PLAN ESPECIAL DE ADARO, GETAFE (MADRID).

INCLUIDOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

RESUMEN EJECUTIVO

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

DIAPLAN

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista

Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada- Urbanista

Isaac Blanco Calleja, Arquitecto-Urbanista Especialista GIS

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

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

Madrid, Julio de 2020

PROMOTOR:

IVAF GETAFE LOGISTICS, SL

Olivier Crambade

Técnico por DIAPLAN, SAP:

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

ÍNDICE

EQUIPO REDACTOR 2

ÍNDICE 3

BLOQUE I DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA 6

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN. 7

1. Objeto, entidad promotor a y legitimación.- 7

1.1. El Objeto. 7

1.2. Entidad promotora. 7

1.3. Legitimación. 7

2. Ámbito geográfico. Situación y características.- 7

3. Servicios e infraestructuras existentes.- 8

4. Antecedentes.- 8

5. Determinaciones del Plan General para el ámbito de ADARO.- 9

6. Discrepancias Estudio de Detalle- Plan General.- 10

7. Disfunciones en el tejido urbano. 11

8. Análisis comparado de las características del la situación actual y el Estudio de Detalle, la Licencia de Obra, el Registro de la Propiedad y el Levantamiento topográfico. 11

VOLUMEN 2.-PLANOS DE INFORMACIÓN. 13

BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL 20

BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA 21

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. 22

CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. 22

1. Justificación de la necesidad de la Mejora Urbana del ámbito del minipolígono, que constituye una unidad de ejecución, y su incardinación en el sector de AMPLIACIÓN DEL POLIGONO LOS OLIVOS y objetivos de la misma- 22

2. Procedencia de la figura del Plan Especial de Mejora Urbana. 22

3. Alcance y contenido del Plan Especial.- 22

4. Alternativas de ordenación en el ámbito de ADARO y elección de la más idónea.- 24

5. Requerimientos de las nuevas parcelas lucrativas para el cumplimiento de las determinaciones del Plan General. 27

6. Descripción de la ordenación propuesta.- 27

7. Ordenanza de aplicación en las parcelas industriales.- 28

8. Cuadro de características.- 29

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS. 30

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

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

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

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

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

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

26 JUL 2020

LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

BLOQUE I DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1. Objeto, entidad promotor a y legitimación.-

1.1. El Objeto.

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

1.2. Entidad promotora.

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

1.3. Legitimación.

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

2. Ámbito geográfico. Situación y características.-

El ámbito del Plan Especial es el correspondiente a la parcela situada en ADARO NORTE en el paraje del Salobral- Los Llanos del Término Municipal de Getafe, con frente a la calle Diseño, y comprendida entre dicha vía, el límite del Sector AMPLIACIÓN DEL POLIGONO LOS OLIVOS 2ª FASE y la parcela 2 del ámbito ADARO NORTE, que corresponde a la Finca Registral nº 1526, inscrita en el tomo 865, libro 15 folio 193 del Registro de la Propiedad de Getafe nº 2.
Junto con la anterior parcela, que constituye una unidad de ejecución, el Plan Especial incluye dentro de su ámbito las calles Cooperación, Talento y el tramo que las une de la calle Estilo, todas ellas del sector AMPLIACION DEL POLIGONO LOS OLIVOS 2ª FASE.
El ámbito tiene una superficiede 41.760 m2s de los que 28.053,51 m2s corresponden al polígono ADARO, según medición topográfica que se adjunta en el Anexo 9, siendo el resto calles públicas propiedad municipal situadas en el ámbito de LOS OLIVOS.

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

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

3. Servicios e infraestructuras existentes.-

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

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

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento firmado electrónicamente por acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA SECCIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

4. Antecedentes.-

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie de parcela	27.238,00 m²s
Ocupación máxima (50% de la superficie de la parcela)	13.619,00 m²s
Ocupación prevista en el estudio de detalle	12.832,90 m²s
Superficie del Jardín	1.506,80 m²s
Superficie del viario	12.898,30 m²s
Superficie edificables	23.404,00 m²c

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

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

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

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

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

Tal como se acaba de decir, el aprovechamiento de la zona industrial es el correspondiente a la totalidad del POS-14, incluidos los 13.240 m^2 dotacionales, tal como había interpretado el Convenio Urbanístico. Aún así, al no delimitar expresamente un Ámbito de Ordenación Singular en Suelo Urbano, cabría la posibilidad de interpretar que la inclusión de ambas parcelas en la misma zona no implica la existencia de esa unidad de reparto de beneficios y cargas. Ahora bien, si formalmente no llegó a delimitarse una unidad de actuación, considerando que no era posible la existencia de estos ámbitos en suelo urbano consolidado, lo cierto es que la jurisprudencia posterior sí ha contemplado esta delimitación bajo el formato de AOS (Ámbitos de Ordenación Singular) en los que el Plan General remite la concreción de algunas de sus determinaciones a un documento posterior, aunque en ningún caso este documento podría ser el Estudio de Detalle si requiriera la calificación del suelo, como ocurre como consecuencia de la obligación de cesión de viario público establecida en el convenio y efectivamente realizada (ver anexo 7).

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

Para el uso industrial de Industria media (inferior a 7.000 m^{2}c), establece tan solo el retranqueo de 10 metros a viario y 5 m al resto de los linderos, lo que, en principio no es contradictorio con la ficha toda vez que la superficie de la parcela lucrativa en la misma era de 27.238 m^2 y, por consiguiente refleja las determinaciones del Plan General para gran industria.

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

- Parcela mínima 5.000 m^2
- Forma de parcela. Aquella que permita inscribir en su interior un círculo de 50 m de diámetro.
- Ocupación máxima 50%
- El retranqueo remite al definido en la zona (en este caso 10 m).
- Espacio para operaciones de carga y descarga. Se dispondrá en el interior de la parcela de un mínimo de una plaza para vehículos industriales medios por cada nave industrial y uno para vehículo industrial pesado para el conjunto, como espacio independiente del destinado a plazas de aparcamiento.

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

6. Discrepancias Estudio de Detalle- Plan General.-

Con independencia de la idoneidad de la figura del Estudio de Detalle para calificar un suelo de viario público, la principal discrepancia no deriva tanto del cómputo de edificabilidad, que es susceptible de interpretación, sino de la exigencia reflejada en el Convenio y materializada en el Registro de la Propiedad, de cesión de 6.207,6 m^{2}s de red viaria. En efecto, según la definición del Plan General, "*mini-polígono es un conjunto de naves de pequeño tamaño dentro de una gran superficie en régimen de condominio, en la que se ordena, urbaniza y edifica un conjunto de naves y el resto de sus servicios*". En coherencia con esta definición, todo el viario interior constituiría una propiedad privada común del conjunto de naves, tendría el carácter de suelo no ocupado de la parcela única que constituye el minipolígono y, en consecuencia, no serían de aplicación las determinaciones sobre retranqueos de la edificación a viario público. Ahora bien, en el momento en que se efectúa una cesión de una parte del viario las naves

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

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

Según la propuesta del Plan Especial y, en coherencia con lo dicho en los párrafos anteriores, la edificabilidad materializable en el ámbito del minipolígono respecto a la atribuida por el Estudio de Detalle se reduce en 5.790,7 m^2c.

7. Disfunciones en el tejido urbano.

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

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

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

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

Limitándonos a las características de la parcela situada en ADARO-NORTE, la superficie resultante del levantamiento topográfico asciende a 28.053,51 m^2, ligeramente superior a la medición incluida en el Estudio de Detalle: 27.238 m^2.

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

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

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

Como puede observarse, el Registro de la Propiedad recoge las superficies incluidas en el Estudio de Detalle. Las diferencias entre el Registro y la Licencia aparecen en las manzanas construidas, con una superficie 90,28 m2 inferior en la licencia de obra que en el Registro, mientras que las diferencias entre la licencia de obra y la medición son prácticamente nulas en los módulos edificados (4,5 y 6): 0.82 m^2 de exceso, siendo un poco superiores en los módulos no edificados (9,72 m^2), pero siempre mínimas.

Obviamente, deben adoptarse las mediciones reales de las que resulta una superficie lucrativa inicial de 12.732, 08 m2 y, por consiguiente, una superficie de viario de 15.321,43 m^2.

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

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

La superficie de las calles cedidas al Ayuntamiento corresponde con la que figura en el Estudio de Detalle y está inscrita en el Registro de la Propiedad. Son las Fincas Registrales nº 5.513-3 y 5.513-4 cuyas superficies son 2.518,69 m^2s y 3.688,91 m^2s, respectivamente. En total 6.207,6 m^2

Teniendo en cuenta la superficie real y el coeficiente de edificabilidad establecido en la ficha, aplicado exclusivamente a la parcela industrial, la edificabilidad máxima se sitúa en 17.954,25 m^2c, frente a los 23.404,00 m^2c, lo que supone que la edificabilidad máxima pendiente de materialización es de 17.954,25 m^2c – 11.660,07m^2c = 6.294,18 m^2.

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

VOLUMEN 2.-PLANOS DE INFORMACIÓN.

