

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

85

GETAFE

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 3 de mayo de 2023, se acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Intervención en el ámbito de “El Hospitalillo” de Getafe, promovido por Renta Getafe, S. A., 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 17 de mayo de 2023, un ejemplar del citado Plan Especial aprobado, 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

I. NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa de aplicación al presente Plan Especial de Intervención en el ámbito de “El Hospitalillo” de Getafe se remite a la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe con las especificaciones que se detallan en el presente documento normativo.

Condiciones generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*—Las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas se refieren a dos zonas diferenciadas:

- a) La que corresponde a la Zona A, definida por aquellas parcelas que encontrándose en la manzana delimitada por las calles Madrid, Jardines, Magdalena y Hospital de San José no pertenecen a la Zona B. Su delimitación se recoge en los planos PO.01.1 y PO.01.2.
- b) La que corresponde a la Zona B definida según se delimita en los planos PO.01.1 y PO.01.2.

Art. 2. *Contenido.*

- a) El contenido de las Normas referidas a la Zona A se remite en lo relativo a los parámetros de alineación oficial, altura de la edificación y edificabilidad, a la Zona de Ordenanza 1 “Centro Antiguo” del Plan General vigente con las excepciones incluidas en el plano de Alineación Oficial y Alturas excepcionales de calles Madrid, Jardines, Magdalena y Hospital de San José. Con respecto a esta Ordenanza 1, la presente Norma introduce modificaciones en la ocupación, parcela y frente mínimos, régimen de los usos y criterios estéticos.
- b) El contenido de las Normas referidas a la Zona B hace referencia a su condición de complejo inmobiliario urbanístico, así como a las nuevas alineaciones oficiales, condiciones volumétricas, régimen de los usos y criterios estéticos.

Art. 3. *Reglamentación Legal.*—Esta Normativa está sujeta al Plan General de Ordenación Urbana de Getafe actualmente vigente (en adelante PGOUG), a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, al Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978), al texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS 7/2015), y a la legislación sectorial y autonómica que le sea aplicable.

Art. 4. *Interpretación del documento.*—La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan Especial se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran, atendiendo a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá el texto sobre el dibujo salvo que se indique lo contrario. Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, prevalecerán aquellos de mayor detalle salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del Plan Especial prevalece sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

En la interpretación del Plan Especial prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

La interpretación y consiguiente práctica de lo dispuesto en la presente Normativa corresponde al Ayuntamiento de Getafe, siendo de plena aplicación lo dispuesto, en este sentido, en la Normativa Urbanística del PGOUG.

Las medidas reflejadas en los diferentes planos de ordenación quedan condicionadas al levantamiento topográfico que se realice como base para el proyecto de obra, permitiéndose pequeños ajustes en las mismas que no generen en ningún caso un incremento en la edificabilidad máxima señalada ni una variación superior al 5 por 100 de la longitud de la alineación oficial establecida.

Art. 5. *Cumplimiento del Plan General.*—Estas normas se entienden como complemento de las Normas Urbanísticas del PGOUG no siendo necesaria su reproducción en este documento. Por tanto, regirá lo establecido en las mismas en todo aquello que no quede expresamente reflejado en la presente normativa.

Art. 6. *Vigencia y aplicación del Plan Especial.*—El presente Plan Especial será de aplicación con carácter directo e inmediato al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y mantendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango, de acuerdo, en cualquier caso, con la legislación que sea de aplicación.

Art. 7. *Desarrollo del Plan Especial.*—En la Zona A, el Plan Especial se podrá desarrollar mediante actuaciones edificatorias asistemáticas directamente mediante proyectos de edificación y tras la obtención de la preceptiva licencia urbanística.

En la Zona B, el desarrollo del Plan Especial se realizará mediante complejo inmobiliario. El Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Edificación conformarán un Proyecto Unitario de la Zona (solo se exceptúa la construcción sobre rasante de la edificabilidad correspondiente al 10 por 100 de cesión municipal, en la que se localiza la vivienda sujeta a algún régimen de protección) de acuerdo con las siguientes condiciones:

- En el suelo: definirá los aparcamientos obligatorios bajo rasante y, en superficie, los espacios libres de titularidad y uso público que han de cederse al Ayuntamiento, así como los espacios privados.
- En el vuelo: definirá la edificación de carácter privado, para la que se tendrán en consideración los criterios recogidos en los artículos 21 y 26 de la presente Normativa urbanística.

Condiciones particulares de la Zona A

Art. 8. *Ámbito Zona A.*—Es el delimitado en el PO.01 “Delimitación Ámbitos de Ordenación y Actuación” (hojas 1 y 2).

Art. 9. *Alineaciones oficiales.*—Las alineaciones oficiales son las fijadas en el PGOUG vigente y sus modificaciones, en especial la que hace referencia al Mercado Municipal.

Art. 10. *Rasantes.*—Las rasantes sobre las que deben desarrollarse las edificaciones son las actuales en cada punto de contacto del espacio público con la edificación y en los términos contenidos en el PGOUG vigente.

Art. 11. *Parcela mínima.*—Se mantiene la parcelación existente tal como queda definida en el Plano PI-M.03 “Estructura de la propiedad”, de tal manera que la parcela mínima corresponde, en cada una de ellas, a la existente una vez segregada, en su caso, la parte de la parcela que se incluya en la Zona B.

A efectos de segregaciones la parcela mínima es de 250 m².

Art. 12. *Frente mínimo*.—El frente mínimo de la edificación será el existente. A efectos de segregaciones de parcelas el frente mínimo es de 15 m.

Art. 13. *Superficie edificable*.—La superficie edificable de cada parcela es la que queda determinada por las condiciones de volumen definidas en la Ficha de Ordenanza 1 “Centro Antiguo”. Esta superficie edificable se dispondrá en la parcela con la ocupación máxima que se determina en el artículo siguiente. El proyecto que se someta a licencia podrá desarrollar la superficie edificada por debajo de dichos parámetros máximos de ocupación.

Art. 14. *Ocupación*.—La ocupación en las plantas bajo rasante, en la planta baja y en la planta primera podrá ser del 100 por 100 de la parcela. En las plantas por encima de la primera la ocupación se ajustará al fondo edificable y, en su caso, a los retranqueos obligatorios al lindero posterior.

Se permitirán ocupaciones superiores en edificios de uso exclusivo no residencial con el objeto de permitir una solución arquitectónica que se adapte a la tipología concreta del edificio, no superando la edificabilidad fijada en el artículo anterior.

Art. 15. *Tipología edificatoria*.—La tipología edificatoria corresponde a la Manzana Cerrada MC determinada en el PGOUG vigente.

