación máxima 12.832,90 m².
Se proyecta una ocupación de las mininares es de 12.742,82 m². Cumple.

G) Edificabilidad:

Edificabilidad máxima de las naves 23.404,00 m².
Se proyecta una edificabilidad de 23.403,87 m². Cumple.

H) Retranqueos:

Retranqueo al frente de parcela: 10 m.
Se proyecta 10,30 m a la calle Diseño y los recogidos en el plano 03 de alineaciones y rasantes del Estudio de Detalle.

Las fachadas Este de los módulos 5 y 6 se proyectan con un retranqueo de 1,50 metros, con respecto al plano 03 del Estudio de Detalle. Se proyecta este retranqueo para aumentar la seguridad del arbolado existente.

I) Altura máxima:

Altura máxima y número máximo de plantas: 15 metros y 3 plantas.
Se proyecta una altura máxima de 10,50 metros y 2 plantas.

J) Dotación aparcamiento:

Según lo establecido en el plano 03: Alineaciones y Rasantes del Estudio de Detalle aprobado: 235 Plazas y 1 plaza de vehículo pesado. Cumple.

4.- OBRAS DE URBANIZACION:

Las obras de urbanización correspondientes a esta edificación se encuentran en fase de ejecución por THECAM INGENIERS, S.L.

Para asegurar la protección del arbolado, deberá presentar garantía suficiente por un importe de 58.000 euros.

5.- CONDICIONES ESTETICAS:

Fachadas: Se proyectan las fachadas con un muro cortina.



6.- OTROS REQUISITOS:

Estudio de Seguridad y Salud:

Según lo establecido en el artº 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, dadas las características de las obras proyectadas, es preceptiva la redacción de un Estudio de Seguridad y Salud y del correspondiente Plan de seguridad y salud en el trabajo. Se ha presentado.

Proyecto de Telecomunicaciones:

Según lo establecido en el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por el Real Decreto 279/1.998, de 22 de febrero, deberá presentarse proyecto técnico firmado por un Ingeniero o Ingeniero Técnico competente en materia de telecomunicaciones, visado por el Colegio profesional correspondiente. Se ha presentado.

Proyecto de Energía Solar:

El proyecto de Energía Solar presentado se ajusta a lo establecido en el Título VIII "Captación solar para usos térmicos" de la Ordenanza General de protección del medio ambiente del municipio de Getafe.

Se garantiza en el proyecto un suministro de ACS, mediante la colocación de 1 panel solar por cada nave, una superficie de captación de 2,50 m² por panel.

CONCLUSION:

Vista la instancia que formula THEGAM INGENIER, S.L., en solicitud de licencia para realizar obras en la parcela 1 de A.D.A.R.O. consistentes en la construcción de un complejo industrial para 62 naves (minipolígono), según el proyecto técnico presentado, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Madrid, puede otorgarse la misma por ajustarse a las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del vigente PGOU, al Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 2 de marzo de 2.006 y el resto de las normas de aplicación.

Las características principales de la obra que se autoriza, las condiciones bajo las que se otorga licencia y las prescripciones observables en la ejecución de la obra son las siguientes:

1.- Descripción de la obra.

Se trata de la construcción de un complejo industrial (minipolígono) para 62 naves, en la parcela 1, de A.D.A.R.O. El complejo se desarrolla en seis edificios con una superficie total construida de 23.403,67 m², distribuidos de la siguiente forma:

MÓDULO 1	Superficie construida		
	planta baja	planta primera	total
Nave 1	151,57	151,57	303,14
Nave 2	154,00	154,00	308,00
Nave 3	181,00	191,00	372,00
Nave 4	212,37	212,37	424,74
Nave 5	223,81	223,81	447,62
Nave 6	224,87	224,87	449,74
Nave 7	195,00	195,00	390,00
Nave 8	195,00	195,00	390,00
Nave 9	181,88	181,88	363,76
SUP. CONSTRUIDA PLANTA	1.739,50	1.739,50	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MÓDULO 1			3.479,00

MÓDULO 2	Superficie construida		
	planta baja	entrepisos	total
Nave 10	174,51	174,51	349,02
Nave 11	255,29	255,29	510,58
Nave 12	185,64	92,82	278,46
Nave 13	185,64	92,82	278,46
Nave 14	185,64	92,82	278,46
Nave 15	189,43	189,43	378,86
Nave 16	189,43	189,43	378,86
Nave 17	185,64	92,82	278,46
Nave 18	185,64	92,82	278,46
Nave 19	185,64	92,82	278,46
SUP. CONSTRUIDA PLANTA	1.923,50	1.309,58	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MÓDULO 2			3.233,08

MÓDULO 3	Superficie construida		
	planta baja	entrepisos	total
Nave 20	201,92	201,92	403,84
Nave 21	248,51	248,51	497,02
Nave 22	262,17	262,17	524,34
Nave 23	208,69	128,98	337,67
Nave 24	208,69	128,98	337,67
Nave 25	208,69	128,98	337,67
Nave 26	208,69	128,98	337,67
Nave 27	212,79	212,79	425,58
Nave 28	212,79	212,79	425,58
Nave 29	208,69	128,98	337,67
Nave 30	208,69	128,98	337,67
Nave 31	208,69	128,98	337,67
Nave 32	208,69	128,98	337,67
SUP. CONSTRUIDA PLANTA	2.807,70	2.166,83	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MÓDULO 3			4.974,53

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
CONTEA DE GOBIERNO LOCAL de
4 D I C 2007
LA SECRETARÍA GENERAL
Fdo: Concejal María Yllase

MODULO 4	Superficie construida		
	planta baja	entresuelo	total
Nave 33	208,00	208,00	416,00
Nave 34	207,27	207,27	414,54
Nave 35	203,30	203,30	406,60
Nave 36	181,00	151,00	302,00
Nave 37	263,37	122,20	385,57
Nave 38	214,10	214,10	428,20
Nave 39	204,44	204,44	408,88
Nave 40	181,03	181,03	362,06
Nave 41	158,59	158,59	317,18
SUP. CONSTRUIDA PLANTA	1.771,70	1.630,53	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MODULO 4			3.402,23

MODULO 5	Superficie construida		
	planta baja	entresuelo	total
Nave 42	162,44	162,44	324,88
Nave 43	162,44	162,44	324,88
Nave 44	185,64	92,81	278,45
Nave 45	185,64	92,81	278,45
Nave 46	185,64	92,81	278,45
Nave 47	165,64	92,81	258,45
Nave 48	255,94	255,94	511,88
Nave 49	252,09	252,09	504,18
Nave 50	255,94	255,94	511,88
Nave 51	186,64	92,82	279,46
Nave 52	186,64	92,82	279,46
Nave 53	185,64	92,82	278,46
Nave 54	185,64	92,82	278,46
SUP. CONSTRUIDA PLANTA	2.473,57	1.831,37	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MODULO 5			4.405,34

MODULO 6	Superficie construida		
	planta baja	entresuelo	total
Nave 55	222,00	222,00	444,00
Nave 56	254,50	254,50	509,00
Nave 57	254,50	254,50	509,00
Nave 58	254,50	254,50	509,00
Nave 59	253,50	253,50	507,00
Nave 60	230,35	230,35	460,70
Nave 61	226,30	226,30	452,60
Nave 62	210,60	250,60	461,20
SUP. CONSTRUIDA PLANTA	1.928,25	1.928,25	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MODULO 6			3.852,50

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 23.403,67

2.- Condiciones de la Licencia.

- A) La presente licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrá ser invocada por su titular para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudiera incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.
- B) La presente licencia caducará por el transcurso de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, si en dicho plazo no se hubieran iniciado las obras.

