

AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

15 MAR 2017

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

## ESTUDIO DE DETALLE

---

**Parcela PLVP 10-B**

**del PP02 "LOS MOLINOS"**

28907 - GETAFE (MADRID)

---

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES HNOS. SANZ, S.A.

---

PROYECTISTA

Julián Sanz Barbero. Arquitecto

---

---

**2017**

Enero

---

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

En Getafe, a 25 de Enero de 2017



Fdo: Julián Sanz Barbero. Arquitecto

## Contenido

1. Memoria.....	2
1.1 AGENTES .....	2
1.2 EMPLAZAMIENTO .....	2
1.3 MARCO URBANISTICO .....	3
1.4 OBJETO .....	4
1.5 PROPUESTA y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA .....	4

 **AYUNTAMIENTO DE  
GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

15 MAR 2017

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

## 1. MEMORIA

El presente trabajo tiene por objeto la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE sobre la parcela PLVP-10-B del sector PP02 "LOS MOLINOS" en Getafe (Madrid).

Sobre dicha parcela se ha solicitado Licencia de Obra Mayor para la construcción de un edificio de 291 viviendas plurifamiliares con Protección Pública VPPB, garaje y trasteros.

### 1.1 AGENTES

#### Datos de la Propiedad:

Se redacta por encargo de CONSTRUCCIONES HERMANOS SANZ S.A., Propietario del solar, con domicilio en la Calle Torrelaguna nº 61 1ª planta, letra A y B 28027 Madrid con CIF. A-28/638856, representada legalmente por D. Julián Sanz Barbero, con NIF. 398.425-L, con idéntico domicilio a efectos de notificación.

#### Arquitecto redactor del Estudio de Detalle:

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por Julián Sanz Barbero, arquitecto colegiado número 9.167 en el Colegio de Arquitectos de Madrid.

### 1.2 EMPLAZAMIENTO

Parcela PLVP-10-B del sector PP02 "LOS MOLINOS" en Getafe (Madrid).

La topografía es sensiblemente horizontal. Su acceso rodado y peatonal se realiza por la calle de la Señora Cornelia.

Tiene una superficie de 6.000 m<sup>2</sup>

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 de la Señora Cornelia, en línea recta de 60 metros
- Al Sur, con el itinerario peatonal, parcela EL-10 en línea recta de 100 metros
- Al Oeste, con itinerario peatonal (V-PEAT) P-1.1, en línea recta de 60 metros.

REFERENCIA CATASTRAL: 0231501VK4603S0001OG

#### 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 peatonal del Licenciado Vidriera

**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

**15 MAR 2017**

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

### Topografía

Los viales exteriores son sensiblemente horizontales.

### 1.3 MARCO URBANISTICO

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 PP02 "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 siguiente

#### FICHA URBANÍSTICA

Parámetro	Art.	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
Norma zonal		PP02 LOS MOLINOS Manzana abierta	PP02 LOS MOLINOS Manzana abierta
Superficie parcela minima		400 m <sup>2</sup> s	Existente 6.000 m <sup>2</sup> s
Retranqueo a calle		Alineación coincidente con calle	
área de movimiento de las torres		6 elementos en torre Basamento planta baja	6 elementos en torre Basamentos planta baja
Número máximo de viviendas.		291 viviendas	291 viviendas
Ocupación S/R		Máxima 100%	80%
Edificabilidad		17.460m <sup>2</sup>	17.460m <sup>2</sup>
Altura Número de plantas s/r		Baja + 5	Baja + 5

AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

**15 MAR 2017**

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

## 1.4 OBJETO

Se redacta para dar cumplimiento del Plan Parcial Sector PP-02 "Los Molinos" de Getafe, en el que se establece en el artículo 6.3.1 de la normativa de dicho plan 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 frente fondo y de acuerdo a la normativa de Plan, artículo 6.3.5, este area de movimiento solo es vinculante para las plantas superiores, permitiéndose para la planta baja de basamento libre alineado a calle

Hemos solicitado Licencia de Obra Mayor con expediente 895/2016-OB 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 las que se redacta este Estudio de Detalle.

En el proyecto que presentamos para licencia mantenemos el numero de torres y el numero de plantas y el basamento continuo de planta baja, sin embargo modificamos las dimensiones de las torres en las plantas superiores tal como se refleja en planos.

AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documentos producidos en cumplimiento por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de  
15 MAR 2017

## 1.5 PROPUESTA y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

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.

El presente estudio de detalle modifica las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante en el interior de la parcela y en la longitud de frente alineado a calle, con objeto de permitir consumir la edificabilidad asignada a dicha parcela y permitir la inserción de patios interiores a cada una de las torres.

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

En este estudio de detalle 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, o lo que es lo mismo, 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.

Tampoco modifica la edificabilidad, que sigue manteniendo la de la ficha.

No infringe ninguna de las demás limitaciones que impone el Plan General y el Plan Parcial.

Tampoco 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-10 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
- Numero de viviendas total de la manzana

AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

15 MAR 2017

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
USO CARACTERISTICO	Vivienda Colectiva
ZONA DE ORDENANZA	Manzana Abierta - MA
CATEGORIA	VPPB
SUPERFICIE DE LA PARCELA	6.000 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE EDIFICABLE	17.460 m <sup>2</sup> c
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	291
OCUPACION SOBRE RASANTE	80%
ALTURA MAXIMA	6 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.

En resumen se reordenan exclusivamente el area de movimiento en planta de las plantas superiores de las torres, es decir de la I a la VI, manteniéndose el area de movimiento en planta baja de basamento sobre la totalidad de la manzana dentro de la alineación a calle, limitando la ocupación en dicha planta baja a un 80% de la superficie total de la parcela.

La documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle resulta suficiente para la comprensión por persona distinta al autor de la nueva ordenación de la parcela.