Art. 16. *Condiciones estéticas*.—Las condiciones estéticas de esta Zona A se regirán por lo determinado en el artículo 5.1 “Condiciones Estéticas” de la Zona de Ordenanza 1 “Centro Antiguo” del vigente PGOUG a excepción de las siguientes precisiones:

- a) El apartado c) del artículo 5.1 queda modificado, exclusivamente en el sentido de que la proporción de huecos en la fachada no excederá del 60 por 100 de la superficie del alzado de la misma.
- b) El apartado e) del artículo 5.1 queda modificado exclusivamente en el sentido de autorizar el color blanco además de los ya autorizados.

Art. 17. *Condiciones de uso*.

- a) El uso característico es el Residencial Colectivo, cumpliendo las determinaciones contenidas en los artículos 173 a 178 y 180 de la Normas Urbanísticas del PGOUG en vigor.
- b) No será de aplicación para este ámbito el apartado 5.b del artículo 172 Definición, Clasificación e Intensidad de los usos del suelo y de la edificación, es decir, no se limitará al 20 por 100 de cada uno de los usos respecto de la superficie edificable total.
- c) No será tampoco de aplicación el apartado 2b del artículo 179. Usos compatibles con el de la vivienda del PGOUG, quedando sustituido por lo siguiente:
 - b. Colectiva y Apartamentos (además de su compatibilidad recíproca): Garaje aparcamiento. En plantas inferiores a la baja y planta baja.
 - Industria. Exclusivamente industria artesanal. En la primera planta inferior a la baja y planta baja.
 - Terciario comercial.
 - Terciario hotelero.
 - Terciario oficinas.
 - Equipamientos, salvo Educativo reglado.
 - Terciario recreativo:
 - Restaurantes: En la primera planta inferior a la baja, planta baja y planta primera, siempre que disponga de accesos independientes a los del resto del edificio.
 - Salas de reunión:
 - Bares: En la primera planta inferior a la baja, planta baja y planta primera, siempre que disponga de accesos independientes a los del resto del edificio.
- d) Son usos prohibidos todos los demás y expresamente:
 - Terciario recreativo:
 - Espectáculos.
 - Salas de reunión:
 - Bares: En otras situaciones distintas de las contempladas en el apartado c) anterior.
 - Discotecas.
 - Salas de baile.

- Salas de recreativo, casinos, bingos y locales de apuestas.
 - Disco-pub.
- e) Cuando un uso no residencial se situé por encima de la Planta Baja, deberá contar con un acceso independiente. Los usos no residenciales nunca podrán localizarse en plantas superiores a las ocupadas por viviendas.
- f) No es de aplicación para este ámbito el artículo 202 Condiciones generales del uso salas de reunión del PGOUG en lo referente a las determinaciones para la implantación de nuevos locales en el ámbito, tanto en las limitaciones relativas a las distancias mínimas entre locales establecidas en función del aforo como en las referentes a no poder superar el 20 por 100 de la superficie total computable de este uso con respecto a la superficie de manzana o bloque.
- g) No es de aplicación para este ámbito el artículo 150.2 Plantas inferiores a la baja. Sótano del PGOUG, es decir, se permiten los usos vivideros en planta sótano, teniendo en cuenta que consumen edificabilidad.

Art. 18. *Condiciones de fuera de ordenación.*—Las determinaciones de los artículos anteriores son de aplicación en proyectos de nueva planta, de cambio del uso principal del edificio, así como a obras en los edificios que supongan la intervención arquitectónica que implique la modificación de la estructura horizontal del edificio en más del 50 por 100 de la superficie edificada del mismo, no siéndolo, sin embargo, cuando se autoricen intervenciones en el edificio que supongan más del 50 por 100 en la reconfiguración de fachadas y modificación de sistemas generales de instalaciones, así como de la redistribución interior no portante.

En virtud de ello, las edificaciones existentes no se encuentran fuera de ordenación por incumplimiento de las determinaciones de los artículos anteriores, permitiéndose en ellas todo tipo de obras de restauración, consolidación, mantenimiento y rehabilitación, sin superar la edificabilidad máxima permitida por el PG y debiendo cumplir en todo caso con la normativa sectorial de aplicación.

Condiciones particulares de la Zona B

Art. 19. *Ámbito Zona B.*—Se corresponde con el ámbito de actuación delimitado por el presente Plan Especial (Plano PO.01 “Delimitación Ámbitos de Ordenación y Actuación”, hojas 1 y 2), que incluye parte de los terrenos de la manzana de El Hospitalillo, delimitada por las calles Madrid, Hospital de San José, de la Magdalena y Jardines.

Art. 20. *Complejo Inmobiliario Urbanístico.*—El ámbito de actuación delimitado en el presente Plan Especial conforma un complejo inmobiliario urbanístico, tal y como se define en el artículo 26 del TRLS 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las determinaciones urbanísticas concretas (alineación oficial, rasantes, alturas y calificación) de las diferentes superficies que conforman el complejo inmobiliario urbanístico se establecen por niveles o capas, correspondientes a cada una de las plantas de la actuación bajo rasante y sobre rasante que quedan especificadas en la serie de planos PO.02. “Ordenación y Calificación” (5 hojas) y en estas Normas.

La superficie mínima privativa en el desarrollo del complejo inmobiliario urbanístico será de 180 m² de suelo, medidos sobre la cota correspondiente a la planta baja. El frente mínimo a estos efectos será de 15,60 metros.

Art. 21. *Niveles de forjado.*—El proyecto que se presente a solicitud de licencia de edificación deberá ajustar el nivel de las plantas acabadas a las altimetrías marcadas como “Cota indicativa de referencia de los niveles de forjado en función de las alturas” para cada una de las distintas zonas identificadas en los planos PO.02. “Ordenación y Calificación”, con el objetivo de que exista una continuidad entre forjados.

No obstante, las rasantes se fijarán con exactitud topográfica en el levantamiento topográfico que acompañará a la presentación del proyecto unitario.

Las cotas de los niveles de forjado bajo rasante podrán variar, solucionando adecuadamente el paso al aparcamiento del edificio de la calle Madrid 4, 6 y 8.

Art. 22. *Tipología edificatoria.*—La tipología de la edificación es la que queda establecida en el conjunto de planos que detallan el complejo inmobiliario urbanístico.

Art. 23. *Condiciones de volumen.*—Son las que se establecen en la serie de planos PO.02. “Ordenación y Calificación” (5 hojas) y en estas Normas.

Art. 24. *Superficie edificada.*—Quedan excluidos de ser computadas como superficie edificada además de los usos especificados en el artículo 139, las zonas destinadas a alma-

cenes u otros usos auxiliares, en plantas inferiores a la baja, siempre que estén vinculadas al uso terciario, y unidades interiormente a la planta baja.

