

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

43**GETAFE**

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 29 de diciembre de 2022, se acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual Segunda del Plan Parcial de Ordenación del “Parque Empresarial La Carpetania” de Getafe, presentada por la Mercantil Naves y Parques Industriales, S. A. y otros, cuyas ordenanzas se adjuntan como Anexo al presente anuncio.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, significando que ha sido remitido, con fecha 16 de enero de 2023, un ejemplar de la citada Modificación Segunda del Plan Parcial aprobada, al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura 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

Punto III, Normas Urbanísticas, Capítulo 4, Condiciones Particulares de las Zonas de Ordenanza, Punto 4.5 Ordenanza ES, Empresarial Servicios.

4.5. Ordenanza ES: Empresarial Servicios.

Ámbito de aplicación:

1. Será de aplicación en los ámbitos denominados ES definidos en el plano del proyecto P3 del presente Plan parcial.

2. El uso característico es el de Empresariales Servicios, definido como aquellos que tienen como finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como el alojamiento temporal, servicios de información, administración, gestión, actividades intermediación financiera u otras, seguros, etc., y actividades empresariales, oficinas, sedes, laboratorios, empresas I+D, etc.

3. Se establecen dos grados: Grado 1, unidad de ordenación ES1; y Grado 2, Unidades de ordenación ES2, ES3, ES4.

Condiciones de parcela:

1. Parcela mínima.

2. A los efectos de segregación la parcela mínima en todos los grados será de 2.500 m² con un frente mínimo a vial de 35 m.

Condiciones de edificabilidad:

1. La edificabilidad máxima para cada unidad de ordenación definida será la indicada en el cuadro de características que forma parte de la normativa del presente plan parcial.

2. No se contabilizará a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima por parcela, las piezas que, localizadas bajo rasante en sótano y semisótano, se destinen a instalaciones complementarias del uso principal tales como cuartos de instalaciones, servicios comunes, almacén y aparcamiento.

3. La edificabilidad máxima por parcela será de:

— Grado I: se establece un índice de edificabilidad máxima por parcela de 1 m²/m².

— Grado 2: se establece un índice de edificabilidad máxima por parcela de 0,65 m²/m².

Condiciones de posición de la edificación:

1. Alineaciones de la parcela: son las así definidas en el plano del proyecto P4 del presente plan parcial.

2. Retranqueos a linderos: el Retranqueo mínimo de la edificación en todos los linderos públicos o privados será de 6 m.

3. Ocupación máxima de la edificación: en el caso de que se mantenga el uso característico Empresarial Servicios, la ocupación máxima de la edificación en la parcela será la establecida en la mencionada ordenanza ES, para los distintos grados:

- Grado 1: será del 50 por 100 de la superficie de parcela sobre rasante.
- Grado 2: será del 40 por 100 de la superficie de parcela sobre rasante.
- La superficie máxima de ocupación más bajo rasante queda definida por unos límites de Retranqueo a linderos determinados en el anterior epígrafe.

En caso de que se implante el uso alternativo, industrial en cualquiera de sus variantes, la ocupación máxima de la edificación en la parcela será la siguiente:

- Para cualquier grado en el uso Industria General o Industria Tecnológica: será del 60 por 100 de la superficie de parcela sobre rasante, al ser la ocupación establecida en las ordenanzas para todos los Grados de IG e IT, excepto para el de Industria General Grado 3, que no es de aplicación en ninguna de las parcelas del uso Empresarial Servicios afectadas por esta MPPP, ya que ninguna tiene la superficie de parcela mínima de 10.000 m² establecida para el Grado 3 de IG-.
- La superficie máxima de ocupación más bajo rasante queda definida por unos límites de Retranqueo a linderos determinados en el anterior epígrafe.

Condiciones de volumen:

1. Altura máxima de la edificación: la altura máxima será de cuatro plantas, baja+3, equivalente a diecisiete (17) metros hasta la línea de cornisa.

Condiciones particulares:

1. Plazas de aparcamiento: serán las que fije el planeamiento general municipal de Getafe para el uso a implantar y en todo caso un mínimo de una (1) plaza, en el interior de la parcela privativa, por cada 50 m² de superficie construida.

En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean deberán de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que se implanten, con los siguientes estándares mínimos:

- Una plaza por cada 50 m² construidos de oficinas o dotacionales.
- Una plaza por cada 20 m² construidos de uso hotelero.
- Una plaza por cada 15 m² de superficie útil de venta para uso comercial.
- Una plaza por cada 50 m² construidos de uso Industria General.
- Una plaza por cada 50 m² construidos de uso Industria tecnológica.