En Madrid, a 25 de Enero de 2017



Julián Sanz Barbero  
Arquitecto

 **AYUNTAMIENTO DE  
GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

15 MAR 2017

LA JEFE DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

 **AYUNTAMIENTO DE  
GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

**15 MAR 2017**

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

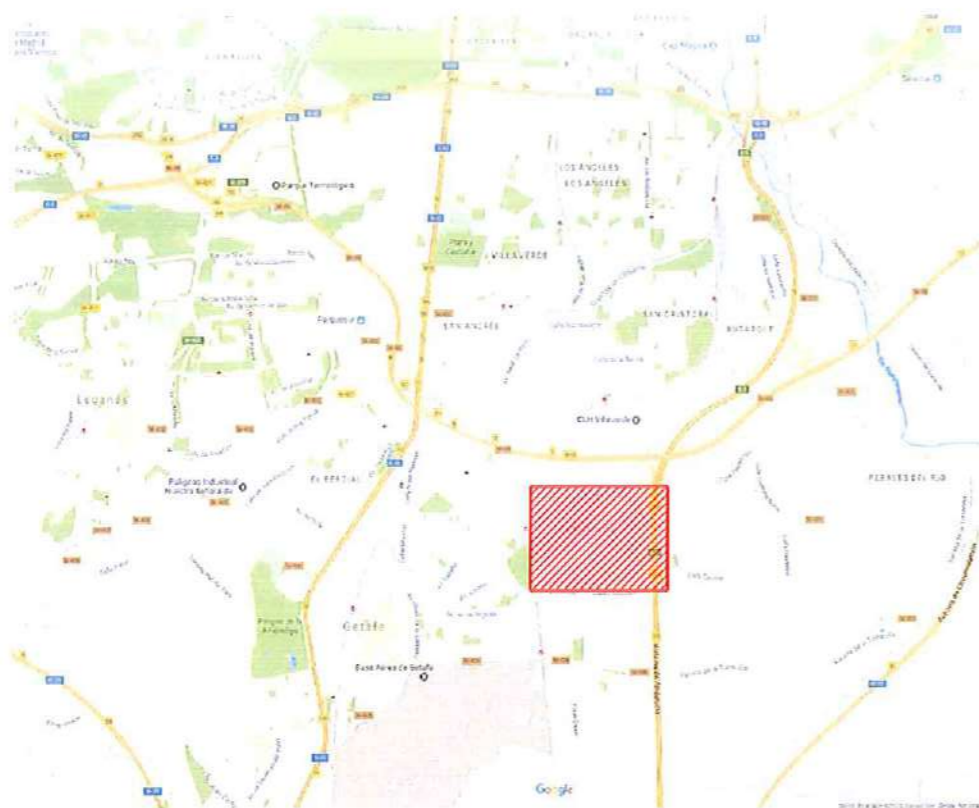
Concepción Muñoz Yllera

### **Anexos:**

#### **-Planos**

1. Situación y emplazamiento
2. Ordenación actual
3. Ordenación propuesta

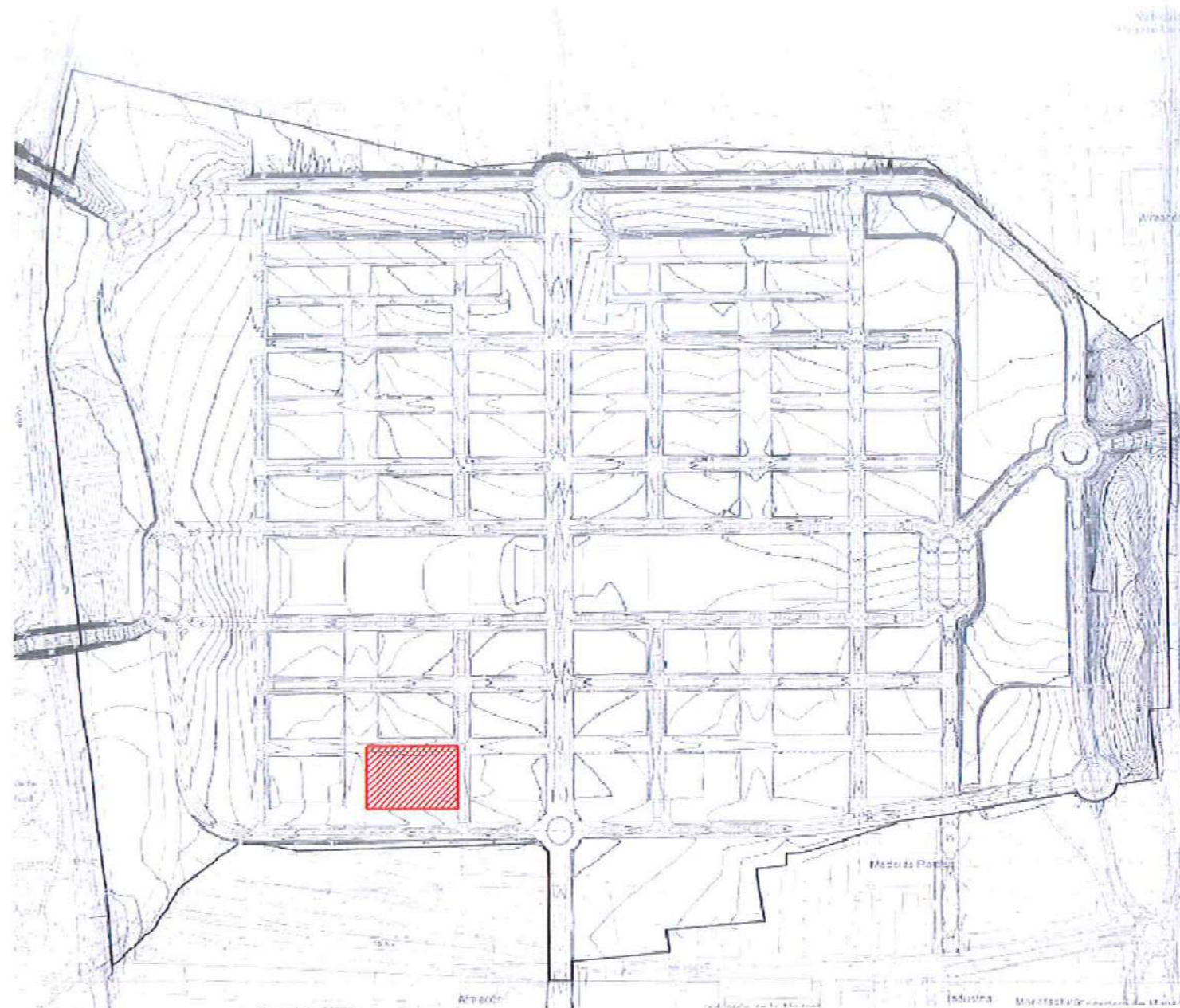