Art. 25. *Condiciones de uso.*

- a) El uso característico es el Residencial Colectivo, cumpliendo las determinaciones contenidas en los artículos 173 a 178 y 180 de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana actualmente en vigor. El uso residencial, en cualquiera de sus categorías, ocupará el 70 por 100 de la superficie edificable y se ubicará únicamente en las plantas superiores a la baja dentro de la edificación. El resto de la edificabilidad (30 por 100) se destinará a los usos compatibles.
- b) No será de aplicación para este ámbito el apartado 5.b del artículo 172, es decir, no se limitará al 20 por 100 de cada uno de los usos compatibles respecto a la superficie edificable total.
- c) No será tampoco de aplicación el apartado 2 del artículo 179. Usos compatibles con el de la vivienda del PGOUG, quedando sustituido por lo siguiente:
 - b. Colectiva y Apartamentos (además de su compatibilidad recíproca):
 - Garaje aparcamiento. En plantas inferiores a la baja y planta baja.
 - Industria. Exclusivamente industria artesanal. En la primera planta inferior a la baja y planta baja.
 - Terciario comercial. En la primera planta inferior a la baja, planta baja y superiores a la planta baja, siempre que disponga de accesos independientes al uso residencial o esté en situación de concentración de usos compatibles.
 - Terciario hotelero. En planta inferior a la baja y planta baja. También en planta primera si está vinculada a la planta baja.
 - Terciario oficinas. En la primera planta inferior a la baja, planta baja y superiores a la planta baja, siempre que disponga de accesos independientes al uso residencial o esté en situación de concentración de usos compatibles.
 - Equipamientos, salvo Educativo reglado. En la primera planta inferior a la baja, planta baja y planta primera, siempre que disponga de accesos independientes al uso residencial. Se admite también en situación de concentración de usos compatibles. Las academias de baile solo podrán localizarse en la primera planta inferior a la baja.
 - Terciario recreativo:
 - Restaurantes: En la primera planta inferior a la baja, planta baja y planta primera vinculada a la baja.
 - Salas de reunión:
 - Bares: En la primera planta inferior a la baja, planta baja y planta primera vinculada a la baja.
 - d) Son usos prohibidos todos los demás y expresamente:
 - Terciario recreativo:
 - Espectáculos.
 - Salas de reunión:
 - Bares: En otras situaciones distintas de las contempladas en el apartado anterior.
 - Discotecas.
 - Salas de baile.
 - Salas de recreativo, casinos, bingos y locales de apuestas.
 - Disco-pub.
 - e) Los bares y los restaurantes tendrán una limitación añadida: no podrá destinarse al conjunto de estos usos más de 1.000 m²c.
 - f) Cuando un uso no residencial se sitúe por encima de la Planta Baja, deberá contar con un acceso independiente. Los usos no residenciales nunca podrán localizarse en plantas superiores a las ocupadas por viviendas.
 - g) No es de aplicación para este ámbito el artículo 202 Condiciones generales del uso salas de reunión del PGOUG en lo referente a las determinaciones para la implantación de nuevos locales en el ámbito, tanto en las limitaciones relativas a las distancias mínimas entre locales establecidas en función del aforo como en las refe-

rentes a no poder superar el 20 por 100 de la superficie total computable de este uso con respecto a la superficie de manzana o bloque.

- h) No es de aplicación para este ámbito la parte relativa a los usos del artículo 150.2 Plantas inferiores a la baja. Sótano del PGOUG, es decir, se permiten los usos vi-
videros en planta sótano, teniendo en cuenta que consumen edificabilidad.

Art. 25 bis. *Concentración de usos no residenciales.*—En la zona de contacto con las traseras de los edificios con frente a la calle Madrid y a la Plaza de la Constitución, se podrán concentrar usos compatibles, sin necesidad de la presencia del uso residencial, ocupando todas las plantas de la edificación. El uso hotelero no participará de esta tolerancia.

Art. 26. *Composición de fachadas.*—Todas las fachadas recayentes sobre espacio público en el ámbito del presente Plan Especial organizarán sus huecos y macizos de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Trama virtual de composición. Se establecerá una trama virtual de 780 cm en el eje de abscisas por la altura de los forjados acabados (señalados en el Plano PO.03.1 “Fragmentación fachadas”) en el eje de ordenadas. Esta trama coincidirá, en las abscisas, con los ejes de pilares de las plantas bajo rasante cuando estos estén indicados en el presente Plan. Cuando dichos pilares no estén señalados dicha trama se iniciará desde una arista de la edificación.

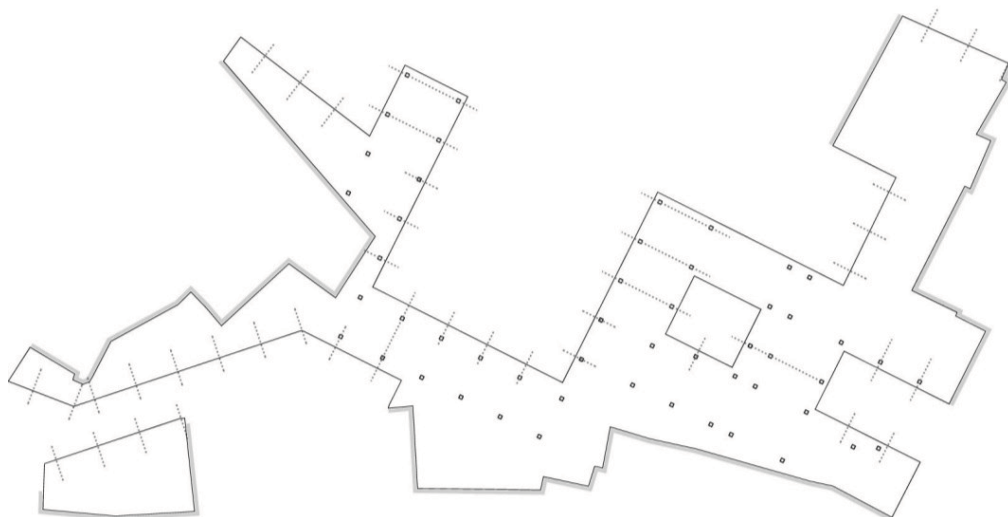


Ilustración 1. Esquema en planta de la relación entre estructura y módulos en fachada.