SITUACIÓN
FOTO AÉREA
RELACIÓN DEL ÁMBITO CON EL PLANEAMIENTO EXISTETNE
TOPOGRÁFICO
INFRAESTUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
CONDICIONES DE BORDE

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado íntegramente por acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de
16 JUL 2020
La JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

Documento firmado por
GETAFE
Documento firmado por el/la Secretario/a, actuando por
delegación de JUNTA DE GOBIERNO de
16 JUL 2020
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Vilches

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

REDACTADO POR: ANA LAL, SAU	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	OCTUBRE 2019	1
TÍTULO: SITUACIÓN		ESCALA 1:50.000	

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO

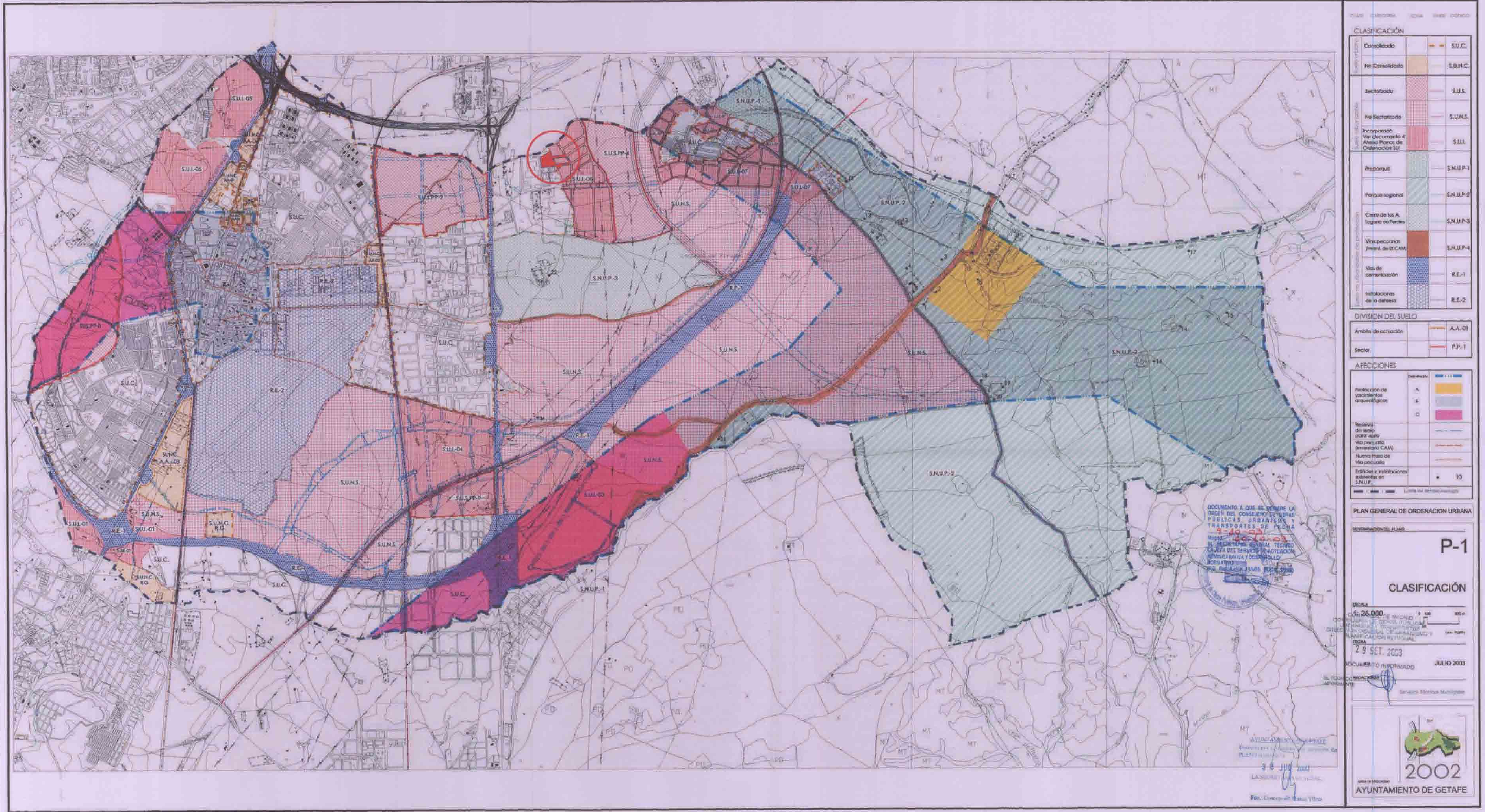
LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	FECHA: OCTUBRE 2019	PLANO Nº: 02
TÍTULO: FOTO AÉREA		ESCALA: 1/1000	

26 JUL 2020
LA JEFATURA DE OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción M. Villarrica



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

LOCALIZACIÓN GENERAL

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO

LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

ÁREA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	OCTUBRE 2019	03
TÍTULO: RELACIÓN DEL ÁMBITO CON EL PLANEAMIENTO EXISTENTE EN EL ENTORNO (PLANO CLASIFICACIÓN PG)		ESCALA: 1/25000	

Saneamiento	(S)	Madrtel	
Telefónica		Ayna	
Canal de Isabel II	CYII	Arqueta telecomunicaciones	
Arqueta saneamiento	[S]	Farola	
Alumbrado público		Árbol	
Imbornal		Armario acometidas	
Riego		Punto de cota	
Hidrante		Curva de nivel (0,20 m)	

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO

LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	FECHA: OCTUBRE 2019	PLANO Nº: 04
TÍTULO: TOPOGRÁFICO "FUENTE: ESTUDIO TOPOGRÁFICO REALIZADO POR "LATOPOGRÁFICA" RECOGIDO EN EL ANEXO CORRESPONDIENTE"		ESCALA: 1/1000	

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

Saneamiento
Telefónica
Canal de Isabel II
Arqueta saneamiento
Alumbrado público

Madrid
Aljibe
Arqueta telecomunicaciones
Farola
Arbol

Embarral
Riego
Hidrante

Arbusto ocasional
Punto de cota
Curva de nivel (0,25 m)

NAVES INDUSTRIALES

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

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

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO
LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

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

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	OCTUBRE 2019	05
INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES		1/1000	

BORDE INDUSTRIAL

BORDE DOTACIONAL

(1) NECESIDAD DE AMPLIACIÓN DE EQUIPAMIENTO

CONEXIONES RED VIARIA

CONEXIÓN PEATONAL

ACERAS PREXISTENTES

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO

LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

(1)

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

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

(1)

REDACTADO POR: DIAPLAN, S.A.P. CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROMOVIDO: IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	FECHA: OCTUBRE 2019	PLANO Nº: 06
TÍTULO: CONDICIONES DE BORDE		ESCALA: 1/1000	

BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
(Ver encuadernación independiente adjunta)

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

BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

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

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

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

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

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

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

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

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

3. Alcance y contenido del Plan Especial.-

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

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

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

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

Las modificaciones son las siguientes:

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

a las naves construidas se mantienen tal y como se recepcionaron por el Ayuntamiento.

6- Cambio de la distribución interior de la sección transversal de las calle Talento y Cooperación en el sector AMPLIACIÓN DE LOS OLIVOS 2ª FASE, para coordinarla funcionalmente con el nuevo viario público, posibilitando la desaparición de la glorieta, que se recalificaría a uso equipamiento para regularizar el conjunto dotacional existente.

Si bien la modificación de la distribución interior de la sección viaria no requeriría de ninguna figura de planeamiento sino simplemente de un proyecto de obras de urbanización, se incluye en el Plan Especial para que la consideración conjunta de ambos ámbitos garantice la idoneidad funcional del resultado final.

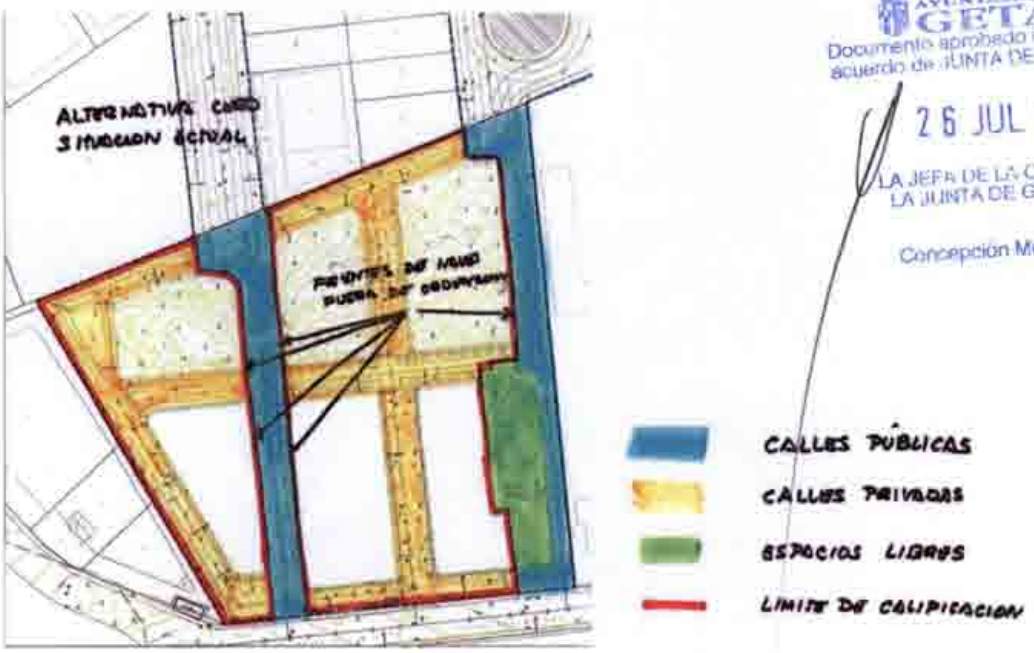
La modificación mantiene toda la vegetación existente cuya conservación había sido exigida en el Estudio de Detalle y en el Convenio suscrito.