Igualmente caducará esta licencia si, habiendo empezado las obras, fueran interrumpidas durante un periodo superior a tres meses.

Las obras amparadas por licencia, una vez comenzadas, deben ultimarse, conforme a proyecto, en un plazo no superior a 24 meses. El plazo de terminación podrá prorrogarse, por una sola vez, previa petición, por causa justificada, durante doce meses.

C) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

D) Se adjunta al proyecto un estudio de la valoración del arbolado:

- Como continuación de este estudio deberá presentarse en el plazo de un mes otro documento en el que se determinen las medidas a adoptar para la solución de los problemas que afectan al arbolado (eliminación de plagas, de enfermedades fúngicas, corrección de talas defectuosas...).
- En el estudio se observa que los árboles llamados nº 3 y nº 17 están muertos, por lo tanto deben reponerse otros ejemplares de igual porte y características.
- Los otros árboles existentes, deberán conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y defensores que pudieran acarrear su destrucción, (Art. 256 del PGGU).

E) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, se fija la cantidad de 68.000 €, que habrá de depositarse o garantizarse mediante aval bancario, contrato de seguro de caución o de cualquier otra forma admitida por las normas aplicables. La garantía deberá depositarse por el titular de la licencia o por la constructora de la obra, debidamente acreditada por el titular de la licencia.

F) Se cumplirán las condiciones estéticas que se han presentado en el proyecto de ejecución. En caso de realizar algún cambio que modifique cualquier elemento de los señalados a continuación debe ser comunicado:

Fachadas: Se proyectan las fachadas con un muro continuo.

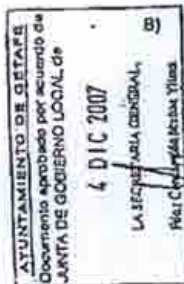
J.- Prescripciones observables en la realización de las obras.

A) Deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento la iniciación de las obras. (A efectos de inspección urbanística y de posible declaración de caducidad de la licencia).

B) Se deberán presentar en el Registro General del Ayuntamiento, en cada una de las fases en que se encuentre la obra, los impresos de Control de Ejecución de la misma.

Con la presentación del último Impreso de ejecución de obra se solicitará la licencia de primera ocupación, para lo que se deberán aportar los siguientes documentos:

- Certificado de final de la obra, de la Dirección Facultativa, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Declaración de alta a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (modelo 902).
- Resumen del costo real definitivo de la obra.
- Certificado final de terminación de las obras de urbanización y de su ajuste al proyecto aprobado y dictamen o informe de las compañías suministradoras, del estado correcto de las redes de gas, agua, telefonía y electricidad, en los casos de ejecución simultánea de urbanización y edificación.
- Libro del edificio.
- Cumplimiento de la Ordenanza Reguladora de las Normas Técnicas para el uso y mantenimiento de la Cartografía Urbana de Getafe (B.O.M. de 25 de Noviembre de 2.004)



- C) Se solicitarán las correspondientes licencias de vallado, obras en la vía pública, grúa, etc., según las necesidades de la obra, realizándose las acometidas de saneamiento en las condiciones que se fijen por estos Servicios técnicos.

Previamente a la solicitud de licencia de primera ocupación deberán realizarse las siguientes actuaciones:

- Deberán solicitarse todas las licencias de acometidas de los diferentes servicios (agua, electricidad, telefonía, gas y saneamiento) y deberán realizarse las obras correspondientes.
- Asimismo deberá ejecutarse cualquier obra de urbanización (de alumbrado público, de acerado, jardinería) complementaria de la edificación.
- La acometida al saneamiento deberá ejecutarse, previa obtención de licencia, en las condiciones que se determinen por los Servicios Técnicos Municipales.
- Se realizarán las obras de acondicionamiento de acera para entrada al garaje u otros vados previstos en el proyecto de obra, con independencia de la solicitud posterior de vado que autorice la entrada de vehículos.

- D) La utilización de la vía pública durante la ejecución de las obras deberá ajustarse a las licencias complementarias de la licencia de edificación que se otorguen por el Ayuntamiento.

Para ello se solicitarán las correspondientes licencias de vallado, obras en la vía pública, grúa, acometidas provisionales de obra (agua de obra, luz de obra, etc), autorizaciones de acceso en calles peatonales, de corries de tráfico, de reserva de espacio, etc.

El incumplimiento de esta condición dará lugar a la imposición de las sanciones procedentes y, en su caso, a la incautación de la fuerza.

- E) Durante la ejecución de la obra deberá observarse lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

- F) Antes de iniciarse las obras, deberá procederse a la comprobación del replanteo oficial por los Servicios Técnicos Municipales, de acuerdo con el informe de Alineación Oficial de fecha 30 de noviembre 2007, al expediente que se tramita con el nº 20060786.

- G) Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública, deberá señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes.

Es cuanto tenemos que informar, en Gctafe, a 30 de noviembre de 2007

LA TECNICA DE LA SECCION DE LICENCIAS DE OBRAS.



Fdo. D. M. del Mar Figueras Fuentos.

ADJUNTO JEFE DE SERVICIO DE LICENCIAS, D. E. I. U.

Fdo.: D. Mariano Pérez-Ugona



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
SECRETARIA GENERAL
CHY/cpg

87

DOÑA CONCEPCION MUÑOZ YLLERA, SECRETARIA GENERAL DEL ILMO.
AYUNTAMIENTO DE GETAFE,

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local en sesión
ordinaria, celebrada el día 17 de abril de 2.008, adoptó
entre otros, el siguiente acuerdo:

"18.- EXPTE. 20060739: SOLICITUD DE CAMBIO DE TITULAR DE LA
LICENCIA N° 67.963, OTORGADA A THECAN INGENIER, S.L. PARA
ALINEACION Y CONSTRUCCION DE UN COMPLEJO INDUSTRIAL PARA 62
MINIHAVES (MINIPOLIGONO) EN LA PARCELA 1 DE ADARO, CALLE
DISEÑO 26."

Visto el informe de la Sección de Disciplina
Urbanística de fecha 7 de abril de 2.008; y demás
documentación obrante en el expediente, por unanimidad se
 acuerda lo siguiente:

Comunicar la constancia municipal del cambio de
titular de la licencia de obras n° 67.963, otorgada a THECAN
INGENIER, S.L. para alineación y construcción de un complejo
industrial para 62 minihaves (minipolígono) en la parcela 1
de ADARO, C/ Diseño n° 26, a favor de la mercantil REIVA
GETAFE LOGISTIC, S.L."

Y para que así conste, expido y firmo la presente
certificación con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Getafe,
a veinticuatro de abril de dos mil ocho.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
SECRETARIA GENERAL
Dña. Concepción Muñoz Yllera
Alcalde
Pedro Castro Vázquez



[Firma manuscrita]

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

MFP/ig

18 DIC 2007
23-513

ALINEACION OFICIAL N° 67.963

Fongo su su conocimiento que por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria celebrada el día 4 de Diciembre de 2007, se adoptó, en relación con su petición, el acuerdo de

Aprobar la alineación solicitada por THECAN INGENIER, S.L., para la finca sita en la Calle en la Parcela 1 de Adaro, Calle Disaño 25, con una longitud de 146,86 m, conforme al informe de la Sección de Licencias de Obra de los Servicios Técnicos Municipales del pasado 30 de Noviembre de 2007 y los planos en los que se refleja la alineación.

