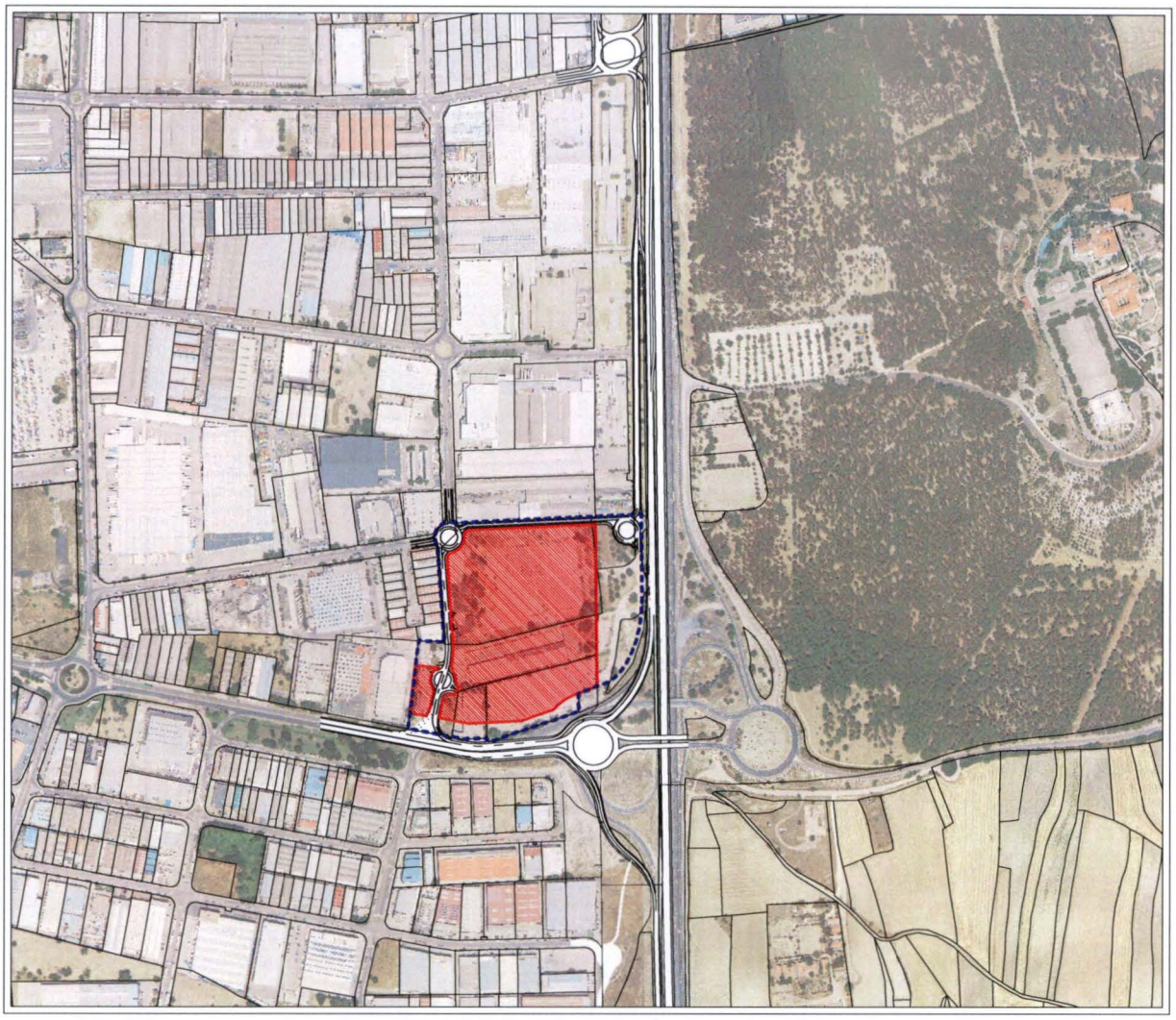


PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA "LAS HILANDERAS" POL. IND. LOS ÁNGELES GETAFE (MADRID)

TOMO II
ANEXOS

DICIEMBRE 2023

DIAPLAN

TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD:
IVAF Getafe Logistics S.L.

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

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

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

ÍNDICE GENERAL

TOMO I. MEMORIA Y PLANOS.

TOMO II. ANEXOS.

TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

TOMO IV. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98.

TOMO V. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS.

TOMO VI. ESTUDIO DE TRÁFICO.

TOMO VII. ESTUDIO ACÚSTICO.

TOMO VIII. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

TOMO IX. AVANCE DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

ÍNDICE TOMO II. ANEXOS.

Anexo 1. Nota simple registral y Consulta descriptiva y gráfica de las parcelas catastrales.
Anexo 2. Nota simple registral de la parcela cedida al Ayuntamiento de Getafe en el Proyecto de Reparcelación del Sector de Los Ángeles.
Anexo 3. Ficha de las determinaciones del PGG para el sector Industrial Los Ángeles.
Anexo 4. Estudio de Detalle C/ Torneros, 54.
Anexo 5. Estudio de Detalle C/ de las Hilanderas 3, c/v Paseo de John Lennon.
Anexo 6. Propuesta de enlace A4- M406 de la de Demarcación de Carreteras.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

Anexo 1. Nota simple registral y Consulta descriptiva y gráfica de las parcelas catastrales.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

Anexo 3. Ficha de las determinaciones del PGG para el sector Industrial Los Ángeles.

DOCUMENTACION A LA QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 22-5-03

Madrid, 26-5-03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 25/4/89)

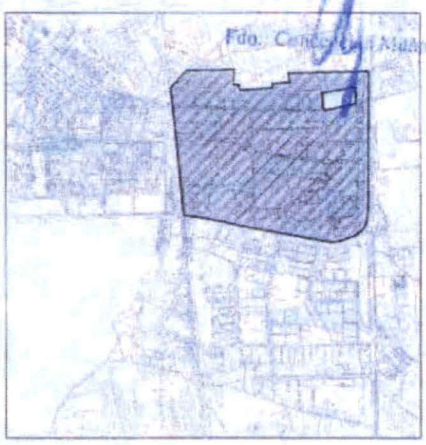
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de PLENO celebrado el
25 ABR 2003
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo. Carmen [illegible] Yllera

ZONA DE ORDENANZA 14a

SUELO URBANO

INDUSTRIAL LOS ANGELES

GENERAL



PLANOS DE REGULACIÓN

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

CONDICIONES DE VOLUMEN		GENERAL	ORDENANZA ALTERNATIVA
PARCELA MINIMA	SUPERFICIE (m²)	500	
	FRENTE MINIMO (m)	——	
ALTURA MAXIMA NORMAL	Nº DE PLANTAS (INCLUIDA LA BAJA)	III	IV
	ALTURA MAX. (m)	15,00	
ALTURA LIBRE INTERIOR MINIMA	PLANTA BAJA (m)	SEGÚN USOS	SEGÚN USOS
	PLANTA PISOS (m)	SEGÚN USOS	SEGÚN USOS
RETRANQUEOS MÍNIMOS (m)	A CALLES	SEGÚN ART° 188	12
	A LINDEROS		8
% OCUPACION MÁXIMA	PLANTA BAJA	S/RETRANQUEOS	S/RETRANQUEOS
	PLANTA PISOS	30% EN TOTAL	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		MA/EA	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²/m²)		0,9	

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

27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrillo Santamaría

GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

OBSERVACIONES

. CONDICIONES HIGIENICAS DE CALIDAD Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACION SEGÚN CAPÍTULO 2º DEL TÍTULO VI DE LAS NN.UU. Y OO. DEL PLAN.

. SERÁN EDIFICABLES AQUELLAS PARCELAS REGISTRADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN QUE TENGAN MENOR SUPERFICIE.

. LIMITACIONES DE LOS USOS COMPATIBLES SEGÚN "CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE LOS USOS". REGULACIÓN DE LA INTENSIDAD Y CONDICIONES DE LOS USOS.

. PARA LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA ALTERNATIVA, SERÁ OBLIGATORIA LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE CON CARÁCTER PREVIO A LA EDIFICACIÓN, EN EL QUE SE FIJE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, CON LOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN LAS CONDICIONES DE VOLUMEN FIJADOS EN ESTA FICHA.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
29 ABR. 2003
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

Anexo 4. Estudio de Detalle C/ Torneros, 54.

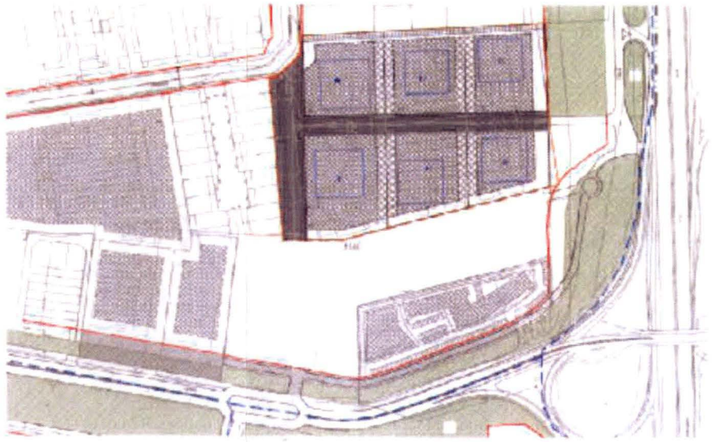
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Registro General de Entrada
Nº Registro: 2009065583
Fecha: 22/09/2009
Hora: 10:55

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamarta

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE TORNEROS, 54
(KM 13,600 A-4)
POLIGONO INDUSTRIAL LOS ANGELES
GETAFE

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera



ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L
Tfno: 91.521 33 91

2

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE TORNEROS, 54
(KM 13,600 A-4)
POLIGONO INDUSTRIAL LOS ANGELES
GETAFE

MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

3

INDICE

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

A.- MEMORIA

1.- Memoria de información.

1.1.- Datos y objeto del encargo.
1.2.- Datos identificativos del autor.
1.3.- Situación y descripción de la parcela.
1.4.- Planeamiento vigente.

2.-Memoria de propuesta de ordenación.

2.1.- Alcance y justificación de la propuesta y del instrumento de ordenación adoptado.
2.2.- Objetivos de la ordenación en la parcela c/Torneros, 54 del polígono industrial de Los Ángeles.
2.3.- Descripción de la propuesta.
2.4.- Cuadros de características.
2.5.- Relación de propietarios. Inexistencia de perjuicios sobre las parcelas colindantes.

3.- Cumplimiento de la Normativa Urbanística

3.1.- Parámetros Generales.
3.2.- Dotación de plazas de aparcamiento.

4.- Conclusiones.

5.- Anexo documental.

B.- PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

4

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

A.- MEMORIA

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.- DATOS Y OBJETO DEL ENCARGO.

El encargo del presente Estudio de Detalle ha sido realizado por D. Alfredo Miret Borja con NIF 789377-V, actuando en nombre y representación de la compañía Cojinetes de Fricción S.A con NIF A-28161552 y domicilio en Carretera de Andalucía Km 13,600, 28906 Getafe.

Se redacta con el objetivo de concretar la aplicación de la ordenanza alternativa 14.a prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe aprobado definitivamente el 13/10/03 en la parcela propiedad de la empresa citada.

1.2.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL AUTOR.

El presente Estudio de Detalle se redacta por el Arquitecto D. José Luis Matea Cuenca, con NIF 2.171.325, colegiado n° 2.698 del Colegio de Arquitectos de Madrid, con domicilio profesional en la calle Columela, 3, 28.001 Madrid.

1.3.- SITUACIÓN y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela está localizada en el polígono Industrial Los Ángeles en el término municipal de Getafe, en la calle Torneros n°54 ó kilómetro 13,6 de la carretera de andalucía. Es de forma sensiblemente trapezoidal. Linda al norte con parcela industrial en régimen de propiedad horizontal; al este, con límite marcado por vallado y a través de zona verde, con calle Hilanderas (vía de Servicio de la A-4); al sur, con parcela industrial propiedad de la Mercantil ALVI Industrias Gráficas S.A. y, al oeste, con parcelas industriales de diversos propietarios (Calle Torneros 36 a 52).

Está recogida en el catastro con número de referencia 1123406VK4612S0001MW, constando en el mismo los siguientes datos superficiales:

- Superficie de suelo: 34.800 m^2
- Superficie construida: 15.212 m^2

De acuerdo con esta misma fuente (ver Plano de Información I-05), la distribución de usos de la superficie edificada en la parcela sería la siguiente:

Industrial	10.259 m^2
Oficinas	813 m^2
Almacén	3.327 m^2
Oficinas	813 m^2
Total	15.212 m^2

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

5

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

En la actualidad, tal y como se recoge en catastro y se puede apreciar en las fotografías aéreas adjuntas, la parcela se encuentra edificada por un conjunto industrial integrado por una nave de planta rectangular que en su fachada principal, con acceso desde la C/Hilanderas (vía de servicio de la A-4), dispone de un núcleo de oficinas desarrollado en dos plantas. En el interior de la parcela están diseminadas otras edificaciones secundarias.

Fig1: Estado Actual: vistas desde el este y el oeste
Fuente: Visual Earth

Constructivamente el conjunto de los edificios está ejecutado en estructura metálica, cerramiento de fábrica de ladrillo y cubierta de fibrocemento. Este conjunto de inmuebles daban servicio a la producción de la empresa Cojinetes de Fricción S.A.

Por último, procede referir que efectuada la medición sobre plano topográfico (ver planos de información I-04 e I-05) en correspondencia con la base en soporte informático del PGOUG-02, se advierte que la superficie de la parcela asciende a 35.242,1m^2. En cualquier caso, se realizarán los cálculos para determinar la edificabilidad que corresponde a la misma sobre los 34.800m2 de superficie de parcela que indica el Registro de la Propiedad.

1.4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

A la parcela le es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe publicado en el BOCM el 13/10/03. En este Plan General la parcela está clasificada como suelo urbano consolidado y regulada, conforme a lo determinado en el plano de Ordenación O-582.4-2.08, por la Zona de Ordenanza 14.a.

-

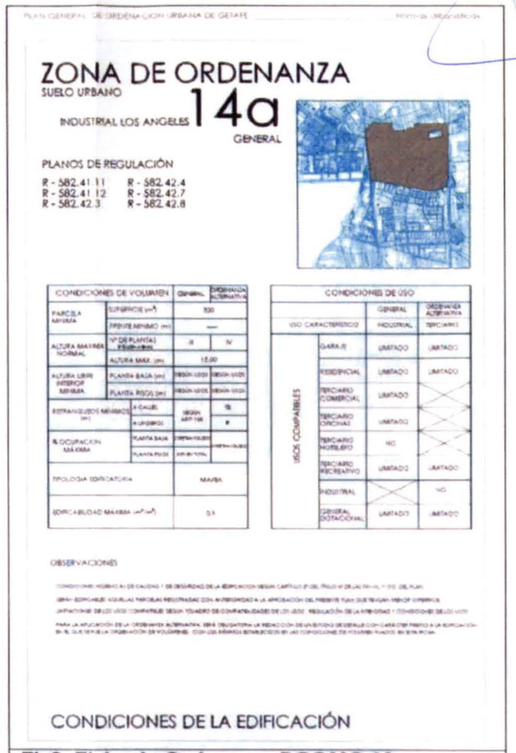


Fig2: Ficha de Ordenanza PGOUG-02

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

2.- MEMORIA DE PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.1.- ALCANCE Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA Y DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN ADOPTADO.

El municipio de Getafe constituye una de las significativas concentraciones de empleo industrial de la autonomía madrileña. Las nuevas oportunidades territoriales, como la necesidad de ofrecer capacidad de crear nuevas fuentes de empleo y riqueza, ha planteado la revisión del concepto de los polígonos industriales existentes en el municipio y, en concreto, en el Polígono de Los Ángeles.

Para proponer esta transformación el PGOUG-02 ha tenido en cuenta:

- Su posición respecto de los tejidos residenciales actuales y proyectados (Los Molinos).

- Su buena comunicación: sobre la carretera de Andalucía y junto a los nudos de acceso al municipio.

- Su posible transformación de forma paulatina: al situarse en un entorno marcadamente industrial permite que poco a poco las nuevas implantaciones terciarias tecnológico-empresariales y comerciales y de hospedaje, provoquen un efecto acumulativo de complementariedad con las actividades ya existentes, sobre todo en lo relativo a servicios y gestión de este espacio de actividad económica, superando conceptos como el de las actividades logísticas.

Esta transformación es posible por la existencia de emplazamientos alternativos de suelo industrial en los que es factible resolver las demandas empresariales-industriales en posición más alejada de los usos residenciales.

Por su parte respecto al instrumento de ordenación que corresponde formular procede señalar que debe estar en correspondencia con el carácter de las determinaciones que es necesario desarrollar. En este sentido el cambio de uso con la redistribución de la edificabilidad sobre las zonas que resulten de la ordenación de los edificios dentro de la parcela (mediante la adecuación de las condiciones de forma y ocupación, condiciones pormenorizadas de la ordenanza zonal de aplicación), ya estaba previsto en el propio PGOUG-02 a través de la figura del Estudio de Detalle recogida en el art.29 del Capítulo I: "Descripción general de los instrumentos urbanísticos" correspondiente al Título III. "Desarrollo urbanístico del Plan General" y en la ordenanza específica de aplicación: Ordenanza 14.a.

Por su parte la legislación del suelo vigente, LSCM 9/2001 en su Sección 3°, arts. 53 y 54, establece cuál es la función y alcance la figura del Estudio de Detalle:

> *Art.53,1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.*

Como consecuencia de los expuesto, en el marco de lo establecido en el PGOUG-02 (NZ14a) y en la LSCM 9/2001 (art.53), la figura del **Estudio de Detalle** permite la fijación de los parámetros urbanísticos necesarios para la concreción de la edificabilidad prevista para la parcela por el planeamiento vigente.

2.2.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN EN LA PARCELA C/TORNEROS, 54.

Los objetivos de la ordenación que se pretenden concretar mediante la formulación del presente Estudio de Detalle serían los siguientes:

- Posibilitar la transformación de los usos actuales a usos terciarios en el marco de lo establecido en la Ordenanza de Zona 14.a. del PGOUG-02, con las condiciones de edificabilidad en ella impuesta.
- Establecer las superficies de suelo destinadas a viarios mancomunados para estructurar la relación de la nueva edificación con el polígono industrial de los Ángeles y con el viario de servicio de la A-4 (Calle Hilanderas).
- Concentrar la edificabilidad terciaria otorgada por la normativa correspondiente al suelo afectado por el trazado del nuevo viario interior en las distintas fracciones/lotes resultantes de la ordenación para poder materializarla.
- Fijar las condiciones de ocupación, posición y/o forma de los edificios en la parcela.

Es conveniente subrayar que la propuesta que se realiza no altera la edificabilidad global, ni los usos ni, por tanto, el aprovechamiento ya previsto para el área por el planeamiento general.

Con la finalidad de facilitar la consecución de los objetivos señalados para esta parcela del polígono industrial de los Ángeles se propone la ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle conforme a lo establecido en el PGOUG 2002 para este entorno concreto, y en el marco de lo establecido en la LSCM 9/2001.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Estructura viaria interior:

En el análisis del actual polígono se ha advertido (ver plano de Información I-02) un problema de accesibilidad que podría tipificarse como crítico para dificultar o facilitar la implantación de las nuevas actividades empresariales que se pretenden fomentar.

Esta disfunción, que es consecuencia de la estructura urbana preexistente correspondiente a manzanas industriales de gran tamaño, aconseja la previsión de una estructura viaria que posibilite en el futuro la mejora de la accesibilidad y movilidad del polígono.

Fig.3: Estructura viaria territorial
Fuente: Google

Como consecuencia de ello la propuesta de ordenación se estructura en torno a dos viarios interiores: uno, en sentido norte-sur, prolongación de la calle Torneros (que provisionalmente termina en un fondo de saco) y otro, en sentido este-oeste, que iniciándose en el anterior se conecta con la vía de servicio de la carretera Nacional A-4 (calle Hilanderas).

Esta estructura viaria persigue:

- Dar viabilidad a una futura conexión entre la calle Torneros y la Avda. de John Lennon.
- Posibilitar un acceso diversificado al recinto tanto desde la calle Torneros como desde la C/Hilanderas para mejorar la accesibilidad a los nuevos usos a implantar en el área.

Estos espacios destinados a viario garantizan la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y telefonía.

Sobre rasante está previsto que estos viarios se reserven para espacio libre de acceso, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios. Tienen carácter privado y están vinculados permanentemente, de manera proporcional, a cada una de las futuras edificaciones previstas para el área y se establecerá el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

Sus condiciones y costes de urbanización se distribuirán proporcionalmente entre las fracciones de la parcela matriz a la que está vinculado dicho espacio, con la proporción que se puede observar en el cuadro resumen de este Estudio de Detalle. Su mantenimiento y conservación corresponderá a la mancomunidad de propietarios que, en su momento, se formalice.

Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de los inmuebles que se proyecten en desarrollo de este Estudio de Detalle, se otorgará licencia de otras actuaciones urbanísticas para la ejecución del viario conforme a lo previsto por las NNUU del PGOU de Getafe. Tras la realización de la urbanización interior de los viarios proyectados en el Estudio de Detalle, la construcción del conjunto inmobiliario podrá ejecutarse por fases sobre cada una de las fracciones proindivisas resultantes de la ordenación, de tal manera que es posible la solicitud y otorgamiento de licencias de una manera paulatina y progresiva para acomodarse a un programa de inversiones económicas ajustado al marco económico actual y futuro.

Ordenación

La estructura viaria descrita fracciona la parcela inicialmente en dos lotes sobre los que se establecen las condiciones de ordenación para el futuro complejo inmobiliario. Para facilitar la máxima flexibilidad en las próximas implantaciones se establecen seis unidades mínimas conforme a un estándar de edificabilidad que se ha considerado razonable como unidad de promoción inmobiliaria, tanto para el uso terciario de oficinas como el terciario de hospedaje, posibilitando los usos comerciales en planta baja: en torno a los 4.500 metros cuadrados construidos. Para estos edificios se establece el área de movimiento de la edificación respetando las distancias mínimas a linderos laterales (8m) y a la alineación oficial (12m). Para estas seis unidades, caso de promoverse de manera independiente, se establece entre ellas una distancia a linderos por similitud con la establecida de manera general por la normativa del PGOUG-02.