4. Alternativas de ordenación en el ámbito de ADARO y elección de la más idónea.-

En el caso de las calles del sector LOS OLIVOS, las alternativas se limitan a la distribución de la sección viaria entre aceras, calzada y aparcamientos que dependerá de la solución de viario que finalmente se adopte en la parcela de ADARO. En todos los casos la glorieta de la calle Talento se suprime y se incorpora la superficie restante del mantenimiento constante de la anchura de la calle a la zona de equipamientos colindante.

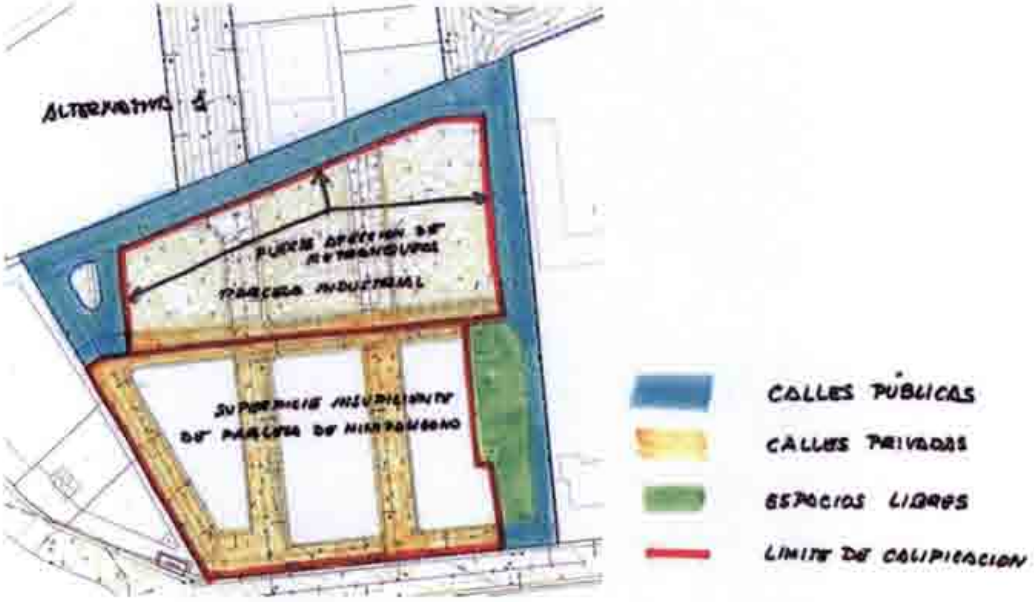
En el caso de la parcela de ADARO, se ha contemplado la alternativa cero y otra tres alternativas:

0- Mantenimiento de las calles públicas actuales.- Una alternativa que debe ser rechazada por cuanto su permanencia impediría solucionar los problemas que motivan la redacción del Plan Especial.

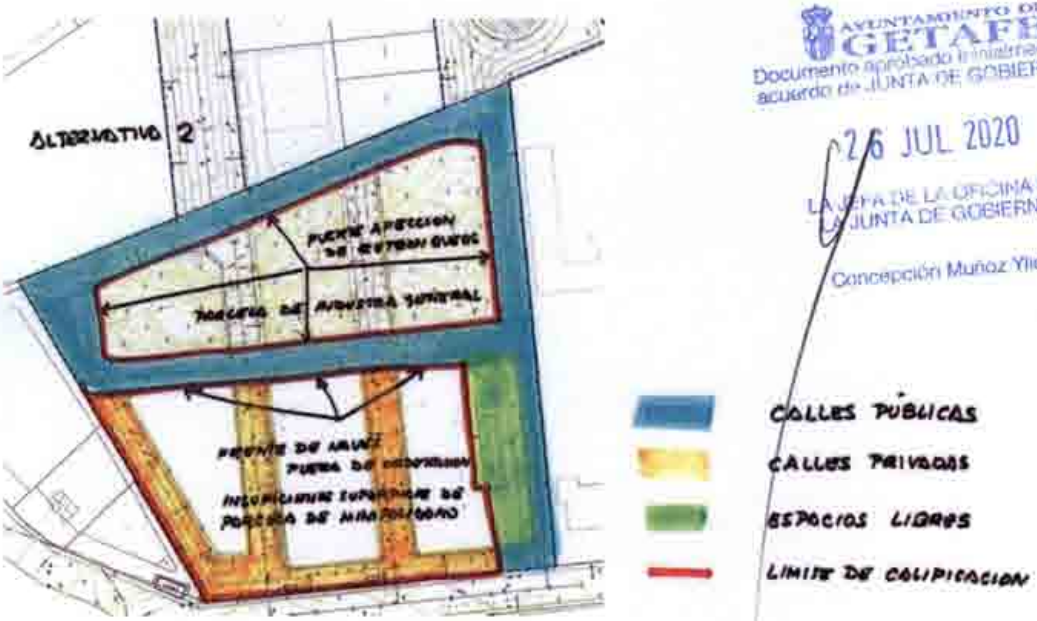


AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

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

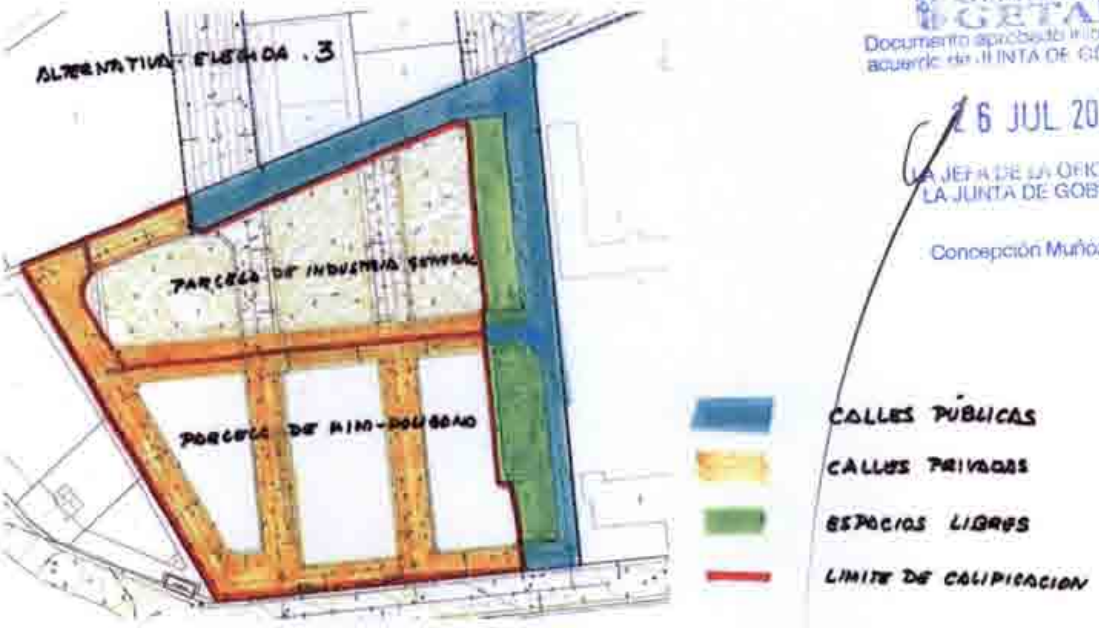


2- Se ha contemplado también, que en la sustitución de la Calle B, de las cedidas, en lugar de ubicar una rotonda al final de la calle G, se cediera como suelo público todo el viario del entorno de los módulos 1, 2 y 3, pero en ese caso la superficie de cesión hacía imposible la materialización del aprovechamiento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



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

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



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

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

En consecuencia, se opta por la alternativa número 3.

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

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

5. Requerimientos de las nuevas parcelas lucrativas para el cumplimiento de las determinaciones del Plan General.

Minipolígono.-

La ordenanza de aplicación del Plan General, establece una ocupación máxima del 50%, dejando la edificabilidad a resultas de la ordenación.

Dado que los módulos edificados son 4, 5 y 6, con una edificabilidad de 11.660,07 m^2c y una superficie de suelo de 6.271,10 m^2s, la superficie de la nueva parcela debería alcanzar como mínimo 12.542,2 m^2s para el cumplimiento de la ocupación máxima del 50%. El Plan Especial fija una superficie ligeramente superior, 12.544,50 m^2s, para acotar los decimales del coeficiente de edificabilidad real (0,9295 m^2/m^2) de cuya aplicación resulta una edificabilidad de 11.660,11 m^2c, aunque solo se pueden materializar 11.660,07 m^2c.