Las condiciones legales y prescripciones bajo las que se adopta el presente acto son las siguientes:

- 1 - Se aprueba salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.
- 2 - La alineación será comprobada sobre el terreno, previamente al inicio de las obras, por los Servicios Técnicos Municipales y en presencia de los técnicos directores, debiéndose atender a la alineación reflejada en el plano cuya copia se adjunta.
- 3 - Este señalamiento de alineación caduca a los seis meses, si en dicho plazo no se presenta en el Ayuntamiento el proyecto de obras correspondiente.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de los Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses contados ambos plazos desde el día siguiente al de la notificación del presente acuerdo. En el supuesto de cotarse por interponer recurso potestativo de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Si el recurso de reposición es resuelto expresamente, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo será el de dos meses a contar desde el día siguiente al que reciba la notificación, y en el supuesto de desestimación presunta, el plazo de presentación del referido recurso contencioso-administrativo es de seis meses a contar desde el siguiente día en que deba entenderse presuntamente desestimado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de Julio de 1.998 sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

La interposición del recurso de reposición no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 111.2 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Asimismo la no presentación del recurso y, en su caso, la presentación fuera de plazo convertirá la resolución en un acto firme y definitivo.

Lo que traslado Vd. para su conocimiento y como justificante del otorgamiento de la alineación n° 67.953 como resolución al expts. 20050766.



Gata de Gorgos, 13 de diciembre de 2007

SECRETARÍA GENERAL

D^a Concepción Muñoz Illera

THECAM INGENIER, S.L., C/ Jorge Juan n° 96 Bajo D 28009 - MADRID

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES SECCION DELICENCIAL OFICINA DE INSPECCION URBANÍSTICAS Pág n° 2

ANEXO IX:
Modificación de licencia de obra



EXPEDIENTE Nº: 20090551

ASUNTO: Solicitud de la modificación de la licencia de obra mayor nº 67.963, correspondiente a la construcción de complejo industrial para 62 mininares (minipolígono), en la parcela 1 de A.D.A.R.O., este municipio.

SOLICITANTE: REVA GETAFE LOGISTIC S.L. con domicilio en la Calle Genova, nº 27, C.P. 28.004 Madrid.

FECHA DE REGISTRO: 4 de junio de 2009.

Nº DE REGISTRO: 44.899.

LEGISLACION APLICABLE:

Además de la normativa general vigente para este tipo de obras:

- Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) vigente.
- Estudio de Detalle Artaro-Norte aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 2 de marzo de 2006.

ANTECEDENTES:

- 1º.- Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 22 de junio de 2007.
- 2º.- Licencia de obra mayor nº 67.963, concedida por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 2007, para la construcción de complejo industrial para 62 mininares (minipolígonos) en la parcela 1 de A.D.A.R.O., este municipio.
- 3º.- Entrada por registro General de este Ayuntamiento, con fecha 10 de julio de 2008 y nº de registro de entrada 63.194 de planos de alzados con ubicación de anuncio publicitario.

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

Se analizan las NN.UU. y OO. del PGOU, y el ajuste a las mismas del proyecto presentado para la solicitud de licencia, así como las normas de procedimiento aplicables para la tramitación del expediente, condiciones legales y requisitos a cumplir para la ejecución de las obras.

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

La modificación proyectada consiste en la unión de tres naves (denominadas con los números 60, 61 y 62) por una única nave, mediante la apertura de huecos, eliminación parcial de cerramientos medianeros y redistribución de escaleras y aseos.

Como consecuencia de esta modificación el complejo industrial pasa de 62 mininares a 59 mininares y 1 nave.

Por otra parte, se proyectan la ubicación de los anuncios publicitarios dejando previsto un espacio acabado con panel de chapa para la futura colocación con letras corpóreas.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

Con la modificación proyectada no se modifican las condiciones de volumen del complejo industrial aprobado en la licencia nº 67.963.

Parcela 1 de A.D.A.R.O.

Zona de Ordenanza: Zona Decimioctava: A.D.A.R.O.; Subzona A: A.D.A.R.O.

3.- CONDICIONES DE USO:

No se analizan las condiciones de uso del edificio, pero éstas serán coincidentes con lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana para la Zona de Ordenanza Decimioctava: A.D.A.R.O. y Subzona A: A.D.A.R.O.

Estos parámetros se analizarán en los Proyectos que se presentarán para cada nave en la solicitud de licencia de actividad y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 22.3 del R.S.C.L., la licencia de obras debe condicionarse a cuantas modificaciones puedan derivarse de la citada licencia.

CONCLUSION:

Vista la instancia que formula REIVA GETAFE LOGISTIC S.L., en solicitud de modificación de la licencia de obra nº 67.963 en la parcela 1 de A.D.A.R.O., de este municipio, consistente en unir tres naves industriales por una única nave de un complejo industrial para 62 mininaves, pasando a un complejo industrial de 59 mininaves y 1 nave industrial, según el proyecto técnico presentado, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Madrid, puede otorgarse la misma por ajustarse a las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del vigente PGOU, y el resto de las normas de aplicación.

Las características principales de la obra a la que se otorga licencia, las condiciones legales a las que debe someterse, y las prescripciones observables en la ejecución de la obra son las siguientes:

1.- Descripción de la obra.

Se trata de la modificación de la licencia nº 67.963, consiste en la unión de tres mininaves (denominadas con los números 60, 61 y 62) por una única nave.

Como consecuencia de esta modificación el complejo industrial pasa de 62 mininaves a 59 mininaves y 1 nave.

Con la modificación proyectada, no se modifican las condiciones de volumen del complejo industrial aprobado en la licencia nº 67.963.

Por otra parte, se proyectan la ubicación de los anuncios publicitarios dejando previsto un espacio acabado con panel de chapa para la futura colocación con letras corpóreas.

2.- Condiciones de la licencia.

- A) La presente licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrá ser invocada por su titular para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudiera incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

15

B) La presente licencia caducará por el transcurso de los seis meses siguientes a la fecha de autorización de inicio de las obras, si en dicho plazo no hubieran comenzado.

Igualmente caducará esta licencia si, habiendo empezado las obras, fueran interrumpidas durante un período superior a tres meses.

Las obras amparadas por licencia, una vez comenzadas, deberán ultimarse, conforme a proyecto, en un plazo no superior a 24 meses. El plazo de terminación podrá prorrogarse, por una sola vez, previa petición, por causa justificada, durante doce meses.

C) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

D) De conformidad con lo dispuesto en el art. 22.J del RSCL, la presente licencia queda condicionada a cuantas modificaciones, incluso estructurales, puedan derivarse de los expedientes de licencia de actividad e instalación que se deberán tramitar para cada nave.

E) Se mantiene, en todos sus términos, en lo no proscrito en los apartados anteriores, el contenido de la licencia n° 67.963, tanto en lo referente a condiciones de la licencia como a las prescripciones observables en la ejecución de las obras.

Es cuanto tenemos que informar, en Getafa, a 9 de noviembre de 2009.

TECNICO DE LA SECCION DE LICENCIAS DE OBRAS.


Fdo.: Dña. Mª del Mar Filgueira Fuentes.

ADJUNTO JEFE DE SERVICIO DE LICENCIAS, D. E. L.U.


Fdo.: D. Mariano Pérez-Ugena.

[Handwritten signature/initials]

RESOLUCIÓN.- En Getafe, a dieciocho de noviembre de dos mil nueve.

En uso de las facultades que me están delegadas por Decreto de la Alcaldía-Presidencia de fecha 20 de mayo de 2008, examinada el expediente nº 000551/2009-OB de solicitud de modificación de licencia de obra mayor, instruido a instancia de REIVA GETAFE LOGISTICS SLU, en la CALLE DISEÑO (DEL), 28, y visto el informe Técnico-Jurídico de la Unidad Administrativa de Licencias, Disciplina e Inspección Urbanística de fecha 9 de noviembre de 2009.

