

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

49**GETAFE**

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 16 de marzo de 2018, se acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela B-11 del Plan Parcial PP-02 “Los Molinos” del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, promovido por “Estudio 5 de Gestión y Proyectos, Sociedad Anónima”, cuyas ordenanzas se adjuntan como anexo al presente anuncio.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, significando que ha sido remitido con fecha 2 de abril de 2018 un ejemplar del Estudio de Detalle de la parcela B-11 del Plan Parcial PP-02 “Los Molinos” del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

ANEXO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es el desarrollo de las determinaciones de la parcela Parcela B11 del sector PPO2 "LOS MOLINOS" en Getafe (Madrid).

El Estudio de Detalle que se redacta tiene por objeto, en base a lo preceptuado en Ordenanzas, el señalamiento de alineaciones, rasantes y volúmenes de la parcela Parcela B11 del sector PPO2 "LOS MOLINOS" en Getafe (Madrid).

1.2 ENCARGO

El encargo lo realizan al arquitecto que suscribe:

PARTICULAR

Nº Colegiado: xxx.

los propietarios / promotores de la parcela, en su calidad de representante, a saber:

ESTUDIO 5 DE GESTIÓN Y PROYECTOS S.A.

CIF A-78467842

Domicilio social: Pozuelo de Alarcón (Madrid), Paseo del Club Deportivo Nº1, Centro empresarial "La Finca", Edificio 15ª, Planta Baja, Local 1.

Representante: PARTICULAR.

DNI: xxxx

Domicilio: Paseo del Club Deportivo Nº1, Centro empresarial "La Finca", Edificio 15ª, Planta Baja, Local 1. Pozuelo de Alarcón (Madrid)

1.3 EMPLAZAMIENTO

Parcela B11 del sector PPO2 "LOS MOLINOS" en Getafe (Madrid).

La topografía es sensiblemente horizontal. Su acceso rodado se realiza por la Calle de la Señora Cornelia y Avenida de Dulcinea del Toboso.

Se trata de una parcela urbana con una superficie total de 6.000 m2 y un perímetro de 320 metros.

Linderos:

- Al Norte, con el viario peatonal (V-PEAT) P-2, por una línea recta de 100 metros, denominado actualmente Paseo del Licenciado Vidriera.
- Al Este, con la calle (V-ROD) V-5, por una línea recta de 60 metros, denominado actualmente Avenida Dulcinea del Toboso.
- Al Sur, con la parcela EL-11, en línea recta de 100 metros.
- Al Oeste con la calle (V-ROD) V-3.1, por una línea recta de 60 metros, denominada actualmente Calle La Señora Cornelia.

IDUFIR: 28084000800491

REFERENCIA CATASTRAL: 0431301VK4603S0001G

Forma

El solar tiene forma rectangular, de dimensiones 60 x 100 m.

Orientación

La orientación Norte - Sur de la parcela corresponde aproximadamente con el eje perpendicular de la misma, sur a itinerario peatonal, norte a Paseo del Licenciado Vidriera.

Topografía

Los viales exteriores son sensiblemente horizontales.

1.4 MARCO URBANÍSTICO VIGENTE

El Estudio de detalle se ajusta al marco normativo urbanístico en vigor correspondiente, tanto Estatal, como Autonómico y Local. De modo no exhaustivo se adecúa a la siguiente normativa definida en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

Son de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento actualmente en vigor en la parcela, tanto en sus normas generales como particulares y que están establecidas en el P.G.O.U. de GETAFE, que se definen en el Plan Parcial para el sector PPO2 "LOS MOLINOS" así como las Ordenanzas Municipales y particulares aplicables en función de su uso característico y ubicación.

Así mismo será de aplicación todo lo establecido en las Normas Generales, Normas Pormenorizadas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente al municipio, así como en todas las Normas, Decretos y Reglamentos de Obligado Cumplimiento referidos a las obras de nueva construcción.

De acuerdo a lo expuesto, el presente Estudio de Detalle se ajusta a la normativa de Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, aprobado en resolución de 29 de octubre de 2003, a cuyos parámetros se adapta tal como se justifica de acuerdo al cuadro comparativo entre la propuesta del Estudio de Detalle y el cumplimiento de la normativa vigente.