Para aumentar la flexibilidad de la implantación de los futuros inmuebles, ante la posibilidad de una demanda de mayor superficie edificable de los futuros operadores, en el estudio de Detalle se facilitan las condiciones para los siguientes escenarios:

a) Promoción independiente de seis inmuebles: en el Plano de Ordenación O-1 y O-2 se fijan las áreas de movimiento de la edificación para este supuesto que se ha descrito en el párrafo anterior.

b) Promoción de inmuebles mediante la agrupación de los lotes edificables de dos en dos o de tres en tres tanto en la zona el norte del nuevo viario como en la zona sur. Para estos casos se establece como área de movimiento la reflejada en los planos, pudiendo ocuparse el espacio tramado para facilitar la implantación del nuevo proyecto.

c) Por último, se abre también la posibilidad de agrupar las dos porciones de terreno que tienen frente a la calle Hilanderas (vía de servicio A-4). En este caso, como el objetivo de la ordenación es facilitar la accesibilidad a todos los edificios a implantar, se permite la construcción de un edificio "puerta" que, salvando el trazado viario interior y con gálibo suficiente para vehículos, a partir de la segunda planta se pueda desarrollar de manera conjunta. Para posibilitar esta opción se distinguen en los planos entre las condiciones de ordenación de aplicación a las plantas bajas y primeras (Plano de Ordenación O-02) y las plantas segunda y tercera (Plano de Ordenación O-03).

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Gutiérrez Aguilera

8

Usos

El Estudio de Detalle no predetermina los usos al que se destinarán cada uno de los inmuebles que se implantarán sobre las porciones de suelo resultantes de la ordenación. El objetivo es posibilitar la implantación de usos terciarios tanto de oficinas, hospedaje y comercio conforme a lo que la propia normativa de transformación del PGOUG-02 permite y propugna, por este motivo se remite a las condiciones de usos establecidas en la misma que se recogen en el cuadro adjunto.

CONDICIONES DE USO			
		GENERAL	ORDENANZA ALTERNATIVA
USO CARACTERISTICO		INDUSTRIAL	TERCIARIO
USOS COMPATIBLES	GARAJE	LIMITADO	LIMITADO
	RESIDENCIAL	LIMITADO	LIMITADO
	TERCIARIO COMERCIAL	LIMITADO	X
	TERCIARIO OFICINAS	LIMITADO	X
	TERCIARIO HOTELERO	NO	X
	TERCIARIO RECREATIVO	LIMITADO	LIMITADO
	INDUSTRIAL	X	NO
	GENERAL DOTACIONAL	LIMITADO	LIMITADO

2.4.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Para la determinación de la edificabilidad del área y su asignación a cada uno de los lotes/inmuebles resultantes de ordenación se ha seguido el siguiente procedimiento:

Superficie total de la parcela: $S_{parcela}$=34.800m^2 (según medición topográfico)
Edificabilidad Total: $S_{parcela} \times i_{edif}$= 34.800 m^{2}x0,9 m^2/m^2= 31.320 m^2
Superficie de suelo de concentración de la edificabilidad: (ver anexo documental 2)
(F1+F2+F3+F4+F5+F6)=28.052,74 m^2
Índice de edificabilidad neto sobre lote/inmueble resultante de la ordenación:
$I_{edifneto}$= 1,11647 m^2/m^2

Con este índice se ha reasignado la edificabilidad a cada inmueble a implantar en el área. Proporcionalmente a la superficie de suelo y a su edificabilidad, se asigna asimismo la cuota de participación en gastos para la urbanización del área y el posterior mantenimiento de la misma.

Como síntesis de las características cuantitativas de la ordenación se recoge a continuación en un cuadro, las dimensiones de los lotes de suelo, la edificabilidad asignada proporcionalmente a cada uno de ellos y el porcentaje de participación en zonas comunes.

CUADRO Nº1: CARACTERÍSTICAS DE LAS FRACCIONES/LOTES/INMUEBLES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Nº FRACCIÓN/LOTE RESULTANTE	SUP.SUELO (m^2)	INDICE EDIFICABILIDAD NETO (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2)	% PARTICIPACIÓN EN ZONAS COMUNES	REPARTO VIARIO COMPARTIDO 6747,26	TOTAL SUPERFICIE
F.1,1	4277,15	1,11647	4775,303	15,247	1028,742	5305,892
F.1,2	4899,18	1,11647	5469,780	17,464	1178,353	6077,533
F.1,3	4868,70	1,11647	5435,750	17,356	1171,022	6039,722
F.1,4	3729,92	1,11647	4164,338	13,296	897,122	4627,042
F.1,5	4948,77	1,11647	5525,146	17,641	1190,281	6139,051
F.1,6	5329,02	1,11647	5949,683	18,996	1281,739	6610,759
Parcial	28052,74		31320,000	100,000	6747,260	34800,000
Viario Interior 1	3220,59					
Viario Interior 2	3526,67					
Total	34800,00					

El conjunto inmobiliario finalmente resultante se instrumentará a través de los métodos que la legislación civil arbitra: bien a través de una división horizontal tumbada o, de cualquier otra.

2.5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS COLINDANTES. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS MISMOS.

La relación de propietarios colindantes a la parcela objeto del Estudio de Detalle sería la siguiente:

Al Norte:
Parcela con varios inmuebles en régimen de propiedad horizontal.
Dirección: C/Torneros Nº 56. Getafe. Madrid.
Al Este:
Viario público: Calle Hilanderas; vía de Servicio de la A-4.
Al Sur:
ALVI Industrias Gráficas SA
Dirección: Ctra. de Andalucía Km 13,700. (Calle Hilanderas) Getafe. Madrid.
Al Oeste:
Conjunto de parcelas e inmuebles
Dirección: C/Torneros Nº 36,38,40,42,44,46,48,50,52. Getafe. Madrid.

El Estudio de Detalle propuesto garantiza la falta de perjuicios sobre los predios colindantes ya que se han respetado (ver Plano de Ordenación O-01) todos los retranqueos a linderos (8 metros) y a alineación oficial (12 metros) marcados por la normativa específica fijada por el PGOUG-02 para el área.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Sacristán

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrión Sánchez
GETAFE

Usos

El Estudio de Detalle no predetermina los usos al que se destinarán cada uno de los inmuebles que se implantarán sobre las porciones de suelo resultantes de la ordenación. El objetivo es posibilitar la implantación de usos terciarios tanto de oficinas, hospedaje y comercio conforme a lo que la propia normativa de transformación del PGOUG-02 permite y propugna, por este motivo se remite a las condiciones de usos establecidas en la misma que se recogen en el cuadro adjunto.

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

2.4.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Para la determinación de la edificabilidad del área y su asignación a cada uno de los lotes/inmuebles resultantes de ordenación se ha seguido el siguiente procedimiento:

Superficie total de la parcela: $S_{parcela}$=34.800m^2 (según medición topográfico)
Edificabilidad Total: $S_{parcela} \times i_{edif}$= 34.800 m^{2}x0,9 m^2/m^2= 31.320 m^2
Superficie de suelo de concentración de la edificabilidad: (ver anexo documental 2)
(F1+F2+F3+F4+F5+F6)=28.052,74 m^2
Índice de edificabilidad neto sobre lote/inmueble resultante de la ordenación:
$I_{edifneto}$= 1,11647 m^2/m^2

Con este índice se ha reasignado la edificabilidad a cada inmueble a implantar en el área. Proporcionalmente a la superficie de suelo y a su edificabilidad, se asigna asimismo la cuota de participación en gastos para la urbanización del área y el posterior mantenimiento de la misma.

Como síntesis de las características cuantitativas de la ordenación se recoge a continuación en un cuadro, las dimensiones de los lotes de suelo, la edificabilidad asignada proporcionalmente a cada uno de ellos y el porcentaje de participación en zonas comunes.

CUADRO Nº1: CARACTERÍSTICAS DE LAS FRACCIONES/LOTES/INMUEBLES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Nº FRACCIÓN/LOTE RESULTANTE	SUP.SUELO (m^2)	INDICE EDIFICABILIDAD NETO (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2)	% PARTICIPACIÓN EN ZONAS COMUNES	REPARTO VIARIO COMPARTIDO 6747,26	TOTAL SUPERFICIE
F.1,1	4277,15	1,11647	4775,303	15,247	1028,742	5305,892
F.1,2	4899,18	1,11647	5469,780	17,464	1178,353	6077,533
F.1,3	4868,70	1,11647	5435,750	17,356	1171,022	6039,722
F.1,4	3729,92	1,11647	4164,338	13,296	897,122	4627,042
F.1,5	4948,77	1,11647	5525,146	17,641	1190,281	6139,051
F.1,6	5329,02	1,11647	5949,683	18,996	1281,739	6610,759
Parcial	28052,74		31320,000	100,000	6747,260	34800,000
Viario Interior 1	3220,59					
Viario Interior 2	3526,67					
Parcial	34800,00					
Regularización fincas	223,55					
	35023,55					

El conjunto inmobiliario finalmente resultante se instrumentará a través de los métodos que la legislación civil arbitra: bien a través de una división horizontal tumbada o, de cualquier otra.

2.5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS COLINDANTES. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS MISMOS.

La relación de propietarios colindantes a la parcela objeto del Estudio de Detalle sería la siguiente:

Al Norte:
Parcela con varios inmuebles en régimen de propiedad horizontal.
Dirección: C/Torneros N° 56. Getafe. Madrid.
Al Este:
Viario público: Calle Hilanderas; vía de Servicio de la A-4.
Al Sur:
ALVI Industrias Gráficas SA
Dirección: Ctra. de Andalucía Km 13,700. (Calle Hilanderas) Getafe. Madrid.
Al Oeste:
Conjunto de parcelas e inmuebles
Dirección: C/Torneros N° 36,38,40,42,44,46,48,50,52. Getafe. Madrid.

El Estudio de Detalle propuesto garantiza la falta de perjuicios sobre los predios colindantes ya que se han respetado (ver Plano de Ordenación O-01) todos los retranqueos a linderos (8 metros) y a alineación oficial (12 metros) marcados por la normativa específica fijada por el PGOUG-02 para el área.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

NO SELLAR
Se sustituye por la anterior.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. Parámetros generales

Como ya se ha referido de forma reiterada la normativa de aplicación al área es el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe con la regulación específica contenida en la Zona de Ordenanza 14.a. Como síntesis de la información detallada en epígrafes anteriores y justificación del cumplimiento de la misma podemos realizar el siguiente cuadro comparativo que recoge los parámetros establecidos por la norma en lo relativo a Edificabilidad, condiciones de ocupación, forma y posición de la edificación, áreas de Movimiento y usos y su comparación con los contenidos del Estudio de Detalle que se redacta.

CUADRO Nº2: Cuadro comparativo de cumplimiento de las condiciones normativas del PGOUG-02		
PARAMETRO	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
SUPERFICIE PARCELA	34.800m²	34.800m²
EDIFICABILIDAD	(0,9m²/m²)x Ssuelo=31.320m²	(0,9m²/m²)x Ssuelo=31.320 m²
RETRANQUEOS	8 metros a lindero de parcela 12 metros a viario público	8 metros a lindero de parcela 12 metros a viario público
ALTURA MÁXIMA	IV plantas (Ordenanza 14 a) 15 m	IV plantas 15 m
OCUPACION	Área resultante de la aplicación de retranqueos: Stot=28.346m²	Área resultante de la aplicación de retranqueos grafiados en los planos de ordenación (O-1; O-2; O-3). Variable en función de la opción con un máximo de S=24.133m²
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Manzana abierta Edificación abierta	Manzana abierta Edificación abierta
ALTURA DE PISOS	Según usos	Según usos
USO	TERCIARIO OFICINAS TERCIARIO HOTELERO TERCIARIO COMERCIAL Resto de usos: Garaje: Limitado Residencial: Limitado Terciario Recreativo: Limitado Dotacional: Limitado Industrial: Prohibido	TERCIARIO OFICINAS TERCIARIO HOTELERO TERCIARIO COMERCIAL Resto de usos: Garaje: Limitado Residencial: Limitado Terciario Recreativo: Limitado Dotacional: Limitado Industrial: Prohibido

3.2. Dotación de Plazas de aparcamiento

La determinación definitiva de las plazas de aparcamiento que corresponde prever en la parcela se deberá realizar en el momento de la presentación de cada uno de los proyectos teniendo en cuenta la normativa vigente.

A título informativo se recoge a continuación la normativa de aplicación en este momento:

- **Uso Terciario de Oficinas**: El Plan General de Getafe fija la dotación de plazas de aparcamiento en el art.169 en función de la superficie y uso de la edificación. En el caso del uso terciario de oficinas establece un mínimo de 1 plaza por cada 50m² de superficie construida.

Otros usos: La Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid establece una dotación de 1,5 plazas por cada 100m² de cualquier uso.

La aplicación de esta normativa a la propuesta de ordenación conllevaría la asignación de las plazas de garaje que se sintetizan en el cuadro siguiente en función del uso al que finalmente se destinen cada uno de los elementos del conjunto inmobiliario:

CUADRO Nº3: CARACTERÍSTICAS DE LAS FRACCIONES/LOTES/INMUEBLES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN						
Nº FRACCIÓN/ LOTE RESULTANTE	SUP.SUELO (m²)	%	indice neto	edificabilidad	Plazas garaje Otros Servicios Terciarios (1,5/100)	Plazas garaje Terciario Oficinas (1/50)
F.1,1	4277,15	15,247	1,11647	4775,303	72	96
F.1,2	4899,18	17,464	1,11647	5469,780	82	109
F.1,3	4868,70	17,356	1,11647	5435,750	82	109
F.1,4	3729,92	13,296	1,11647	4164,338	62	83
F.1,5	4948,77	17,641	1,11647	5525,146	83	111
F.1,6	5329,02	18,996	1,11647	5949,683	89	119
Parcial	28052,74	100,000		31320,000	470	627

En todo caso en los viarios de uso común se ha resuelto la realización de 137 plazas de aparcamiento en superficie, al margen de las obligatorias por la dotación que deberán realizarse en el espacio libre de parcela y/o en las plantas sótano de los edificios cuando se concrete su uso definitivo.

4.- CONCLUSION

Como conclusión de lo expuesto, las determinaciones desarrolladas se ajustan a lo establecido en la Ordenanza de Zona 14.a del PGOU de Getafe y a lo establecido de modo específico en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su **artículo 53.1** que establece que el estudio de Detalle… *tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.*

Para justificar la conveniencia de su formulación es preciso resaltar la importancia de los objetivos que se persiguen con su puesta en marcha, así como la congruencia de lo propuesto con la ordenación prevista por el planeamiento general tanto en el interior del área como en el entorno próximo del polígono Industrial de Los Ángeles, entorno en el que es necesario articular una propuesta de estructura que establezca las bases para la mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad a un ámbito sobre el que el Plan General propugna la transformación paulatina de los usos.

Madrid, 16 de septiembre de 2009

EL ARQUITECTO

Fdo.: D. José Luis Matea Cuenca

LA PROPIEDAD

Fdo.: COJINETES DE FRICCIÓN S.A.
D. Alfredo Miret Borja

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
VISADO
17 NOV 2009

10

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE TORNEROS, 54
(KM 13,600 A-4)
POLIGONO INDUSTRIAL LOS ANGELES
GETAFE

ANEXOS

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

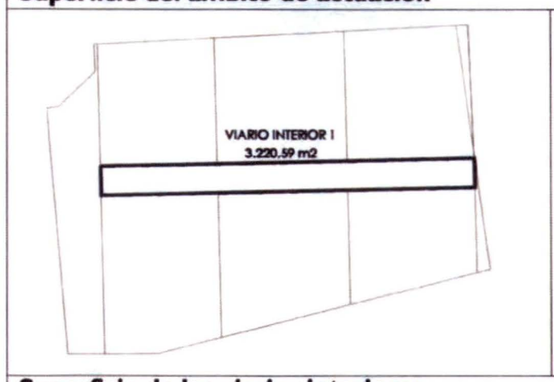
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

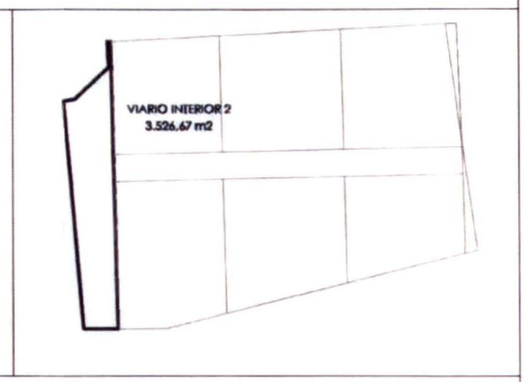
12

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

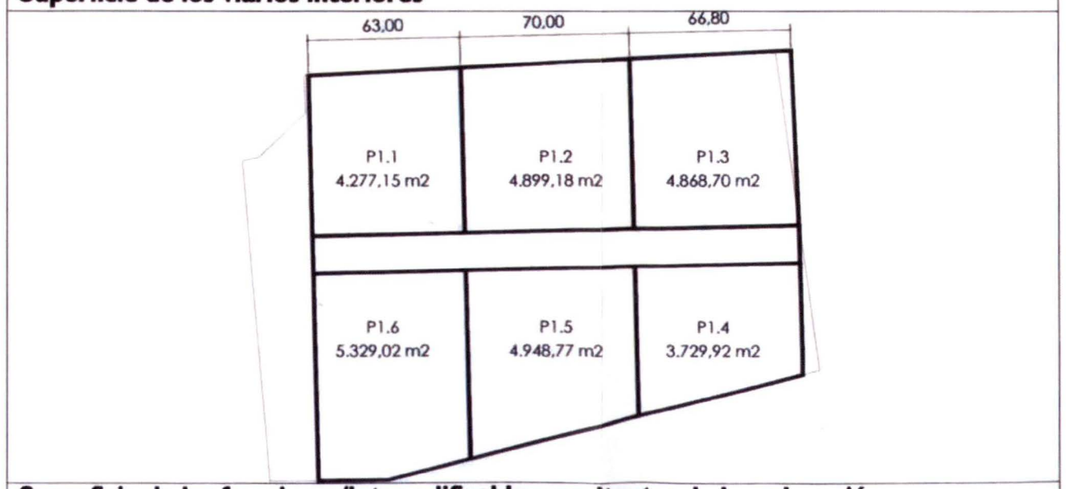
Anexo 2: Esquema gráfico de Superficies interiores de Parcela.

Superficie del ámbito de actuación





Superficie de los viarios interiores



Superficie de las fracciones/lotes edificables resultantes de la ordenación

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

13

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE TORNEROS, 54
(KM 13,600 A-4)
POLIGONO INDUSTRIAL LOS ANGELES
GETAFE

PLANOS

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

14

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

PLANOS

INDICE.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

TITULO DE PLANO	Escala
I.01.- SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO	1:20.000
I.02.- SITUACIÓN: ESTRUCTURA URBANA	1:10.000
I.03.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOUG-02: PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO: HOJA C-582.4-2	1:12.000
I.03.2- PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOUG-02. PLANO DE ORDENACION: HOJA O-582.4-2. 07 Y 08	1:5.000
I.4.-SITUACIÓN ACTUAL: EDIFICACIÓN EXISTENTE	1:1.500
I.5.- SITUACIÓN ACTUAL: DOCUMENTACIÓN CATASTRAL Y TOPOGRÁFICO	1:1.500 s/e

PLANOS DE ORDENACIÓN.