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

Parcela Industrial.-

La edificabilidad remanente a construir asciende a 6.294,18 m^2, pero la superficie máxima de suelo debe ser igual al resultado de detraer de la superficie total del ámbito la correspondiente al minipolígono y al viario público, es decir: **9.301,41 m^2s**. (Teniendo en cuenta que la superficie total es de 28.053,51 m^2s, la superficie cedida al Ayuntamiento y que debe permanecer como vía pública asciende a 6.207,6 m^2 (2.518,69 m^2s calle B y 3.688,91 m^2s calle D, fincas Registrales 5.513-3 y 5.514.3 respectivamente) y la superficie necesaria para la parcela de minipolígono es de 12.544,5 m^2s). Dado que el coeficiente de edificabilidad es de 0,64 m^2/m^2, **la edificabilidad máxima es de 5.952,90 m^2c.**

6. Descripción de la ordenación propuesta.-

La ordenación propuesta contempla la subdivisión de la parcela única prevista en el Estudio de Detalle y recogida en el Plan General como zona industrial en minipolígono, en dos parcelas.

La situada al Oeste, con frente a la calle Diseño, mantiene el uso pormenorizado minipolígono, con la misma edificabilidad y número de naves construidas autorizadas mediante la correspondiente licencia. Dado que la calle B que la atraviesa en la actualidad, como calle pública, se permuta por la calle G.2, se logra una parcela única, susceptible de ser vallada para garantizar la seguridad y con acceso desde la calle Diseño y desde la calle D. La parcela se prolonga hacia el Este incorporando un tramo de la calle A, para posibilitar la entrada desde la calle Cooperación, en coordinación con la parcela situada al Este y alcanzar la superficie mínima necesaria garantizando el acceso independiente de ambas parcelas por la calle privada central.

La parcela situada al Este, se destina igualmente a uso industrial pero a la edificación de una sola nave. Las mercancías acceden exclusivamente desde la calle G, de manera que se separan los tráficos de ambas parcelas. Al tratarse de una logística media, los vehículos esperables son predominantemente de tamaño medio. Las oficinas se situarían en el frente Oeste, con fachada al minipolígono y acceso desde la vía privada que los separa y que es susceptible de ser compartida ya que la propiedad sería la misma.

En otras palabras, la línea de separación entre las dos parcelas se sitúa en el eje de la calle F, de manera que por la misma pueden acceder los vehículos ligeros a ambas parcelas. De esta

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

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

La supresión de la rotonda de la calle Talento permite ampliar la zona dotacional en 1996 m^2 y, sobre todo, homogeneizar el borde permitiendo la previsión de un itinerario peatonal accesible, tal como puede apreciarse en el plano de Red Viaria.

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

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

El número de plazas de aparcamiento es de 60 en la parcela de industria general y 117 en el minipolígono (1 aparcamiento/100 m^2c). La ubicación de los aparcamientos y el sentido único mayoritario de circulación permite la carga y descarga de 30 vehículos de tamaño medio y 1 de tamaño grande en el minipolígono. En la parcela industrial se reserva una amplia plataforma de carga y descarga con dársenas susceptibles de recibir vehículos de tamaño medio y grande. En ambos casos se cumplen las determinaciones del Plan General.

7. Ordenanza de aplicación en las parcelas industriales.-

El Plan Especial, en el caso del la zona 18a ADARO, ajusta la ficha del Plan General diferenciando las zonas industrial y dotacional, manteniendo la edificabilidad de 0,64 m^2/m^2 para la primera, con las edificabilidades netas resultantes de detraer el viario público, e incluye una ordenanza para el minipolígono y zona de industria general que cumplen las determinaciones estructurantes del Plan General para el uso industrial.

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

8. Cuadro de características.-

Superficie del Plan Especial.- 41.760 m^2s

Superficie incluida en la AMPLIACIÓN DE LOS OLIVOS.- 13.706,49 m^2s

Superficie total del polígono ADARO.- 28.053,51 m^2s (*)

Superficie de viario y espacios libre públicos.

Viario.- 4.082,45 m^2s

Espacios libres.- 2.125,15 m^2s

Total.- 6.207,60 m^2s

Superficie de minipolígono.- 12.544,50 m^2s

Superficie de industria general.- 9301,41 m^2s

Total.- 21.845,91 m^2s

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

Edificabilidad en el minipolígono.- 11.660,07 m^2c

Edificabilidad en la parcela industrial.- 5.952,90 m^2c

Edificabilidad Total.- 17.612,97 m^2c

Coeficiente de edificabilidad del polígono ADARO.- 0,8062 m^2/m^2

Coeficiente de edificabilidad del minipolígono.- 0,9295 m^2/m^2

Coeficiente de edificabilidad de la parcela industrial.- 0,64 m^2/m^2

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

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

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

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

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

1. Descripción de las obras de urbanización.

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

Según el Plan Especial, la edificabilidad máxima admisible en las parcelas resultantes pendientes de edificación asciende a 5.952,90 m^2c de los que 481,44 se destinan al uso oficinas.

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

2. Pavimentación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Características de la reurbanización.-

a) Firmes y pavimentos.-

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

En las calzadas:
En la calle D:

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

En el resto de calles:

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

En las aceras:
En las calles A, D, F y G:

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

En las calles Talento y Cooperación:

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

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

Accesos a las naves en la calle G:

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

b) Bordillos:

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

c) Demoliciones y Movimiento de tierras:
Es necesario demoler:

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

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Ylera

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

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

3. Distribución de agua.

3.1. Alcance de la reurbanización.

Conexión a la red existente en la calle F.

3.2. Dimensionamiento y consumos considerados.

La red se dimensiona de acuerdo con las "Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II" para una edificabilidad total de 5.952,90 m^2c, de la que 481,44 m^2 son oficinas.

Con los datos anteriores, los consumos previstos son:

Tipo	Superficie edificable Eq./Industrial	Dotación	Caudal Medio	Cp	Caudal Punta
	(m^2c)		l/s	1,8 (1 +1/$Q_m^{0,5}$)	l/s
Industrial	481,44	8,64 l/m2/día	0,048	10,00	0,48

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

3.3. Características de la red.

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

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

Las válvulas, ventosas y desagües irán alojadas en arquetas de fábrica de ladrillo macizo, asentadas sobre solera de hormigón HM-20, y enfoscadas interiormente. Irán provistas de buzón y tapa normalizada por la compañía.
También será necesario instalar anclajes en llaves, tes, conos y codos para absorber los empujes del agua circulante.

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

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

4. Saneamiento.

4.1. Alcance de la urbanización:

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

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

4.2. Criterios generales.

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

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

4.3. Red de aguas residuales.

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

Superficie edificable oficinas	Dotación	Caudal Medio	Cp	Caudal Punta
(m2)		l/s	$1,8\ (1+1/Q_m^{0,5})$	l/s
481,44	8,64 l/m2/día	0,048	10,00	0,48

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

4.4. Red de pluviales.

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

Qp = 91x A/3,6

Siendo.

Qp caudal de aguas pluviales en m3/s
A área de la superficie drenada en Km2

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

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

PARCELA	Superficie Manzana	Caudal de lluvia Qp = 91x A/3,6	Caudal de lluvia
	(m^2)	m^3/s	l/s
Total	7.362	0,186	186

5. Alumbrado público.

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

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

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

6. Comunicaciones.

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

La arqueta a construir será prefabricada de hormigón del D.

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

7. Energía eléctrica.

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

7.1 Criterios generales.

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

7.2. Potencias previstas.

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

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

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por Acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Viera

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

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

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

SUPUESTO A				
PARCELA	**Uso**	**Superficie Total Construida**	**Electrificación** (w/m^2)	**Consumo (Kw)**
		(m2c)		
Industria	Industrial	5.952,90	125	744,11

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

7.3 Características de la red.

Las líneas subterráneas de media tensión circularán directamente entubadas, formadas por conductores de aluminio del tipo RHZ1 12/20 KV con una sección de 3x(1x240) mm^2.

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

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

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

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

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

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

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

(Ver encuadernación independiente adjunta)

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
28 JUL 2020
LA ... DE LA OFICINA DE ... JUNTA DE GOBIERNO
...ción Muñoz Yllera

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS

1. ORDENANZA ZU-I ADARO

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

Alineaciones y rasantes.-

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

Altura de la edificación.-

La altura de la edificación será de 15 m.

Edificabilidad.-

La edificabilidad de la parcela industrial será de 5.952,90 m^2c, resultado de aplicar a su superficie un coeficiente de edificabilidad de 0,64 m^2/m^2

La edificabilidad en la parcela del minipolígono será la existente amparada por licencia en el momento de aprobación del Plan Especial que asciende a 11.660,07 m^2, que es el resultado de detraer de la edificabilidad resultante de aplicar el coeficiente de 0,64 m^2/m^2, establecido en el ficha del Plan General al ámbito de la zona industrial interior a la zona 18a ADARO, la edificabilidad de la parcela de industria general.

Fachada mínima.

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

Fachada máxima.-

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

Ocupación máxima.-

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

Parcela mínima.-

La parcela mínima será la que resulta del Plan Especial.

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

Retranqueos.-

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

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

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

Determinaciones sobre aparcamientos.-

Se reservará en ambas parcelas una plaza de vehículos ligeros por cada 100 m^2 construidos.

En la zona de minipolígono se reservará espacio para carga y descarga, independiente de las plazas de aparcamiento de una plaza de vehículos medios por nave y un espacio para vehículo pesado. Dado que esta parcela recoge la parte de la establecida en el Estudio de Detalle necesaria para la edificabilidad materializada, la subdivisión incluye dentro de la misma el número de plazas previstas en el estudio de Detalle que cumple el estándar de una plaza por cada 100 m^2c.