FICHA URBANÍSTICA

Parámetro	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
Norma zonal	PPO2 LOS MOLINOS Manzana abierta	PPO2 LOS MOLINOS Manzana abierta
Superficie parcela mínima	400 m2s	6.000 m2s - Existente
Retranqueo a calle	Alineación coincidente con calle en plantas superiores. Baja alineada a calle o retranqueada libremente con respecto a ella.	Alineación coincidente con calle en plantas superiores. Baja alineada a calle o retranqueada libremente con respecto a ella.
Área de movimiento de las torres	6 elementos en torre Basamento planta baja	6 elementos en torre Basamento planta baja
Número máximo de viviendas	291 viviendas	291 viviendas
Ocupación S/R	Máxima 100%	80%
Edificabilidad	17.460m2e	17.460m2e
Altura	Baja + 5P	Baja + 5P
Número de plantas s/r		

1.5 CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de dar cumplimiento al punto 6.3 Manzana Abierta-MA, "Artículo 6.3.1 - Definición" del Plan Parcial Sector PP-02 "Los Molinos" de Getafe, en el que se establece que:

"Se requerirá un Estudio de Detalle para el ajuste de las condiciones de ocupación, altura y posición de las edificaciones reguladas por el Plan Parcial o para establecer nuevas condiciones de acuerdo a las siguientes instrucciones:

- La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 80%
- El estudio de Detalle respetará la altura máxima establecida en el Plan Parcial
- El ámbito del Estudio de Detalle comprenderá la totalidad de la Manzana, debiendo desarrollarse esta mediante un Proyecto de Edificación unitario."

En el plano P4 del Plan Parcial se fijan 6 torres de 21 x 21 metros de frente y fondo. Según el "Artículo 6.3.5 – Condiciones de posición de la edificación _ Alineación oficial de la fachada" de dicho Plan Parcial, este área de movimiento sólo es vinculante para las plantas superiores, permitiéndose para la planta baja de basamento libre alineado a calle.

Se pretende solicitar Licencia de Obra Mayor en base a un Proyecto Básico unitario sobre la totalidad de la manzana. En dicho Proyecto modificamos las alineaciones interiores respecto a las definidas en el plano P4 de "Condiciones de la Edificación", razón por la que se redacta este Estudio de Detalle. Es decir, se modifican las dimensiones de las torres en las plantas superiores tal y como se refleja en plano adjunto. Sin embargo se mantienen el número de torres, el número de plantas y el basamento continuo en planta baja.

1.6 SOLUCIÓN ADOPTADA Y JUSTIFICACIÓN

La finalidad del presente Estudio de Detalle es establecer la definición concreta de los volúmenes edificables en la totalidad de la parcela, así como las alineaciones y rasantes. Todo ello de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Se modifican las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante tanto en el interior de la parcela como en la longitud del frente alineado a calle con objeto de permitir consumir la edificabilidad asignada a dicha parcela e insertar patios interiores a cada una de las torres.

En cumplimiento de la función del Estudio de detalle, se ha verificado lo siguiente:

- Se han mantenido las condiciones de retranqueo de planeamiento, que marca alineaciones a calle exteriores, variando exclusivamente la longitud de dichas alineaciones.
- Asimismo se ha verificado el cumplimiento de la separación entre edificaciones que no guardan continuidad física, es decir, las torres sobre el basamento de planta baja.
- Se mantienen las alturas en plantas y en metros definidas en el planeamiento, sin superar en ningún caso la altura máxima fijada en el Planeamiento.
- No se altera en ningún caso el destino del suelo, que sigue siendo residencial.
- No se modifica la edificabilidad, ya que se sigue manteniendo la de la ficha urbanística.
- No infringe ninguna de las demás limitaciones que impone el Plan General y el Plan Parcial.
- No parcela el suelo y es una actuación de propuesta con un proyecto unitario sobre la totalidad de la parcela.

El presente estudio de detalle mantiene por tanto los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial en la totalidad de la manzana B-11 en lo referente a:

- Uso, clasificación del suelo y ordenanza de aplicación.
- Alineaciones y rasantes exteriores de la parcela respecto al viario público.
- Superficie total de suelo de la manzana
- Edificabilidad total de la manzana
- Número de viviendas total de la manzana

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
USO CARACTERISTICO	Vivienda Colectiva
ZONA DE ORDENANZA	Manzana Abierta - MA
CATEGORIA	VPPB
SUPERFICIE DE LA PARCELA	6.000 m2s
SUPERFICIE EDIFICABLE	17.460 m2c
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	291
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	80%
ALTURA MÁXIMA	SEIS PLANTAS (BAJA + CINCO)
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES	