TITULO DE PLAN.O	Escala
O.01.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE: RETRANQUEOS MÍNIMOS; SECCIONES DE VIARIOS INTERIORES	1:1000 1:400
O.02.1- ORDENACION PROPUESTA: CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN ESPACIAL EN PLANTA BAJA Y PRIMERA.	1:500
O.03.1- ORDENACION PROPUESTA: CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN ESPACIAL EN PLANTA SEGUNDA Y TERCERA.	1:500
O.04.1- IMAGEN NO VINCULANTE: SUPERPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN SOBRE EL PLANO DE CLASIFICACIÓN INCORPORANDO LOS ESTUDIOS DE DETALLE TRAMITADOS: C/HILANDERAS C/VPASEO JOHN LENNON C/TORNEROS 16 Y PASEO DE JOHN LENNON Nº21	1:2000

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL.
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

15

Municipio de Getafe

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:

1 9 ABR 2010

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

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

1 7 DIC 2009

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Documento aprobado definitivamente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de AYUNTAMIENTO DE GETAFE
27 DIC 2010
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Quintero Santamaría

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE MADRID
2 1 SEP 2009
VISADO

leyenda gráfica
Límite del municipio
Ámbito del Estudio de Detalle

ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: JUNIO '09
PLANO DE INFORMACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: PLANO DE SITUACIÓN ORTOFOTO	ESCALA: 1/20.000
EL ARQUITECTO / LA PROPIEDAD (COJINETES DE PRECISIÓN S.L. CERRIDO MIRET)	Nº PLANO: I - 01

N

Municipio de Getafe

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de 27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Sánchez

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:

1 9 ABR 2010

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

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

1 7 DIC 2009

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
21 SEP 2009
VISADO

Leyenda gráfica

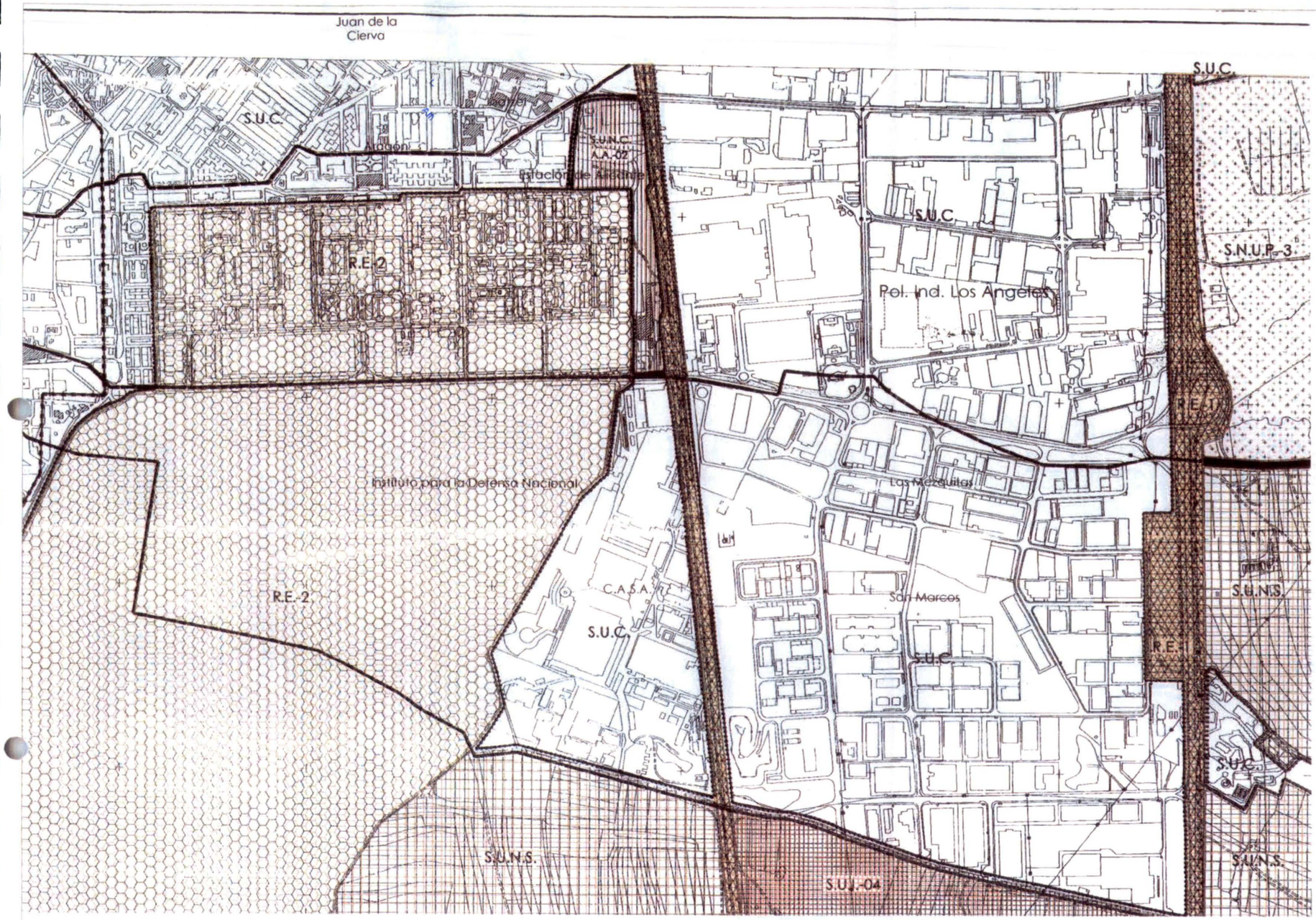
	Ámbito del Plan Especial
	Estructura viaria existente - red general y supramunicipal
	Estructura viaria existente - red local

ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: JUNIO '09
PLANO DE INFORMACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: PLANO DE SITUACIÓN ESTRUCTURA URBANA	ESCALA: 1/10.000
EL ARQUITECTO	LA PROPIEDAD COJINETES DE FRICCIÓN S.L. ALFREDO MARTÍN
	Nº PLANO: 1-02

17



Límite del término municipal

LA SECRETARIA GENERAL, EL TI INFO

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

CLASE	CLASIFICACION										DIVISION DEL SUELO			AFECCIONES				
CATEGORÍA	Suelo urbano		Suelo urbanizable			Suelo no urbanizable de protección												
	Consolidado	No Consolidado	Sectorizado	No Sectorizado	Incorporados - Ver documento nº Anexo Planos de Ordenación SG	Preparque	Parque regional	cerro de los ángeles y lagunas de perales	vías pecuarias (Inventario de la CAM)	Vías de comunicación	instalaciones de la defensa	Área Homogénea	Ámbito de Actuación	Sector	Protección de yacimientos arqueológicos	Reserva de suelo para viario	Vía Pecuaria (Inventario CAM)	Nueva traza de vía pecuaria	Edificios e instalaciones existentes en S.N.U.P.
ZONA																			
LÍMITE																			
CÓDIGO	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.U.I.	S.N.U.P.-1	S.N.U.P.-2	S.N.U.P.-3	S.N.U.P.-4	R.E.-1	R.E.-2	A.H.-01	A.A.-01	P.P.-1					10

N

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de 27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Fdo. Carlos Carrero Santamaría

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
1 9 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
1 7 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Edificios e instalaciones existentes en S.N.U.P.
1.- CASA CASTO
2.- NAVES AGRICOLAS
3.- ANTIGUA EXPLOTACION DE ARIDOS
4.- GRAVERA
5.- LA TORRECILLA DE IVAN CRESPIN
6.- ESTACION REGENERADORA DE AGUAS SUR
7.- VIVIENDAS DE LA CAÑADA REAL
8.- VIVEROS SOTO JARDIN
9.- CENTRO RIPICO
10.- CASAS CAMINO VINATEROS
11.- NAVE AGRICOLA
12.- GRANJA
13.- GRANJA
14.- FABRICA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
15.- EXPLOTACION MINERA
16.- CASA DE LA ALEMBUELA
17.- SOE RODRIGUEZ DE MACARRO
18.- CONVENTO DE CARMELITAS DESCALZAS
19.- CASA
20.- DEPOSITO DE COCHES
21.- GRANJA
22.- CERRO DE LOS ANGELES

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJERO DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE FECHA 10-10-03
Madrid, 10-10-03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA URBANÍSTICA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

C-582.4-2

CLASIFICACIÓN

29 SET. 2003
DOCUMENTO INFORMADO JULIO 2003

2002
AYUNTAMIENTO DE GETAFE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
2 1 SEP 2009
VISADO

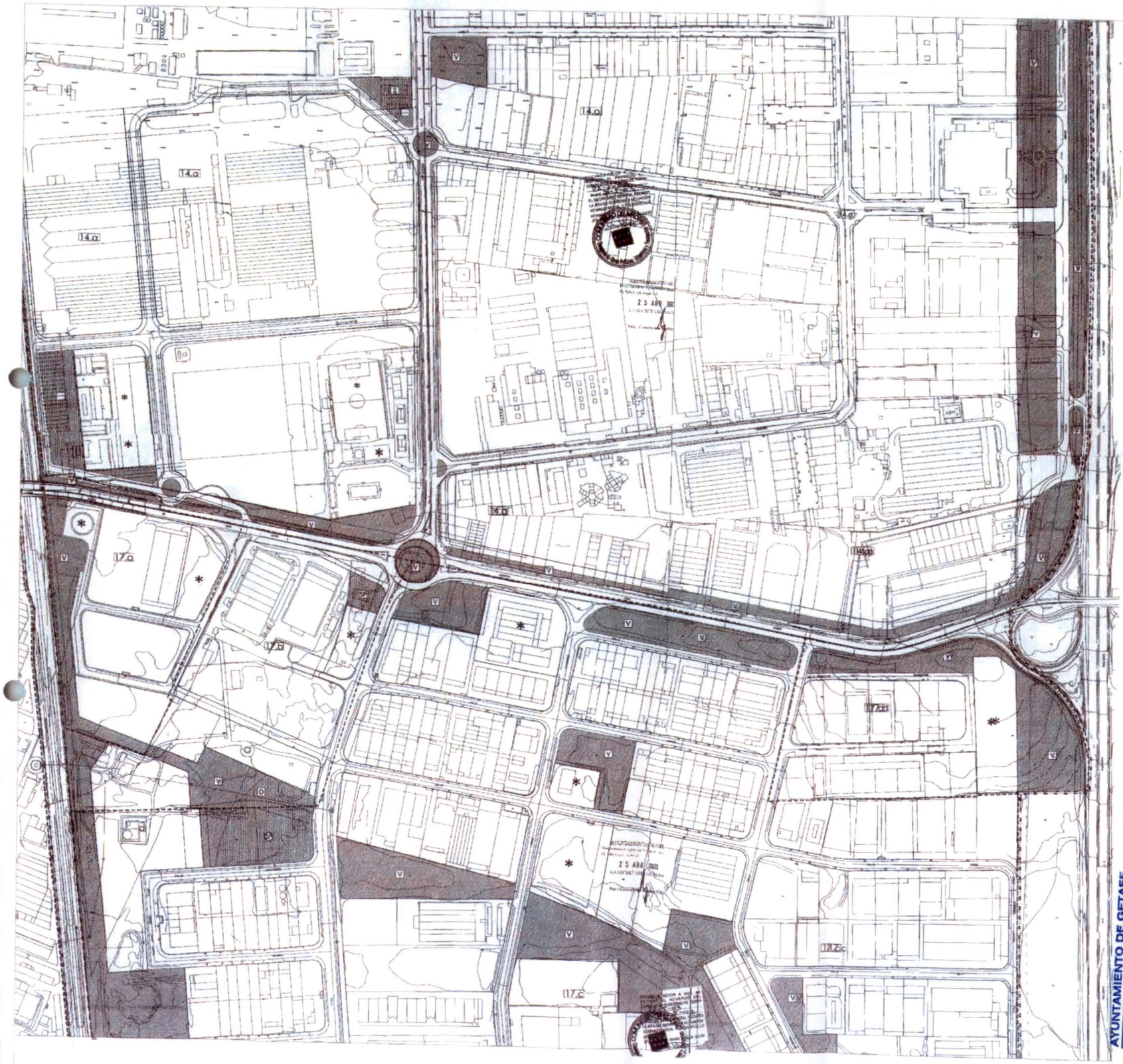
ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

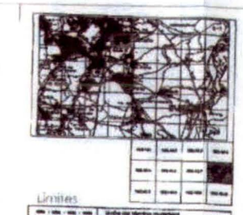
ESTUDIO DE DETALLE
EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: JUNIO '09
PLANO DE INFORMACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: PLANEAMIENTO VIGENTE CLASIFICACIÓN DEL SUELO HOJA C - 582 4-2	ESCALA: 1/12.000
EL ARQUITECTO / LA PROPIEDAD: COMPLEJOS DE PROCOMSA S.L. ALFREDO MIRET	Nº PLANO: I-03.1

18

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de 27 DIC 2001
EL JEFE DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Fdo.: Gerardo Gutiérrez Sanchez





Límites

Alineaciones

Situaciones especiales

Divisiones del Suelo Urbano

Redes

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

O-582.4-2.08

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

ESCALA 1: 2.000

DICIEMBRE 2002

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

ZONA DE ORDENANZA

14a

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
21 SEP 2009
VISADO

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

N

ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: JUNIO '09
PLANO DE INFORMACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: PLANEAMIENTO VIGENTE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO O-582.4-2.08	ESCALA: 1/5.000
EL ARQUITECTO / LA PROPIEDAD: COJUNETE DE PROCOSA S.L. ALFREDO MARTÍ	Nº PLANO: I - 03.2

19

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

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:

19 ABR 2010

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

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

17 DIC 2009

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
11 NOV 2009
VISADO

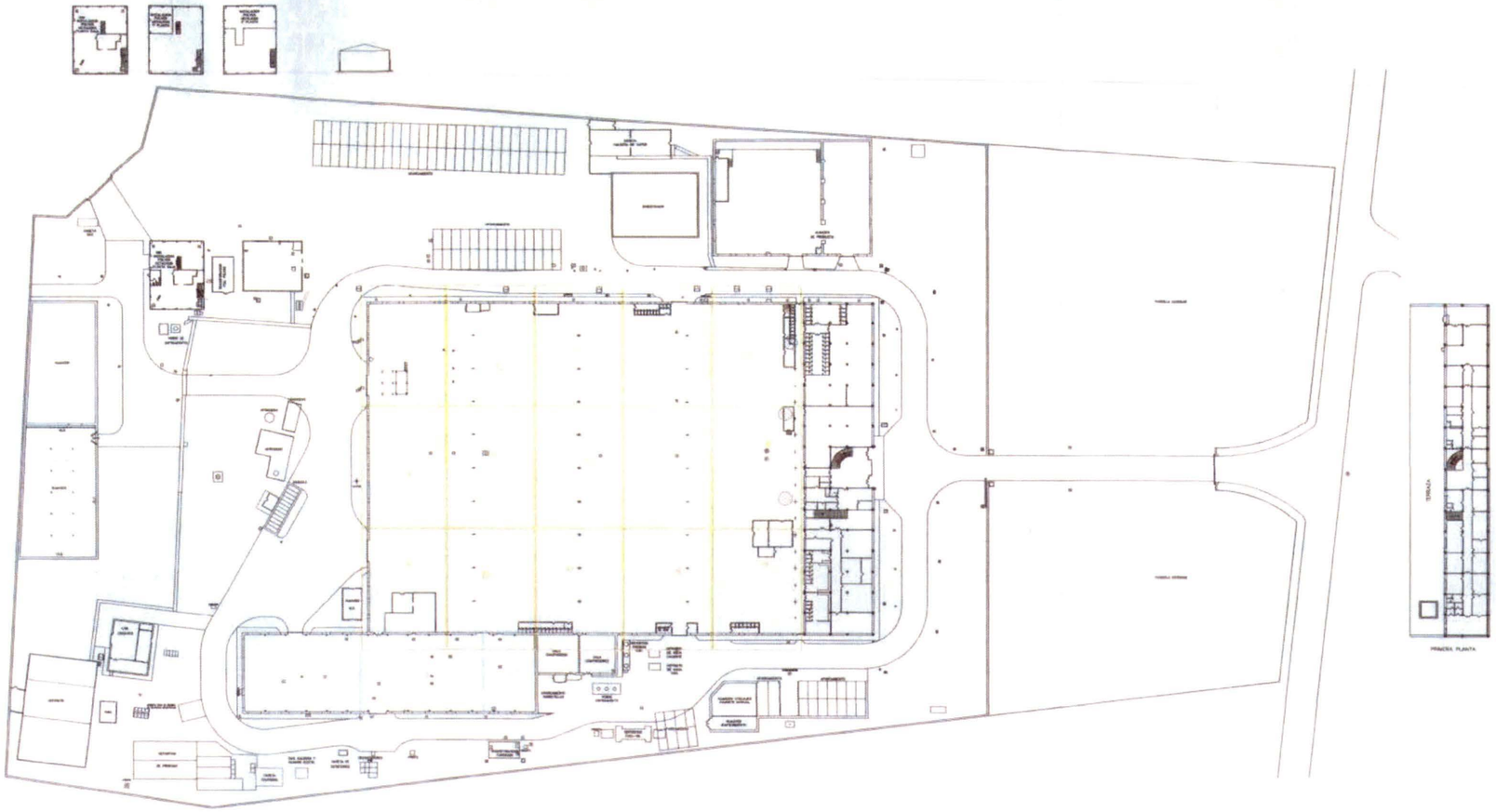
Leyenda gráfica

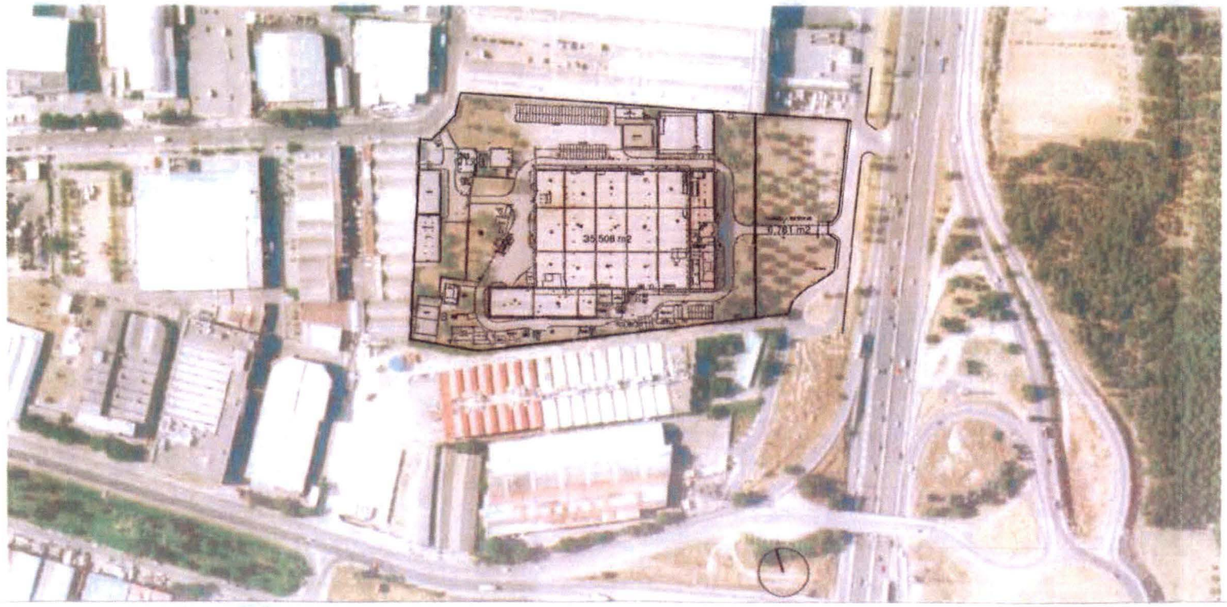
	Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle
	Alineación oficial exterior
	Edificaciones existentes
608.82	Cota de rasante

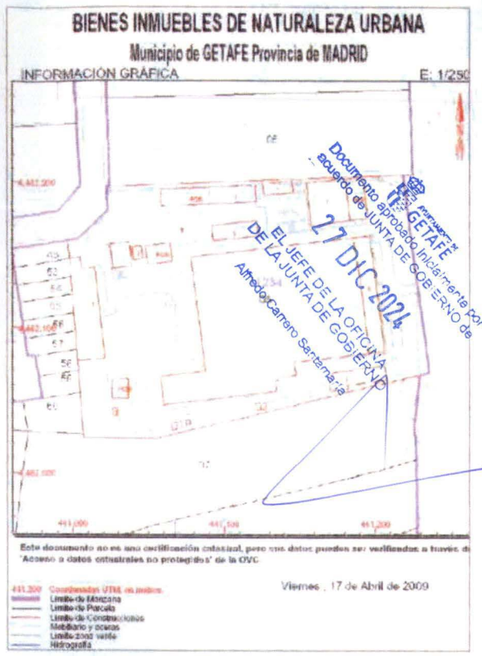
ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: JUNIO '09
PLANO DE INFORMACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: ESTADO ACTUAL EDIFICACIONES EXISTENTES	ESCALA: 1/1.500
EL ARQUITECTO: JOSÉ LUIS DE MATEA CUENCA	LA PROPIEDAD: COJUNETES DE PROCCIÓN S.L. ALFREDO MIRER
	Nº PLANO: I - 04







Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
AYUNTAMIENTO GETAFE
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1123406VK4612S0001MW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SIN NOMBRE B 7
GETAFE [MADRID]

USO PRINCIPAL: Industrial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1968
SUPERFICIE GRÁFICA: 100.000,000
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 15.212

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

DIRECCIÓN
CL SIN NOMBRE B 7 G
GETAFE [MADRID]

21 SEP 2009

PARCELA CONSTRUIDA: 15.212
PARCELA GRAFICA: 34.896
RATIO MT/M2: Parcela con varios inmuebles

VISADO

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1	00	01	10.258
OFICINA	1	01	01	612
ALMACEN	1	00	02	3.327
OFICINA	1	00	03	013

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

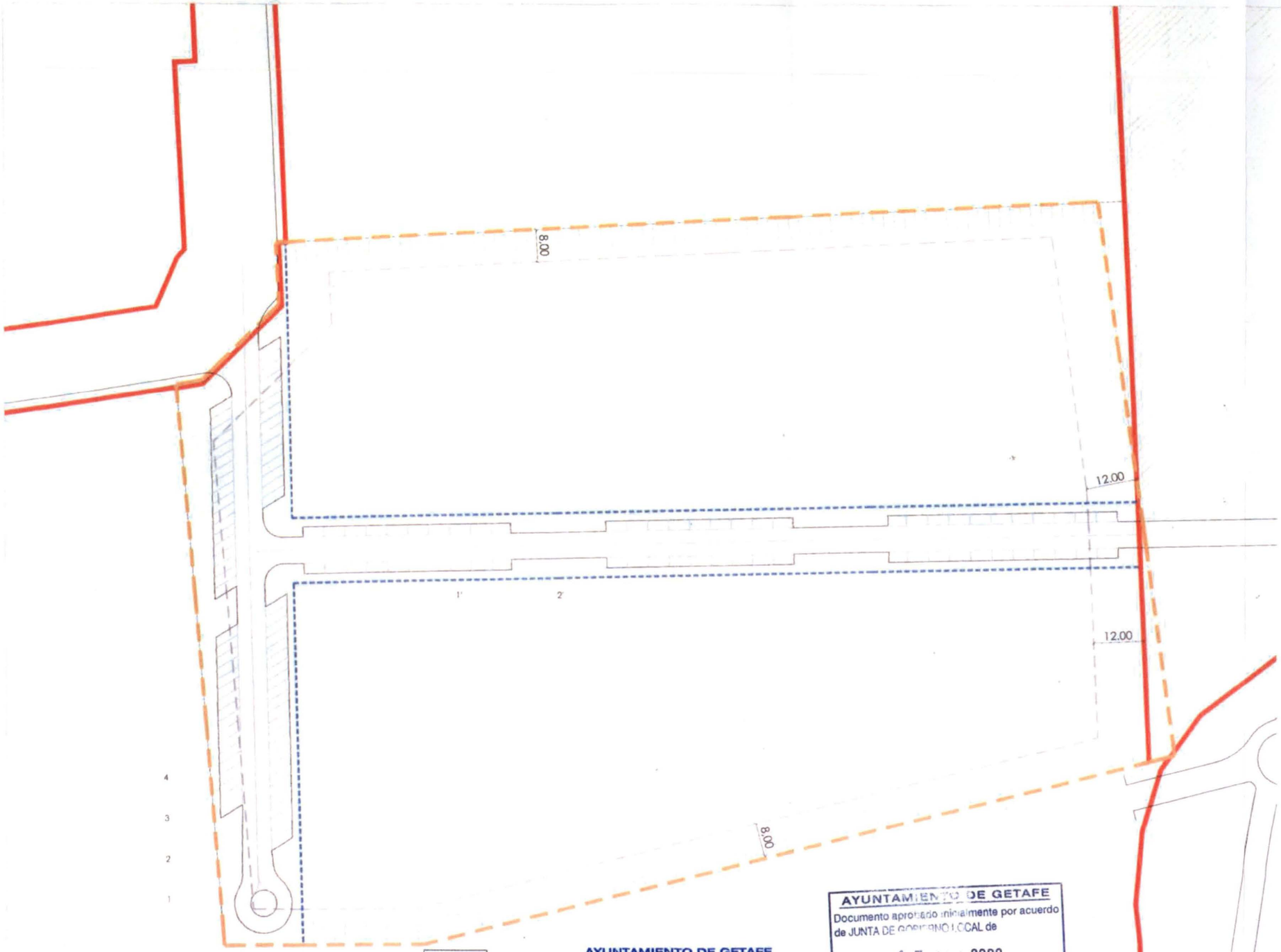
N

ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: JUNIO '09
PLANO DE INFORMACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: ESTADO ACTUAL DOCUMENTACIÓN CATASTRAL	ESCALA: 1/1.500
EL ARQUITECTO	LA PROPIEDAD COLUMTEL DISTRIBUCIÓN S.L. ALFREDO MIRA	Nº PLANO: - 05