2. Espacios libres de parcela: se permitirán edificaciones auxiliares para usos de control y guarda de la instalación, así como para usos auxiliares, con calidades similares a la edificación principal.

Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes:

1. Composición de la edificación:

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
- El tratamiento y materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos a fachada, han de ser de idéntica calidad que los de fachada.

2. Cerramientos de parcela:

- En los linderos con frente a espacios públicos se recomienda el uso de cerramientos vegetales.
- No se permite cerramientos ciegos de más de 2 m en linderos con otras parcelas, debiéndose utilizar preferentemente cerramientos vegetales.

Condiciones de uso:

1. Uso característico: Empresarial Servicios con las precisiones que se expresan a continuación:

- Oficinas, corresponden a las actividades terciarias que se dirigen principalmente a prestar servicios administrativos, técnicos financieros y de información, u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se in-

- cluyen oficinas de carácter público, como las de administración central, regional o local y sus organismos autónomos.
- Empresas innovadoras con cierto desarrollo tecnológico, con actividades tales como la informática, la electrónica al servicio del desarrollo industrial.
 - Hotelero, destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - Centros educativos y culturales ligados al desarrollo industrial, centros de formación y de investigación.
 - Salas de reunión, espectáculos, como bares, restaurantes, cines, salas de juegos recreativas, etc.
 - Centros integrados, centros que incluyen usos dotacionales y comerciales.
2. Usos alternativos: los usos alternativos podrán sustituir al uso característico en toda la edificabilidad permitida, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima de la parcela en el uso característico.
- Se definen los siguientes usos alternativos:
- Industria General, industria cuya finalidad primordial es llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Sus condiciones de uso serán las definidas en la Ordenanza 4.4. Ordenanza IG: Industria General.
 - Industria Tecnológica, industria destinada a acoger actividades que incorporen componentes innovadores o de investigación en su proceso de producción, en su producto o en su sistema de gestión y de desarrollo, en el marco de aplicación de las nuevas tecnologías. Sus condiciones de uso serán las definidas en la Ordenanza 4.3. Ordenanza IT: Industria Tecnológica.
3. Usos compatibles: los usos compatibles podrán localizarse en parcela o edificio compartido, e incluso en edificio de cuerpo independiente del de uso característico y con una edificabilidad máxima que no superará el 40 por 100 de la total prevista para la parcela, ni un 20 por 100 para cada uso individualmente.
- Se definen los siguientes usos compatibles:
- Para todos los Usos: Empresarial Servicios, Industria General e Industria Tecnológica.
 - Vivienda, destinada al servicio y vigilancia de las instalaciones.
 - Garaje aparcamiento, en sótano y en espacio libre de parcela, para utilización de los usuarios de la actividad.
 - Servicios públicos, a excepción de cementerios.
 - Infraestructuras, cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras, como suministro de agua, saneamiento, electricidad, etc.
 - Para el Uso Empresarial Servicios:
 - Estación de servicio, siempre que esté de acuerdo con los planes sectoriales municipales previstos para la implantación de esta actividad.
 - Comercio cuando el servicio se destine a suministrar mercancías al público al por menor.
 - Industria artesanal.
 - Equipamiento privado, se admiten aquellos al servicio de la actividad. Se excluye expresamente el asistencial, tales como residencias de ancianos, el sanitario salvo los servicios médicos de la propia empresa, y el educativo reglado.
 - Para el Uso Industria General:
 - Talleres del automóvil, para uso exclusivo de la actividad.
 - Estación de servicio, siempre que esté de acuerdo con los planes sectoriales municipales previstos para la implantación de esta actividad.
 - Comercial limitado al por mayor de los productos que se fabriquen o almacenen.
 - Oficinas destinadas a actividades relacionadas con la principal.
 - Equipamiento privado, se admiten todos aquellos al servicio de la actividad.
 - Para el Uso Industria Tecnológica:
 - Oficinas destinadas a actividades relacionadas con la principal.
 - Equipamiento privado, se admiten aquellos al servicio de la actividad. Se excluye expresamente el asistencial, tales como residencias de ancianos, el sanitario salvo los servicios médicos de la propia empresa.

