

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**29****GETAFE**

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28 de octubre de 2020, se acordó aprobar definitivamente la Cuarta Modificación Puntual del Plan Especial P.E.C.L.A. “Centro Logístico de Abastecimiento” Áreas de Actividad A.A.-5 y A.A.-6 del Plan Parcial 1: Centro Logístico de Almacenaje, Distribución, Servicios e Industria del P.A.U. “Arroyo Culero” de Getafe, promovida por la Entidad Urbanística de Conservación CLA-AA5, 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 18 de noviembre de 2020 un ejemplar de la citada Modificación Cuarta del Plan Especial aprobada, al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad 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

#### 8. Normas urbanísticas

#### TÍTULO III

#### Normas de edificación del Plan Especial

#### SECCIÓN 2

#### Pormenorizada de las zonas

#### Zona AA: Plataformas y almacén

Artículo 1. *Definición y ámbito.*—1. Se refiere al espacio destinado principalmente a edificios e instalaciones para el almacenaje, el depósito y la distribución, incluidas las necesidades de manipulación y tratamientos in situ necesarios para el mantenimiento y la conservación de los productos, su suficiente almacenamiento y disposición.

2. Son de aplicación en las áreas señaladas en Plano de Zonificación con las siglas AA.

Art. 2. *Situaciones y compatibilidades en el uso del espacio.*—1. Podrán darse bajo esta ordenanza dos situaciones distintas que se denominan Situación 1 y Situación 2:

2. En la Situación 1:

- a) En las parcelas de esta zona, los edificios se inscribirán como proindiviso de los propietarios de la edificación, cuyo régimen será en propiedad única o en división horizontal, con los mínimos de superficie de local definidos con las reglas específicas en el artículo 3 de esta Zona.
- b) Dentro de cada local en caso de división horizontal de la propiedad única, serán compatibles en el uso hasta un 15% de funciones de oficinas y un 35% de funciones industriales adscritas a la actividad principal.

3. En la Situación 2:

- a) Las manzanas podrán subdividirse en parcelas individualizables, según una dimensión modular básica de frente de parcela de 20 m.
- b) Dentro de cada parcela serán compatibles hasta un 15% de oficinas y un 35% de actividad industrial adscrita a la actividad principal.

4. A los efectos de la aplicación de esta ordenanza lo señalado en el artículo 5 y en los Artículos 7 y 9 inclusive a ambas situaciones.

Art. 3. *Condiciones de la parcela y subdivisiones de la edificación.*—1. En la situación 1, las áreas comprendidas en esta Zona definen el ámbito de una parcela única para albergar un edificio unitario, susceptible de subdivisión en locales. Las dimensiones de estas parcelas únicas se indican en el Cuadro de Dimensiones de Parcela y Edificación adjuntos a esta Normativa.

2. La subdivisión en locales de los edificios podrá hacerse respetando siempre un frente mínimo de 20 m, con tres posibilidades en relación al fondo según las parcelas afectadas:

- a) Tomando como fondo la anchura total del edificio, formando así locales con acceso a vehículos y personas a la calle delantera y trasera. Esta posibilidad se refiere a todas las parcelas excepto la III y la IX.
- b) Tomado como fondo la anchura total del edificio, formando así locales con acceso de personas a la calle delantera y trasera, pero acceso de vehículos solamente a la calle delantera. Esta posibilidad se refiere a todas las parcelas III y IX.
- c) Tomando como fondo la mitad de la anchura del edificio, formando así locales con acceso de vehículos y personas a una sola calle. Esta posibilidad se refiere a todas las parcelas excepto la VII y IX.

3. En la situación 2 se denominan manzanas a lo que en situación 1 se han denominado parcelas, aplicándose las mismas siglas (I, II, etc.), que se reflejan en el plano de Zonificación.

Consiguientemente, en la situación 2 las condiciones de subdivisión de las parcelas difieren en las manzanas.

En todas las manzanas la subdivisión podrá hacerse respetando siempre un frente mínimo de 20 m con tres posibilidades en relación al fondo según las manzanas afectadas:

- a) Tomando como fondo la anchura total de la manzana, formando así parcelas con acceso de vehículos y personas a la calle delantera y trasera. Esta posibilidad se refiere a todas las manzanas excepto la III y la IX.
- b) Tomando como fondo la anchura total de la manzana, formando así parcelas con acceso de personas desde la calle delantera y trasera pero con acceso de vehículos solamente desde la calle delantera. Esta posibilidad se refiere a las manzanas III y IX.
- c) Tomando como fondo la mitad de la anchura de la manzana, formando así parcelas con acceso de vehículos y personas a una sola calle. Esta posibilidad se refiere a todas las manzanas excepto las III y IX.

Art. 4. *Edificabilidad.*—1. En la situación 1 la superficie edificable de las parcelas es la señalada en el Cuadro de Dimensiones adjunto a esta normativa.

En la situación 2 la superficie edificable máxima de cada parcela se obtendrá a partir de la fórmula  $E \text{ (m}^2\text{)} = (20 \text{ m} \times [\text{F}-18]) \times (1 + 0,15)$ , siendo F el fondo de parcela aplicable a cada caso.

2. Se permitirán entreplantas, que computen a efectos de edificabilidad con un máximo del 15% de la superficie de suelo ocupado por la edificación.