HE RESUELTO:

Otorgar a REIVA GETAFE LOGISTICS SLU la modificación de licencia de obra mayor nº 87963, para la construcción de complejo industrial para 62 minivanes (minipolígono), en CALLE DISEÑO (DEL), 26, según proyecto presentado en el expediente, con las características de la obra, condiciones legales a las que debe someterse, y prescripciones observables en su ejecución que se señalan en el mencionado informe Técnico-Jurídico, de las que se dará traslado al interesado.

Lo manda y firma el Concejale Delegado de Urbanismo, Inspección, Patrimonio y Cultura, de lo que como Secretaría General del Pleno, en funciones de Jefe de la Oficina de la Junta de Gobierno, doy fe.

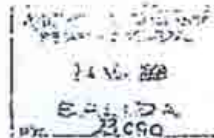
EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO,
INSPECCIÓN, PATRIMONIO Y CULTURA

[Handwritten signature]
Jose Manuel Vázquez Sacristán

LA SECRETARÍA GENERAL



Concepción Muñoz Yllera



MODIFICACION LICENCIA DE OBRA N° : 67963

Pongo en su conocimiento que con esta fecha, se ha dictado por el Concejal Delegado de Urbanismo, Inspección, Patrimonio y Cultura, la siguiente resolución:

***RESOLUCIÓN.-** En Getafe, a dieciocho de noviembre de dos mil nueve.

En uso de las facultades que me están delegadas por Decreto de la Alcaldía-Presidencia de fecha 20 de mayo de 2008, examinado el expediente nº 000551/2009-OB de solicitud de modificación de licencia de obra mayor, instruido a instancia de REIVA GETAFE LOGISTICS SLU, en la CALLE DISEÑO (DEL), 26, y visto el Informe Técnico-Jurídico de la Unidad Administrativa de Licencias, Disciplina e Inspección Urbanística de fecha 9 de noviembre de 2009.

HE RESUELTO:

Otorgar a REIVA GETAFE LOGISTICS SLU la modificación de licencia de obra mayor nº 67963, para la construcción de complejo industrial para 62 mininares (minipolígono), en CALLE DISEÑO (DEL), 26, según proyecto presentado en el expediente, con las características de la obra, condiciones legales a las que debe someterse, y prescripciones observables en su ejecución que se señalan en el mencionado Informe Técnico-Jurídico, de las que se dará traslado al interesado.

Las características principales de la obra a la que se otorga licencia, las condiciones legales a las que debe someterse, y las prescripciones observables en la ejecución de la obra son las siguientes:

1.- Descripción de la obra.

Se trata de la modificación de la licencia nº 67.963, consiste en la unión de tres mininares (denominadas con los números 60, 61 y 62) por una única nave.

Como consecuencia de esta modificación el complejo industrial pasó de 62 mininares a 59 mininares y 1 nave.

Con la modificación proyectada, no se modifican las condiciones de volumen del complejo industrial aprobado en la licencia nº 67.963.

Por otra parte, se proyecta la ubicación de los anuncios publicitarios dejando previsto un espacio acabado con panel de chapa para la futura colocación con letras corpóreas.

2.- Condiciones de la licencia.

- A) La presente licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrá ser invocada por su titular para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudiera incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.
- B) La presente licencia caducará por el transcurso de los seis meses siguientes a la fecha de autorización de inicio de las obras, si en dicho plazo no hubieran comenzado, igualmente caducará esta licencia si, habiendo empezado las obras, fueran interrumpidas durante un periodo superior a tres meses.

Las obras amparadas por licencia, una vez comenzadas, deberán ultimarse, conforme a proyecto, en un plazo no superior a 24 meses. El plazo de terminación podrá prorrogarse, por una sola vez, previa petición, por causa justificada, durante doce meses.

- C) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- D) De conformidad con lo dispuesto en el art. 22.3 del RSCL, la presente licencia queda condicionada a cuantas modificaciones, incluso estructurales, puedan derivarse de los expedientes de licencia de actividad e instalación que se deberán tramitar para cada nave.
- E) Se mantiene, en todos sus términos, en lo no precisado en los apartados anteriores, el contenido de la licencia nº 67.963, tanto en lo referente a condiciones de la licencia como a las prescripciones observables en la ejecución de las obras.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses contados ambos plazos desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución. En el supuesto de optarse por interponer recurso potestativo de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Si el recurso de reposición es resuelto expresamente, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo será el de dos meses a contar desde el día siguiente al que reciba la notificación, y en el supuesto de desestimación presunta, el plazo de presentación del referido recurso contencioso-administrativo es de seis meses a contar desde el siguiente día en que deba entenderse presuntamente desestimado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 118 y 117 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 48 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de Julio de 1.988 sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

La interposición del recurso de reposición no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 111.2 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Asimismo la no presentación del recurso y, en su caso, la presentación fuera de plazo convierte la resolución en un acto firme y definitivo.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y como justificante del otorgamiento de la modificación de licencia nº 67963 como resolución al expte: 000551/2009-OB.



REVA GETAFE LOGISTICS SLU - CALLE GENOVA, 27 07- 28004 MADRID

ANEXO X:
Licencia de primera ocupación

EXPEDIENTE: 000584/2009-OB
ASUNTO: Solicitud de Licencia de Primera Ocupación de complejo industrial destinado a 59 mininaos y 1 nave situado en CALLE DISEÑO (DEL), 26 de este municipio.
SOLICITANTE: REIVA GETAFE LOGISTICS SLU
FECHA DE REGISTRO: 30 de junio de 2009
NUMERO DE REGISTRO: 2009050876
NUMERO DE LICENCIA DE OBRA: 67963 y su modificación.

Antecedentes

- Requerimiento de la Sección de Licencias de Obras de fecha 30 de junio de 2009, de documentación necesaria para la tramitación del expediente.
- Escrito presentado en Registro de Entrada con fecha 15 de julio de 2009, nº 2009054678, de contestación al requerimiento de documentación.
- Escritos presentados en Registro de Entrada con fecha 6, 12 y 16 de noviembre de 2009, núms. 2009075782, 2009077160 y 2009078047, aportando documentación para la tramitación del expediente.

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

Vista la procedente instancia que formula REIVA GETAFE LOGISTICS SLU solicitando licencia de Primera Ocupación de complejo industrial destinado a 59 mininaos y 1 nave ubicado en CALLE DISEÑO (DEL), 26 de este municipio, se ha realizado visita de inspección al inmueble reseñado.

1. Análisis de la edificación ejecutada:

La licencia de obras nº 67963 y su modificación se concedieron para la construcción de un complejo industrial destinado a 59 mininaos y 1 nave.
En el edificio construido no se producen modificaciones en los parámetros de uso y volumen regulados por las vigentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas del P.G.O.U. y contenidas en los proyectos presentados en su día para la obtención de la licencia.

2. Cumplimiento de las condiciones de la licencia:

Se consideran cumplimentadas las condiciones impuestas en la licencia de obras nº 67963 y su modificación con la documentación presentada para la obtención de la presente licencia de Primera Ocupación.

3. Obras de Urbanización:

Las obras de urbanización han sido recepcionadas por la Junta de Gobierno Local en fecha 30 de diciembre de 2010.

4. Análisis de la documentación presentada:

De acuerdo con el artículo 287 del P.G.O.U., la propiedad ha presentado la documentación exigida en el mismo.

CONCLUSION:

Vista la solicitud formulada por REIVA GETAFE LOGISTICS SLU solicitando licencia de Primera Ocupación del complejo industrial destinado a 59 mininaves y 1 nave ubicada en CALLE DISEÑO (DEL) 28 de este municipio, examinado el edificio, procede su concesión por ajustarse a la Normativa de aplicación y a las condiciones de la licencia.