En la parcela de industria general se reservará zona para carga y descarga de superficie capaz de admitir dos vehículos pesados por cada 1.000 m^2 de nave.

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

Determinaciones sobre usos y actividades.-

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

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

Uso característico:

Industrial.

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

Usos compatibles (todos con limitación):

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

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

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

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

Determinaciones sobre cerramientos.-

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1. Relativas al uso industrial.-

a) Generales.

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

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

Deberán estar correctamente iluminados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En caso de construcciones de más de 2.000 m^2t que tengan un uso principal directamente vinculado a la visita de público en general, deberá preverse la localización de zonas de cambiadores para bebés y espacios de lactancia, tranquilos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado.

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

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

3.1.2. Relativas al uso de Aparcamientos colectivos.-

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

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

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

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

3.1.4. Relativas al uso zona verde.

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

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

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

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

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

3.1.5. Relativas a la seguridad en la ciudad.

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

a) Señalización: "saber donde se está y a donde se va" y el acceso a la ayuda: "Poder escapar y obtener auxilio"

- Será, clara, comprensible y visible en para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.

- Será realizada con iconografía no sexista y diversa.

- Se identificarán fácilmente el nombre de las calles, plazas y edificios.

- Se recomienda instalar en el espacio público señalización de mapas de barrio localizados en las zonas industriales.

- Se colocarán timbres de alarma en las columnas de los aparcamientos subterráneos.

- Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los puntos precedentes.

b) Visibilidad: "ver y ser vista"

- La iluminación estará orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación. Los accesos a las edificaciones tienen que estar constante y correctamente iluminados así como deberán tener la iluminación adecuada los aparcamientos colectivos.

- Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos construidos, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad "Ver y ser vista/o" y de orientación.

- El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.

- Las aceras reurbanizadas, en las esquinas, deberán llegar al borde de la calzada (creando "orejones"), sin aparcamientos, para facilitar la visibilidad entre peatones y vehículos motorizados.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

- Se recomienda en los puntos conflictivos, si los hubiese, instalar cámaras de vigilancia, teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área.

c) Planificación y mantenimiento de los lugares: "vivir en un ambiente limpio y acogedor"

- Deberán preverse los recursos de limpieza necesarios tanto en las zonas públicas como en el interior de las parcelas privadas para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

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

3.2.1. Relativas a la normativa vigente.

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Relativas concretas de la urbanización.-

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

3.2.3. Relativas a la conservación de la urbanización.-

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

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

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

- Urbanización interior

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

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

- Accesibilidad en edificios

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

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

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

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

- Dotación de elementos accesibles

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

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

CAPÍTULO 2.- EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de la JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Viera

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

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

CAPÍTULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

1. Sostenibilidad económica

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

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

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

2. Viabilidad económica

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

Planeamiento, Gestión y Desarrollo.-

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

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

Anuncios y Publicaciones .....1.000,00 €
Dirección de Obra de Urbanización y Coordinación de seguridad y salud .....11.800,00 €

Total Gastos de Planeamiento, Gestión y Desarrollo.....53.600,00 €

Costes de ejecución de obras de urbanización

Urbanización .....353.169,72 €
(de los cuales 244.083,55 € pertenecen al ámbito del polígono Adaro y 109.086,17 € a la reurbanización de las calles situadas en la Ampliación del Polígono de Los Olivos)

Medidas Seguridad y Salud (3%).....10.595,09 €
TOTAL Urbanización y seguridad y salud .....363.764,81 €
Gastos Generales + Beneficio Industrial (19%) .....69.115,31 €
TOTAL PRESUPUESTO (antes de IVA).....432.880,12 €

Gastos totales de desarrollo y ejecución

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

TOTAL (IVA incluido).....588.640,94 €

3. Plan de etapas

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
...epción Muñoz Yllera

CAPÍTULO 4.- RESUMEN EJECUTIVO.

1. Introducción.-

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

2. Ámbito geográfico. Situación.

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

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

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

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

3. Objeto.

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

Las modificaciones consisten en:

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

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

4. Cuadro de características.-

Superficie del Plan Especial.- 41.760 m^2s

Superficie incluida en la AMPLIACIÓN DE LOS OLIVOS.- 13.706,49 m^2s

Superficie total del polígono ADARO.- 28.053,51 m^2s

Superficie de viario y espacios libre públicos.

Viario.- 4.082,45 m^2s

Espacios libres.- 2.125,15 m^2s

Total.- 6.207,60 m^2s

Superficie de minipolígono.- 12.544,50 m^2s

Superficie de industria general.- 9301,41 m^2s

Total.- 21.845,91 m^2s

Edificabilidad en el minipolígono.- 11.660,07 m^2c

Edificabilidad en la parcela industrial.- 5.952,90 m^2c

Edificabilidad Total.- 17.612,97 m^2c (edificabilidad del Estudio de Detalle 23.404,00 m^2c)

Coeficiente de edificabilidad del polígono ADARO.- 0,8062 m^2/m^2

Coeficiente de edificabilidad del minipolígono.- 0,9295 m^2/m^2

Coeficiente de edificabilidad de la parcela industrial.- 0,64 m^2/m^2

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

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

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

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

5. Suspensión de licencias.-

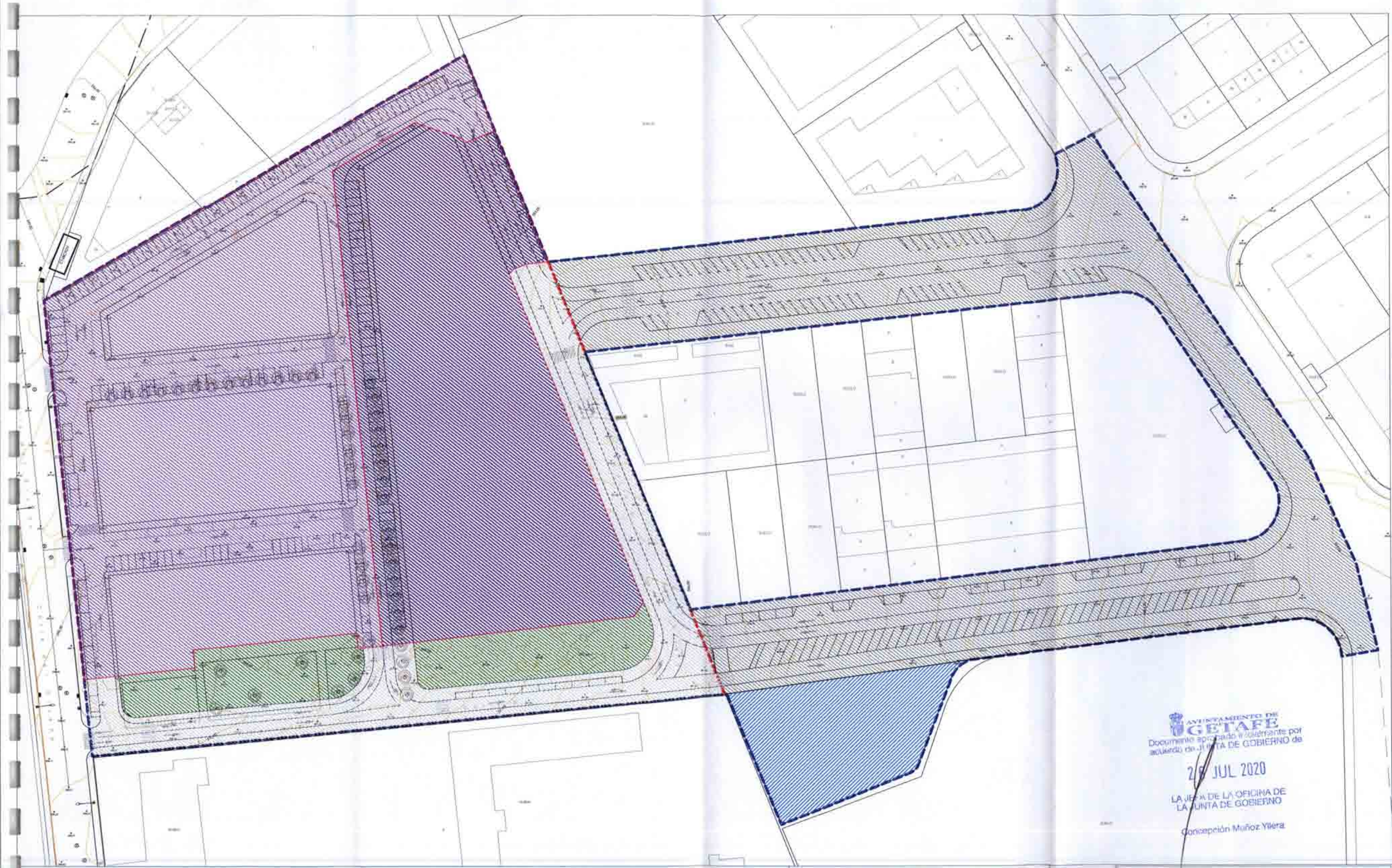
Todas las parcelas lucrativas iniciales cuentan con licencia de obra, ahora bien, en las que en la actualidad no se encuentran edificadas, debido al tiempo transcurrido y a las discrepancias entre el Estudio de Detalle aprobado, con arreglo al cual se concedieron, y el Plan General, se consideran caducadas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

