

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

78**GETAFE**

URBANISMO

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 12 de marzo de 2025, se adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Decimoctava Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe en el Ámbito ZOI-04 “Los Olivos”, que ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID núm. 66, del día 19 de marzo de 2025.

Conforme dispone el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se procede a publicar el contenido íntegro de la parte normativa de la Modificación del Plan General de Getafe aprobada, que se adjunta como Anexo.

ANEXO

Con las variaciones aprobadas, la ordenación pormenorizada de la Zona de Ordenanza A-2 de la ZOI.04 “Los Olivos” quedaría:

1.- Definición de la zona.

Los actuales 155.191 m²s con una edificabilidad de 163.189 m²CIND se ven incrementados con esta modificación en 25.118 m²s con una edificabilidad de 18.626 m²CIND, resultando una superficie total de la Zona A2 de 180.309 m²s con una edificabilidad de 181.815 m²CIND.

2.- Condiciones de uso. No varía.

3.- Condiciones de la nueva edificación.

- 3.1. Parcela mínima: No varía.
- Frente mínimo: No varía.
- 3.2. Retranqueos.
 - 3.2.1. Al frente: Diez metros (10).
 - 3.2.2. A linderos. No varía.
 - 3.2.3. Espacios libres. No varía.
- 3.3. Separación entre edificios. No varía.
- 3.4. Edificabilidad (*): 0,893 m²c/m²s neto de parcela.

(* La edificabilidad neta de las parcelas es el resultado de aplicar la edificabilidad bruta que le asigna el área homogénea tras restar los m² de cesión de Zona Verde.

$$22.429 \text{ m}^2\text{c}/25.118 \text{ m}^2\text{s} = 0,893 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} \text{ neto de parcela}$$

- 3.5. Altura de los edificios: No varía.
- 3.6. Ocupación máxima sobre parcela neta edificable: La resultante de aplicar los retranqueos.

4.- Aparcamiento.

Se dispondrá de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, en el interior de la parcela.

5.- Carga y descarga. No varía.

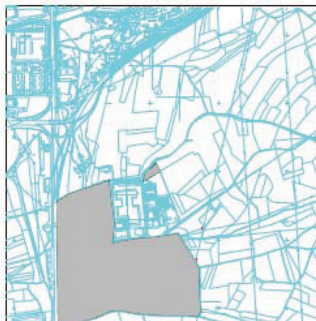
6.- Condiciones estéticas. No varía.

7.- Otras condiciones impuestas por los informes sectoriales:

- 7.1. En tanto no estén ejecutadas las obras de infraestructuras a que se hace referencia en los informes del Canal de Isabel II, de manera transitoria, se deberá implantar una instalación que reduzca el vertido de aguas pluviales a la red de alcantarillado. El Ayuntamiento (o en su defecto el Canal YII) en el momento de solicitar licencia, avalarán la solución prevista en cada proyecto de ejecución.
- 7.2. Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa.

ZONA DE ORDENANZA INCORPORADA
SUELO URBANO

ZOI-04
LOS OLIVOS



PLANOS DE REGULACIÓN

- O - 582.41.08
- O - 582.41.12

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA
P.P. LOS OLIVOS	22-05-1.991 BOCAM-20-08-1.991
1ª Y 2ª MOD. DEL P.P. LOS OLIVOS	06-04-1.995 BOCAM-27-04-1.995
3ª MOD. DEL P.P. LOS OLIVOS	30-07-1.996 BOCAM-29-10-1.996
4ª MOD. DEL P.P. LOS OLIVOS	06-02-1.997 BOCAM-22-04-1.997
5ª MOD. DEL P.P. LOS OLIVOS	07-10-1.999 BOCAM-16-11-1.999
6ª MOD. DEL P.P. LOS OLIVOS	13-09-2.000 BOCAM-20-10-2.000
18ª MOD. DEL PLAN GENERAL ZOI-04	
APROVECHAMIENTO IFO P.P. (m2 chd/m2 s)	0,6911
APROVECHAMIENTO IFO 18ªMOD. PGOU (m2 chd/m2 s)	0,6736
COEF. DE EDIFICABILIDAD P.P. (m2 chd/m2 s)	0,6383
COEF. DE EDIFICABILIDAD 18ªMOD. PGOU (m2 chd/m2 s)	0,5880

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

OBSERVACIONES

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

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

COMO CONSECUENCIA DE LA MODIFICACIÓN 18 DEL PG DESAPARECE LA ORDENANZA A-6 (Vivienda), APLICÁNDOSE A LAS PARCELAS EDIFICABLES DE ESTA MANZANA LA ORDENANZA A-2 (Industrial) CON LAS VARIACIONES SIGUIENTES:

- Retranqueo a frente de parcela: 10 m.
- Edificabilidad neta sobre manzana: 0,893 m2c/m2s.
- Ocupación máxima sobre parcela neta edificable: La resultante de aplicar los retranqueos.
- Aparcamiento: Se dispondrá de 1,5 plazas, en el interior de la parcela, por cada 100 m2 construidos.
- El resto de condiciones de la ORDENANZA A-2 permanecen Inalteradas para este ámbito.

