



Estudio de Impacto Ambiental ordinario

Proyecto de implantación de una planta farmacéutica en un edificio industrial existente

Anexo I.- Calificación urbanística

22 abril 2024



CT/arn

AGUILERA INGENIEROS SA

-

EXPEDIENTE: 39/2022/INF URB-INFORME

INTERESADO: AGUILERA INGENIEROS SA
DNI : A79492971

FECHA Y FIRMA

D^a CONCEPCIÓN MUÑOZ YLLERA, JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO,

CERTIFICO: Que en relación con la solicitud abajo referenciada, la Unidad de Licencias, Disciplina e Inspección, con fecha 22/07/2022, ha emitido el siguiente informe:

“EXPEDIENTE: 39/2022/INF, **CODIGO:** URB-INFURB

SOLICITANTE: AGUILERA INGENIEROS SA

Nº REGISTRO: 2022/032199

FECHA: 22/06/2022

ASUNTO: Solicitud sobre Condiciones Urbanísticas de determinados terrenos situados en CALLE PROGRESO (DEL) 3

Referencia Catastral: 1931012VK4613N0001KA

INFORME URBANÍSTICO

De conformidad con el Planeamiento vigente, P.G.O.U. de Getafe, los terrenos sobre los que se solicita informe urbanístico se encuentran ubicados dentro del ámbito del Parcial del sector UP-F “Los Olivos”, de las NN. UU. Y OO. del PGOU vigente de Getafe. Le es de aplicación la tercera modificación



del mismo, aprobada definitivamente por el ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 30 de julio de 1996.

Se plantea la actuación sobre dos parcelas, denominadas 308 y 309, según plano de zonificación del Plan Parcial "Los Olivos". Sobre las mencionadas parcelas se sitúan en la actualidad una serie de edificaciones procedentes de una actividad anterior destinada al comercio relacionado con la automoción, que se plantea reformar para adaptarlas al uso de industria farmacéutica.



A) CONDICIONES DE VOLUMEN:

Retranqueos: Según el plano P-3.





La actividad anterior, destinada a la industria de la automoción, se otorgó en base a un proyecto unitario que actuaba sobre las dos parcelas, 308 y 309, por lo que las edificaciones existentes se sitúan ocupando los retranqueos correspondientes al lindero común, pero respetando en su totalidad el resto de parámetros urbanísticos de aplicación. La futura actividad deberá, del mismo modo, presentar un proyecto unitario que justifique este aspecto.

Espacios libres:

El espacio libre resultante del retranqueo podrá destinarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. Estará libre de cualquier edificación. En el caso de situar en estas zonas alguna instalación, tal como centros de transformación, etc, se instalarán totalmente subterráneos y con ventilación horizontal.

Solo podrán construirse en el correspondiente al frente de la parcela casetas de portería y control de accesos con una superficie máxima de 3x 3 metros y un altura de 3,50 metros.

Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

Separación entre edificios:

Cuando en una parcela existan varias construcciones aisladas que tengan planos de fachada solapados o enfrentados, sobre los que recaigan huecos de ventilación e iluminación tendrán una separación de 1/3 de la altura de coronación, medida desde la acera o pavimento, con un mínimo absoluto de 5 metros.

Altura de la edificación: III plantas, 15 metros.

Ocupación máxima sobre parcela neta edificable: 75%.

Salientes: No se admiten vuelos distintos de las cornisas o aleros, con un saliente máximo de 60 cm.

B) CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Industria grande. El uso de industria farmacéutica se ajusta al uso característico establecido en la normas urbanísticas del Plan Parcial.

Usos compatibles:

- **Oficinas**, al servicio de la actividad y con un máximo de un 30% de la superficie total destinada a la instalación industrial
- **Dotacional de equipamiento** al servicio de la actividad, tales como comedores, cafeterías, con un máximo del 15% de la superficie total destinada a la instalación industrial.



- **Comercial**, limitado a la venta al por mayor de los productos elaborados en la propia industria.

C) DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:

1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida de cualquier uso en el interior de la parcela privada.

D) CARGA Y DESCARGA

Las operaciones de carga y descarga se deberán resolver necesariamente en el interior de la edificación o, en su defecto, en el espacio correspondiente a los retranqueos, siempre que quede resuelta la circulación perimetral, aún en aquellos momentos en que se están realizando dichas operaciones.

E) CERRAMIENTO DE PARCELA

Será obligatorio el cerramiento en el lindero con la vía pública, al fondo y en las parcelas de esquina que lindan con la vía pública.

El cerramiento será de una altura máxima de 1 metro, ejecutado con materiales y texturas similares a los de la edificación principal. Sobre este cerramiento podrá situarse una alambrada o sobresalir setos de ajardinamiento.

F) ACCESOS

De realizarse desde una única calle, se realizarán a través de un único empalme con la red pública, o la distancia entre dos accesos será igual o superior a 60 metros

G) ARBOLADO:

En los espacios libres resultantes de la parcela será obligatoria la plantación de arbolado, con una separación adecuada a la especie.

Si se prevé aparcamiento en superficie, se dispondrá de arbolado frondoso en disposición adecuada para las plazas de aparcamiento.”