2. Tipos de huecos. Dentro de la trama virtual así establecida podrán disponerse seis tipos de huecos de acuerdo con la siguiente modulación:

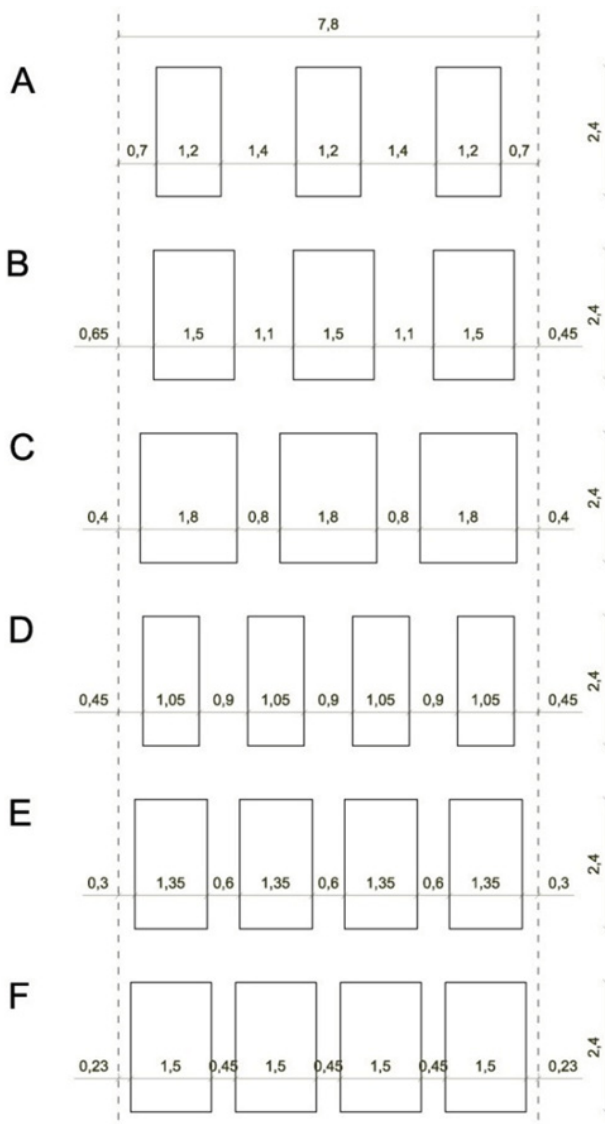


Ilustración 2. Tipos de hueco.

Los tipos de huecos señalados se agruparán, al menos, en el número (3 o 4) que cubre un módulo virtual y las distancias entre huecos serán, para cada tipo, las señaladas en el gráfico anterior. Esta regla queda condicionada por lo indicado en la regla 4. Fragmentación compositiva de paños de fachada de este artículo.

La altura de los huecos será en todos los casos de 240 cm. Su alféizar se situará a 20 cm del suelo acabado de cada forjado, con la excepción para miradores descrita en la regla 8. Terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados del presente artículo.

3. Disposición de los tipos de huecos. Podrán utilizarse uno o varios de los tipos de huecos señalados para la composición tanto en horizontal como en vertical de cada una de las fachadas. Los huecos en planta baja serán de disposición libre en horizontal y tendrán una altura máxima de 300 cm. Dentro de esta altura deberá disponerse cualquier rótulo, muestra, banderín o elemento identificativo o publicitario de la actividad que se desarrolle en dicha planta baja, dejando libre, al menos 220 cm para escaparates o accesos al local.

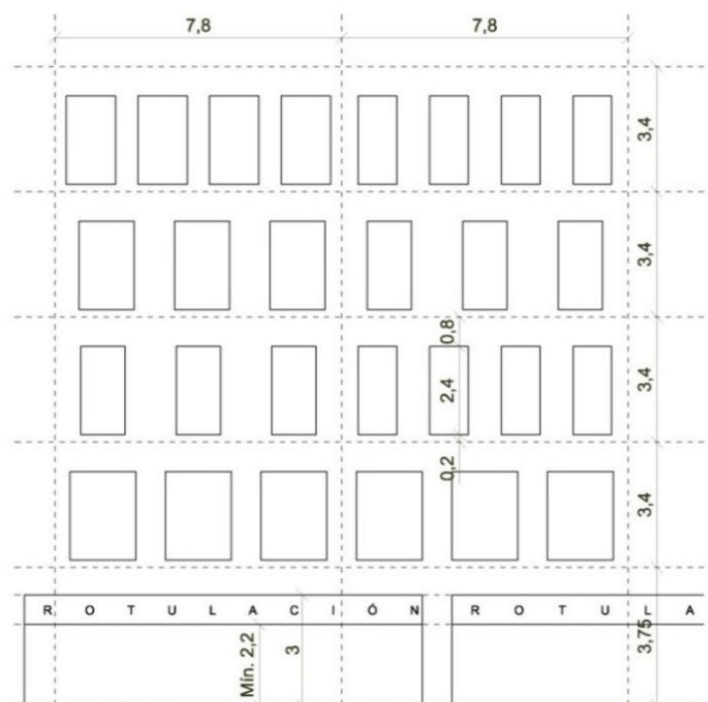


Ilustración 3. Ejemplo de disposición de huecos según la regla 3

4. Fragmentación compositiva de paños de fachada. Al menos cada dos módulos de 780 cm o límite vertical entre dos edificios independientes, se suprimirá uno o varios huecos en cada piso de tal forma que se incremente el macizo entre ellos y se potencie el efecto de edificios independientes entre los huecos a derecha e izquierda de dicho macizo.

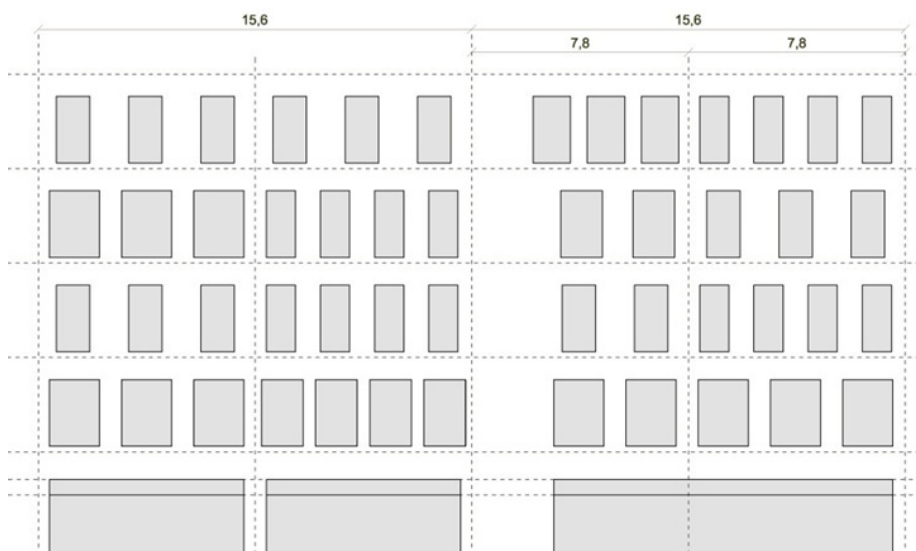


Ilustración 4. Ejemplo de fragmentación compositiva de paños de fachada.