Se delimita una Unidad de Ejecución, a ejecutar por el Sistema de Compensación, que deberá:

- Ceder, gratuitamente y ajardinado, al Ayuntamiento los 4,787 m2 de Zona Verde dibujados en el plano O-582.5-1.09.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento 1,862 m2cInd en parcela urbanizada.
- Los propietarios contarán con un plazo máximo de 6 meses, desde la aprobación de la Modificación del PG, para constituir la Junta de Compensación y de 2 meses, desde la constitución de esta, para la presentación del Proyecto de Reparcelación.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 18 ZOI-04:**CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD:**

En los expedientes que se tramiten para la concesión de licencias de edificación y, si procede, en el Proyecto de Reparcelación: Será al definir las características de la edificación y espacios libres públicos urbanizados que esté previsto implantar, cuando corresponda tener en cuenta la normativa que para cada uno de estos dos ámbitos sea de aplicación: de aplicar la normativa a fecha de hoy vigente, se tendrán en cuenta sendos documentos técnicos, respectivamente, el Código Técnico DB- SUA y la 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.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:**Respecto a la depuración de las aguas residuales:**

Los caudales medios de aguas residuales que generaría la nueva Unidad de Ejecución, situada en la cuenca vertiente noreste, podrán ser tratados en la EDAR Sur.

Respecto a la conexión a la red de saneamiento existente:

. Previamente a la conexión de los vertidos a la red de alcantarillado, deberán estar ejecutadas y puestas en servicio las obras de la EBAR de "Perales del Río", aguas arriba de la conexión al Tramo A2 del Colector-Emisario de Getafe del Sistema de Saneamiento Sur.

. Los excesos de caudales de vertido de la red de saneamiento que se generan debido a la Decimoctava Modificación sustancial del PGOU de la ZOI-04 Los Olivos, al pasar de suelo Urbanizado residencial a industrial, se deberán regular en el interior de cada parcela, salvo que en el momento de desarrollo de las parcelas estén ejecutadas las actuaciones de afección

- ALC_GTF_P1B_05 (3 tramos)
- ALC_GTF_P2_21
- ALC_GTF_P2_29
- ALC_GTF_P2_30*(Revisada)
- ALC_GTF_P2_31

recogidas en el Plan SANEA o que Canal de Isabel II establezca otras medidas transitorias de vertido de caudales de la ZOI-04 Los Olivos Getafe hasta la ejecución mediante el Plan SANEA de las actuaciones que afectan al ámbito indicadas en el estudio hidráulico y de diagnóstico de la red de drenaje urbano del municipio de Getafe.

. De cara a regular o reducir todo lo posible los caudales de aportación de las aguas pluviales de las parcelas correspondientes a la Decimoctava Modificación sustancial del PGOU de la ZOI-04 Los Olivos a la red de saneamiento municipal, se recomienda el uso de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenibles (SUDS).

Conexión a la red de abastecimiento existente:

La red existente de abastecimiento en servicio y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., está compuesta por tuberías de diámetros comprendidos entre 100 y 300 mm y fundición dúctil, de donde podrá derivarse el suministro a la nueva Unidad de Ejecución. El promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A. para la contratación y ejecución de las acometidas necesarias.

En tanto no estén ejecutadas las obras de infraestructuras a que se hace referencia en el informe del Canal de Isabel II, el Canal YII en el momento de solicitar licencia, avalarán la solución prevista en cada proyecto de ejecución.

Riego de zonas verdes públicas:

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021), el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

En cuanto al suministro de agua regenerada, se señala que en las inmediaciones de la actuación no discurre actualmente ninguna tubería desde la que suministrar agua regenerada para el riego de zonas verdes públicas de este ámbito.

Las redes de riego que se proyecten deberán ser independientes de la red de distribución y disponer de una única acometida con contador para su posible suministro futuro de agua regenerada.

El proyecto de la red de riego deberá remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Condiciones derivadas de la existencia de arbolado urbano:

En las zonas con presencia de arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano existente, en particular aquellos árboles con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.

Condiciones para las zonas verdes:

En todas las zonas verdes se limitará la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. Las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.

Además, no deberán utilizarse indiscriminadamente pavimentos rígidos continuos que pudieran desnaturalizar el uso previsto convirtiéndolo en viario.

En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes mas alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.

Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica:

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

MEDIDAS DE IMPACTO DE GÉNERO:

Se recomienda tener en cuenta en el momento del diseño y planificación de infraestructuras contemplar indicadores específicos respecto al género. Especialmente en lo tocante al diseño de las zonas verdes y espacios estanciales.

CONDICIONES IMPUESTAS POR EL MINISTERIO DE DEFENSA:

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa.



Getafe, a 28 de marzo de 2025.—La concejala-delegada de Urbanismo y Espacio Público, María Teresa Mellado Suela.

(03/5.270/25)