- Cédula urbanística de la parcela



Localización



Localización



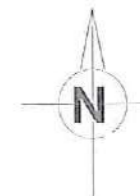
Situación

AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

15 MAR 2017

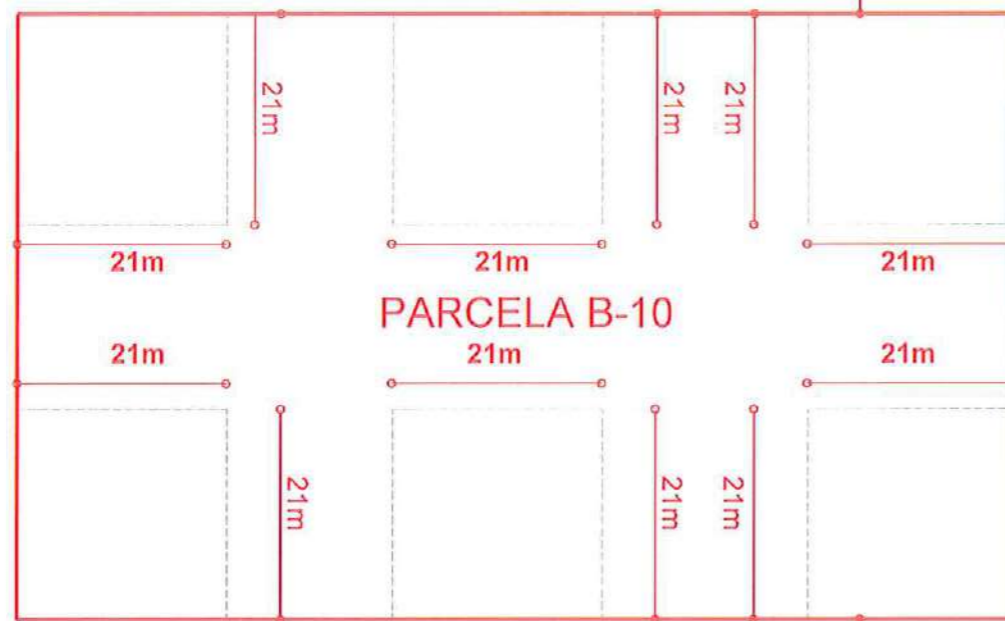
LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



ARQUITECTO  JULIÁN SANZ BARBERO	PROPIEDAD <b>SN2</b> hnos.sanz CONSTRUCCIONES HNOS SANZ S.A.
EDIFICIO DE 291 VIVIENDAS VPPB, GARAJES Y TRASTEROS PARCELA PLVP-10-B SECTOR PP-02 "LOS MOLINOS" GETAFE	
ESTUDIO DE DETALLE Situación y emplazamiento	
ESCALAS: VARIAS	FECHA: ENERO 2017
Nº PLANO: ED01	
www.colher sanz.com	