4. Usos prohibidos. Se definen los siguientes usos prohibidos:
 - Para todos los Usos: Empresarial Servicios, Industria General e Industria Tecnológica.
 - El uso sanitario se prohíbe en todos los casos, a excepción de los servicios médicos de la propia empresa.
 - Para el uso Empresarial Servicios:
 - Los usos cuya componente principal sea el almacenaje no utilizable por el público.
 - Condiciones acústicas para la edificación:
 - Todas las edificaciones que se desarrollen en el ámbito deberán cumplir los criterios de aislamiento acústico del Código Técnico de la Edificación, establecidos en el Documento Básico DB-HR según se establece en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre; en aquellas zonas y recintos n las que, por su uso, dicho código resulte de aplicación.
 - Condiciones de Protección del Medio Ambiente: en materia de gestión de residuos se determina, que en el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, lo que adicionalmente, se recoge en el articulado de la normativa urbanística.

Punto III, Normas Urbanísticas, Capítulo 4, Condiciones Particulares de las Zonas de Ordenanza, Punto 4.7. Ordenanza D. Equipamiento Público.

4.7. Ordenanza D: Equipamiento Público.

Ámbito de aplicación:

1. Será de aplicación en los ámbitos denominados D, definidos en el plano de proyecto P3 del presente plan parcial.
2. El uso característico es el de equipamiento público, cuyo fin es proporcionar a los ciudadanos de los servicios propios para la mejora de su bienestar.

Tipologías de equipamiento:

1. Las parcelas calificadas como equipamiento tendrán la asignación de uso de las siguientes tipologías determinadas en el cuadro de usos no lucrativos y en el plano P2 de Calificación y Regulación de suelo.
 - Equipamiento social, corresponde a los terrenos dotacionales de servicios de interés público y social que el artículo 11.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento define con este mismo nombre. Corresponde a las parcelas D1 y D2 del plano de proyecto P3.
 - Equipamiento deportivo, corresponde a los terrenos dotacionales de servicio de interés público y social que el artículo 11.2 define como “Parque Deportivo”. Corresponde a la denominación D3 del plano de proyecto P3.
 - Equipamiento público de ámbito metropolitano, corresponde a los terrenos de reserva para dotaciones cuyo ámbito vaya más allá de las que puedan generar los usuarios de las actividades del parque empresarial. Corresponde a la denominación D4 y D5 definidos en el plano de proyecto P3.

Condiciones:

1. Serán de aplicación las condiciones particulares de uso de equipamiento fijadas en el artículo 124 de las normas urbanísticas del plan general de Getafe y las adicionales señaladas en este artículo.
2. Edificabilidad:
 - Para el equipamiento social (D1 y D2), se establece un índice de edificabilidad de 1,2 m²/m².
 - Para el equipamiento deportivo (D3) se establece un índice de edificabilidad de 0,3 m²/m².
 - Para los equipamientos metropolitanos se establecen 2 grados:
 - Grado 1: Unidad de ordenación D4, se establece un índice de edificabilidad de 1,2 m² por metro cuadrado sobre parcela neta.
 - Grado 2: Unidad de ordenación D5, se establece un índice de edificabilidad de 0,65 m²/m².

3. Ordenación de posición de la edificación:
 - Alineaciones de parcela: son las definidas en el plano del proyecto P4 del presente Plan Parcial.
 - Retranqueos a linderos: La edificación se mantendrá dentro de las áreas de movimiento fijadas por los retranqueos mínimos señalados en el plano P5 de proyecto.
4. Alturas de la edificación: La altura máxima de la edificación será de tres plantas, baja+2, equivalente a 10,5 m hasta la línea de cornisa.
5. Otras condiciones: Se permite en la realización de aparcamientos en las parcelas D1, D2 y D3, con carácter transitorio, mientras estas parcelas no sean necesarias para otro uso. Los aparcamientos en las parcelas D1, D2 y D3, se regulan bajo las siguientes condiciones:
 - El Ayuntamiento de Getafe podrá destinarlas a cualquier uso de Equipamiento cuando lo estime necesario.
 - Su urbanización, será objeto de un estudio de detalle.
 - El uso de aparcamiento será libre y público, sin que pueda construirse ningún cerramiento que limite el acceso.
 - Mientras estén destinadas a este uso, en las parcelas no se podrá hacer efectiva la edificabilidad que el Plan les otorga.

Condiciones acústicas de la edificación:

- Todas las edificaciones que se desarrollen en el ámbito deberán cumplir los criterios de aislamiento acústico del Código Técnico de la Edificación, establecido, en el Documento Básico DB-HR según se establece en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre; en aquellas zonas y recintos en las que, por su uso, dicho código resulte de aplicación.

Condiciones de Protección del Medio Ambiente:

- En materia de gestión de residuos se determina, que en el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, lo que adicionalmente, se recoge en el articulado de la normativa urbanística.

Madrid, a 16 de enero de 2023.—El secretario general del Pleno, Pedro Bocos Redondo.

(02/752/23)