5. Hastiales paralelos a fachada. Sobre la modulación de 780 cm o bien sobre su mitad de 390 cm se dispondrán las aristas superiores de hastiales o piñones paralelos a fachada que podrán elevarse hasta 300 cm sobre la cota de último forjado. Las aristas inferiores de dichos hastiales se situarán en los puntos más bajos de las cubiertas que coincidan con los macizos establecidos para la fragmentación compositiva de los paños de fachada. Los hastiales podrán tener un perfil quebrado estableciéndose sus inflexiones sobre la modulación de 390 cm. En el caso de que las cajas de escalera o de ascensores recaigan sobre la fachada, su volumen deberá quedar incluido en los hastiales con las reglas descritas.



Ilustración 5. Ejemplo de hastiales paralelos a fachada según la regla 5.

6. Impostas y cantos de forjado. Podrán disponerse impostas horizontales de dimensiones no superiores a 15 cm de espesor y 10 cm de saliente sobre la fachada. Los cantos de forjado no podrán reflejarse en fachada salvo que cumplan las condiciones de las impostas. Las impostas estarán construidas con igual material que el general de la fachada o bien en acero.

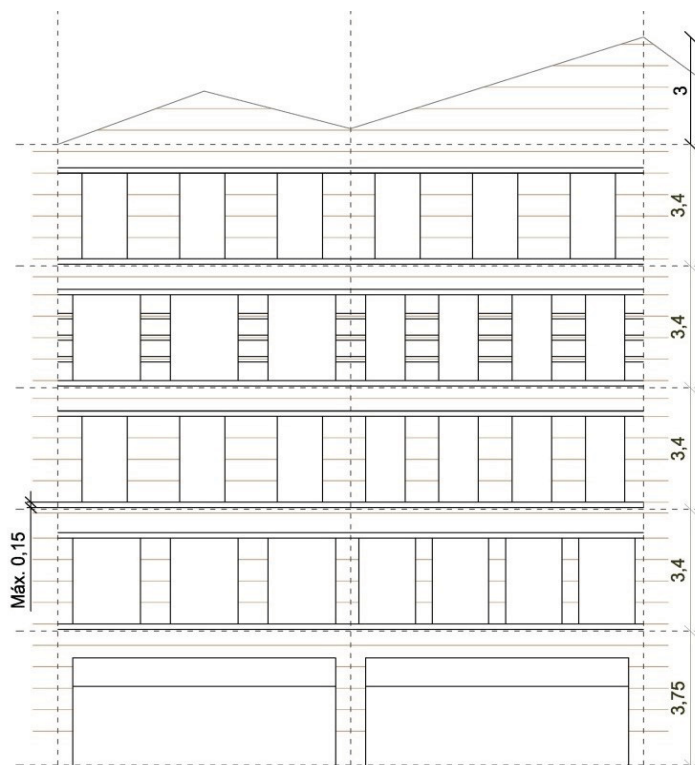
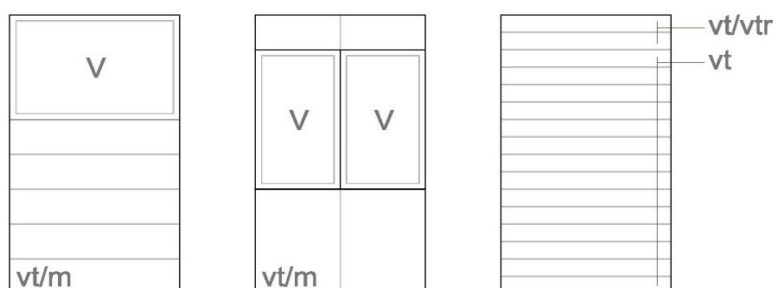


Ilustración 6. Ejemplo de impostas y cantos de forjado según la regla 6.

7. Funcionalidad de los huecos. Cualquier hueco sobre fachada deberá estar dentro de alguno de los tipos señalados. En dormitorios y salones las ventanas ocuparán el conjunto del hueco con las posibilidades que se citan en la regla 9. Configuración y materiales de las ventanas de este artículo. Las ventanas de escaleras, cocinas o baños que recaigan sobre las fachadas se integraran en los huecos establecidos, aunque no ocupen toda su superficie. En este caso la superficie de hueco no utilizada para iluminación o ventilación de baños, cocinas o escaleras deberá acabarse en vidrio translúcido o en madera en su color natural. Los tendederos se resolverán con lamas horizontales de vidrio de 30 cm de anchura y con una separación máxima de 15 cm, sin disminuir el tamaño del hueco.



V ventana
vt vidrio translúcido
vtr vidrio transparente
m madera

Ilustración 7. Funcionalidad de los huecos

8. Terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados. Se prohíben las terrazas voladas sobre las fachadas, así como los cuerpos volados cerrados. Se autorizan miradores con un saliente máximo de 70 cm totalmente acristalados y cubriendo un máximo de dos huecos del tipo de huecos sobre el que se disponga. Su suelo será prolongación del forjado del piso que corresponda, pero la peana tendrá un espesor máximo de 15 cm y su altura corresponderá a la altura de los huecos. En ningún caso los miradores podrán crear un cuerpo vertical unido. Se autoriza un mirador por planta cada 15,6 m (dos módulos de 7,8 m).

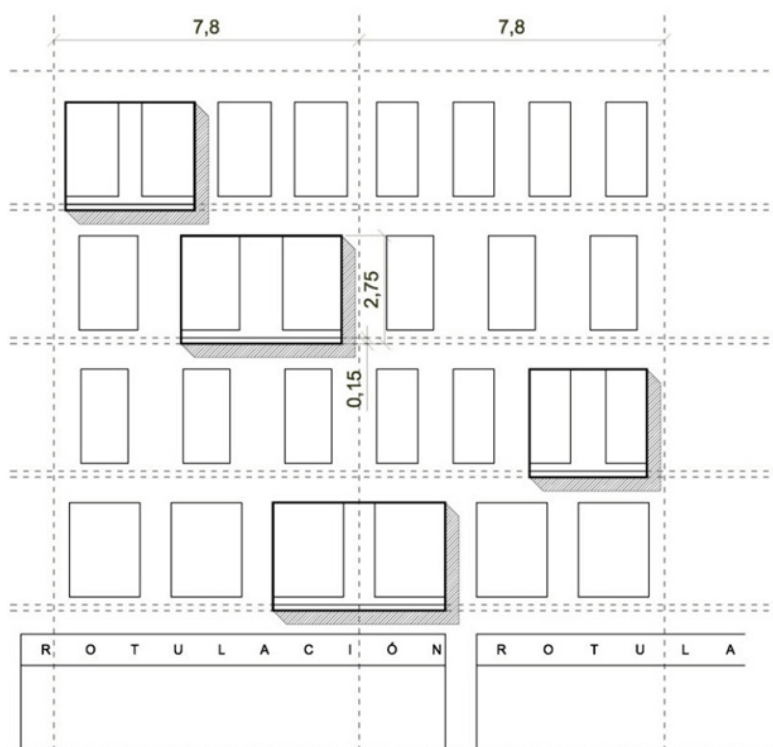


Ilustración 8. Ejemplo de cuerpos volados cerrados según regla 8

9. Configuración y materiales de las ventanas. Las ventanas podrán ser:

- De una hoja batiente u oscilobatiente.
- De dos hojas batientes u oscilobatientes.
- De un fijo y una hoja batiente u oscilobatiente.
- De dos fijos y dos hojas batiente u oscilobatiente.