Es cuanto tenemos que informar, en Getafe, 13 de enero de 2011


LA JEFE DE LA SECCIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS



Concepción de la Torre Espi



EL ADJUNTO JEFE DE SERVICIO DE LA SECCIÓN DE LICENCIAS, D. E.L.U.



Mariano Pérez-Ujano

 **AYUNTAMIENTO DE GETAFE**
AREA DE URBANISMO

C/Jan



53

RESOLUCIÓN.- En Getafe a trece de enero de dos mil once.

En uso de las facultades que me están delegadas por Decreto de la Alcaldía-Presidencia de fecha 20 de mayo de 2008, examinado el expediente Nº 000584/2009-OB de solicitud de licencia de primera ocupación, instruido a instancia de REIVA GETAFE LOGISTICS SLU para complejo industrial destinado a 59 mininaves y 1 nave en la CALLE DISEÑO (DEL), 26, y visto el informe técnico-jurídico de la Unidad Administrativa de Licencias, Disciplina e Inspección Urbanística de fecha 13 de enero de 2011.

HE RESUELTO:

Otorgar a REIVA GETAFE LOGISTICS SLU licencia de primera ocupación de complejo industrial destinado a 59 mininaves y 1 nave construido en CALLE DISEÑO (DEL), 26, al amparo de la licencia municipal nº 67963 y su modificación, expedientes nº 20060739 y 20090551 por ajustarse a la normativa de aplicación y a las condiciones de la licencia.

Lo manda y firma el Concejal Delegado de Urbanismo, Inspección, Patrimonio y Cultura, de lo que como Jefa de la Oficina de la Junta de Gobierno, doy fe.


CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO,
INSPECCIÓN, PATRIMONIO Y CULTURA
José María Vázquez Sacristán

LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE
GOBIERNO

Isabel Mónica Ayuso García

54

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

Pongo en su conocimiento que con esta fecha, se ha dictado por el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, Inspección, Patrimonio y Cultura, la siguiente resolución:

*RESOLUCIÓN.- En Getafe a trece de enero de dos mil once.

En uso de las facultades que me están delegadas por Decreto de la Alcaldía-Presidencia de fecha 20 de mayo de 2008, examinado el expediente Nº 000584/2009-OB de solicitud de licencia de primera ocupación, instruido a instancia de REIVA GETAFE LOGISTICS SLU para complejo industrial destinado a 59 mininares y 1 nave en la CALLE DISEÑO (DEL), 26, y visto el Informe técnico-jurídico de la Unidad Administrativa de Licencias, Disciplina e Inspección Urbanística de fecha 13 de enero de 2011.

ME RESUELTO:

Otorgar a REIVA GETAFE LOGISTICS SLU licencia de primera ocupación de complejo industrial destinado a 59 mininares y 1 nave construido en CALLE DISEÑO (DEL), 26, al amparo de la licencia municipal nº 67563 y su modificación, expedientes nº 20060739 y 20090551 por ajustarse a la normativa de aplicación y a las condiciones de la licencia.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses contados ambos plazos desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución. En el supuesto de optarse por interponer recurso potestativo de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Si el recurso de reposición es resuelto expresamente, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo será el de dos meses a contar desde el día siguiente al que reciba la notificación, y en el supuesto de desestimación presunta, el plazo de presentación del referido recurso contencioso-administrativo es de seis meses a contar desde el siguiente día en que deba entenderse presuntamente desestimado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de Julio de 1998 sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

La interposición del recurso de reposición no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 111.2 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Asimismo la no presentación del recurso y, en su caso, la presentación fuera de plazo convertirá la resolución en un acto firme y definitivo.

Getafe, a 13 de enero de 2011
LA JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Isabel Mónica Ayuso García

EDUCACIÓN MUNICIPAL

ANEXO 6 ORDENANZA DEL PLAN GENERAL Y FICHA DEL ÁMBITO INICIAL

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: Concejal María Yllera

MEMORIA DEL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
RD 184/89 S.D.U.

Artículo 108 Zona Decimoctava: A.D.A.R.O.

1. Ambito.

Es la zona surgida en torno a las instalaciones del Instituto de Investigaciones Mineras, en la margen izquierda de la carretera N-IV Madrid-Andalucía y al Norte del Cerro de los Angeles.

Se divide en dos Subzonas:

- Subzona A. A.D.A.R.O.
- Subzona B. Ampliación-Salobral.

2. Condiciones particulares de edificación de las subzonas:

2.1. Subzona A.- A.D.A.R.O.

2.1.1. Tipología Edificatoria.

Manzana Abierta/Edificación Abierta.

2.1.2. Condiciones de volumen.

Son las establecidas en la ficha de subzona de ordenanza correspondiente.

2.1.3. Condiciones de uso.

Uso característico: Industrial.

Las industrias a instalar serán las caracterizadas como industria limpia, no contaminante.

Usos compatibles: Los que figuran en la correspondiente ficha de la subzona de Ordenanza.

2.1.4. Especificaciones de Gestión.

Para las dos parcelas anejas a los edificios Central y Norte existentes, la parcela 1 se destina a uso industrial y la parcela 2 se destina a uso dotacional público.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

29 ABR. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

2.2. Subzona B. Ampliación-Salobral.

2.2.1. Tipología Edificatoria.

Manzana Abierta/Edificación Abierta.

2.2.2. Condiciones de volumen.

Las establecidas en la correspondiente ficha de subzona de ordenanza,

2.2.3. Condiciones de uso.

Uso característico: Industrial, limitado a una sola instalación industrial para cada parcela, por lo que no se podrán realizar nuevas parcelaciones por debajo del mínimo establecido.

Las industrias a instalar serán las caracterizadas como industria limpia, no contaminante.

Usos compatibles: Los que figuran en la correspondiente ficha de subzona de ordenanza.

2.2.4. Especificaciones de Gestión.

Se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación que mantendrá los viales, espacios libres y equipamientos.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Resolución aprobada por acuerdo de
PLENO (ordenanza)

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: Concepción Muñoz Ylera

DOCUMENTACIÓN QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DE ORDENACIÓN URBANA DE GETAFE
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
22-5-03
26-5-03

Normas Urbanísticas
AVANZAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLANO gubernamental

Madrid, 26-5-03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y OBRAS PÚBLICAS
NORMATIVO
I.P.O. Residencia

ZONA DE ORDENANZA

18a

A.D.A.R.O.

A.D.A.R.O.

29 ABR 2003

EL SECRETARIO GENERAL



PLANOS DE REGULACIÓN

R - 582.51.5

R - 582.51.9



CONDICIONES DE VOLUMEN		
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE (m ²)	2.500
	FRENTE MÍNIMO (m)	—
ALTURA MÁXIMA NORMAL	Nº DE PLANTAS PROYECTABLES	8
	ALTURA MÁX. (m)	15
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	5/USOS
	PLANTA PISOS (m)	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ²)		0,64
RETRANQUEOS MÍNIMOS (m)	A FRENTE CALLE	10
	A LINDEROS	10
% OCUPACIÓN SOBRE SOLAR		SEGÚN RETRANQUE.
TIPOLOGÍA EDIFICADORA		EA

CONDICIONES DE USO		
USO CARACTERÍSTICO		INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES	GARAJE	LIMITADO
	RESIDENCIAL	LIMITADO
	TERCIARIO COMERCIAL	LIMITADO
	TERCIARIO OFICINAS	LIMITADO
	TERCIARIO HOTELERO	NO
	TERCIARIO RECREATIVO	LIMITADO
	GENERAL DOTACIONAL	LIMITADO