3. Las instalaciones y maquinarias requeridas para el depósito de mercancías no computarán como espacio edificable, ni tampoco aquellas instalaciones, accesorios o plataformas necesarios para la estricta supervisión y control de los procesos o de los productos almacenados.

Art. 5. *Condiciones de ocupación.*—En ambas situaciones la superficie ocupada de edificación se situará dentro del perímetro definido a estos efectos para cada parcela en el plano de Ordenación. Estas superficies se especifican en el Cuadro de Dimensiones.

La superficie no ocupada de parcela se destinará a las funciones de accesos, aparcamiento, carga y descarga. Los proyectos de edificación deberán detallar cuantitativa y gráficamente la definición de espacio (y número de plazas) reservado a aparcamientos de vehículos ligeros y pesados, así como su tratamiento diferenciable del acceso y del espacio destinado a las funciones de carga y descarga, mostrando en todo caso la capacidad suficiente para la maniobrabilidad de los vehículos pesados.

Art. 6. *Posición de la edificación en la parcela.*—En ambas situaciones se cumplirá con las especificaciones reflejadas en el Plano de Ordenación.

En todo caso se cumplirán las siguientes:

En todas las parcelas (manzanas en situación 2) excepto III y IX:

- Retranqueo de fachada principal: 18 m.
- Retranqueo posterior: 18 m.
- Linderos laterales: a borde de parcela.

En las parcelas (manzanas en situación 2) III y IX:

- Retranqueo de fachada principal: 18 m.
- Retranqueo posterior: A borde de parcela.
- Linderos laterales: borde de parcela.

Art. 7. *Alturas y Composición de las edificaciones.*—1. Los edificios serán de una sola planta, sin perjuicio de la posibilidad señalada en el Art. 4 de esta Ordenanza, de completar la edificabilidad total de las parcelas con una entreplanta.

2. La edificación tendrá una construcción cuyas características formales, composición de los elementos de la fachada y cubierta, y tratamiento de los materiales, proporcionen sentido de unidad al conjunto.

3. El tratamiento formal de materiales y ornato de los espacios libres de parcela, accesos, carga y descarga, aparcamiento y maniobrabilidad de los vehículos deberá corresponder a la misma concepción de unidad del conjunto.

4. No se permitirán los sótanos.

5. Altura máxima 20 m.

Art. 8. *Aparcamiento y funciones de carga y descarga.*—1. La dotación mínima de aparcamiento y de funciones de carga y descarga se resolverán dentro de la parcela cuando ésta corresponda a la edificación de una sola empresa, o dentro del espacio de ésta que corresponda a cada local en el caso de edificios subdivisibles.

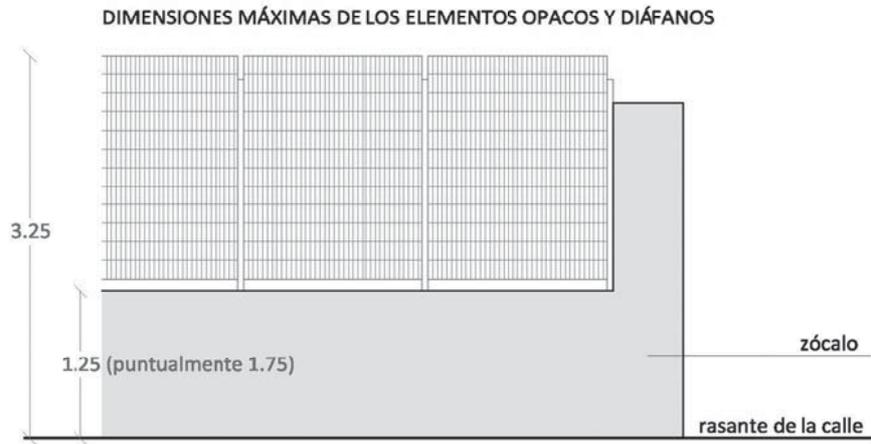
2. El estándar mínimo de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables. De esta reserva total será necesario retener, para vehículos pesados (mínimo 11,0 × 2,5 m), al menos 2 plazas por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie destinada al uso principal de almacenaje y el industrial compatible.

3. Se dispondrá de una reserva de espacio en la superficie libre de la parcela para las operaciones de carga y descarga, que supondrá un mínimo de 5 m de frente de muelle en el caso de las unidades mínimas de local admisible dentro de la tipología de edificación subdivisible.

Art. 9. *Cerramientos.*—1. Se permite el cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,25 metros sobre la rasante de la acera, pudiéndose adaptar a la rasante de la calle mediante resaltes, en cuyo caso, de manera puntual, se podrá alcanzar una altura no superior a 1,75 metros. Como recomendación se sugiere construir el zócalo a base de hormigón visto o de bloque de hormigón.

2. Por encima de este zócalo podrán existir elementos diáfanos de cerrajería, celosía, o malla metálica de una altura de hasta 2 metros.

3. Se permitirá la construcción de mochetas macizas, siempre que las zonas macizadas no superen el 20% de la longitud total del cerramiento y tengan una función estructural o de rigidización del cerramiento.

**CERRAMIENTOS**

Getafe, a 26 de noviembre de 2020.—El secretario general del Pleno (firmado).  
(02/32.339/20)