No podrán plantearse carpinterías con paños acristalados de pequeño tamaño (a la inglesa), ni sujeción del acristalamiento con plomo u otras técnicas de formación de vitrales.

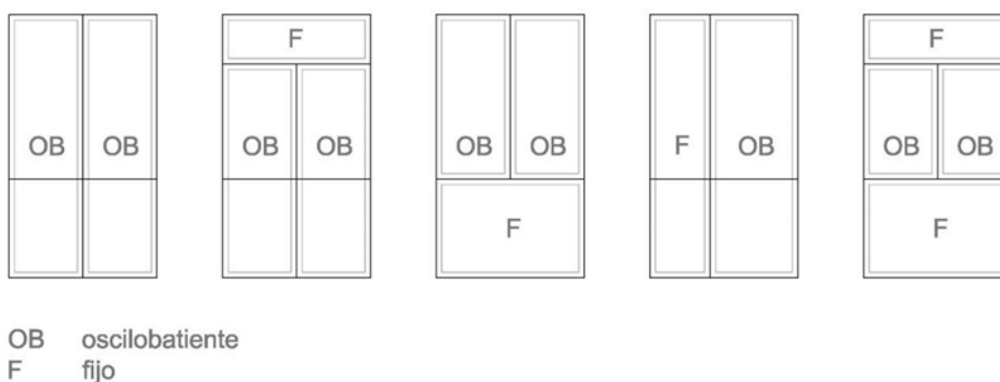


Ilustración 9. Ejemplos de configuración de las ventanas según regla 9.

Las ventanas podrán ser de madera natural o pintada en cualquier color o de aluminio lacado en cualquier color y se colocarán a haces interiores del paño de fachada.

Dentro del hueco de ventanas se dispondrá una barandilla exterior que cumpliendo con la altura y condiciones establecidas en el CTE podrá ser de vidrio, de acero, de hierro forjado o de fundición de hierro, acero o aluminio, con composición libre.

Art. 27. *Materiales de fachada.*—Las fachadas recayentes sobre espacios públicos o visibles desde ellos se ejecutarán con cualquiera de los métodos constructivos que cumplan el CTE y acabadas en piedra natural.

La determinación exacta del tipo y las características de la piedra con la que deban realizarse las fachadas de todos los edificios que se construyan en desarrollo de este Plan será fijada por los Servicios Técnicos Municipales en la tramitación del correspondiente proyecto unitario.

Las jambas de los huecos de ventanas se realizarán volviendo la piedra natural de fachada hasta las carpinterías o bien con embocaduras de acero o de aluminio.

Se autoriza cualquier textura de acabado de la piedra natural tales como acabados por corte de sierra, corte de cantera, apomazada, pulida, abujardada, flameada, envejecida, arenada, etc. Estas texturas pueden utilizarse indistintamente no solo en edificios sobre distintas parcelas sino en un único proyecto en plantas y posiciones diferentes de la fachada.

El aparejo y la resolución de la fijación constructiva de la piedra natural son libres. El espesor mínimo de la pieza de piedra natural será de 5 cm.

Art. 28. *Tratamiento de soportales.*—Los soportales recayentes sobre la plaza principal mantendrán un falso techo homogéneo y acabado en maderas resistentes a las condiciones de exterior. Debe dejar libre como mínimo una altura de 300 cm.

El paramento no acristalado de los locales comerciales de planta baja estará acabado en piedra natural, manteniendo las condiciones establecidas en el artículo 27. Materiales de fachada de la presente normativa.

Art. 29. *Alcance del Proyecto Unitario.*—1. El Plan Especial contiene una descripción esquemática de las características arquitectónicas tanto de las plantas bajo rasante como de la planta baja. Esta descripción arquitectónica no es de obligado seguimiento en sus aspectos de organización distributiva interior, pero sí es una referencia de coordinación técnica entre los espacios libres, los aparcamientos y las edificaciones del complejo inmobiliario urbanístico. Esta coordinación deberá mantenerse en el proyecto unitario.

El Proyecto Unitario aportará una mayor definición, abarcando la totalidad del ámbito y manteniendo la coordinación técnica del Plan Especial.

2. La parte correspondiente al proyecto de urbanización de los espacios libres del complejo inmobiliario urbanístico se desarrollará sobre el ámbito definido en el plano PO.02.3 “Ordenación y calificación. Planta baja (cota 622)” e incluirá tanto el aparcamiento de las plantas bajo rasante como la superficie de espacios libres bajo la que se sitúa dicho aparcamiento.

3. Con carácter previo, se redactará y tramitará un Proyecto de Demolición de las edificaciones existentes en el ámbito de actuación y que son incompatibles con la propuesta de ordenación contenida en el Plan Especial y que afectan a su ejecución.

4. Se ejecutará dicha demolición, de tal forma que se posibilite la elaboración de un levantamiento topográfico preciso para la redacción del Proyecto Unitario que servirá de base para el proyecto Básico que se presente para la solicitud de licencia.

Art. 30. *Contenido mínimo del Proyecto Unitario.*—1. El proyecto unitario incluirá los siguientes espacios:

- Planta sótano –2 para aparcamiento. Definido en el plano PO.02.5 “Ordenación y Calificación. Planta –2 (cota 615.4)”.
- Planta sótano –1 para aparcamiento. Definido en el plano PO.02.4 “Ordenación y Calificación. Planta –1 (cota 618.4)”.
- Superficie de los espacios libres de la ordenación. Definida en el plano PO.02.1 “Ordenación y Calificación. Planta baja (cota 622)”.
- Accesos de vehículos a los dos sótanos por calles diferenciadas que se señalan en el plano PO.02.1 “Ordenación y Calificación. Planta baja (cota 622)”. Estos accesos se situarán dentro de los espacios edificados sobre rasante e incluirán los conductos de ventilación tanto natural como forzada que requiera el aparcamiento subterráneo. Tanto los accesos en planta baja como los conductos de ventilación en todas las plantas se contemplarán en el proyecto de equidistribución como elementos pertenecientes al aparcamiento subterráneo.