OBSERVACIONES

- CONDICIONES TÉCNICAS DE CALIDAD Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CAPÍTULO 2º DEL TÍTULO VI DE LAS N.L.S. Y O.O. DEL PLAN.
- LIMITACIONES DE LOS USOS COMPATIBLES SEGÚN CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE LOS USOS, REGULACIÓN DE LA INTENSIDAD Y CONDICIONES DE LOS USOS.
- EN EL CASO DE REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES PROCEDENTES DE LAS ANTIGUAS INSTALACIONES DE LA EMPRESA NACIONAL S.A.D.A.E.O., NO SEBÁN DE APLICACIÓN LOS RETRANQUEOS, MANTENIENDO LAS ACTUALES AUMENTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

29 ABR. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

EL TÉCNICO
INFORMANTE

ANEXO 7 VIARIO CEDIDO COPIAS REGISTRALES

XX-AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Fecha Obtención 13/12/2018 9:13

Pág. 1

RELACIÓN AMPLIADA DE BIENES

Código Bien

30702

Bien: CALLE SIN NOMBRE (D) - SUBZONA 'ADARO-NORTE' - P.I. LOS OLIVOS
Clasificación: CALLES Y PLAZAS
Título: ESCRITURA DE CESIÓN DE VIALES OTORGADA POR REIVA GETAFE LOGÍSTIC, S.L.U. EL DÍA 27/03/2009. NOTARIO DON JESÚS J. HUARTE MONTALVO, Nº 832 DE PROTOCOLO.

SITUACIÓN JURÍDICA

T. Adquisición: CESIÓN URB. OBLIG. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES **Importe:** 14.755,64 **F. Alta:** 27/03/2009
V.B.C.: 14.755,64

S. Patrimonial: PROPIEDAD **S. Actual:** Contabilizado

Naturaleza: DOMINIO PÚBLICO
Uso: USO PATRIMONIAL

Titular: AYUNTAMIENTO DE GETAFE **% Propiedad:** 100

DATOS DE REGISTRO

Nº Inscripciones en Registro: 1

Registro de: **Finca: Tomo: Libro: Folio: Superficie: Titular:**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD GETAFE MADRID 5514-3 1306 85 18 3.688,91 1 AYUNTAMIENTO DE GETAFE

DATOS DEL CATASTRO

Nº Referencias Catastrales:

Oficina Catastral de **Referencia Catastral** **Políg.** **Parcela** **Manz.** **Subár.** **Unidad** **Superficie** **V. Catastral**

OBSERVACIONES

DESCRIPCIÓN AMPLIADA

CALLE SIN NOMBRE (D) - SUBZONA 'ADARO-NORTE' - P.I. 'LOS OLIVOS' / CALLE 'D', SITUADA AL SUR, EN EL PERIMETRO DE LA PARCELA 'A' DE LA SUBZONA A: ADARO-NORTE, EN TERMINO MUNICIPAL DE GETAFE, EN EL PARAJE DEL SALOBRAL Y LOS LLANOS, SITA EN LA CALLE DISEÑO NUMERO 26 DEL POLIGONO INDUSTRIAL DENOMINADO 'LOS OLIVOS' (SECTOR UP-F). DISCURRE DE OESTE A ESTE Y ES PROLONGACION DE LA CALLE TALENTO COMUNICA CON LA CALLE DISEÑO. TIENE UNA SUPERFICIE DE 3.688,91 M2. / HISTORICO DE LA FINCA: / LA SOCIEDAD 'REIVA GETAFE LOGISTIC, S.L.U.' ADQUIRIO DE LA SOCIEDAD 'OBSIDIANA INVERSIONES, S.L.', LA FINCA MATRIZ, MEDIANTE ESCRITURA DE FECHA 10/05/2007. ESTA CESION SE PRODUCE EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANISTICO, DE FECHA 6/5/2004, SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GETAFE Y 'DEUTSCHE BANK' SOCIEDAD ANONIMA ESPAÑOLA (PROPIETARIO DE LA FINCA A LA FECHA DE LA FIRMA DEL CITADO CONVENIO)
OBSERVACIONES NO CONSTA REFERENCIA CATASTRAL. VALORACION PONENCIAS DEL CATASTRO.

XX-AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Fecha Obtención 13/12/2018 9:13

Pág. 2

RELACIÓN AMPLIADA DE BIENES

Código Bien

30703

Bien: CALLE SIN NOMBRE (B) - SUBZONA 'ADARO-NORTE' - P.I. LOS OLIVOS
Clasificación: CALLES Y PLAZAS
Título: ESCRITURA DE CESIÓN DE VIALES Y RECTIFICACIÓN DE OBRA NUEVA, OTORGADA POR REIVA GETAFE LOGÍSTIC, S.L.U. EL DIA 27/03/2009. NOTARIO DON JESÚS J. HUARTE MONTALVO, N° 832 DE PROTOCOLO.

SITUACIÓN JURÍDICA

T. Adquisición: CESIÓN URB. OBLIG. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES **Importe:** 10.074,76 **F. Alta:** 27/03/2009
V.B.C.: 10.074,76
S. Patrimonial: PROPIEDAD **S. Actual:** Contabilizado
Naturaleza: DOMINIO PÚBLICO
Uso: USO PATRIMONIAL
Titular: AYUNTAMIENTO DE GETAFE **% Propiedad:** 100

DATOS DE REGISTRO

N° Inscripciones en Registro: 1

Registro de:

Finca: Tomo: Libro: Folio: Superficie: Titular:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD GETAFE MADRID 5513-3 1306 85 17 2.518,69 1 AYUNTAMIENTO DE GETAFE

DATOS DEL CATASTRO

N° Referencias Catastrales:

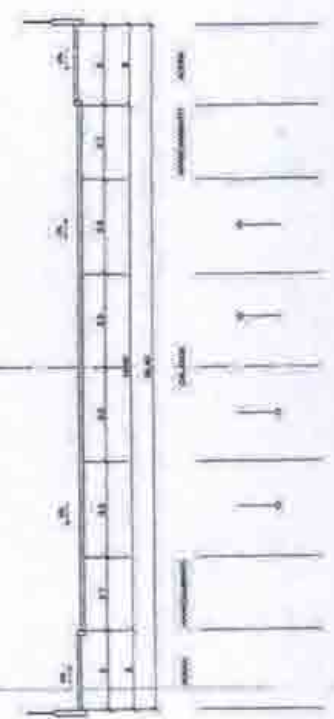
Oficina Catastral de Referencia Catastral Políg. Parcela Manz. Subár. Unidad Superficie V. Catastral