PASEO DEL LICENCIADO VIDRIERA

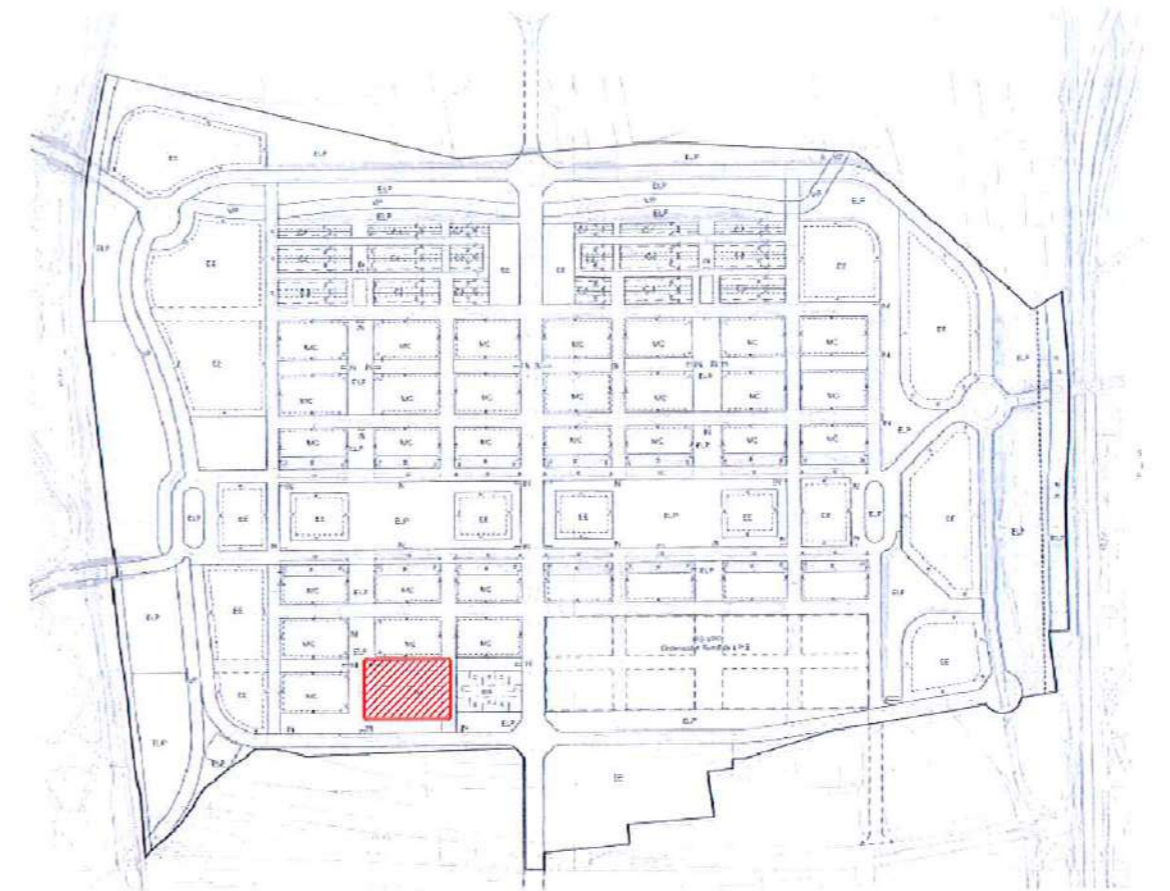


CALLE SEÑORA CORNELIA

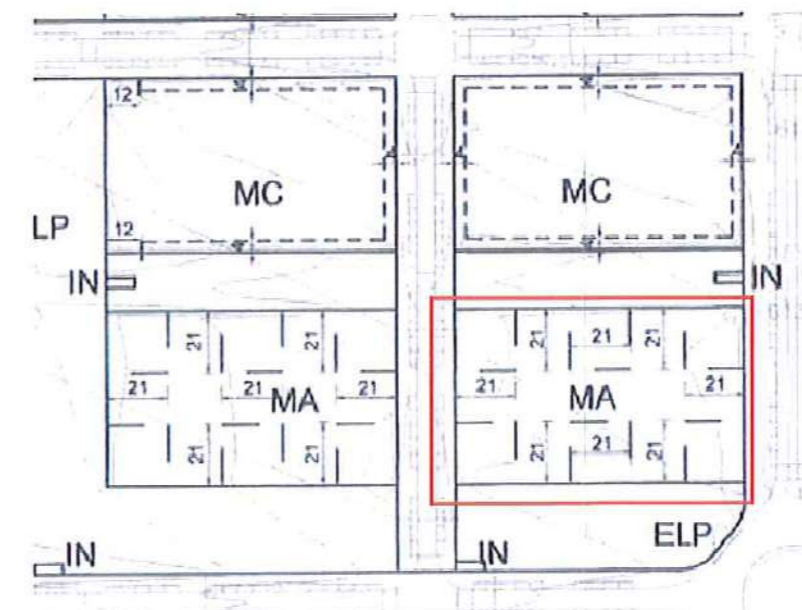
20m

CALLE GRAN SULTANA

Ordenación actual de la parcela B-10 e:1/750



Condiciones de la edificación p.04 Plan Parcial Los Molinos



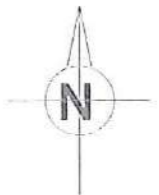
Zoom parcela


AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

15 MAR 2017

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

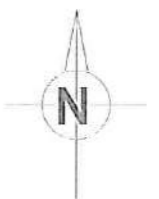


ARQUITECTO  JULIÁN SANZ BARBERO	PROPIEDAD  CONSTRUCCIONES HNOS SANZ S.A.
EDIFICIO DE 291 VIVIENDAS VPPB, GARAJES Y TRASTEROS PARCELA PLYP-10-B SECTOR PP-02 "LOS MOLINOS" GETAFE	
ESTUDIO DE DETALLE Ordenación actual ESCALAS: 1/750	Nº PLANO: ED02 FECHA: ENERO 2017 www.cohersanz.com

 **AYUNTAMIENTO DE GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



— ALINEACIÓN VINCULANTE  
 - - - - - VUELOS 1,20M SOBRE ALINEACIÓN VINCULANTE  
 - - - - - VUELOS 1,20 M SOBRE ÁREA DE MOVIMIENTO INTERIOR

PROPIEDAD: **SN2**  
**hnos.sanz**  
CONSTRUCCIONES HNOS. SANZ S.A.