- El sistema de cubrición vertical de la medianería del edificio actualmente construido en la calle Jardines, número 3, y recayente sobre el espacio de acceso a la plaza central desde la plaza del Ayuntamiento.
- La solución de cubiertas.
- 2. El proyecto resolverá el conjunto de determinaciones señaladas en las normativas que regulan los usos y actividades que en él se desarrollan y en especial el Código Técnico de la Edificación CTE así como la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la CAM, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- 3. El proyecto resolverá, adicionalmente, los siguientes aspectos:
 - Los accesos para personas que cumpliendo el CTE, garanticen la evacuación y accesibilidad de las dos plantas bajo rasante.
 - Las posibles conexiones del aparcamiento con las plantas sótano de las edificaciones que pudieran construirse en cada una de las fincas que se definan en el proyecto de equidistribución.
 - Los conductos verticales precisos para la correcta ventilación del aparcamiento según lo establecido en el CTE. Estos conductos se situarán dentro de los espacios edificadas sobre rasante.
 - El predimensionado de los pilares que siguiendo básicamente una malla de $7,80 \times 7,80$ metros precisen ser dimensionados de acuerdo con las cargas que soportarán cuando sobre el aparcamiento se construyan las edificaciones previstas en este Plan Especial. Esta malla podrá alterarse cuando se proporcionen soluciones más racionales o económicas que las que resultasen de su implantación, a las necesidades de soporte de las edificaciones sobre rasante incluidas en el Plan Especial dentro del complejo inmobiliario urbanístico y sin modificar sus alineaciones y alturas sobre rasante.
 - Las sobrecargas de uso de la cubierta que es soporte de los espacios libres del ámbito de actuación en atención al paso de vehículos de bomberos, de mudanzas, de suministros, a la eventual presencia de multitudes, a la acumulación de nieve y a una capa de tierra vegetal de, al menos, 50 cm de espesor en aquellas zonas donde se disponga de arbolado, pudiendo sustituirse dicha capa de tierra vegetal por soluciones estructurales de menor pero propio, en aquellas zonas donde el proyecto de urbanización no prevea plantaciones.
 - El material de recubrimiento de las fachadas.
 - El Estudio de viabilidad, si la hubiera, de la conexión entre el primer sótano y el aparcamiento que ahora existe bajo parte de la plaza de la Constitución.

Art. 31. *Condicionantes estéticos y funcionales de los espacios libres.*—1. El mobiliario urbano de los espacios libres contendrá, al menos, los siguientes elementos en el número adecuado para la correcta utilización de dichos espacios:

- Bancos y banquetas.
- Papeleras.
- Aparcamientos para bicicletas.
- Portabanderas.
- Farolas e iluminación de señalización.
- Bolardos para el encauzamiento de los vehículos hacia los accesos al garaje aparcamiento.
- Bolardos retráctiles en accesos a las plazas accionables por bomberos o servicios municipales.
- Jardineras.
- 2. El proyecto unitario determinará, con los análisis adecuados sobre sus características físicas y mecánicas, la piedra natural que sea utilizada en las fachadas de los edificios de acuerdo con lo señalado en el artículo 27. Materiales de fachada de este Plan.
- 3. La piedra elegida será utilizada en los paramentos verticales de las rampas de acceso al garaje subterráneo.
- 4. La pavimentación de los espacios libres utilizará mayoritariamente, con el diseño que se determine, piezas de pequeño tamaño de piedra natural, adoquín portugués y encintados igualmente de piedra natural.
- 5. Las barandillas preceptivas en rampas y escaleras serán de vidrio y/o acero inoxidable.

Medidas generales de protección del medio ambiente

Se recogen a continuación las consideraciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico, emitido con fecha 25 de abril de 2022, por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, en el que se señala que “Se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 9 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) y las consideraciones recogidas en el presente documento”.

Art. 32. *Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*—1. Respecto a la depuración de las aguas residuales:

- De acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el caudal medio de aguas negras que genera el ámbito de actuación es de 166,3 m³/día.
- El incremento de vertido generado por el ámbito de actuación de la zona B podrá ser tratado en la EDAR de la Cuenca Baja del Arroyo Culebro perteneciente al Sistema de Depuración Arroyo Culebro.

2. Respecto a la red de saneamiento:

- Actualmente la red de saneamiento existente en el casco urbano de Getafe es de tipo unitario y está gestionada por Canal de Isabel II, S. A., por lo que la nueva red de alcantarillado a instalar, así como las acometidas de las edificaciones, deberán ser de tipo unitario. El vertido generado por el ámbito de actuación se incorporará al colector unitario de diámetro 500 mm que discurre por la calle Magdalena.
- El proyecto de la red de saneamiento interior a incluir en el Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación de la zona B, que deberá ejecutarse por viarios o espacios libres públicos, deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S. A., y 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.

Art. 33. *Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.*—En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, y 1367/2007, de 19 de octubre, y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito:

1. Se hará especial incidencia en el cumplimiento de los programas de actuación que recoge el Plan de Acción contra el Ruido de Getafe que se encuentre vigente en el momento del desarrollo del Plan Especial, tanto en su diseño como en su ejecución.

2. En cualquier caso, el desarrollo del Plan Especial deberá garantizar, en el área acústica en que se localiza (en este caso tipo a) Residencial), el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica determinados en la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales y educativo o cultural de la tabla B del citado anexo II, y los objetivos de calidad acústica para vibraciones de la tabla C del mismo anexo.

3. Se recomienda la realización de un estudio acústico en altura de fachadas de las nuevas edificaciones, puesto que sobresalen de las existentes y se pierde el efecto apantallamiento de las edificaciones existentes.

4. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica reflejadas en el presente informe y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

5. Se acompañan en el Anexo 5 de la Memoria, que incluye el Estudio Acústico, los planos del nuevo “Mapa Estratégico de Ruido” del municipio de Getafe aprobado definitivamente el 1 de marzo de 2023, que actualiza la evaluación global de los niveles de ruido ambiental de la ciudad de Getafe, considerando las fuentes de ruido establecidas en la legislación como son el tráfico viario, el tráfico ferroviario, el ruido industrial y la suma de todas las fuentes que se denomina ruido total.

Se ha comprobado, tal y como acredita el Informe emitido por el Departamento de Medio Ambiente en abril de 2023, que los niveles de ruido en el entorno de la manzana de El Hospitalillo son similares, e incluso inferiores en algunos puntos, a los contemplados en el

Estudio Acústico elaborado para el Plan Especial de Intervención en el año 2014, garantizándose por tanto que con las medidas propuestas se cumplen los objetivos de calidad acústica perseguidos en el entorno del Plan Especial y viario colindante.