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

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

CALIFICACIÓN
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
RED VIARIA
SECCIONES TRANSVERSALES
INFRAESTRUCTURAS

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



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
2[illegible] JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

RED DE COMUNICACIÓN VIARIA (EXTERIOR AL LÍMITE POLÍGONO ADARO)

RED DE COMUNICACIÓN VIARIA (DENTRO DEL LÍMITE POLÍGONO ADARO)

RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

RED DE EQUIPAMIENTO

ZU-I- MINIPOLÍGONO

ZU-I- INDUSTRIA GENERAL

LÍNEA DE PARCELA LUCRATIVA

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO

LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	WAF GETAFE LOGISTICS, SL	OCTUBRE 2019	07
TÍTULO: CALIFICACIÓN		ESCALA: 1/1000	

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

ALINEACIONES	LÍMITE POLÍGONO DE ADARO
RETRANQUEOS	LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
ÁREA DE MOVIMIENTO	
LÍNEA DE PARCELA LUCRATIVA	

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	OCTUBRE 2019	08
TÍTULO: ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO		ESCALA: 1/1000	

RED DE COMUNICACIÓN VIARIA (EXTERIOR AL LÍMITE POLÍGONO ADARO)

RED DE COMUNICACIÓN VIARIA (DENTRO DEL LÍMITE POLÍGONO ADARO)

RED VIARIA PRIVADA

LÍNEA DE PARCELA LUCRATIVA

(RV) IDENTIFICACIÓN DE CALLES

RV — RV' IDENTIFICACIÓN DE SECCIONES TRANSVERSALES

SENTIDOS DE CIRCULACIÓN

ITINERARIO PEATONAL

APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA EN ZONA PÚBLICA

APARCAMIENTOS GENERALES:
ZONA PÚBLICA 137 PLAZAS (4 PLAZAS PMR)
ZONA MINIPOLÍGONO 118 PLAZAS
ZONA INDUSTRIA GENERAL 60 PLAZAS

APARCAMIENTOS CARGA Y DESCARGA VEHÍCULO MEDIANO EN MINIPOLÍGONO: 30 PLAZAS

APARCAMIENTOS CARGA Y DESCARGA VEHÍCULO GRANDE EN MINIPOLÍGONO: 1 PLAZA

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO

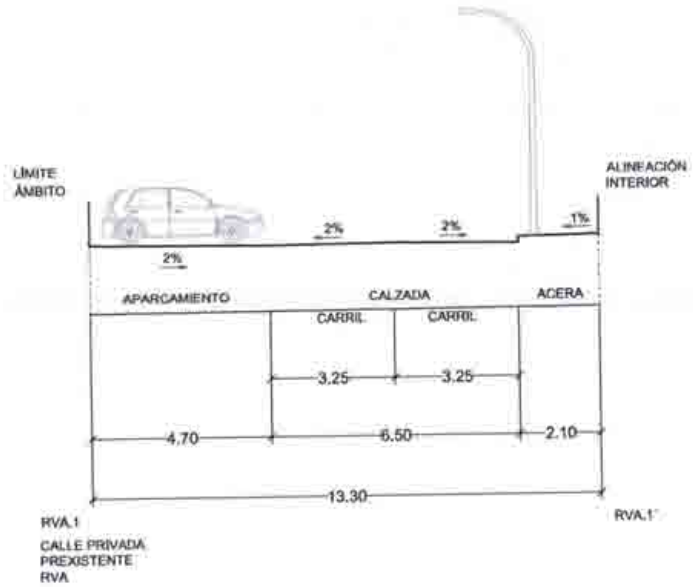
LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

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

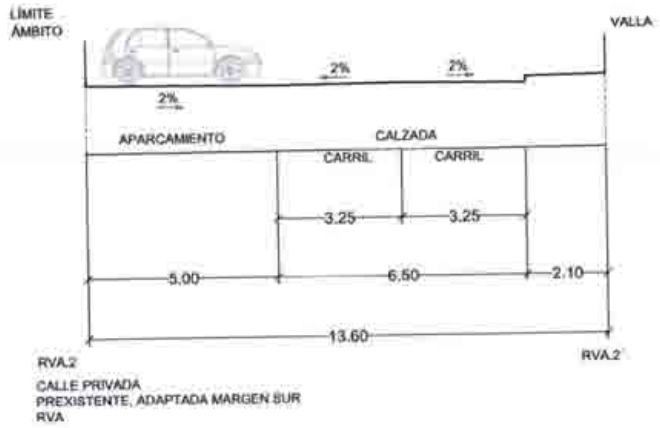
DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

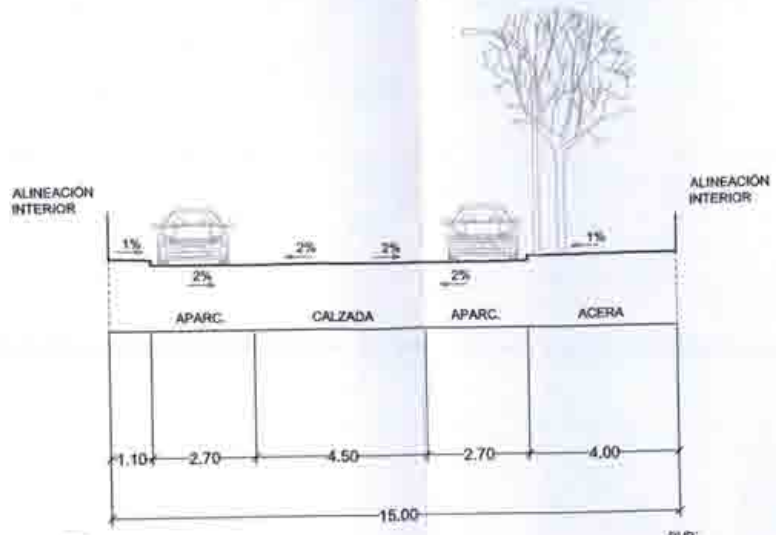
TÉCNICO: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: IVAF GETAFE LOGÍSTICS, SL	FECHA: OCTUBRE 2019	PLANO Nº: 09
TÍTULO: RED VIARIA		ESCALA: 1/1000	



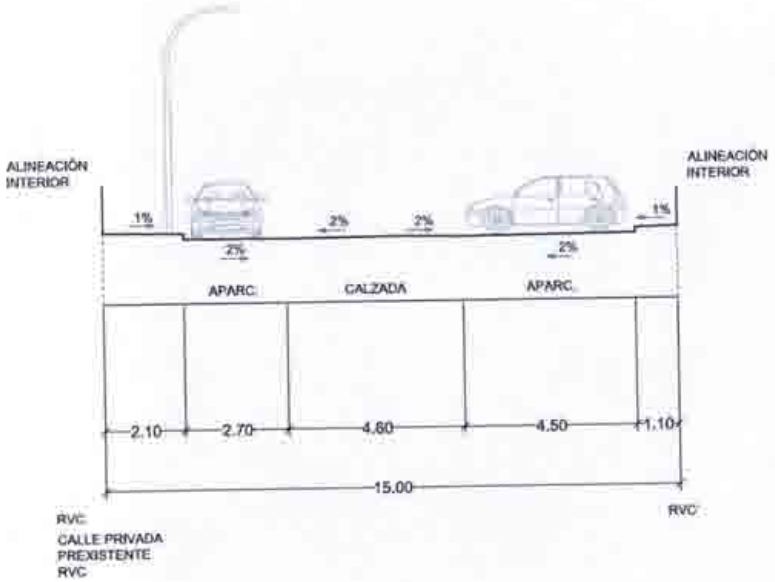
CALLE PRIVADA PREXISTENTE RVA



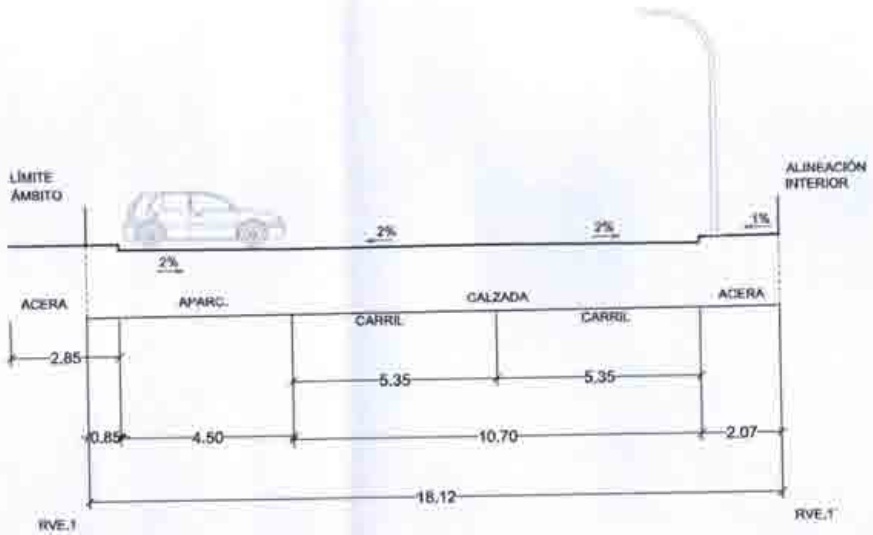
CALLE PRIVADA PREXISTENTE, ADAPTADA MARGEN SUR RVA