Nº PLANO: ED03

FECHA: ENERO 2017

www.coherisnz.com

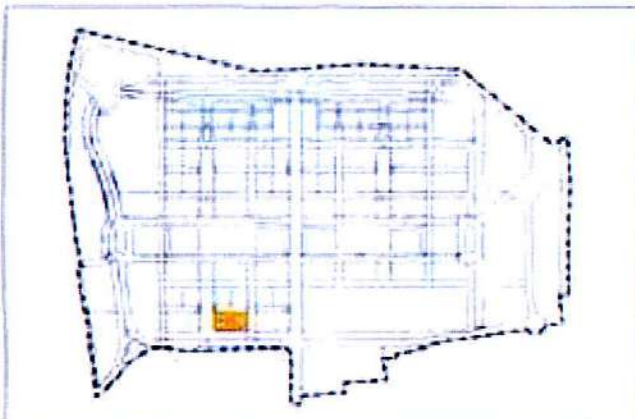
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-02 DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "LOS MOLINOS"

GETAFE - MADRID

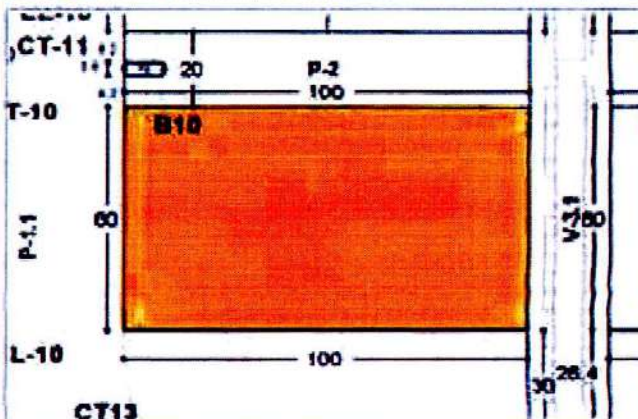
PROYECTO DE PARCELACION

B10

LOCALIZACIÓN



DELIMITACIÓN



DESCRIPCION

Parcela urbana con una superficie total de 6.000 m<sup>2</sup> y un perímetro de 320 m, situada en el Término Municipal de Getafe, en el Plan Parcial PP-02 Los Molinos, que desde un vértice situado al Noroeste y siguiendo el sentido horario limita:

- Al Norte, con el viario peatonal (V-PEAT) P-2, por línea recta de 100 m.
- Al Este, con calle (V-ROD) V-3.1, por línea recta de 60 m.
- Al Sur, con la parcela EL-10, por línea recta de 100 m.
- Al Oeste, con el viario peatonal (V-PEAT) P-1.1, por línea recta de 60 m.

AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

15 MAR 2017

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

COORDENADAS

USO CARACTERÍSTICO	Vivienda colectiva	Vértice	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
ZONA DE ORDENANZA	Manzana abierta - MA	1	440.247,57	4.463.199,31	14																						
CATEGORIA	VPPB	2	440.347,57	4.463.199,31	15																						
PARCELA MINIMA	400 m <sup>2</sup>	3	440.347,57	4.463.139,31	16																						
SUPERFICIE DE PARCELA	6000 m <sup>2</sup>	4	440.247,57	4.463.139,31	17																						
SUPERFICIE EDIFICABLE	17460 m <sup>2</sup>	5			18																						
NÚMERO DE VIVIENDAS	291	6			19																						
OBSERVACIONES		7			20																						
		8			21																						
		9			22																						
		10			23																						
		11			24																						
		12			25																						
		13																									

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

CONSORCIO URBANISTICO LOS MOLINOS

7 AGO 2008

LA SECRETARÍA DE URBANISMO

Eda. Concepción Muñoz Ylera