OBSERVACIONES

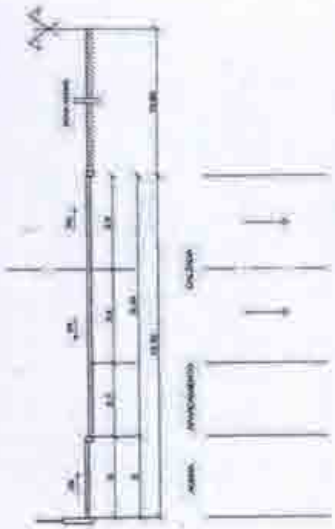
DESCRIPCIÓN AMPLIADA

CALLE SIN NOMBRE (B) - SUBZONA 'ADARO-NORTE' - P.I. 'LOS OLIVOS' / CALLE 'B', SITUADA AL NORTE DEL INTERIOR DE LA PARCELA A DE LA SUBZONA A: ADARO-NORTE, EN TERMINO MUNICIPAL DE GETAFE, EN EL PARAJE DEL SALOBRAL Y LOS LLANOS. SITA EN LA CALLE DISEÑO, NUMERO 26 DEL POLIGONO INDUSTRIAL DENOMINADO 'LOS OLIVOS' (SECTOR UP-F). DISCURRE EN AMBAS DIRECCIONES DE ESTE A OESTE Y VICEVERSA Y ES CONTINUACION DE LA CALLE COOPERACION Y COMUNICA CON LA CALLE DISEÑO. TIENE UNA SUPERFICIE DE 2.518,69 M2. / HISTORICO DE LA FINCA: / LA SOCIEDAD 'REIVA GETAFE LOGISTIC, S.L.U.' ADQUIRIO DE LA SOCIEDAD 'OBSIDIANA INVERSIONES, S.L.', LA FINCA MATRIZ, MEDIANTE ESCRITURA DE FECHA 10/05/2007. ESTA CESION SE PRODUCE EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANISTICO, DE FECHA 6/5/2004, SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GETAFE Y 'DEUTSCHE BANK' SOCIEDAD ANONIMA ESPAÑOLA (PROPIETARIO DE LA FINCA A LA FECHA DE LA FIRMA DEL CITADO CONVENIO). OBSERVACIONES NO CONSTA REFERENCIA CATASTRAL. VALORACION PONENCIAS DEL CATASTRO.

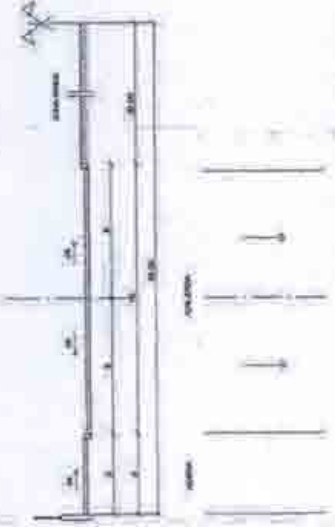
ANEXO 8 SECCIONES VIARIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA AMPLIACIÓN DE LOS OLIVOS.



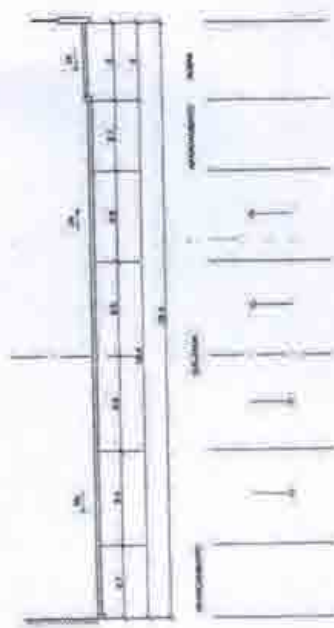
CALLE TIPO I
ANCHURA TOTAL: 14.10 M
CALLE S.D. S. P. I.



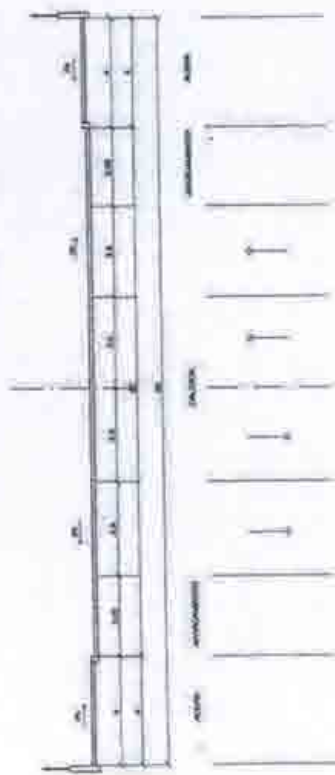
CALLE TIPO II
ANCHURA TOTAL: 10.20 M
CALLE S.



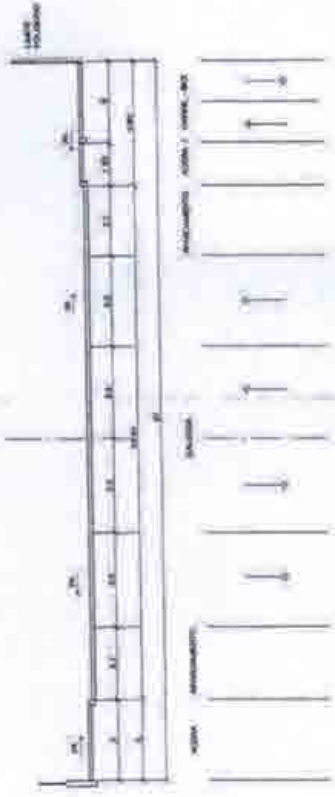
ROTONDA
RADIO: 10.00 M.



CALLE TIPO IV
ANCHURA TOTAL: 14.10 M
CALLE A.



CALLE TIPO V
ANCHURA TOTAL: 10.20 M
CALLE C.



CALLE TIPO VI
ANCHURA TOTAL: 10.20 M
CALLE D.



SEÑAL PEATONAL

ESTABLECIMIENTO DE SEÑALES
11 DE JUNIO DE 1964
MEXICO

ESTABLECIMIENTO DE SEÑALES
11 DE JUNIO DE 1964
MEXICO

PLAN PATRONAL MODIFICADO
SECTOR UP-8 - LOS OLIVOS-AMPLIACION - DEL P.O.U. DE
SETEFE (MADRID).
PLANO

EL ARQUITECTO:
EL CLIENTE:
MEXICO
11 DE JUNIO DE 1964
PLANO N° P-5
REFERENCIA: ECHS
MEXICO 204

VISADO

ANEXO 9 MEDICIÓN TOPOGRÁFICA.



LEYENDA

Condominio		Acuífero	
Red de alcantarillado		Acua	
Canal de riego		Alquerías (terceros dominios)	
Parcela con arbolado		Topografía	
Montículo público		Arbol	
Embalsar		Área de acristalado	
Rega		Punto de agua	
Alfama		Canal de riego (0,20m)	



26 JUL 2020

 LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA ALFRANCA

 Concepción Muñoz Yllera

Propiedad:
 GSM ARQUITECTOS, S.L.P.
 C.I.F.: B-85445302
 C/ Sta. Cruz de Marcenado, N° 13, 1ºB
 C.P. 28015 - Madrid

Escala: 1/500 DIN-A1
Título: **TOPOGRAFÍA A02**

Proyecto:
 Levantamiento topográfico Parcela n° 1
 Plan especial A.D.A.R.O Norte
 Polígono Industrial "Los Olivos"
 C/Diseño 28906 Getafe-Madrid

LTP | www.LaTopografica.es
 Ingeniero y Topógrafo: José Luis G. Cordero
 Calle Príncipe de Asturias, 11 planta 2ª 28004 Madrid

Sistema de Coordenadas: UTM-ETRS89 Huso-30N
Fecha: 3 de Febrero de 2019
Revisión: Revisado: **Formato:** Anula a:



SUPERFICIE PARCELA 1= 28.053.51 m²

TABLA DE PARCELAS		
NOMBRE DE PARCELA	ÁREA (m ²)	PERÍMETRO (m)
A-1	297.97	357.94
A-2	348.79	348.93
A-3	321.34	460.51
A-4	398.26	398.30
A-5	456.14	499.34
A-6	370.16	527.29
A-7	226.41	443.01
A-8	67.63	189.02
A-9	15.85	15.99
A-10	44.54	94.30
A-11	47.24	94.71
ÁREA 1	1733.49	164.10
ÁREA 2	1923.46	177.32
ÁREA 3	2801.61	216.89
ÁREA 4	1777.09	189.34
ÁREA 5	2568.71	215.42
ÁREA 6	1925.30	204.94
V-1	11107.20	2141.07
ZV-1	311.60	72.76
ZV-2	594.28	102.95
ZV-3	335.65	144.07
ZV-4	94.73	82.44
ZV-5	14.10	15.20
ZV-6	15.37	15.73
ZV-7	28.38	21.67
ZV-8	33.77	24.41
PARCELA 1	28053.51 m²	



Escala 1:10.000

Ayuntamiento de Madrid

 26 JUL 2020

 LA JEFATURA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

 Concepción Muñoz Ylera

Propiedad:

GSM ARQUITECTOS, S.L.P.