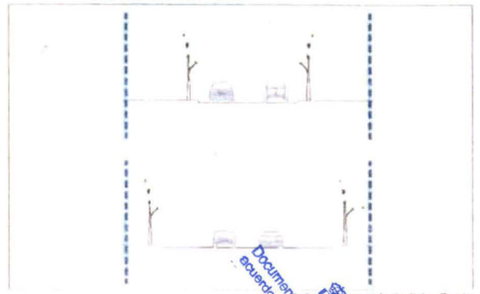
21



Leyenda gráfica

	Delimitación del ámbito
	Alineación oficial exterior
	Alineación interior
	Retranqueos mínimos según O.Z. 14.a
	Viario interior

Secciones del viario



Secciones viario Este-Oeste

Secciones viario Norte-Sur

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de GETAFE
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Sartamaría

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
11 NOV 2009
VISADO

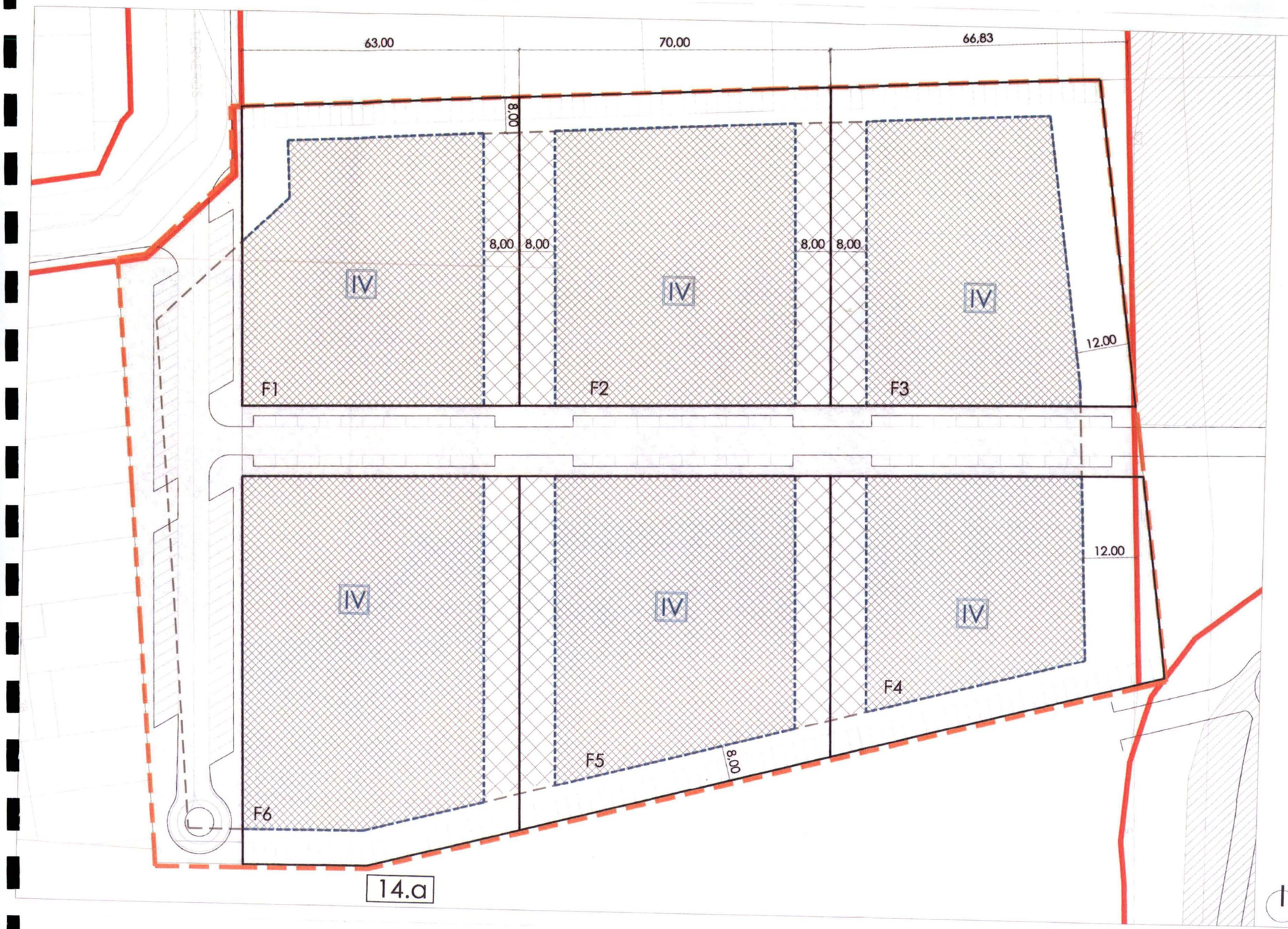
ESTUDIO DE DETALLE
EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: JUNIO '09
PLANO DE ORDENACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO RETRANQUEOS MÍNIMOS SECCIONES VIARIOS INTERIORES	ESCALA: 1/1.000 1/400 (sec)
EL ARQUITECTO: JOSÉ LUIS DE MATEA CUENCA LA PROPIEDAD: COJINETES DE FRICCION S.A. ALFREDO MIREY	Nº PLANO: O - 01

ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 JUN 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera



Leyenda gráfica

	Delimitación del ámbito
	Alineación oficial exterior
	Alineación interior
	Retranqueos mínimos según O.Z. 14.a
	Area de movimiento de la edificación en caso de promoción individual
	Area de movimiento de la edificación en caso de promoción conjunta
	Viario común
IV	Número de plantas de la edificación
F(i)	Fracciones en que se divide la parcela
	Localización indicativa de plazas de aparcamiento en superficie

22

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

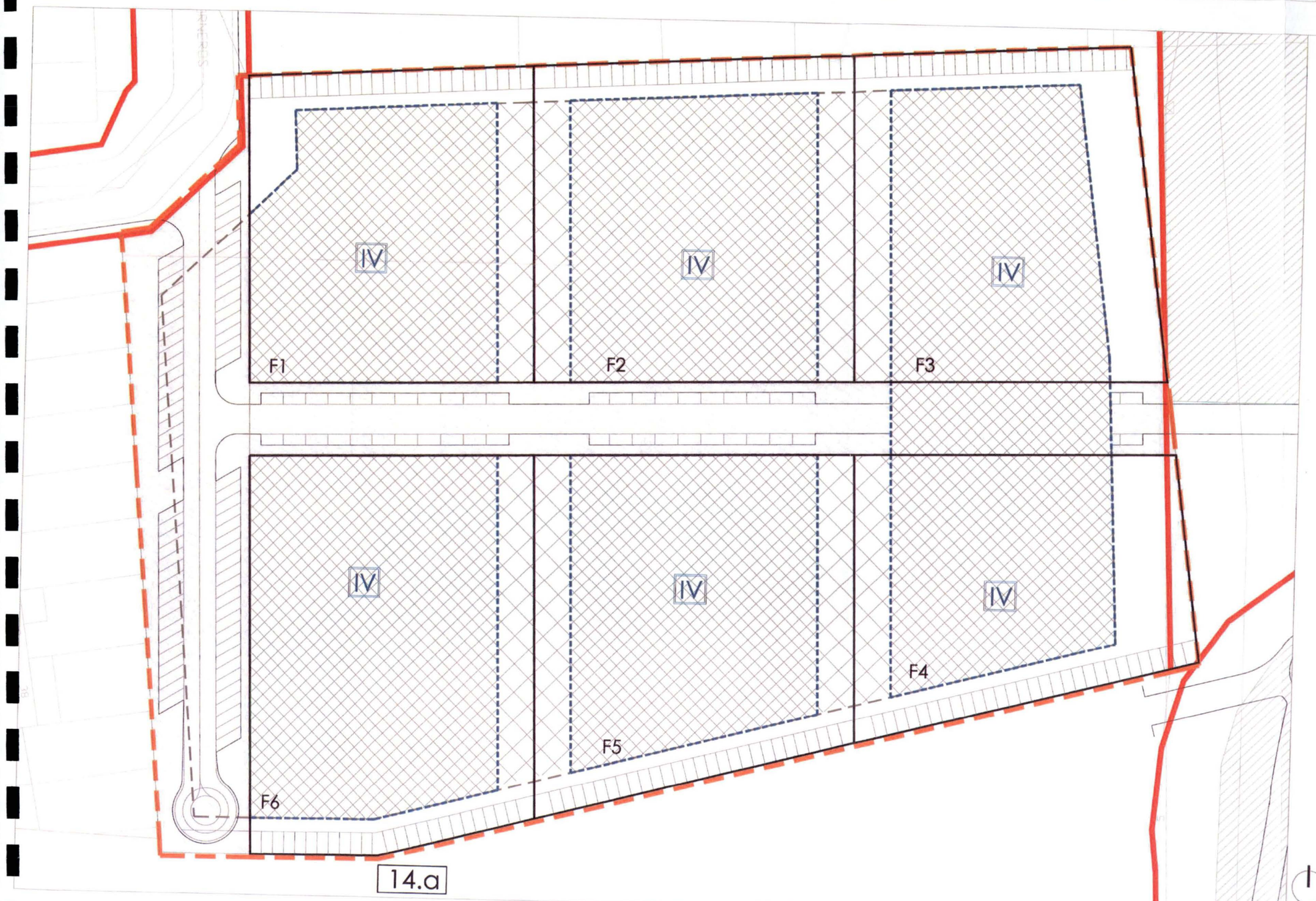
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Cenero Sanchez

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
11 NOV 2009
VISADO

ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE EN C/ TORNEROS 54	
POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: SEPT '09
PLANO DE ORDENACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN ESPACIAL EN PLANTA BAJA Y PRIMERA	ESCALA: 1/500
EL ARQUITECTO: JOSÉ LUIS DE MATEA CUENCA LA PROPIEDAD: COJINETES DE FRICCION S.L. ALFREDO MIRET	Nº PLANO: O - 02-1



Ayuntamiento de GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamarta

23

Leyenda gráfica

	Delimitación del ámbito
	Alineación oficial exterior
	Alineación interior
	Retranqueos mínimos según O.Z. 14.a
	Area de movimiento de la edificación en caso de promoción individual
	Area de movimiento de la edificación en caso de promoción conjunta
	Viario común
IV	Número de plantas de la edificación
F(i)	Fracciones en que se divide la parcela
	Localización indicativa de plazas de aparcamiento en superficie

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

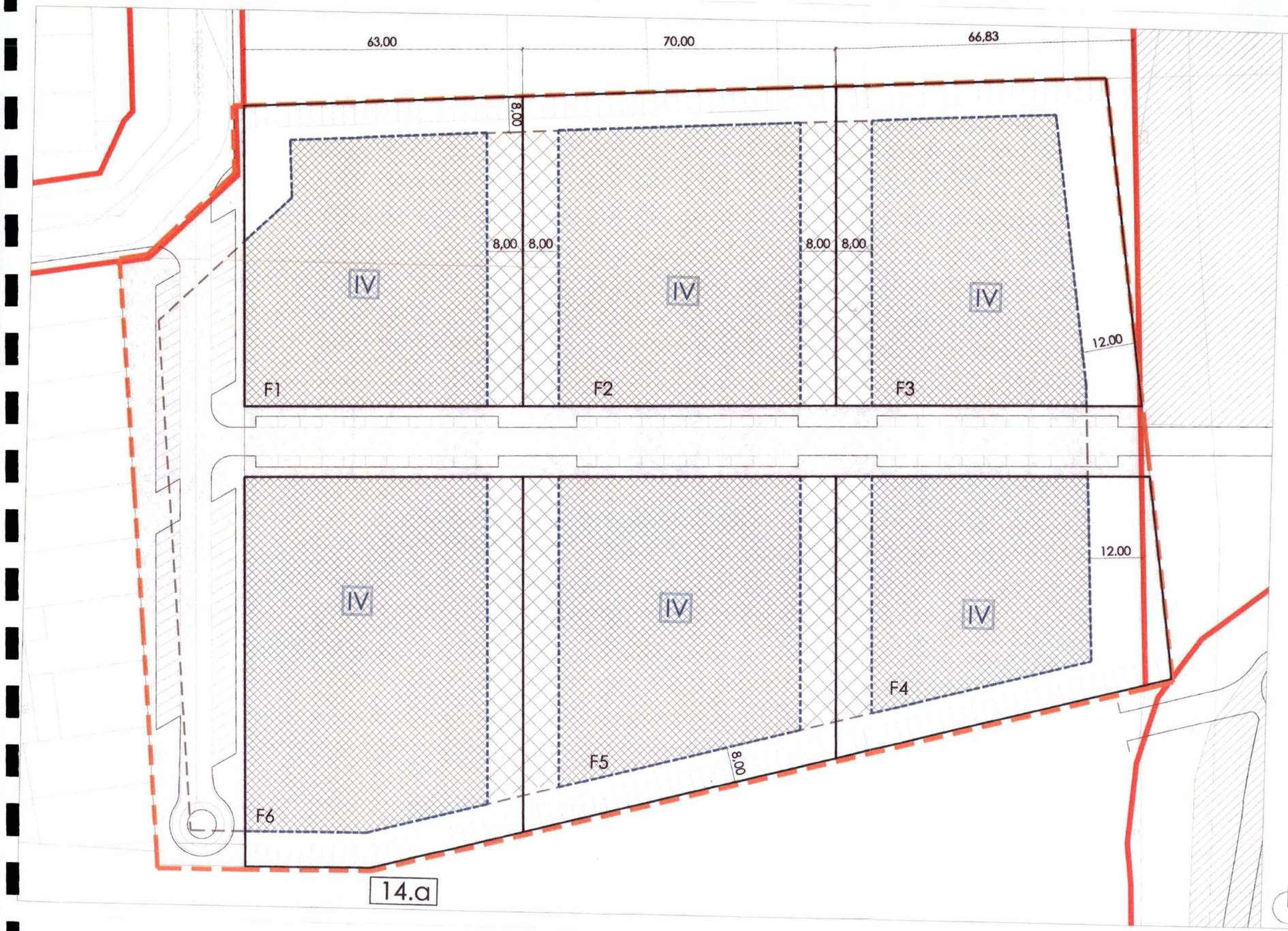
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
11 NOV 2009
VISADO

ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: SEPT '09
PLANO DE ORDENACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN ESPACIAL A PARTIR DE PLANTA SEGUNDA	ESCALA: 1/500
EL ARQUITECTO / LA PROPIEDAD (COMPRES DEPRECOMSA, ALFREDO MIRO)	Nº PLANO: O - 03-1



Leyenda gráfica

	Delimitación del ámbito
	Alineación oficial exterior
	Alineación interior
	Retranqueos mínimos según O.Z. 14.a
	Area de movimiento de la edificación en caso de promoción individual
	Area de movimiento de la edificación en caso de promoción conjunta
	Viario común
IV	Número de plantas de la edificación
F(i)	Fracciones en que se divide la parcela
	Localización indicativa de plazas de aparcamiento en superficie

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Camero Santamaría

22

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

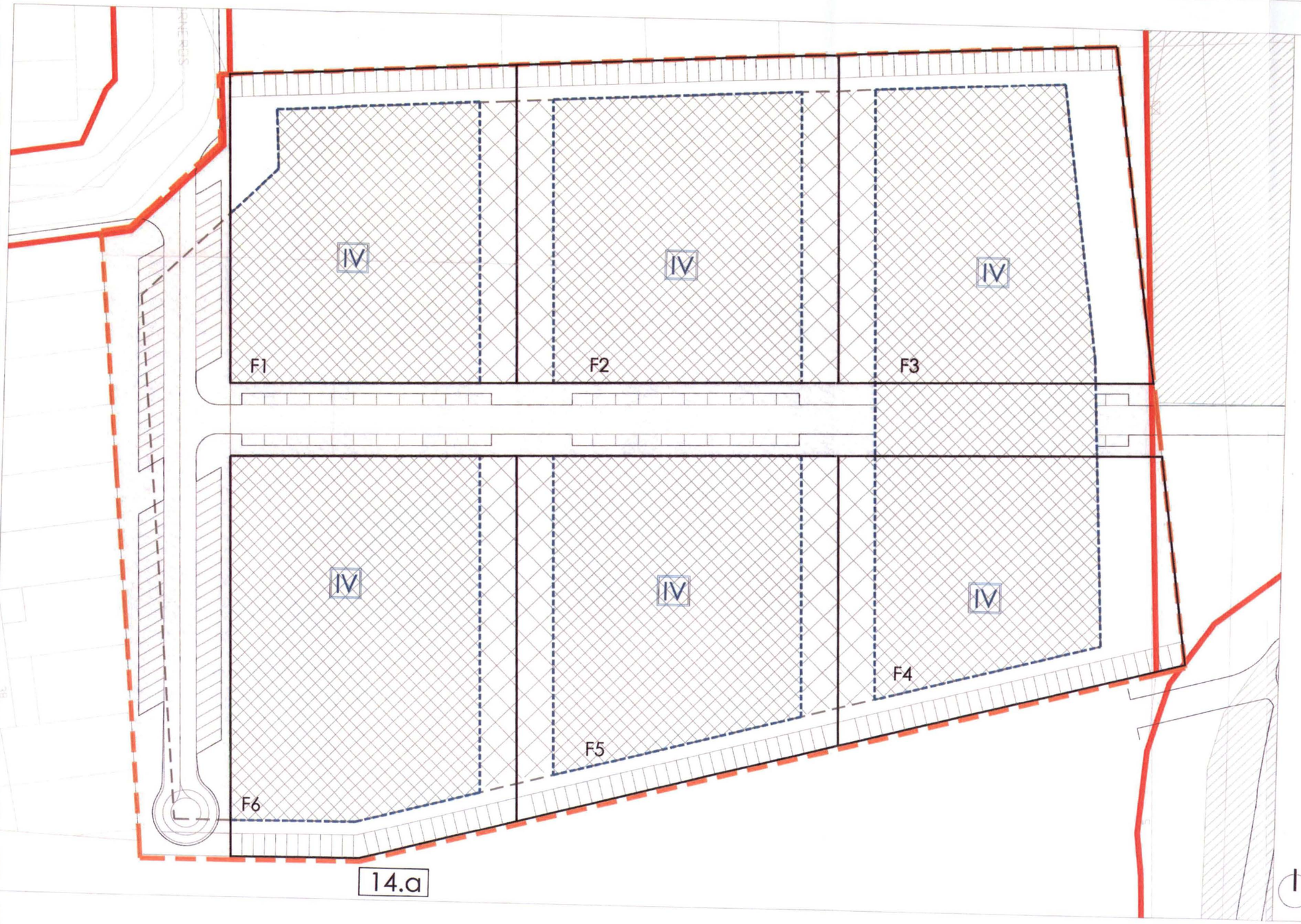
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
11 NOV 2009
VISADO

ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUBINCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: SEPT '09
PLANO DE ORDENACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN ESPACIAL EN PLANTA BAJA Y PRIMERA	ESCALA: 1/500
EL ARQUITECTO: JOSÉ LUIS DE MATEA OLIENTA LA PROPIEDAD: COJINETES DE FRICCION S.L. ALFREDO MIRET	Nº PLANO: O - 02-1

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría



Leyenda gráfica

	Delimitación del ámbito
	Alineación oficial exterior
	Alineación interior
	Retranqueos mínimos según O.Z. 14.a
	Area de movimiento de la edificación en caso de promoción individual
	Area de movimiento de la edificación en caso de promoción conjunta
	Viario común
IV	Número de plantas de la edificación
F(i)	Fracciones en que se divide la parcela
	Localización indicativa de plazas de aparcamiento en superficie

23

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
19 ABR 2010
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
17 DIC 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
11 NOV 2009
VISADO

ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES, GETAFE	FECHA: SEPT '09
PLANO DE ORDENACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN ESPACIAL A PARTIR DE PLANTA SEGUNDA	ESCALA: 1/500
EL ARQUITECTO / LA PROPIEDAD (COJINETES DERECHO S.L. ALFREDO NIETO)	Nº PLANO: O - 03-1

Leyenda gráfica

	Delimitación del ámbito
	Alineación oficial exterior
	Alineación interior
	Viario común
F(i)	Fracciones en que se divide la parcela

24

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de 17-12-09

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

27 DIC 2021

EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carreño Sánchez

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:

1 9 ABR 2010

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de

1 7 DIC 2009

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

2 1 SEP 2009

VISADO

ARQUITECTURA-URBANISMO MATEA CUENCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE

EN C/ TORNEROS 54

POL. IND. LOS ÁNGELES. GETAFE	FECHA: SEPT '09
PLANO DE ORDENACIÓN	RUTA: -
TÍTULO: PLANO IMAGEN NO VINCULANTE	ESCALA: 1/2.000
EL ARQUITECTO / LA PROPIEDAD COJINETES DE FRICCIÓN S.L. ALFREDO MIRET	Nº PLANO: O - 04-1

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

Anexo 5. Estudio de Detalle C/ de las Hilanderas 3, c/v Paseo de John Lennon.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:

18 SEP 2008

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

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

26 JUN 2008

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Fdo.: Carmen Santamaría

78

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

27 DIC 2024

DOCUMENTACION ESCRITA

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

C/ DE LAS HILANDERAS 3 c y PASEO JOAN LEVI 1 y 3. Pol. Industrial LOS ANGELES. GETAFE (ANTIGUA FABRICA PAÑADORES NAVARRA)

Arquitecto Redactor

Federico Ortega Ortega.
Colegiado COAM nº 11.547 C/ Marcelo Malina 1 2º Dcha. 28008 MADRID Tfno. 917 452 193 Fax 917 452 394 proyectos@ortegaarquitectos.com

Propiedad

GUIMBARDA SOL, S.L. C/ Maria de Molina 1 2º Dcha. 28006 Madrid

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

79

FEDERICO ORTEGA ORTEGA (arquitecto)
María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 917 [illegible]

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
1 8 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
2 6 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

ESTUDIO DE DETALLE

C/ DE LAS HILANDERAS 3 c/v A PASEO JOHN LENNON, POLIGONO INDUSTRIAL LOS ANGELES, GETAFE (ANTIGUA FABRICA RADIADORES NAVARRA)

MEMORIA

FEDERICO ORTEGA ORTEGA (arquitecto)
María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 917 452 393

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Castro Sarmiento
AYUNTAMIENTO DE GETAFE

ESTUDIO DE DETALLE, C/ DE LAS HILANDERAS c/v A PASEO DE JOHN LENNON, POLIGONO INDUSTRIAL LOS ANGELES, GETAFE

El presente estudio de detalle consta de todos los documentos necesarios para su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Getafe. Dichos documentos son:

A. MEMORIA
B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A continuación se desarrolla la MEMORIA, de acuerdo con el siguiente:

I N D I C E

		Pag.
1	**DOCUMENTACION. INFORMACION**	3
	1.1. Datos y objeto del encargo	3
	1.2. Situación de la parcela y descripción de la misma	3
	1.3. Datos identificativos del Autor	4
	1.4. Antecedentes	4
	1.5. Descripción de la propuesta	6
	1.6. Justificación de la propuesta	7
	1.7. Planeamiento urbanístico de aplicación	11
	1.8. Ficha de la ordenanza	12
2	**CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA**	13
	2.1. Normativa urbanística	13
	2.2. Usos	14
	2.3. Dotación de plazas de aparcamiento	15
	2.4. Ordenanza alternativa	15
3	**RELACION DE PLANOS**	17
4	**ANEXO:**	18
	Acta de notificación y respuesta de la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de Getafe	

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

FEDERICO ORTEGA ORTEGA (arquitecto)
María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 917 452 393

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

1. DOCUMENTACION. INFORMACION

1.1. DATOS Y OBJETO DEL ENCARGO

El encargo de esta modificación de propuesta de Estudio de Detalle ha sido realizado por Dña. **Cristina Giménez Solano** con D.N.I. [redacted] actuando en nombre y representación de la compañía mercantil **GUIMBARDA SOL, S.L.**, con C.I.F. [redacted] y domicilio social en calle María de Molina, 1, 2º Derecha, 28006 Madrid.