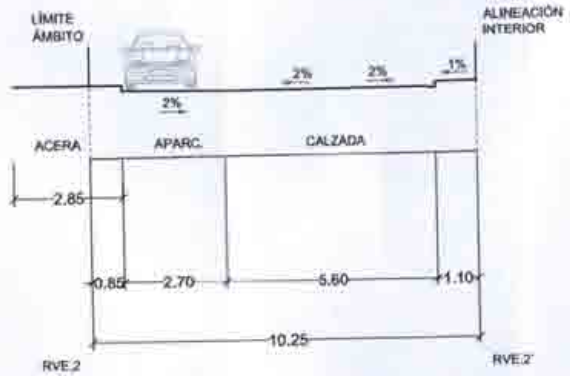
CALLE PRIVADA PREXISTENTE RVB



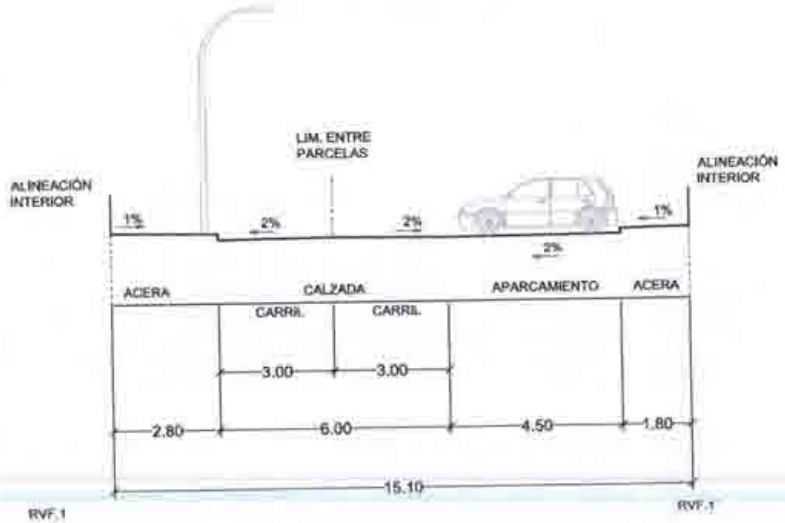
CALLE PRIVADA PREXISTENTE RVC



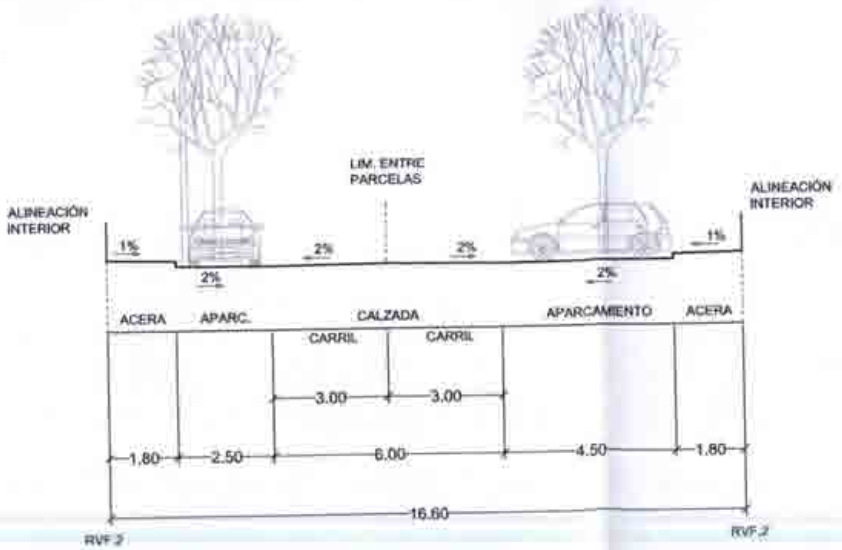
CALLE PRIVADA PREXISTENTE RVE



CALLE PRIVADA PREXISTENTE RVE



CALLE PRIVADA PREXISTENTE, ADAPTADA RVF



CALLE PRIVADA PREXISTENTE, ADAPTADA RVF

CALLE PRIVADA PREXISTENTE ADAPTADA RVE

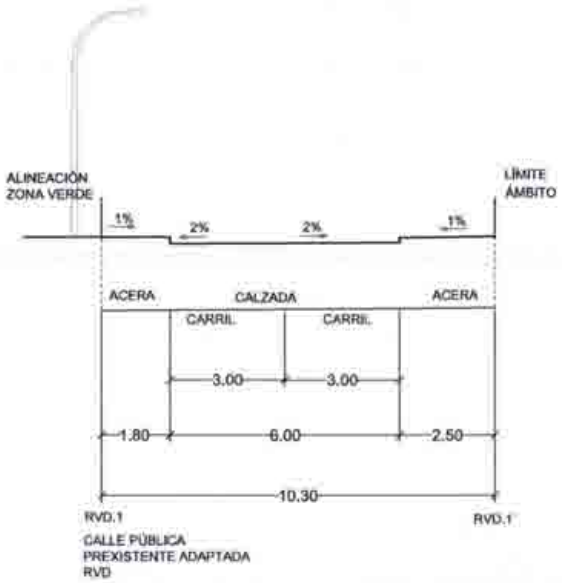
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

CALLES PRIVADAS PREXISTENTES

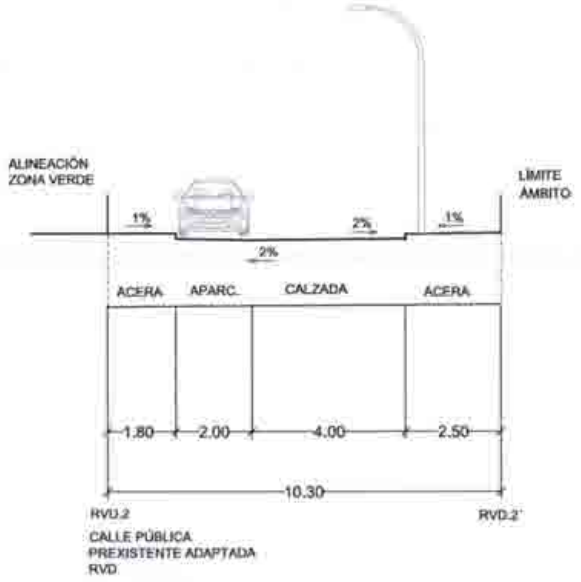
DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

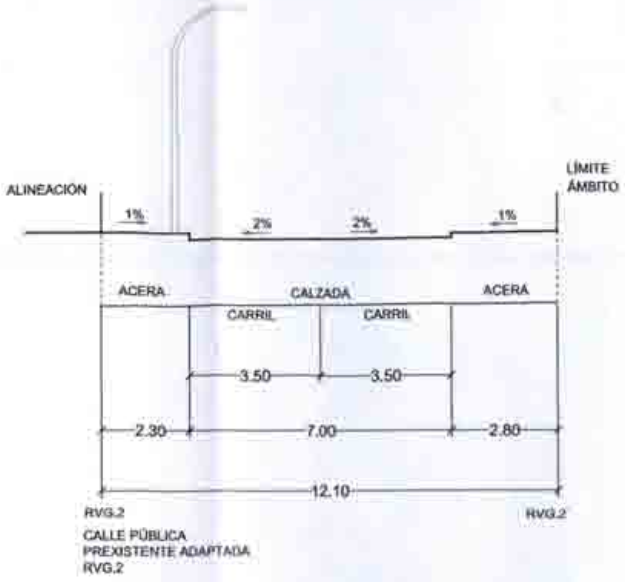
EQUIPO REDACTOR: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	FECHA: OCTUBRE 2019	PLANO Nº: 10.1
TÍTULO: SECCIONES TRANSVERSALES		ESCALA: 1/200	