 C.I.F.: B-85445302

 C/ Sta. Cruz de Marcenado, Nº 13,1ºB

 C.P. 28015 - Madrid

 Dirección: C/Barrio 28906 Getafe-Madrid

 Escala: 500 DIN-A1

 Título: **DIMENSIONES GEORREFERENCIACIÓN** **A02**

 Proyecto:

 Levantamiento topográfico Parcela nº 1

 Plan especial A.D.A.R.O Norte

 Polígono Industrial "Los Olivos"

 C/ Diseño 28906 Getafe-Madrid

LTP | www.LaTopografica.es |

 Ingeniero T. Topógrafo: José Luis G. Cosío

 Sistema de Coordenadas: UTM-ETRS89 Huso-30N

 Fecha: 3 de Febrero de 2019

 Revisión:

 Revisado:



ANEXO 10 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito del Plan Especial es el correspondiente a la parcela situada en ADARO NORTE en el paraje del Salobral - Los Llanos del Término Municipal de Getafe, con frente a la calle Diseño, y comprendida entre dicha vía, el límite del Sector AMPLIACIÓN DEL POLIGONO LOS OLIVOS 2ª FASE y la parcela 2 del ámbito ADARO NORTE, que corresponde a la Finca Registral nº 1526, inscrita en el tomo 865, libro 15 folio 193 del Registro de la Propiedad de Getafe nº 2 y que constituye una Unidad de Ejecución.

Junto con la anterior parcela, el Plan Especial incluye dentro de su ámbito las calles Cooperación, Talento y el tramo que las une de la calle Estilo, todas ellas del sector AMPLIACION DEL POLIGONO LOS OLIVOS 2ª FASE.

Sobre la parcela 1526 y al amparo de la licencia concedida para la ejecución de la totalidad de las edificaciones que podían construirse según la licencia de edificación y de primera ocupación cuya documentación se adjunta en el ANEXO 5, se constituyó un complejo inmobiliario; la descripción parcial que se recoge en la nota registral extensa en lo relativo a la obra nueva en construcción es la siguiente:

“URBANA.-Parcela de terreno, descrita en la inscripción 14ª, sobre la que se está construyendo la siguiente edificación: COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO en término municipal de GETAFE (Madrid), Polígono “Los Olivos”, con acceso principal desde la calle Diseño, número 26; tiene también dos accesos por su lindero Este, que comunican con la calle Cooperación y la calle Talento. Está desarrollado en seis edificios o módulos integrados por sesenta y dos mininaves industriales que constan de dos plantas cada una de ellas llamadas baja y primera.”

Aún cuando se trataba de una única parcela (sobre la que se concedió la licencia de obra) y, en consecuencia, la totalidad de las calles tenían la naturaleza de espacios libres privados, en cumplimiento del convenio suscrito con el Ayuntamiento, cuya copia se incluye en el ANEXO 1, se cedieron a dicha administración las calles B y D, que fueron inscritas a su nombre (ver ANEXO 7)

Según anotación marginal que se recoge en la nota registral antes referenciada, las sesenta y dos (62) mininaves pasaron a constituir, cada una de ellas, fincas registrales independientes, formando las fincas registrales números 5.394 a 5.455, (ambas inclusive).

Por circunstancias que se reseñan en la Memoria del Plan Especial, tan solo se construyeron 32 naves; las correspondientes a las fincas registrales 5394 a 5425, cuya copia simple se adjunta, permaneciendo el resto sin edificar, manteniéndose no obstante las cuotas correspondientes, tanto del complejo inmobiliario como de la Entidad Urbanística de Conservación. De las 32 naves construidas, 15 son propiedad de IVAF GETAFE LOGISTICS SL, así como el resto de las naves no edificadas que, como se acaba de señalar, mantienen su cuota de propiedad del complejo, por lo que al propietario citado, promotor del Plan Especial, le corresponde una cuota del 73,78%

El resto de los propietarios, junto con el mayoritario al que nos acabamos de referir, se reseñan en el cuadro adjunto especificándose el domicilio a efectos de notificación.

Nº DE FINCA	Nombre del Propietario	Domicilio a efectos de notificación
34	Visioluxe- Soluciones Audiovisuales SL	/Diseño 26 nave 34 Pol. Ind. Los Olivos 2806 GETAFE
36	Dinámica del Frío	c/Diseño 26 nave 36 Pol. Ind. Los Olivos 2806 GETAFE
37	Riego Verde SA	c/Diseño 26 nave 37 Pol. Ind. Los Olivos 2806 GETAFE
38	Vinilos Técnicos SL	c/Diseño 26 nave 38 Pol. Ind. Los Olivos 2806 GETAFE
39	DAD Veterinaria SLP	c/Diseño 26 nave 39 Pol. Ind. Los Olivos 2806 GETAFE
40	Exposición y Conservación de Alimentos SA	c/a 1 Pol Ind. El Campillo 310340 Marcilla
33-41	Laminas Solares Spain SL	c/Diseño 26 nave 33 Pol. Ind. Los Olivos 2806 GETAFE
43	Install IT Security SL	c/Diseño 26 nave 43 Pol. Ind. Los Olivos 2806 GETAFE
44	Entidad Auxiliar de Instalaciones SL	c/Diseño 26 nave 44 Pol. Ind. Los Olivos 2806 GETAFE
45	Park-In Aparcamientos Robotizados SL	Av. Leonardo da Vinci 8 local 12 2806 Getafe
46	Pedro Licinio Sánchez y Elisa Isabel Moreno	c/Tejo 14 Madrid 28045
47	Vitalplac Sistemas Integrales SL	c/Diseño 26 nave 47 Pol. Ind. Los Olivos 2806 GETAFE
52	ALVE RAIL Services SL	c/Diseño 26 nave 52 Pol. Ind. Los Olivos 2806 GETAFE
60,61,62	Victoriosa Española 21 SL	c/ Botiguers 3 4ªk 46980 Paterna
1-32,35, 42, 49-51, 53-60	IVAF LOGISTICS SL	THERUS c/Almagro 31 3ª Dcha 28010 Madrid

Los anteriores propietarios, constituyen también la Entidad de Conservación, cuya documentación se incluye en el ANEXO Nº 4 especificando la cuota correspondiente a cada uno de ellos, si bien existen cuatro que adquirieron la propiedad en fecha posterior al Acta. (Fincas 34,38,41 y 47)

En Asamblea General Ordinaria de la ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN y del COMPLEJO INMOBILIARIO, ambas entidades denominadas LOS OLIVOS-ADARO NORTE DE GETAFE, celebrada en segunda convocatoria el día 29 de marzo de 2019, se facultó a IVAF GETAFE LOGISTIC SL a presentar y tramitar en el Ayuntamiento de Getafe el Plan Especial y la reparcelación urbanística. (se adjunta acta de la misma)

Asimismo, se acordó nombrar PRESIDENTE a IVAF GETAFE LOGISTIC SL representada por D. Ignacio Fernández Rodríguez y SECRETARIO a Don José Ángel Moreno-Galvache Franco.

Copia registral de la parcela del complejo

**Acta de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación
y de la Junta General Ordinaria del Complejo Inmobiliario Privado**

Copias registrales de las Fincas de los propietarios