Se redacta para poder aplicar la ordenanza alternativa conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Getafe en la parcela propiedad de la mercantil sita en el nº 3 de la calle de las Hilanderas c/v al Paseo de John Lennon 29 (antigua fábrica de RADIADORES NAVARRA), así como para presentar una propuesta volumétrica del conjunto de la edificación, avanzando así en la concreción del modelo edificatorio.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Víctor Carrera Camarla

1.2. SITUACION DE LA PARCELA Y DESCRIPCION DE LA MISMA

La parcela está situada en Getafe en el polígono Industrial Los Ángeles, y está señalada con el nº 3 de la Calle de Las Hilanderas y nº 29 del Paseo (también conocido como Avenida) de John Lennon (antigua fábrica de RADIADORES NAVARRA).
La referencia catastral es 1123408VK4611N0001KM. La superficie catastral 11.661 m².
En la actualidad se encuentra edificadas las antiguas naves industriales de RADIADORES NAVARRA, con una superficie construida de 6.058 m².
La parcela tiene una forma alargada. Linda al norte, con límite marcado mediante vallado ciego de fábrica, con la parcela industrial propiedad de la mercantil **ENEL S.A.**, al sur con el paseo de John Lennon y parcela propiedad de **IBERDROLA**, al este, con límite marcado mediante vallado ciego de fábrica, con la calle de las Hilanderas, zona verde y parcela propiedad de **IBERDROLA** y al oeste, también con límite marcado mediante vallado ciego de fábrica, con la parcela industrial propiedad de la mercantil **CRISTALERIAS VITRAL**.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de GETAFE
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carreño Santamaría
82

La parcela presenta dos accesos rodados en la actualidad, uno al este desde la C/ Hilanderas y otro al sur desde el Paseo de John Lennon.

Se ha realizado un levantamiento topográfico de la misma realizado por el topógrafo D. **Eduardo Sánchez Chaves**, verificándose los linderos para la concreción de la superficie catastral de 11.661 m². Es esta superficie la que consta en la escritura autorizada el día 14 de Diciembre de 2.006 por el Notario de Madrid D. **Rafael Bonardell Lenzano** con el nº 4.434 otorgada entre la transmitente **RADIADORES NAVARRA, S.A.** y la compradora **URBANIZACIÓN ESTRELLA POLAR, S.A.** (sociedades propietarias predecesoras de la actual propiedad promotora del presente trabajo).

Por otra parte la superficie del solar inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe (como finca registral nº 18.881) es de 9.146 m². Para resolver esta disparidad conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria (art. 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, art. 98 del Reglamento Hipotecario y art. 53 de la Ley 13/96 de 30 de diciembre), se ha otorgado Acta Notarial de Notoriedad por el Notario D. **Eduardo Torralba Arranz**, con nº de protocolo 2.325 y pronunciamiento favorable por parte de los colindantes, para la inscripción en dicho Registro de la superficie catastral mencionada.

1.3. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL AUTOR.

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por el arquitecto Don **Federico Ortega Ortega**, con N.I.F. 13.141.305 W, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el nº 11547, y con domicilio social y profesional en calle María de Molina 1, 2º Derecha, 28006 Madrid. Así mismo manifiesta no hallarse incurso en incompatibilidad profesional alguna para el desarrollo del presente trabajo.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

1.4. ANTECEDENTES

Como antecedente directo del presente trabajo existe otro titulado Propuesta de Estudio de Detalle, redactado por los arquitectos D. **José María Lapuerta Montoya** (colegiado 6876), D. **Carlos Asensio Galvín** (colegiado 11006) y Dña. **Paloma Campo Ruano** (colegiada 13548), visado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid en

FEDERICO ORTEGA ORTEGA (arquitecto)
María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 917 452 393

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de GETAFE
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Barrero Santamaría

junio de 2007, con expediente colegial 34382/07, siendo la promotora del mismo la sociedad **URBANIZACION ESTRELLA POLAR, S.A**.

Dicho Estudio de Detalle ya fue diseñado de acuerdo a las premisas iniciales marcadas por la sociedad mercantil **GUIMBARDA SOL, S.L.** al encontrarse la parcela en proceso de compraventa.

Dicho trabajo fue presentado para la tramitación correspondiente en el Ayuntamiento de Getafe (expediente referenciado con el nº de registro de entrada 2007037352). Por parte de los Servicios Técnicos Municipales se realizó un requerimiento para la subsanación de diversas deficiencias.

Debido a la dilatación en el tiempo de todas estas gestiones, y conforme a la consulta realizada por la antigua propiedad **URBANIZACION ESTRELLA POLAR, S.A.** en el Ayuntamiento de Getafe, se solicitó la suspensión del procedimiento iniciado en dicho Ayuntamiento.

En relación con el requerimiento indicado y debido a la discrepancia entre las superficies catastrales y registrales se redactó la ya mencionada Acta de Notoriedad.
A pesar de la conformidad de los colindantes expresada en dicha Acta y del cumplimiento de todos los requisitos legales exigibles conforme a la normativa vigente no ha sido admitida la calificación en el Registro. Contra esto se ha interpuesto recurso en la Dirección General de los Registros y del Notariado.

De cara a materializar la edificabilidad asignada a la parcela y para la concreción del modelo edificatorio demandado por la nueva promotora se redacta el presente trabajo.

Sobre la misma parcela está abierto también un expediente en el Ayuntamiento de Getafe con nº 001327/2007-OB/0102, promovido por la sociedad **GUIMBARDA SOL, S.L.** para la demolición de las edificaciones existentes, bajo proyecto redactado por el mismo autor del presente trabajo, que ha obtenido recientemente la licencia municipal correspondiente para su ejecución.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo del PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

84

1.5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

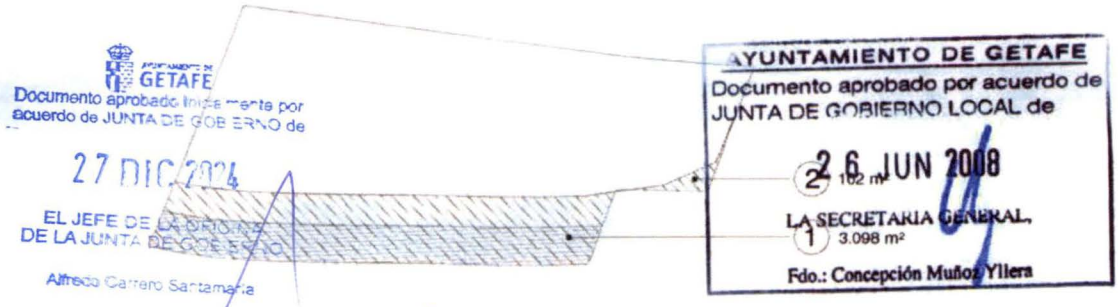
La propuesta parte de la separación en volúmenes distintos para los usos pretendidos terciario hotelero y terciario oficinas, compatibles conforme a lo indicado para ordenanza alternativa en la ficha correspondiente a la subzona 14ª, copia de la cual se incluye en el punto 1.7. de la presente memoria.

El desarrollo hotelero correspondería a la ejecución de dos hoteles de cuatro plantas con volúmenes diferenciados en las tres superiores y conectados en planta baja.

El desarrollo de oficinas correspondería con un volumen de cuatro alturas de plantas irregulares iguales dos a dos en plantas baja-primera y segunda-tercera.

Todos los cuerpos edificatorios quedan dentro del área de movimiento marcada por los retranqueos mínimos establecidos: 12 m a viales y 8 m a medianeras.
Los espacios libres de parcela, aparte de lo relativo a cesiones que se indica más adelante, se destinan a aceras, áreas de protección, viales y plazas de aparcamiento en superficie.

La parcela tal y como se señala en el plan General de Getafe, en el plano O-582.4-2.08, presenta una zona de cesión como reserva de zona verde y otra para la ejecución de una vía de servicio.
Dicha superficie de cesión se materializa en dos porciones de parcela correspondientes a las áreas definidas por los límites sur y este de la parcela y la alineación oficial, tal y como se indica en el siguiente gráfico:



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

La denominada zona 1, de 3098 m², resulta una banda de 22 m desde el lindero que conforma el límite sur de la parcela catastral comprobada. Se destinarán 12 m a zona verde y para la vía de servicio 10 m distribuidos según indicaciones del Ayuntamiento

de la siguiente manera: 1,25 m de acera junto a esta zona verde, 4 m de calzada con un único sentido, 2,5 m de aparcamiento (plazas que no se contabilizan como dotación para la parcela) y 2,25 m de acera junto a la parcela.

La denominada zona 2, de 102 m², presenta una forma sensiblemente triangular que, conforme a lo previsto en el plan general, correspondería a la nueva vía de servicio indicada anteriormente.

La ejecución de dicha vía así como los accesos que se producen desde la misma a la parcela tienen una gran importancia para la propuesta. Se decide mantener el acceso que presenta la parcela al este desde la calle Hilanderas (vía de servicio de la carretera de Andalucía). En la esquina suroeste del solar se produce otra entrada y salida de vehículos. Existiría otro acceso más desde la futura vía de servicio en la esquina sureste de la parcela.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

1.6. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

El marco jurídico aplicable queda establecido en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. En la sección 3ª, artículos 53 y 54 se definen las determinaciones referidas a los Estudios de Detalle siguientes:

SECCIÓN 3.ª ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 53. *Función y límites.*

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. Tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.

c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Artículo 54. *Contenido y documentación.*

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

86

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de 27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Garcia
AYUNTAMIENTO GETAFE

El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

Con carácter más específico se han tenido también en cuenta las consideraciones marcadas en el artículo 78 del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe relativo a Estudios de Detalle en Suelo Urbano.

Como ya se indicó anteriormente la nueva ordenación de volúmenes pretende concretar las demandas manifestadas por la Propiedad de cara a la definición de los cuerpos edificatorios conforme a los usos pretendidos, estando por tanto de acuerdo tanto con lo establecido en la Ley 9/2001 como lo indicado en el Plan General de Ordenación Urbana.
Además se cumplen los requisitos marcados por la normativa urbanística de aplicación conforme a lo que se expresa en el punto 2.1. de la presente memoria.

Por otra parte las premisas marcadas en este Estudio de Detalle no alteran las condiciones de los predios colindantes, estimándose por tanto que no producen efectos negativos en el entorno. Es más la implantación de los nuevos usos, fundamentalmente el terciario hotelero, constituye una mejora en las condiciones y dotaciones de la zona. La primera parte de la actuación planteada con la edificación de dos hoteles de la multinacional hotelera Accor Hospitality, 2ª cadena hotelera mundial, supone la consolidación de la estrategia municipal del eje terciario de la Avenida John Lennon como importante acceso a la ciudad.

En lo relativo a las cuestiones planteadas por el desacuerdo entre la superficie catastral y la registral y conforme al desarrollo de los hechos, se hace constar lo siguiente:

1. Conforme a la consulta verbal realizada en los servicios técnicos del Ayuntamiento de Getafe, tras la exposición y estudio de diversas propuestas se concluye la conveniencia de redactar el presente Estudio de Detalle teniendo en cuenta la existencia de un ámbito delimitado claramente por los linderos reales existentes correspondientes a los 11.661 m² de la parcela comprobada. Las discrepancias entre las superficies genera una doble información en cuanto a la materialización de los valores urbanísticos pero no en lo relativo a la definición del ámbito del Estudio de Detalle.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de 26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de: 18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

87

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de 27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Camino Salamanca
AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Para la delimitación de la edificación se han marcado volúmenes máximos, entendidos como áreas de movimiento para dar cabida a las propuestas de edificación planteadas.

2. De cara a la inscripción registral de la superficie real de la parcela existente se han cumplido todos los preceptos marcados en el artículo 53 de la Ley 13/96 de 30 de diciembre (certificación registral, medición por parte de Perito y Acta de Notoriedad con acuerdo de colindantes)

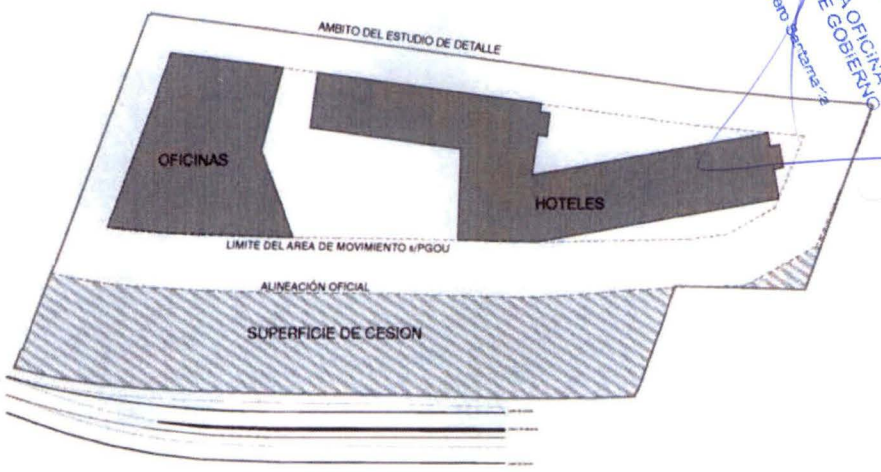
3. Como ya se ha indicado en el Acta de Notoriedad otorgada se expresa la conformidad con el exceso de cabida allí indicado de las propiedades que lindan con la parcela objeto del Estudio de Detalle.
   El error histórico que se arrastra se concreta en la situación del lindero sur correspondiente al Paseo de John Lennon. En escrito remitido por la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de Getafe ante notificación notarial de enero del presente año, se expresa la conformidad del Ayuntamiento con respecto al exceso de cabida planteado en el acta de notoriedad mencionada con relación al lindero en conflicto. Se incluye en anexo copia de la comunicación al Ayuntamiento de la emisión del acta de notoriedad y de la contestación recibida.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

4. En todo caso dicha zona entraría dentro de la correspondiente a la cesión a realizar conforme a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe no afectando a la distribución de volúmenes propuesta.
   Para completar el proceso administrativo en el Ayuntamiento se exigirá en su momento la segregación e inscripción de dicha zona de cesión, la cual se materializará conforme a la situación registral que exista en el momento de su formalización, aún entendiendo que la cesión debe materializarse como compromiso y producirse efectivamente cuando se resuelva el recurso planteado. En cualquier caso se deja a criterio del Ayuntamiento la concreción de dicha segregación.
   Independientemente de la solución final que se adopte, la obligación de urbanización de dicha zona de cesión por parte de la promotora debe ser sobre el total correspondiente a los 11.661 m^2.
   En el siguiente esquema se indican las situaciones de las parcelas, las zonas de cesión y la ocupación máxima de las edificaciones previstas.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

88



5. Se ha tenido la constancia de que el error se arrastra desde hace más de 40 años, lo cual se corrobora por la existencia de las naves de la fábrica de RADIADORES NAVARRA con anterioridad al desarrollo urbanístico del Polígono Industrial Los Angeles.

Los compromisos adquiridos por la Propiedad de cara a la ejecución de la construcción prevista, y más concretamente de los edificios de uso hotelero, obligan a acelerar el proceso que se viene dilatando en el tiempo por cuestiones administrativas.

Este Estudio de Detalle pretende desbloquear la situación actual dejando constancia de que adoptar los valores urbanísticos provenientes de la estimación de la superficie registral no significa renunciar a los derechos que la propiedad tiene sobre la parcela real adquirida y de los valores de aprovechamiento urbanísticos correspondientes.

Finalmente indicar que la propuesta planteada cumple con lo estipulado en el punto 3 del artículo 78 del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, dado que se trata de una única propiedad y se cumple con las obligaciones de cesiones al Ayuntamiento, posibilitándose a su vez la solicitud de licencias por volúmenes edificatorios diferenciados.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Sartenaer

FEDERICO ORTEGA ORTEGA (arquitecto)
María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 917 452 393

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Cartamaría

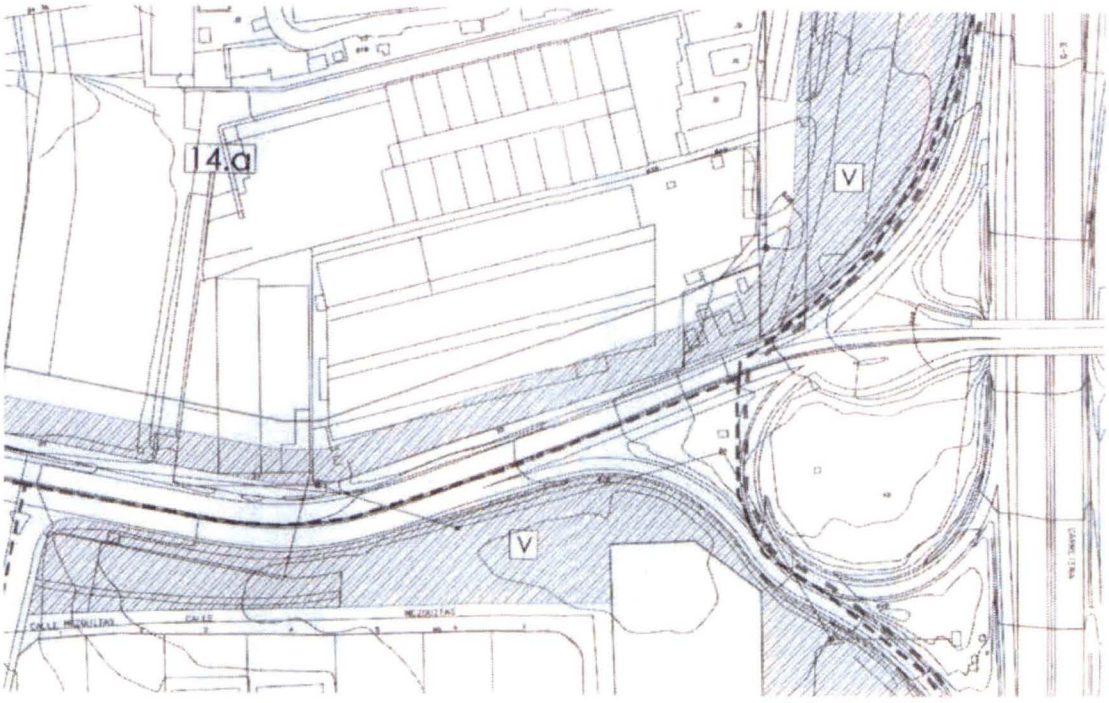
1.7. PLANEAMIENTO URBANISTICO DE APLICACION

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETAFE, publicado en el BOCM 13/10/03

ZONA DE ORDENANZA 14: INDUSTRIAL Los Angeles

SUBZONA A: GENERAL (ORDENANZA ALTERNATIVA)

CLASIFICADA EN EL PLANO O-582.4-2.08 COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO



____ ALINEACION OFICIAL

La parcela presenta una franja de cesión como reserva de zona verde y para la construcción de una vía de servicio.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

FEDERICO ORTEGA ORTEGA (arquitecto)
María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 91 [illegible]

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

1.8. FICHA DE LA ORDENANZA

ZONA DE ORDENANZA 14a

SUELO URBANO

INDUSTRIAL LOS ANGELES

GENERAL

PLANOS DE REGULACIÓN

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

CONDICIONES DE VOLUMEN		GENERAL	ORDENANZA ALTERNATIVA
PARCELA MINIMA	SUPERFICIE (m²)	500	
	FRENTE MINIMO (m)	—	
ALTURA MAXIMA NORMAL	Nº DE PLANTAS (INCLUIDA ÁTICO)	III	IV
	ALTURA MAX. (m)	15,00	
ALTURA LIBRE INTERIOR MINIMA	PLANTA BAJA (m)	SEGÚN USOS	SEGÚN USOS
	PLANTA PISOS (m)	SEGÚN USOS	SEGÚN USOS
RETRANQUEOS MÍNIMOS (m)	A CALLES	SEGÚN ARTº 158	12
	A LINDEROS		8
% OCUPACION MÁXIMA	PLANTA BAJA	S/RETRANQUEOS	S/RETRANQUEOS
	PLANTA PISOS	30% EN TOTAL	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		MA/EA	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²/m²)		0,9	

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

OBSERVACIONES

- CONDICIONES HIGIENICAS DE CALIDAD Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CAPÍTULO 2º DEL TÍTULO VI DE LAS NN.UU. Y OO. DEL PLAN.
- SERÁN EDIFICABLES AQUELLAS PARCELAS REGISTRADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN QUE TENGAN MENOR SUPERFICIE.
- LIMITACIONES DE LOS USOS COMPATIBLES SEGÚN "CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE LOS USOS" [illegible]
- PARA LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA ALTERNATIVA, SERÁ OBLIGATORIA LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE [illegible] EN EL QUE SE FIJE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, CON LOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN LAS [illegible]

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

FEDERICO ORTEGA ORTEGA (arquitecto)
María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 917 452 393

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA

2.1. NORMATIVA URBANISTICA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETAFE, publicado en el BOCM 13/10/03

ZONA DE ORDENANZA 14: INDUSTRIAL Los Angeles.