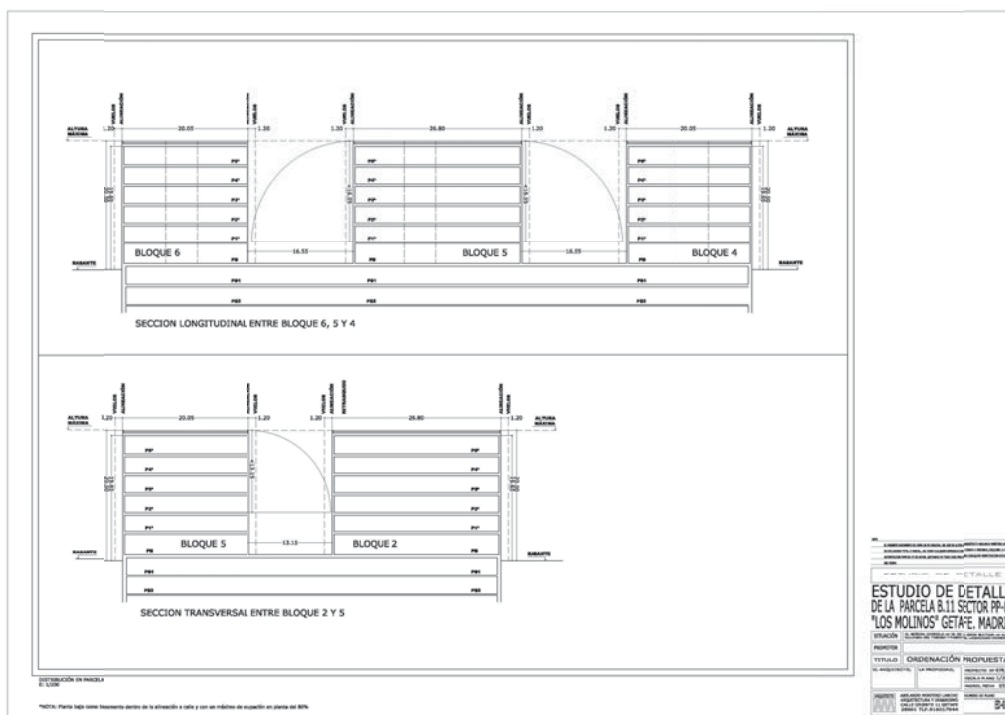
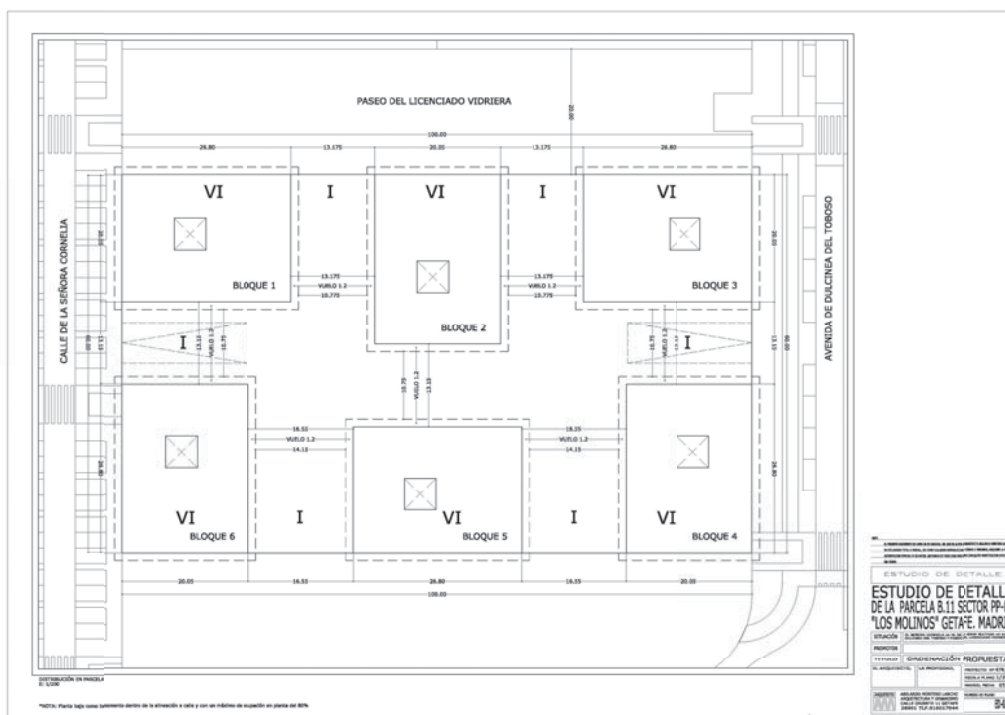
Para el resto de condiciones urbanísticas y de la edificación sobre la parcela, se remitirá a la Normativa de Plan General y del Plan Parcial.

No se han representado en plano de Ordenación Propuesta los posibles volúmenes de casetón sobre la cubierta. Cumplirán las condiciones de Plan General y de Plan Parcial, destinándose en exclusiva a acceso a la cubierta y a instalaciones propias del edificio.

La nueva ordenación de volúmenes planteada respeta por tanto el concepto de viviendas colectivas reflejado en el Plan Parcial, compuesto por 6 elementos de torre sobre un basamento alineado a calle y resulta viable la aplicación de la normativa de Plan General y Plan Parcial. Asimismo respeta el uso residencial, su edificabilidad y resto de parámetros de volumen, y su destino de vivienda protegida VPPB.

1.7 CONCLUSIONES

Se reordena exclusivamente el área de movimiento en planta de las plantas superiores de las torres, es decir de la I a la V. Se mantiene el área de movimiento en la planta baja que discurre a modo de basamento sobre la totalidad de la manzana limitando la ocupación en dicho nivel a un 80% de la superficie total de la parcela.



Getafe, a 3 de abril de 2018.—El secretario general del Pleno, Pedro Bocos Redondo.
(02/12.976/18)