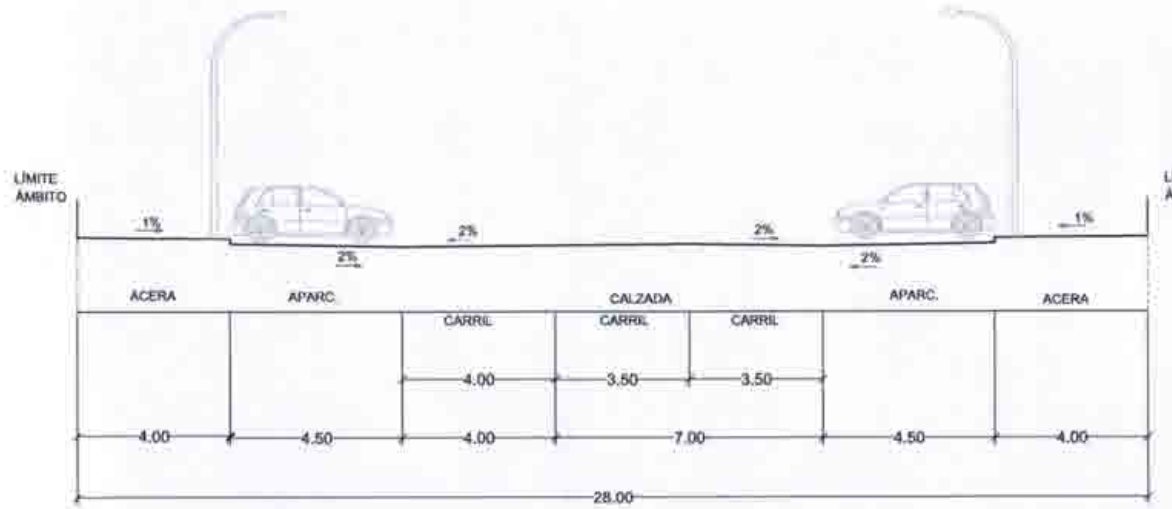
CALLE PÚBLICA
PREXISTENTE ADAPTADA
RVD



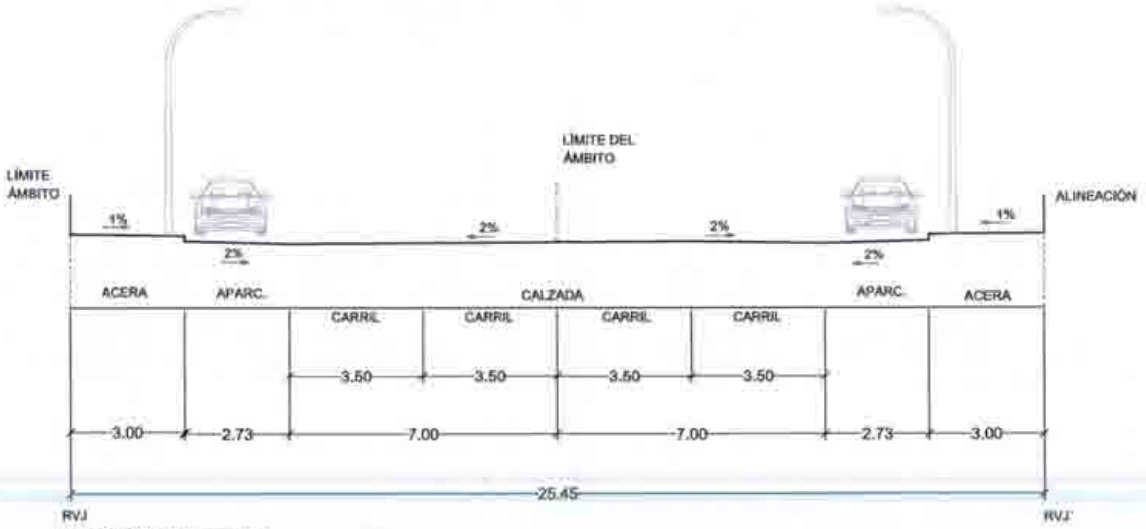
CALLE PÚBLICA
PREXISTENTE ADAPTADA
RVD



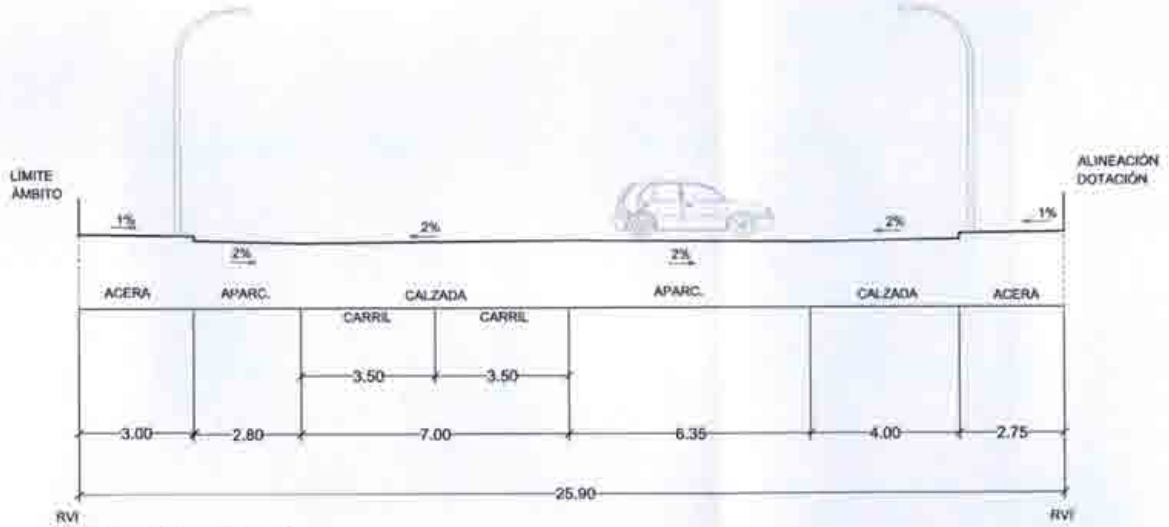
CALLE PÚBLICA
PREXISTENTE ADAPTADA
RVG.2



CALLE PÚBLICA- CALLE DE LA COOPERACIÓN
PREXISTENTE ADAPTADA
RVH



CALLE PÚBLICA- CALLE ESTILO
PREXISTENTE
RVJ



CALLE PÚBLICA- CALLE DEL TALENTO
PREXISTENTE ADAPTADA
RVI

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado lícitamente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUN 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

CALLES PÚBLICAS

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO
GETAFE (MADRID)

TÉCNICO: PDF. DIAPLAN, SAP.	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	OCTUBRE 2019	10.2
TÍTULO: SECCIONES TRANSVERSALES		ESCALA: 1/200	

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

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO

LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

TÉCNICO RMI DIAPLAN, SAP:	PROMOTOR:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	OCTUBRE 2019	11.1
TÍTULO: SEÑALIZACIÓN VIARIA		ESCALA: 1/1000	

ACERAS HORMIGÓN PULIDO

ACERAS BALDOSA HIDRAÚLICA

AGLOMERADO

ZONAS VERDES

EQUIPAMIENTO

ADOQUÍN VADOS

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO

LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

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

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

REDACTADO POR: DIAPLAN, SAP.	PROMOTOR:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAP GETAFE LOGISTICS, SL	OCTUBRE 2019	11.2
TÍTULO: PAVIMENTACIÓN		ESCALA: 1/1000	

EXISTENTE
- ELEMENTOS
- TUBERÍA POTABLE

EXISTENTE A ANULAR
- ELEMENTOS
- TUBERÍA POTABLE

PROYECTADO
- ARMARIO DE ACOMETIDA
- ACOMETIDA TUBERÍA POTABLE

- LÍMITE POLÍGONO DE ADARO
- LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

AUTOR(ES) POR DIAPLAN, SAP.: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	FECHA: OCTUBRE 2019	PLANO Nº.: 11.3
TÍTULO: RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA		ESCALA: 1/1000	

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
28 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Yllera

EXISTENTE

- COLECTOR FECALES
- COLECTOR PLUVIALES
- SUMIDERO
- POZO DE REGISTRO

EXISTENTE A ANULAR

- COLECTOR
- SUMIDERO
- POZO DE REGISTRO

PROYECTADO

- COLECTOR FECALES
- POZO DE REGISTRO FECALES
- COLECTOR PLUVIALES
- POZO DE REGISTRO PLUVIALES
- SUMIDERO
- POZO ABSORBEDERO

- LÍMITE POLÍGONO DE ADARO
- LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de
26 JUL 2020
LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepción Muñoz Vilera

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

TÉCNICO: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROMOTOR: IVAF GETAFE LOGISTICS, S.L.	FECHA: OCTUBRE 2019	PLANO Nº: 11.4
TÍTULO: RED DE SANEAMIENTO		ESCALA: 1/1000	

EXISTENTE

BÁCULO EXISTENTE

ARQUETA EXISTENTE

EXISTENTE A ANULAR

BÁCULO EXISTENTE A REUBICAR

BÁCULO EXISTENTE A RETIRAR

ARQUETA EXISTENTE A ANULAR

PROYECTADO

NUEVA UBICACIÓN DE BÁCULO

ARQUETA PROYECTADA

CANALIZACIÓN 2Ø110 BAJO ACERA

CANALIZACIÓN 3Ø110 BAJO CALZADA

LÍMITE POLÍGONO DE ADARO

LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

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

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

TÉCNICO: POR DIAPLAN, SAP.	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	OCTUBRE 2019	11.5
TÍTULO: RED DE ALUMBRADO		ESCALA: 1/1000	

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

EXISTENTE

- CAMARA O ARQUETA EXISTENTE
- CANALIZACIÓN SUBTERRANEA EXISTENTE

PROYECTADO

- ARQUETA "H" PROYECTADA
- ARQUETA "M" PROYECTADA
- CANALIZACIÓN 2CØ63 PROYECTADA
- CANALIZACIÓN 2CØ110 PROYECTADA

- LÍMITE POLÍGONO DE ADARO
- LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)			
TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	FECHA: OCTUBRE 2019	PLANO Nº: 11.6
TÍTULO: RED DE TELEFONÍA		ESCALA: 1/1000	

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

EXISTENTE

- CANALIZACIÓN SUBTERRANEA
- BT SUBTERRANEA EN CANALIZACIÓN
- MT SUBTERRANEA EN CANALIZACIÓN
- A ANULAR

PROYECTADO

- 2 conductos + cuatritubo
- 3 conductos + cuatritubo

- LÍMITE POLÍGONO DE ADARO
- LÍMITE ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL ADARO GETAFE (MADRID)

ÉCNICO POR DIAPLAN, SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: IVAF GETAFE LOGISTICS, SL	FECHA: OCTUBRE 2019	PLANO Nº: 11.7
TÍTULO: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA		ESCALA: 1/1000	