SUBZONA A: GENERAL (ORDENANZA ALTERNATIVA)

CLASIFICADA EN EL PLANO O-582.4-2.08 COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO. Se realizará en la parcela una cesión de una banda de 12 m para zona verde y de otra banda contigua de 10 m para la ejecución de un vial de servicio, en ambos casos paralelas a la calle John Lennon.

La edificabilidad se calcula con la superficie del solar antes de efectuar la cesión.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Cabrero Santamaría

CUADROS DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA

CUADRO 1:

VALORES URBANISTICOS CORRESPONDIENTES AL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y CATASTRAL DE LA PARCELA: 11.661,00 m²		
PARAMETRO	NORMATIVA	PROYECTO
EDIFICABILIDAD	10.494,90 m² (0,9m²/m²)	10.494,90 m²
RETRANQUEOS	8 m a parcelas contiguas 12 m a viales	8 m a parcelas contiguas 12 m a viales
ALTURA MAXIMA	IV (ordenanza alternativa) ≤15 m	IV 15 m
OCUPACION	Area definida por retranqueos (4.599,13 m²)	2.944,91 m²
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Manzana abierta Edificación abierta	Edificación abierta
ALTURA DE PISOS	Según usos	Según usos

EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PLANTAS SOBRE AREA DE MOVIMIENTO (superficies en m²)

	PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	**TOTALES**
USO HOTELES	1759,89	1445,83	1445,83	1445,83	**6.097,38**
USO OFICINAS	1185,02	1185,02	1013,74	1013,74	**4.397,52**
TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE					**10.494,90**

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

PLAZAS DE APARCAMIENTO

USO	DOTACION
HOTELES	1,5 plazas por cada 100 m² (Ley del suelo de la CAM) ⇒ 92 plazas
OFICINAS	1 plaza por cada 50 m² (PGOU Getafe) ⇒ 88 plazas
DOTACION TOTAL REQUERIDA: 180 plazas PLAZAS EN PROYECTO: 158 plazas en la parcela El resto de plazas hasta completar la dotación (22) se dispondrán en planta sótano en el edificio de oficinas.	

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría
AYUNTAMIENTO GETAFE

CUADRO 2:

VALORES URBANISTICOS EN FUNCION DE LA SUPERFICIE REGISTRAL

SUPERFICIE REGISTRAL: 9.146,00 m²		
PARAMETRO	NORMATIVA	PROYECTO
EDIFICABILIDAD	8.231,40 m² (0,9m²/m²)	8.231,40 m²
RETRANQUEOS	8 m a parcelas contiguas 12 m a viales	8 m a parcelas contiguas 12 m a viales
ALTURA MAXIMA	IV (ordenanza alternativa) ≤15 m	IV 15 m
OCUPACION	Area definida por retranqueos (4.599,13 m²)	2.944,91 m²
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Manzana abierta Edificación abierta	Edificación abierta
ALTURA DE PISOS	Según usos	Según usos

EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PLANTAS SOBRE AREA DE MOVIMIENTO (superficies en m²)

	PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	**TOTALES**
USO HOTELES	1759,89	1445,83	1445,83	1445,83	**6.097,38**
USO OFICINAS	-	-	-	-	**2.134,02** (RESTO MINIMO)
TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE					**8.231,40**

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

2.2. USOS

Conforme a lo que se indica en la ficha de la ordenanza reproducida en el punto 1.8 el Plan General establece que la parcela es suelo consolidado y calificado como industrial, admitiéndose ordenanza alternativa mediante redacción de Estudio de Detalle, permitiéndose en ese caso los usos terciario hotelero y terciario de oficinas.

93
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

2.3. DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Para la determinación de plazas de aparcamiento se han tenido en cuenta lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid tomándose en cada caso la opción más desfavorable.

El Plan General de Ordenación Urbana de Getafe fija la dotación de plazas de aparcamiento en el artículo 169, estableciendo el número de plazas en función de la superficie y del uso de la edificación.
La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid establece una dotación de 1,5 plazas por cada 100 m² para cualquier uso.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Fdo.: Carmen Sebastián

De esta manera para el uso de oficinas el caso más desfavorable es el indicado en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, que considera una plaza por cada 50 m² de superficie construida (edificio de oficinas de pública concurrencia) lo cual significa una dotación para este uso de 88 plazas.
Para el uso hotelero la dotación se establece conforme al criterio de la Ley 9/2001 de la Comunidad Autónoma de Madrid, 1,5 plazas por cada 100 m², lo cual supone un requerimiento de 92 plazas.
Todo ello supone una demanda de dotación de plazas de aparcamiento total de 180 plazas.

Para su materialización se ha resuelto la realización de 158 plazas de aparcamiento en la superficie libre de parcela, completándose el resto (22 plazas) en una planta sótano dentro del volumen delimitado para el uso de oficinas.

No se ha considerado la dotación de aparcamiento para el caso estimado en función de la superficie registral al ser el valor de la misma inferior al expresado anteriormente.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

2.4 ORDENANZA ALTERNATIVA

Como ya se indicó anteriormente el presente trabajo de Modificación de Propuesta de Estudio de Detalle se acoge a lo establecido en la ordenanza alternativa aplicable a la

FEDERICO ORTEGA ORTEGA (arquitecto)
María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 917 452 393

parcela indicada en la ficha de la ordenanza, de cara a poder implantar los usos demandados y a conseguir las 4 alturas permitidas en dicha ordenanza

Mayo de 2008

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Cabrero Santamaría

El Arquitecto
FEDERICO ORTEGA Y ORTEGA
arquitecto colegiado COAM 11574

La Propiedad
CRISTINA GIMÉNEZ SOLANO
GUIMBARDA SOL, S.L.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
8 MAY 2008
VISADO

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

FEDERICO ORTEGA ORTEGA (arquitecto)
María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 917 452 393

3. RELACION DE PLANOS

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Garrero Santamaría

EDM-00 PLANO DE SITUACION

EDM-01 PGOU GETAFE PLANO DE ALINEACION

EDM-02 PLANO TOPOGRAFICO DEL AREA ORDENADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE

EDM-04 DELIMITACION DE LA PARCELA

EDM-05 ORDENACION PROPUESTA. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

EDM-06 PLANTA BAJA

EDM-07 PLANTA PRIMERA

EDM-08 PLANTAS SEGUNDA Y TERCERA

EDM-09 ALZADOS. CUMPLIMIENTO DE ALTURAS
SECCION DE VIALES

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

FEDERICO ORTEGA ORTEGA (arquitecto)
María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 917 452 393

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

4. ANEXO

Acta de notificación y respuesta de la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de Getafe

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

98

Notaría de D. EDUARDO TORRALBA ARRANZ – GETAFE (MADRID) – NUHIL PRIUS FIDE

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de 27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Samamaria

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

SECCION DE PATRIMONIO
CFM/RMA

Por medio del presente oficio, pongo en su conocimiento que tras la comunicación realizada el 4 de Enero pasado al Ayuntamiento en relación con el Acta de Notoriedad emitida por usted con fecha de veintinueve de noviembre de dos mil siete, y tras las comprobaciones realizadas desde la Sección de Patrimonio, no existe oposición por parte del Ayuntamiento respecto del exceso de cabida que la entidad "URBANIZACIÓN ESTRELLA POLAR, S.A.", pretende inscribir respecto de su propiedad.

Consultado el Servicio del Catastro del Ayuntamiento, se ha comprobado que la parcela señalada con el número 53 del Polígono Industrial de los Angeles, hoy Avda. de John Lennon número 29, figura con una superficie de 11.661 m2, superficie que es la que el actual titular de la parcela pretende inscribir.

Por lo tanto al no haber modificación alguna del lindero sur, que además tan solo la zona verde aledaña sería la posiblemente afectada de titularidad municipal, puesto que la Avda. de John Lennon, se corresponde con la carretera de competencia autonómica, es decir la M-406, desde el Ayuntamiento no se realiza oposición a la inscripción de mayor cabida que el titular de la parcela en cuestión pretende llevar a cabo.

Getafe, a **25 de Enero de 2.008**
EL CONCECJAL DELEGADO DE URBANISMO
Y PATRIMONIO,

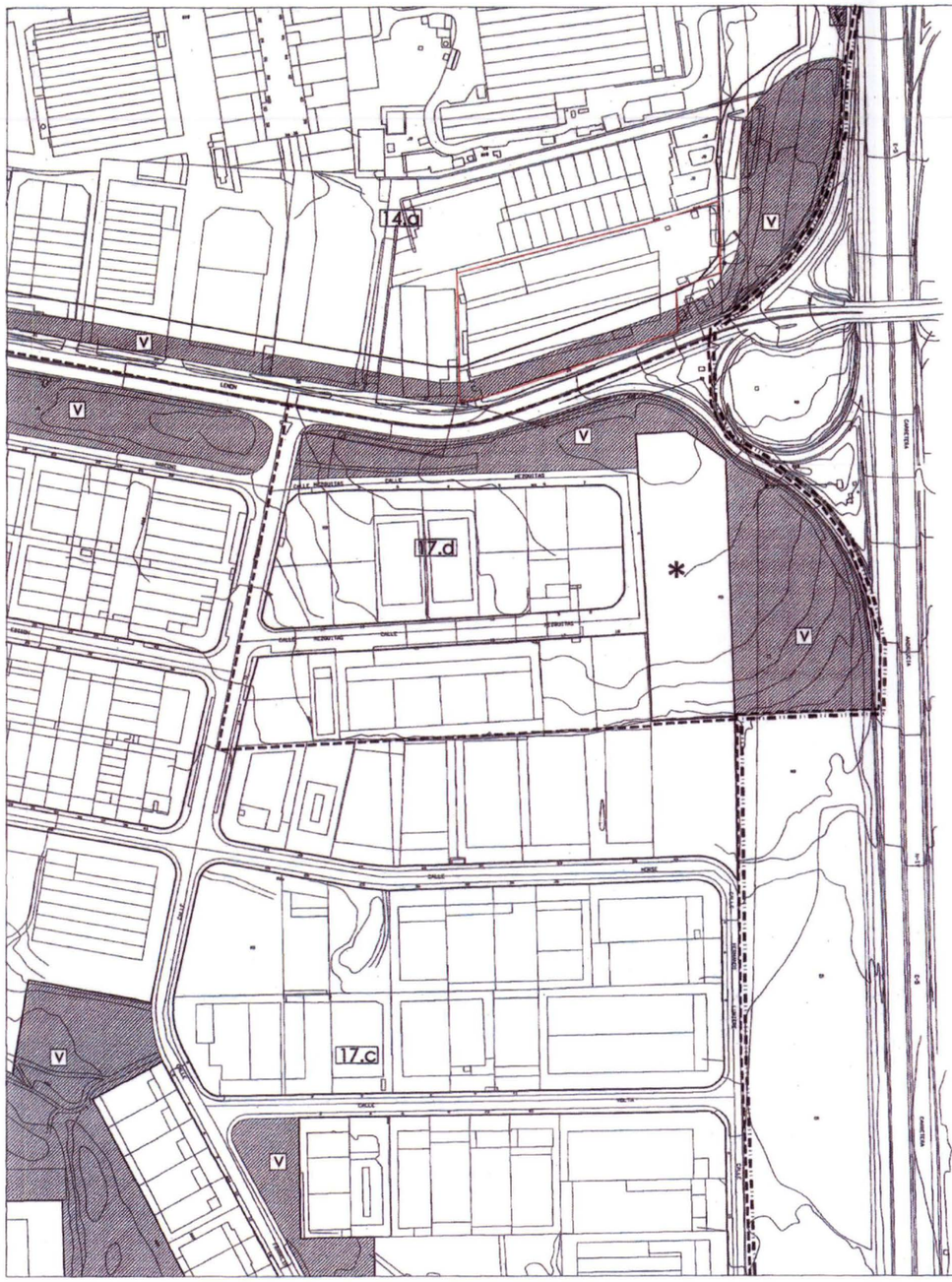
AYUNTAMIENTO DE GETAFE – CONCEJALIA DE URBANISMO Y PATRIMONIO

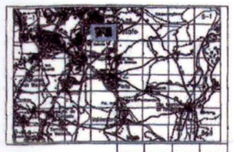
Fdo.: D. Francisco Santos Vázquez Rabaz.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

- SR. D. EDUARDO TORRALBA ARRANZ.- C/ Madrid nº 29 1º. 28901-GETFE (Madrid).

4495





Limites

	Límite del término municipal
	Límite del suelo urbano

Alineaciones

	Alineación oficial exterior
	Alineación oficial de fachada
	Alineación oficial interior

Situaciones especiales

Alturas excepcionales		No se exige el retranqueo de la última planta
		Se autoriza una planta más que las que fija la Ordenanza
Edificios catalogados		Finca afectada
	[2]	Grado de catalogación
Uso TERCIARIO	*	Parcela de uso exclusivo
Remisión a ordenanzas	E.C.B.	Referencia de parcela

Divisiones del Suelo Urbano

	Límite
1.0	Zona urbanística de ordenación pormenorizada
ZO1.01	Zona urbanística de ordenación incorporada
POS.ED.01	Pieza de ordenación singular
APE.D.01	Area de planeamiento incorporado
AA.PE.01	Ambito de actuación

Subzona / Zona: 1.0 — Ordenación incorporada: ZO1.01 (Nº de orden)

Ordenación: POS.ED.01 — Figura de planeamiento / Nº de orden

Redes

	Espacio Libre de Uso Público
V	Zona Verde de Propiedad Pública
V	Zona Verde de Propiedad Privada
Infraestructura	
I	Infraestructura de Propiedad Pública
I	Infraestructura de Propiedad Privada
Equipamientos Sociales	
De Prop. Públicos	A Asistencial, E Educativo, S Sanitario, C Cultural, AC Asociativo, R Religioso, D Deportivo
De Prop. Privada	CI Centros Integrados, Sp Servicios Públicos

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DENOMINACION DEL PLANO

O-582.4-2.08

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

50 — 100 m

1:2.000 (Nº - 1.000)

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE — A.P.

REDACTORES

DICIEMBRE 2002

Servicios Técnicos Municipales

2002

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 22-5-03
Madrid, 22-5-03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 184/03, B.O.C.M. 5/9/03)

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
-8 MAY 2008
VISADO
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
29 ABR. 2003

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado provisionalmente por acuerdo de PLENO de
26 JUN 2003
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado provisionalmente por acuerdo de PLENO de
14 ENE 2003
LA SECRETARIA GENERAL
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

97

LÍMITE DEL ÁREA ORDENADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

C/ DE LAS HILANDERAS 3 c/v PASEO JOHN LENNON, Pol Industrial LOS ANGELES, GETAFE (ANTIGUA FABRICA RADIADORES NAVARRA)

Plano Número: EDM-00	Plano: PLANO DE SITUACIÓN
Código: 0704_EDP	Serie: / Escala: 1/2000
Fecha: MAYO 2008	Modificado / Modifica a:

Arquitecto Redactor

Federico Ortega Ortega.

Colegiado C.O.A.M. nº 17.547 C/ Maria de Molina 1, 2º Dcha 28006 MADRID. Tfno 917 452 393. Fax: 917 452 394. proyectos@antosempresas.com

Propiedad

GUIMBARDA SOL, S.L. C/ Maria de Molina 1, 2º Dcha. 28006 Madrid

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
AREA DE URBANISMO

PLANO DE ALINEACION

Escala 1/1000

AYUNTAMIENTO DE GETAFE SERVICIOS TECNICOS NEGOCIADO DELINEACION

Limites

	Limite del término municipal
	Limite del suelo urbano

Alineaciones

	Alineación oficial exterior
	Alineación oficial de fachada
	Alineación oficial interior

Situaciones especiales

Alturas excepcionales		No se exige el retranqueo de la última planta
		Se autoriza una planta más que las que fija la Ordenanza
Edificios catalogados		Finca afectada
	(2º)	Grado de catalogación
Uso TERCIARIO	*	Parcela de uso exclusivo
Remisión a ordenanzas	E.C.B.	Referencia de parcela

Divisiones del Suelo Urbano

	Limite
2.a	Zona urbanística de ordenación pormenorizada
ZOI.01	Zona urbanística de ordenación incorporada
POS.ED.01	Pieza de ordenación singular
API.ED.01	Área de planeamiento incorporada
AA.PE.01	Ambito de actuación

Subzona — Zona: 2.a

Ordenación Incorporada — Nº de orden: ZOI.01

Ordenación — Figura de planeamiento — Nº de orden: POS.ED.01

Redes

	Espacio Libre de Uso Público
V	Zona Verde de Propiedad Pública
V	Zona Verde de Propiedad Privada
	Infraestructuras
I	Infraestructuras de Propiedad Pública
I	Infraestructuras de Propiedad Privada
	Equipamientos Sociales
	De Prop. Pública
	De Prop. Privada

A Asistencial — AC Asociativo
E Educativo — R Religioso
S Sanitario — D Deportivo
C Cultural
CI Centros Integrados
Sp Servicios Públicos

ÁREA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE GETAFE

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamarta

100

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
-8 MAY 2008
VISADO

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

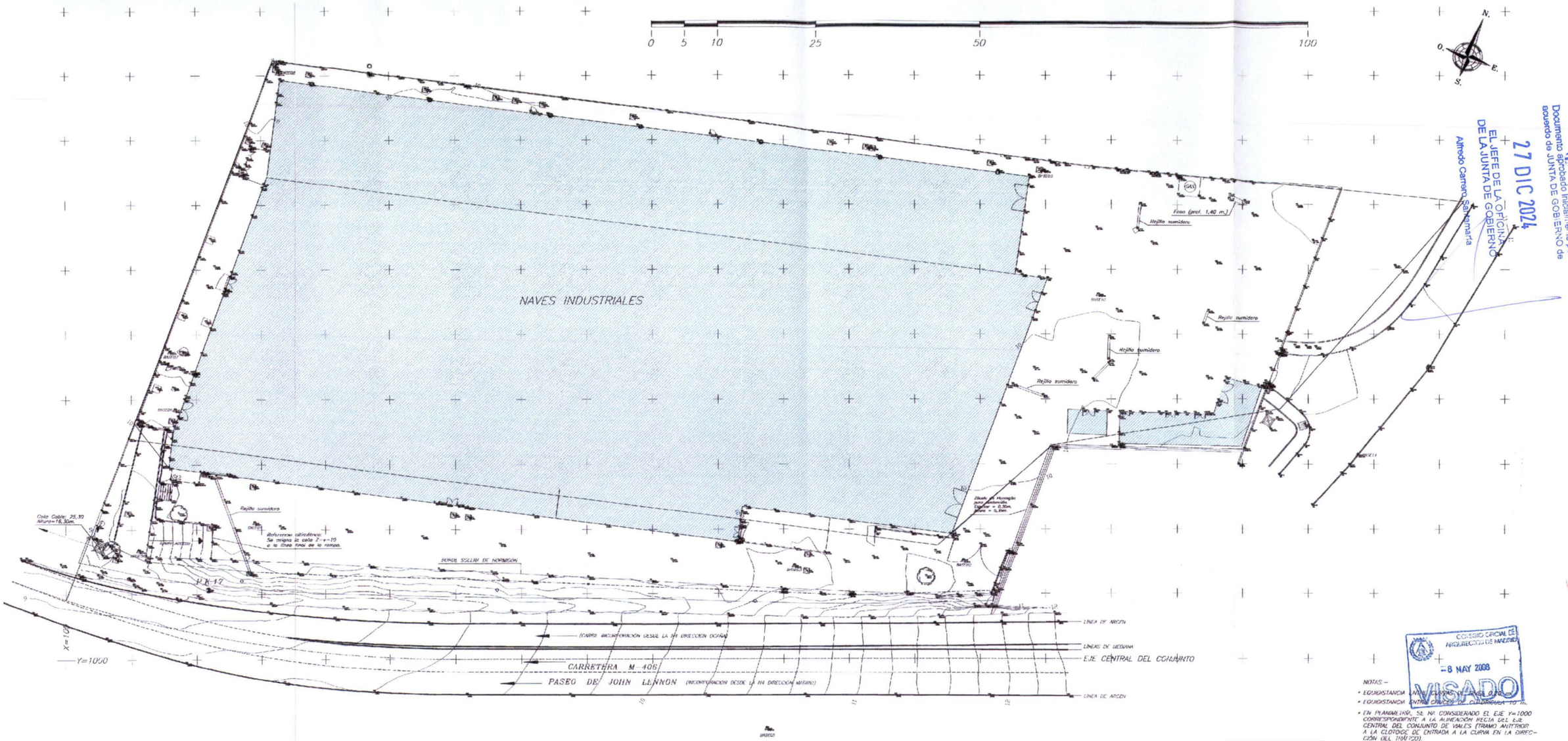
ESTUDIO DE DETALLE

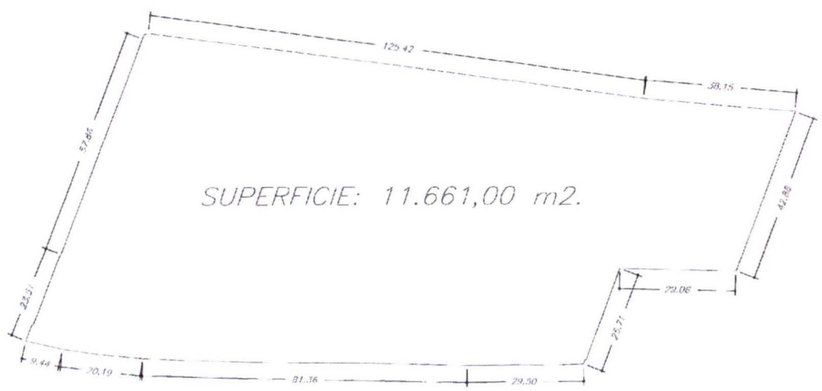
C/ DE LAS HILANDERAS 3 c/v PASEO JOHN LENNON, Pol Industrial LOS ANGELES, GETAFE (MADRID)

Plano Número: EDM-01	Plano: PGOU GETAFE PLANO DE ALINEACIÓN	
Código: 0704_EDP	Serie:	Escala: S/E
Fecha: MAYO 2008	Modificado:	Modifica a:

Arquitecto Redactor
Federico Ortega Ortega.
Colegiado C.O.A.M. nº 11.547. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID Tfno: 917 452 393. Fax: 917 452 394. proyecta@antaempresas.com

Propiedad
GUIMBARDA SOL, S.L. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 Madrid





CUADRO DE SUPERFICIES – DIMENSIONES (1:500)

- CARAMBOLA – BRIDANTE PEVIMALES
- POSTE TELEFÓNICO
- TAPA REGISTRO TELEFÓNICA
- TAPA REGISTRO
- POSTE ILUMINACIÓN (FALTA DESAPARECIDA)
- TAPA REGISTRO GENÉRICO
- TAPA REGISTRO ELECTRICIDAD
- SUMIDERO SIFÓNICO
- TAPIZA ALUMBRADO PÚBLICO
- ARMARIO ACOMETIDA PARCELAS (AGUA, GAS, ELECTRICIDAD)
- TAPA REGISTRO GAS NATURAL
- PUNTO KILOMÉTRICO
- COLUMNA ELECTRICIDAD
- ÁRBOL GENÉRICO
- VÉRTICE POLIGONAL TOPOGRÁFICO

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Salamanca

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
-8 MAY 2008
VISADO

NOTAS –

- EQUIDISTANCIA ENTRE CURVAS DE NIVEL 0,50 m.
- EQUIDISTANCIA ENTRE CRUCES DE CUADRICULA 10 m.
- EN PLANIMETRÍA, SE HA CONSIDERADO EL EJE Y=1000 CORRESPONDIENTE A LA ALINEACIÓN RECTA DEL EJE CENTRAL DEL CONJUNTO DE VIALES (TRAMO ANTERIOR A LA CLOTOIDE DE ENTRADA A LA CURVA EN LA DIRECCIÓN DEL TÁRICO).
- LA SUPERFICIE HAYUDA, OCUPADA EN PLANTA POR LAS NAVES INDUSTRIALES, ES DE 7.151,40 m2.

TOPOGRAFÍA DEL SOLAR Y NAVES			
SOLICITADO POR: URBANIZADORA ESTRELLA POLVI, S.A.			
SITUACIÓN: Pº DE JOHN LENNON, S.N., CARRETERA M-406, GETAFE, MADRID.			HOJA Nº: 1
PLANO: PLANIMETRÍA, ALTIMETRÍA, SUPERFICIE PARCELA			
ESCALA: 1:200	FECHA: 29-05-08	REF.: 30-08	CON ESTUDIO Nº: 2042
COLEGIO OFICIAL DE AGRIMENSORES TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA			EL INGENIERO TÉCNICO
DELEGACIÓN DE MADRID		Alzado por	
INTERVENCIÓN Nº:		Anulado por	Fdo.: LOURDES M. SÁNCHEZ CANUES

ESTUDIO DE DETALLE

C/ DE LAS HILANDERAS 3 c/v PASEO JOHN LENNON, Pol Industrial LOS ANGELES, GETAFE (ANTIGUA FABRICA BACIADORES NAVARRA)

Plano Número: EDM-02	Plano: PLANO TOPOGRÁFICO DEL AREA ORDENADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE	
Código: 0704_EDP	Serie:	Escala: 1/300
Fecha: MAYO 2008	Modificado:	Modificado:

Arquitecto Redactor

Federico Ortega Ortega:

Colegiado: C.O.A.M. nº 11.547. C/ Molo de Molina 1, 3º Dcha. 28006 MADRID Tfno 917 452 392. Fax 917 452 394. proyectos@orticaempresas.com

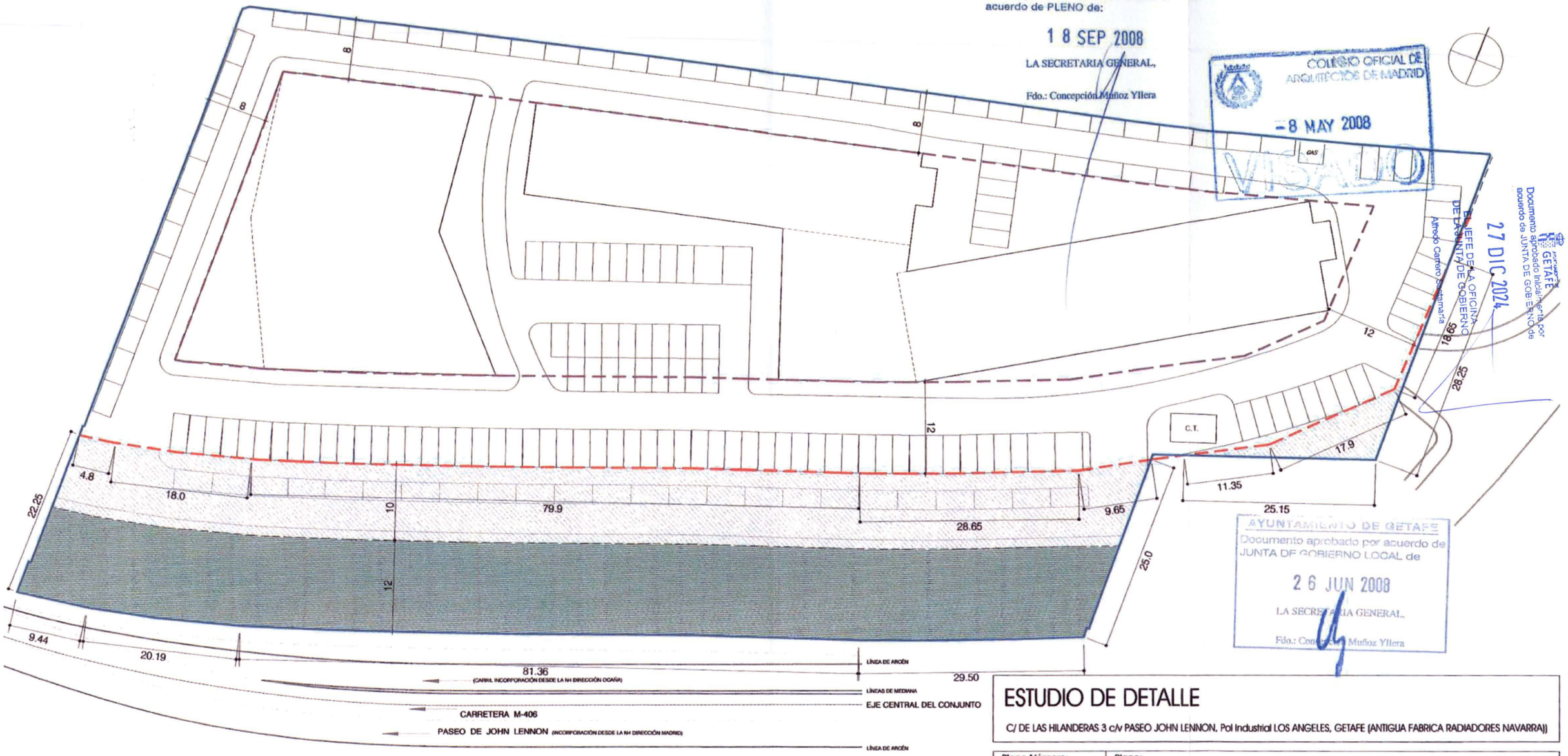
Propiedad

GUIMBARDA SOL, S.L. C/ Molo de Molina 1, 3º Dcha. 28006 Madrid

101

102

PLANTA BAJA



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
-8 MAY 2008
VISADO

JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Secretaria

27 DIC 2024

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

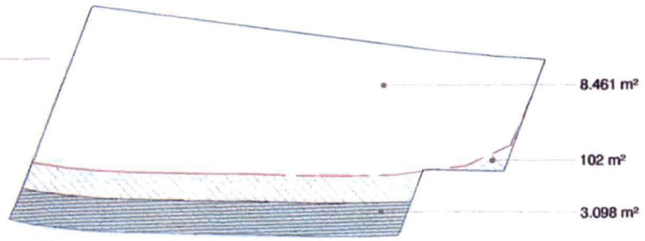
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE — SUPERFICIE TOTAL: 11.661 m²

HUELLA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN — AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION (OCUPACION MAXIMA): 4.599,13 m²

ALINEACIÓN OFICIAL

ZONA DE CESION:
- VÍA DE SERVICIO PGOU
- ZONA VERDE PÚBLICA PGOU



ESTUDIO DE DETALLE

C/ DE LAS HILANDERAS 3 c/v PASEO JOHN LENNON, Pol Industrial LOS ANGELES, GETAFE (ANTIGUA FABRICA RADIADORES NAVARRA))

Plano Número: EDM-04	Plano: DELIMITACION DE LA PARCELA	
Código: 0704_EDP	Serie:	Escala: 1/500
Fecha: MAYO 2008	Modificado:	Modifica a:

Arquitecto Redactor

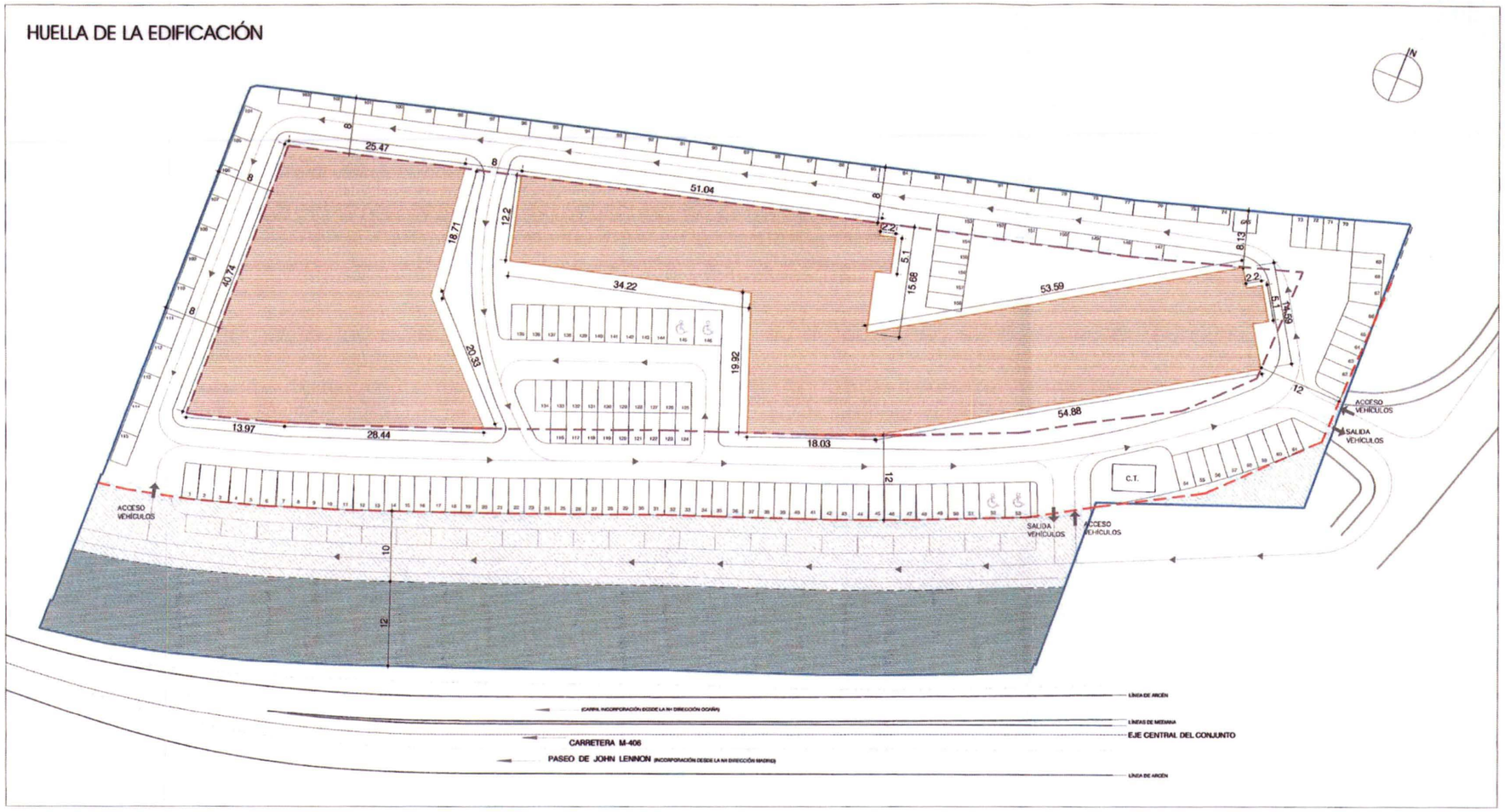
Federico Ortega Ortega

Colegiado C.O.A.M. nº 11.547. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID. Tfno: 917 452 393. Fax: 917 452 394. proyecta@antaempresas.com

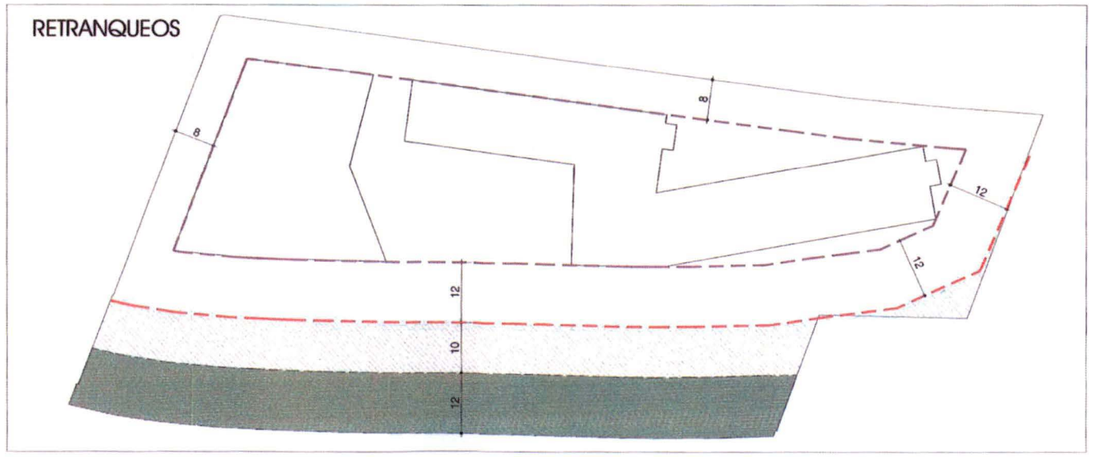
Propiedad

GUIMBARDA SOL, S.L. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 Madrid

HUELLA DE LA EDIFICACIÓN



RETRANQUEOS

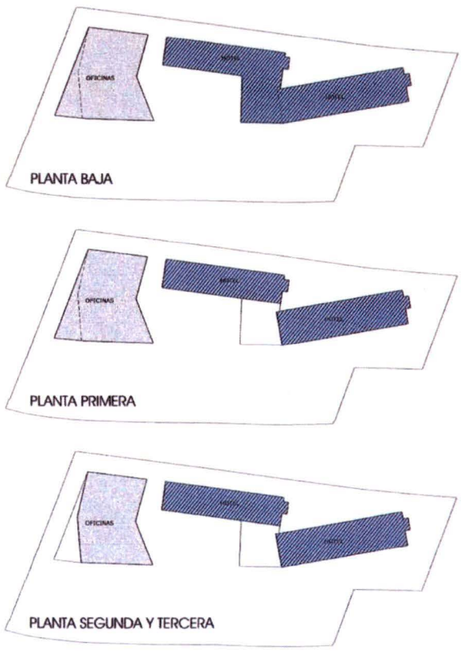


VÍA DE SERVICIO PGOU
ZONA VERDE PÚBLICA PGOU
HOTEL
OFICINAS
HUELLA DE LA EDIFICACIÓN

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
HUELLA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA
HUELLA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
ALINEACIÓN OFICIAL

ZONA DE CESION
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2007
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

USOS



CUADROS DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA

CUADRO 1:
VALORES URBANÍSTICOS CORRESPONDIENTES AL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y CATASTRAL DE LA PARCELA: 11.661,00 m²

PARAMETRO	NORMATIVA	PROYECTO
EDIFICABILIDAD	10.494,90 m² (0,9 m²/m²)	10.494,90 m²
RETRANQUEOS	8 m a parcelas contiguas 12 m a viales	8 m a parcelas contiguas 12 m a viales
ALTURA MAXIMA	IV (ordenanza alternativa) ≤15 m	IV 15 m
OCUPACION	Area definida por retranqueos (4.599,13 m²)	2.944,91 m²
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Manzana abierta Edificación abierta	Edificación abierta
ALTURA DE PISOS	Según usos	Según usos

EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PLANTAS SOBRE ÁREA DE MOVIMIENTO (superficies en m²)

	PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	TOTALES
USO HOTELES	1759,89	1445,83	1445,83	1445,83	6097,38
USO OFICINAS	1185,02	1185,02	1013,74	1013,74	4397,52
				TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	10.494,90

PLAZAS DE APARCAMIENTO

USO	DOTACION
HOTELES	1,5 plazas por cada 100 m² (Ley del suelo de la CAM) ⇒92 plazas
OFICINAS	1 plaza por cada 50 m² (PGOU Getafe) ⇒88 plazas
DOTACION TOTAL REQUERIDA: 180 plazas PLAZAS EN PROYECTO: 158 plazas en la parcela El resto de plazas hasta completar la dotación (22) se dispondrán en planta sótano en el edificio de oficinas	

103

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
-8 MAY 2008
VISADO

CUADRO 2:
VALORES URBANÍSTICOS EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE REGISTRAL

SUPERFICIE REGISTRAL: 9.146,00 m²

PARAMETRO	NORMATIVA	PROYECTO
EDIFICABILIDAD	8.231,40 m² (0,9 m²/m²)	8.231,40 m²
RETRANQUEOS	8 m a parcelas contiguas 12 m a viales	8 m a parcelas contiguas 12 m a viales
ALTURA MAXIMA	IV (ordenanza alternativa) ≤15 m	IV 15 m
OCUPACION	Area definida por retranqueos (4.599,13 m²)	2.944,91 m²
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Manzana abierta Edificación abierta	Edificación abierta
ALTURA DE PISOS	Según usos	Según usos

EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PLANTAS SOBRE ÁREA DE MOVIMIENTO (superficies en m²)

	PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	TOTALES
USO HOTELES	1759,89	1445,83	1445,83	1445,83	6097,38
USO OFICINAS	-	-	-	-	2134,02 (RESTO MÍNIMO)
				TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	8.231,40

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

ESTUDIO DE DETALLE

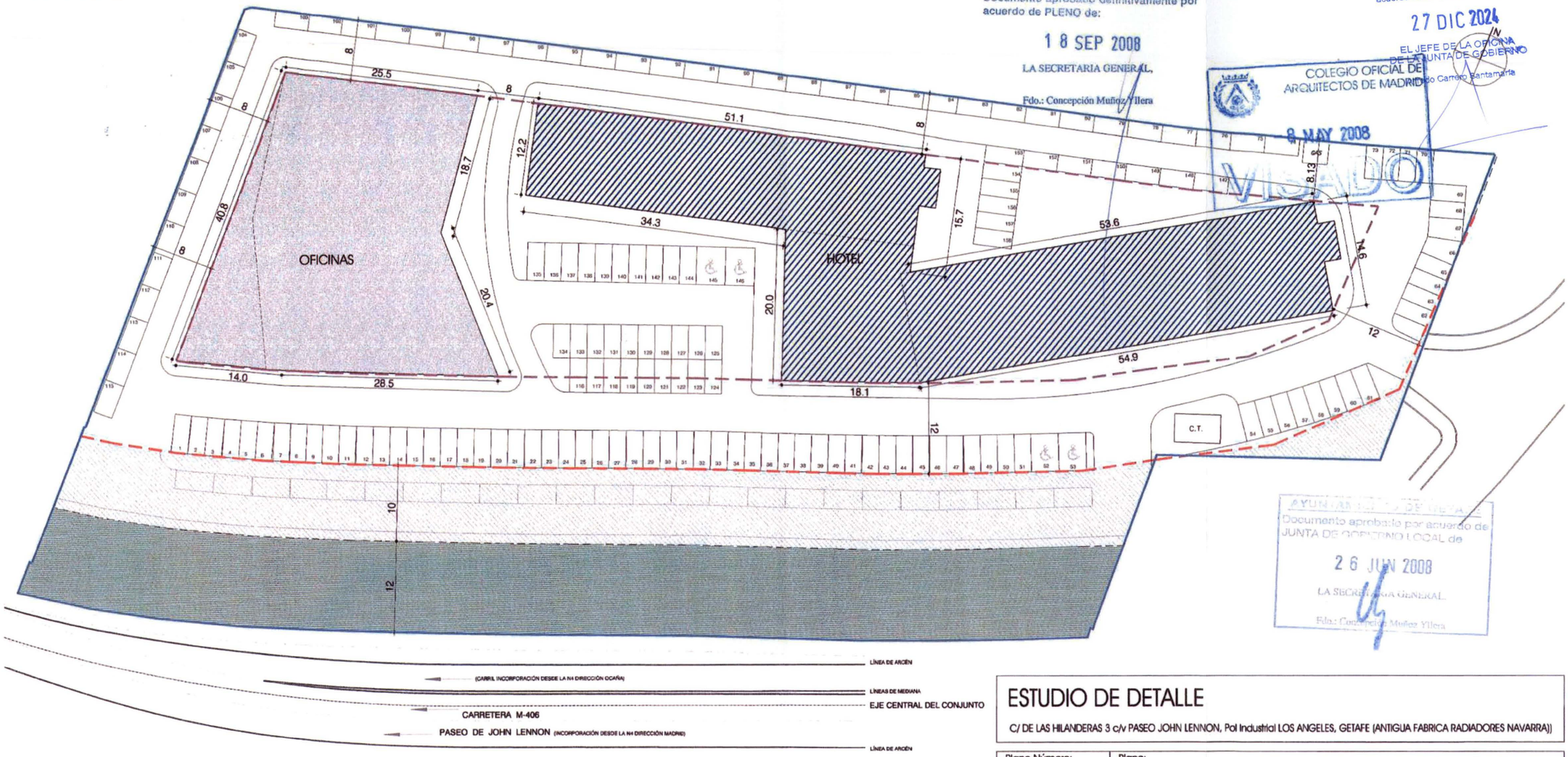
C/ DE LAS HILANDERAS 3 c/v PASEO JOHN LENNON, Pol Industrial LOS ANGELES, GETAFE (MADRID)

Plano Número: EDM-05	Plano: ORDENACIÓN PROPUESTA CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA	
Código: 0704_EDP	Serie:	Escala: 1/500
Fecha: MAYO 2008	Modificado:	Modifica a:

Arquitecto Redactor
Federico Ortega Ortega.
Colegiado C.O.A.M. nº 11.547. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID. Tfno: 917 452 393. Fax: 917 452 394. proyecta@antaeempresas.com

Propiedad
GUIMBARDA SOL, S.L. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 Madrid

PLANTA BAJA



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Fdo. Carlos Cameno Santamaría

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
8 MAY 2008
VISADO

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

HUELLA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN OFICIAL

VÍA DE SERVICIO PGOU

ZONA VERDE PÚBLICA PGOU

ZONA DE CESION

HOTEL

OFICINAS

EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PLANTAS SOBRE ÁREA DE MOVIMIENTO (superficies en m²)

1 - VALORES CORRESPONDIENTES AL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

	PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	TOTALES
USO HOTELES	1759,89	1445,83	1445,83	1445,83	6097,38
USO OFICINAS	1185,02	1185,02	1013,74	1013,74	4397,52
				TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	10.494,90

2 - VALORES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE REGISTRAL

	PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	TOTALES
USO HOTELES	1759,89	1445,83	1445,83	1445,83	6097,38
USO OFICINAS	-	-	-	-	2134,02 (RESTO MÍNIMO)
				TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	8.231,40

ESTUDIO DE DETALLE

C/ DE LAS HILANDERAS 3 c/v PASEO JOHN LENNON, Pol Industrial LOS ANGELES, GETAFE (ANTIGUA FABRICA RADIADORES NAVARRA))

Plano Número:	Plano:	
EDM-06	PLANTA BAJA	
Código: 0704_EDP	Serie:	Escala: 1/500
Fecha: MAYO 2008	Modificado:	Modifica a:

Arquitecto Redactor

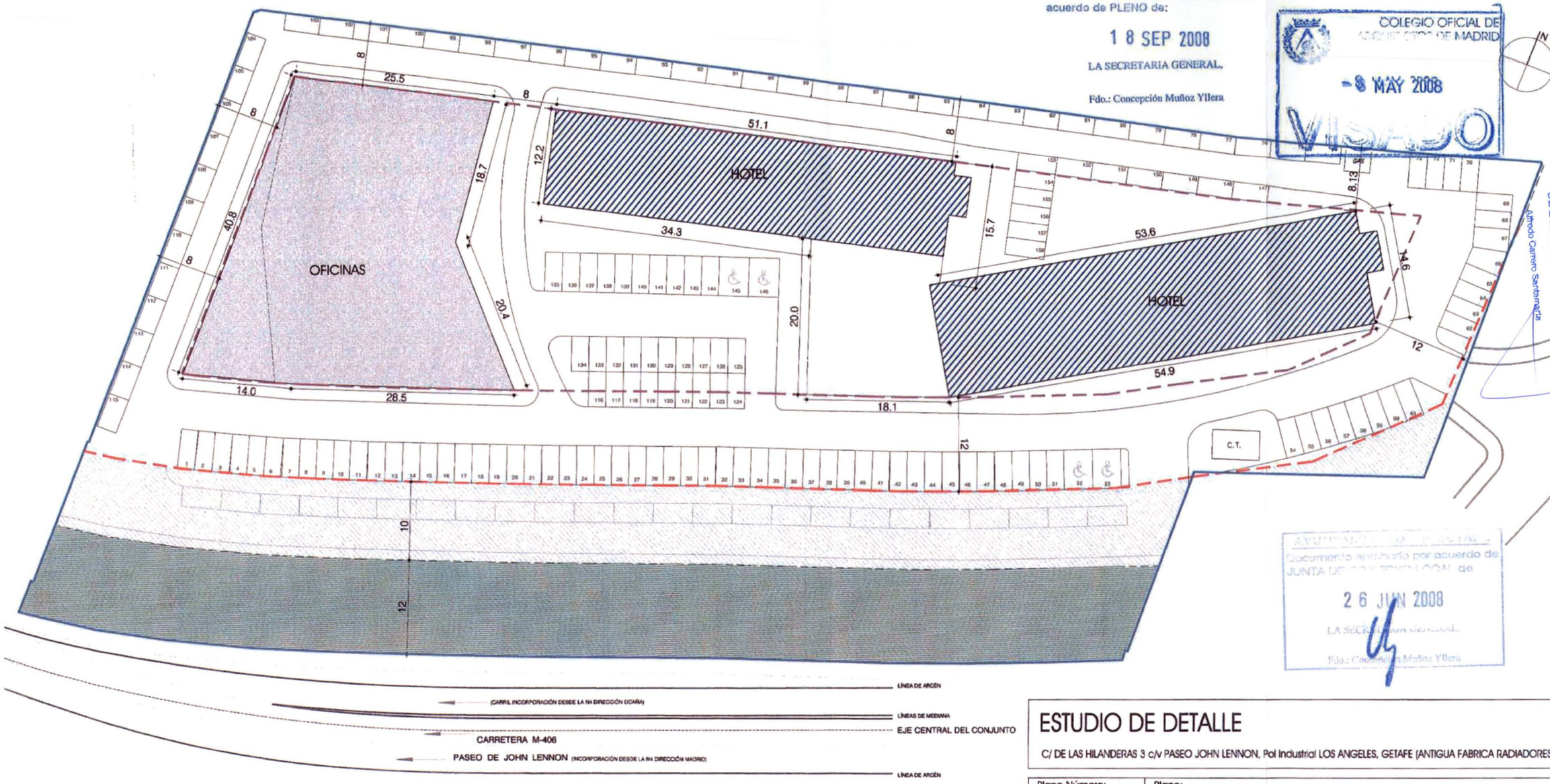
Federico Ortega Ortega.

Colegiado C.O.A.M. nº 11.547. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID. Tfno: 917 452 393. Fax: 917 452 394. proyecta@antaempresas.com

Propiedad

GUIMBARDA SOL, S.L. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 Madrid

PLANTA PRIMERA



AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

HUELLA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN OFICIAL

VÍA DE SERVICIO PGOU

ZONA VERDE PÚBLICA PGOU

ZONA DE CESION

HOTEL

OFICINAS

EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PLANTAS SOBRE ÁREA DE MOVIMIENTO (superficies en m²)

1 - VALORES CORRESPONDIENTES AL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

	PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	TOTALES
USO HOTELES	1759,89	1445,83	1445,83	1445,83	6097,38
USO OFICINAS	1185,02	1185,02	1013,74	1013,74	4397,52
				TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	10.494,90

2 - VALORES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE REGISTRAL

	PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	TOTALES
USO HOTELES	1759,89	1445,83	1445,83	1445,83	6097,38
USO OFICINAS	-	-	-	-	2134,02 (RESTO MÍNIMO)
				TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	8.231,40

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
18 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

105

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
- 8 MAY 2008
VISADO

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
26 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

ESTUDIO DE DETALLE

C/ DE LAS HILANDERAS 3 c/v PASEO JOHN LENNON, Pol Industrial LOS ANGELES, GETAFE (ANTIGUA FABRICA RADIADORES NAVARRA))

Plano Número: EDM-07	Plano: PLANTA PRIMERA	
Código: 0704_EDP	Serie:	Escala: 1/500
Fecha: MAYO 2008	Modificado:	Modifica a:

Arquitecto Redactor

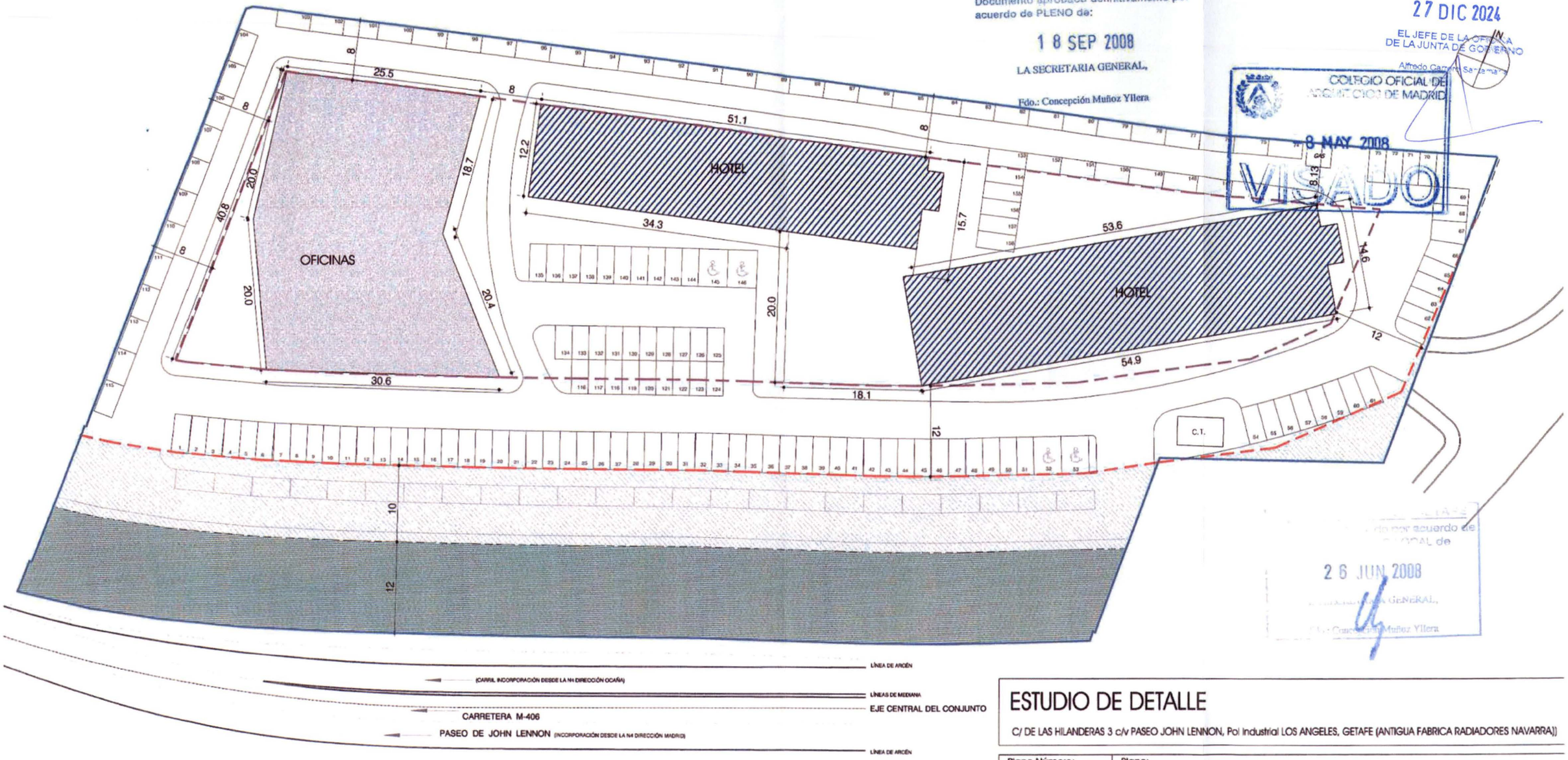
Federico Ortega Ortega.

Colegiado C.O.A.M. nº 11.547. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID. Tfno: 917 452 393. Fax: 917 452 394. proyecta@antaempresas.com

Propiedad

GUIMBARDA SOL, S.L. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 Madrid

PLANTAS SEGUNDA Y TERCERA



AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

HUELLA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN OFICIAL

VÍA DE SERVICIO PGOU

ZONA VERDE PÚBLICA PGOU

ZONA DE CESION

HOTEL

OFICINAS

EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PLANTAS SOBRE ÁREA DE MOVIMIENTO (superficies en m²)

1 - VALORES CORRESPONDIENTES AL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

	PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	TOTALES
USO HOTELES	1759,89	1445,83	1445,83	1445,83	6097,38
USO OFICINAS	1185,02	1185,02	1013,74	1013,74	4397,52
				TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	10.494,90

2 - VALORES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE REGISTRAL

	PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	TOTALES
USO HOTELES	1759,89	1445,83	1445,83	1445,83	6097,38
USO OFICINAS	-	-	-	-	2134,02 (RESTO MÍNIMO)
				TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	8.231,40

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
1 8 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrera Santamaría

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
8 MAY 2008
VISADO

aprobado por acuerdo de PLENO de
2 6 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

ESTUDIO DE DETALLE

C/ DE LAS HILANDERAS 3 c/v PASEO JOHN LENNON, Pol Industrial LOS ANGELES, GETAFE (ANTIGUA FABRICA RADIADORES NAVARRA))

Plano Número:	Plano:	
EDM-08	PLANTAS SEGUNDA Y TERCERA	
Código: 0704_EDP	Serie:	Escala: 1/500
Fecha: MAYO 2008	Modificado:	Modifica a:

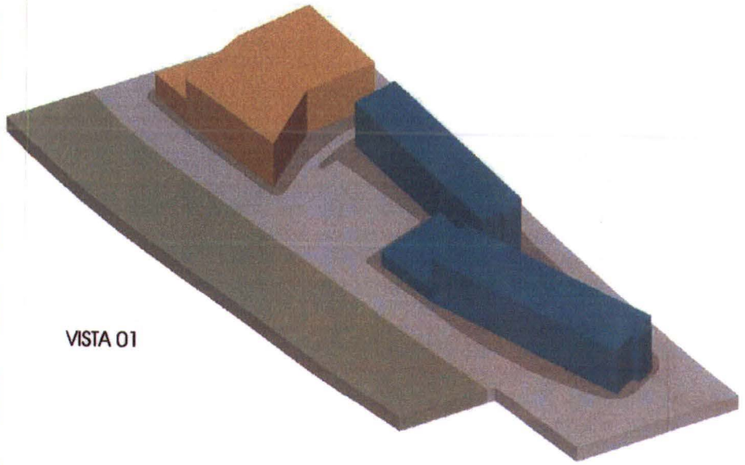
Arquitecto Redactor

Federico Ortega Ortega

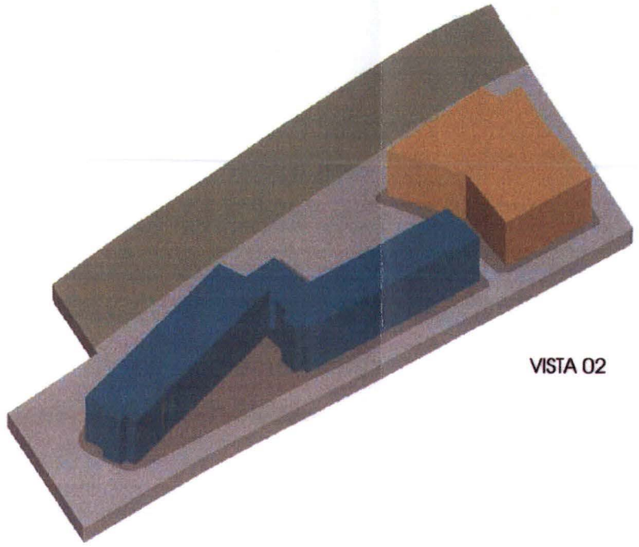
Colegiado C.O.A.M. nº 11.547. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID. Tfno: 917 452 393. Fax: 917 452 394. proyecta@antaempresas.com

Propiedad

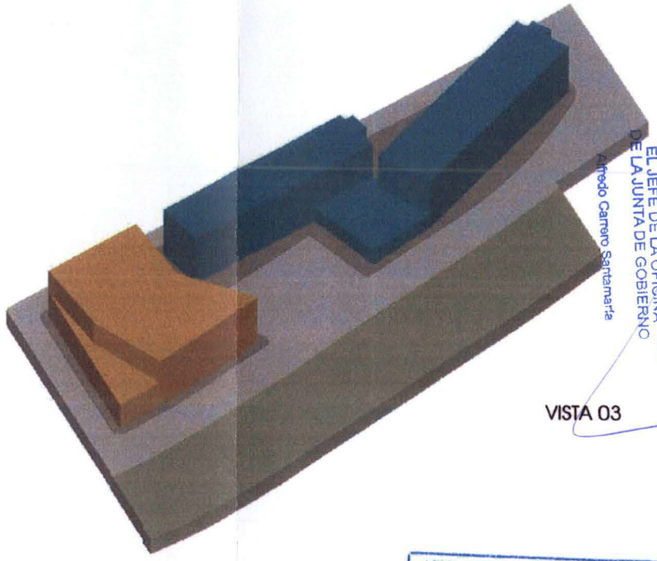
GUIMBARDA SOL, S.L. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 Madrid



VISTA 01



VISTA 02



VISTA 03

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

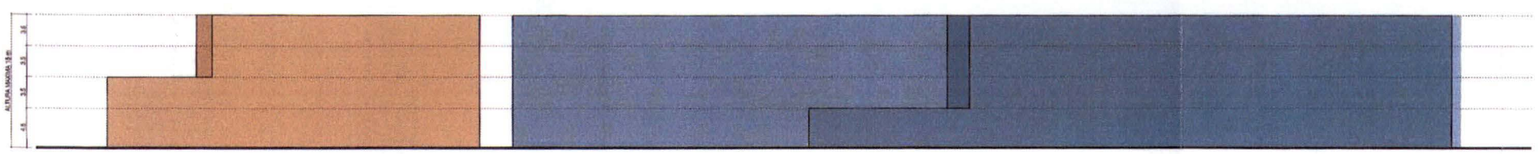
107

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de PLENO de:
1 8 SEP 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

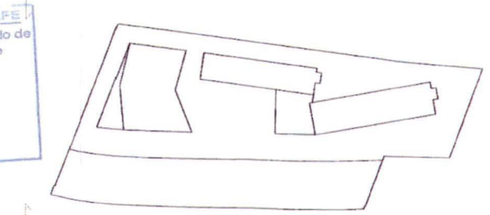
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
- 8 MAY 2008
VISADO

ALZADO NORTE

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de
2 6 JUN 2008
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

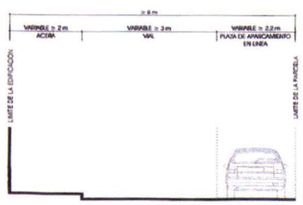


ALZADO SUR (alzado al Paseo de John Lennon)

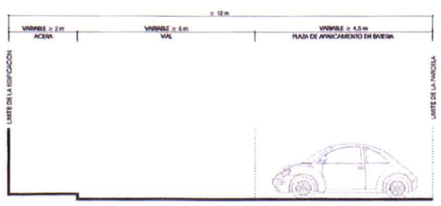


ALZADO SUR (alzado al Paseo de John Lennon)

PLANO DE LOCALIZACION

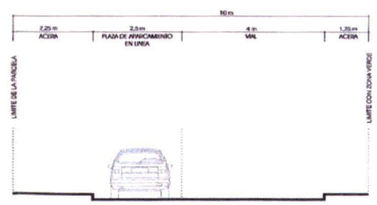


VIALES INTERIORES EN RETRANQUEOS DE 8 m



VIALES INTERIORES EN RETRANQUEOS DE 12 m

CALLES INTERIORES



NUEVA VIA DE SERVICIO

VIA DE SERVICIO

ESTUDIO DE DETALLE

C/ DE LAS HILANDERAS 3 c/v PASEO JOHN LENNON, Pol Industrial LOS ANGELES, GETAFE (ANTIGUA FABRICA RADIADORES NAVARRA))

Plano Número: EDM-09	Plano: ALZADOS. CUMPLIMIENTO DE ALTURAS SECCIONES DE VIALES	
Código: 0704_EDP	Serie:	Escala: 1/500
Fecha: MAYO 2008	Modificado:	Modifica a:

Arquitecto Redactor
Federico Ortega Ortega.
Colegiado C.O.A.M. nº 11.547. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 MADRID. Tfno: 917 452 393. Fax: 917 452 394. proyecta@antaempresas.com

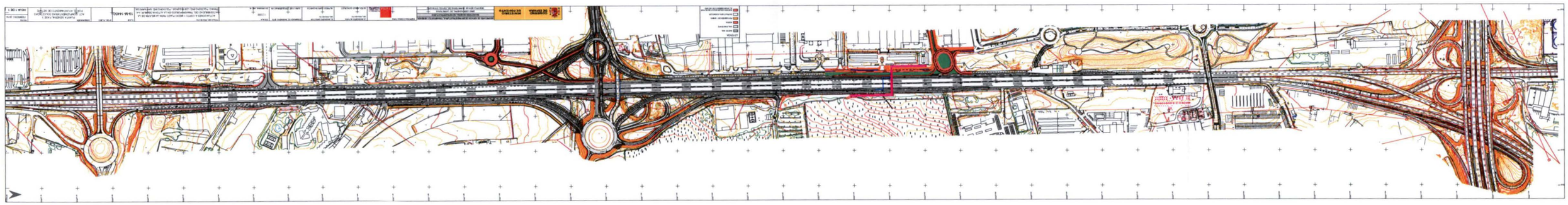
Propiedad
GUIMBARDA SOL, S.L. C/ María de Molina 1, 2º Dcha. 28006 Madrid

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documento aprobado inicialmente por
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
27 DIC 2024
EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Alfredo Carrero Santamaría

Anexo 6. Propuesta de enlace A4- M406 de la de Demarcación de Carreteras.

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

27 DIC 2024

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Alfredo Carrero Santamaría