Art. 34. *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.

Art. 35. *Protección del patrimonio cultural.*—Se acompañan a continuación las prescripciones que se derivan del informe favorable emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural (Subdirección General de Patrimonio Histórico) con fecha 27 de marzo de 2023, tras la presentación de nueva documentación elaborada en respuesta a los informes previos de fecha 8 de febrero de 2022 y 25 de mayo de 2022, prescripciones a las que se debe dar cumplimiento en la ejecución del Plan Especial para la viabilidad de la propuesta.

Dicha documentación se acompaña como Anexo 9 de la Memoria del PEI, y está integrada por los siguientes documentos:

- Informe de cumplimiento de las prescripciones recogidas en los informes de la Subdirección General de Patrimonio de fecha 8 de febrero de 2022 y 25 de mayo de 2022. Diciembre 2022.
- Estudio Histórico de Valoración sobre los ámbitos denominados “jardines”, anejos al edificio de “El Hospitalillo”.
- Adenda al Estudio Histórico sobre los muretes de cerramiento del Hospitalillo con el actual solar de aparcamientos de coches y acerca de la necesidad de informe arqueológico previo y específico.
- Estudio de ejecución de muro pantalla para la construcción de garaje subterráneo en el ámbito del Hospitalillo en Getafe. Estudio técnico de análisis de distancias del aparcamiento subterráneo al edificio de “El Hospitalillo”.
- Informe sobre las edificaciones de la calle Jardines, número 11 y Magdalena, número 20, de Getafe.
- Plano a escala en el que se marca el perímetro y ubicación propuesta de las pilas de lavadero, con carácter indicativo y no vinculante. Dicha ubicación podrá ser modificada en el Proyecto de Urbanización, dentro de la zona delimitada como espacio libre público, si de los estudios que se realicen resultase un mejor emplazamiento.

En cumplimiento de dicho informe, por tanto, se incorporan al presente Plan Especial las siguientes prescripciones:

1. En relación con los lavaderos:
 - Entre los trabajos y cargas de urbanización se incluirá el de la previa documentación gráfica fotográfica, descriptiva detallada, de conjunto y de sus piezas y despieces, de cantería, en planta alzados y secciones y volumetrías, y estado, de los Lavaderos, para su puesta a disposición de la DG de Patrimonio Cultural, y a los efectos de su conservación, traslados y protección.
 - El Diseño y urbanización del Espacio Libre público municipal que incorpore el actual patio lateral del incoado BIC, deberá reservar, definir y singularizar el posible emplazamiento valorizado de los lavaderos, para el caso de su cesión por la Fundación para el disfrute público.
2. En relación con el uso del subsuelo como aparcamiento subterráneo:
 - Desde el punto de vista estructural y en base a las conclusiones del estudio aportado, se considera viable su construcción garantizándose la estabilidad del edificio de “El Hospitalillo” considerando una distancia de 12,70 m en la fachada posterior y de 5 m en las fachadas laterales, bajo las premisas consideradas en el mencionado estudio.
 - Dado que, promovido por la Fundación Hospital de San José, se está realizando actualmente un “Estudio Histórico y Arqueológico de los elementos patrimoniales de los patios traseros y la cueva-bodega del Hospitalillo de San José de Getafe (Madrid)” consistente en estudio documental, sondeos estratigráficos y levanta-

- tamiento fotogramétrico, en caso de aparecer restos patrimoniales susceptibles de conservación, estos serán tenidos en cuenta y condicionarán la ejecución del Plan Especial debiendo integrarse en la propuesta en caso de afectar a la misma.
- Deberá incluirse en el proyecto de urbanización de la plaza una solución específica de tratamiento con elementos vegetales para la cobertura de las medianeras y traseras de los edificios colindantes con el reseñado jardín o huerto lateral.
3. En relación con la prescripción 2.^a:
- Todas las obras que desarrolle el presente Plan Especial deberán cumplir las condiciones de la sección 9 “Protección del Patrimonio Arqueológico” de las Normas Urbanísticas del PGOU y ser autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico de acuerdo con los artículos 19 y 28 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
4. En relación con la prescripción 3.^a:
- En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la disposición transitoria primera de la citada Ley 3/2013, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.
 - Se presentarán para autorización, los proyectos de ejecución del aparcamiento, y los de urbanización en la ejecución del Plan, que se adecuarán al estudio previo histórico-arqueológico, e incluirán un control arqueológico en fase de obra.
5. En cuanto a las demoliciones contempladas en el Plan:
- En referencia a las viviendas de la Plaza de la Constitución, ya demolidas, se incorporará en la fase de proyecto unitario de edificación y urbanización lo siguiente:
 - Se señalará en la obra acabada la huella de las edificaciones originales, tanto en planta como en altura (en el pavimento y en los nuevos edificios laterales o medianerías).
 - Se incluirá una placa descriptiva de estas viviendas tradicionales, con planos e imágenes, incluyendo la mención al café histórico “Plaza”.
 - En relación con otros inmuebles que se prevé demoler:
 - En relación con la afección a los edificios y elementos de interés de los edificios de la calle Jardines, número 11, y de la calle Magdalena, número 20, y a la vista de los resultados del Estudio Histórico elaborado al que se ha hecho referencia, se propone la presentación de un Proyecto de demolición para autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico, en el que se especifiquen los posibles elementos de interés, constructivo, histórico o etnográfico, que puedan albergar los edificios a demoler.
 - Para ello se deberá plantear una demolición selectiva por medios manuales, con desmontaje y acopio de los elementos de interés (tejas, rejería, carpinterías y elementos estructurales de madera, etc.), que podrán ser, en su caso, objeto de recuperación en algún punto de la nueva edificación o de los espacios libres de la propuesta.
 - Se deberá presentar informe descriptivo una vez llevado a término el proceso.”.

Por otro lado, con fecha 14 de abril de 2023, la Unidad Administrativa de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Getafe en respuesta a la solicitud de la Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite informe de valoración de los cambios introducidos en la documentación del Plan Especial en relación con el Informe de la DG de Patrimonio Cultural de 27 de marzo de 2023, concluyendo lo siguiente:

“Dicho requerimiento o cambios solicitados por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural, no produce efectos ambientales añadidos a los ya evaluados en el Informe Ambiental Estratégico ya emitido”.

Este informe se incluye asimismo en el Anexo 9.

Art. 36. *Zonas verdes y arbolado urbano.*—1. Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

2. A la vista del inventario de arbolado aportado, se detecta alguna especie (*Ailanthus altissima*, ailanto) incluida en Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, por lo que para dichas especies se estará a lo que recoge la citada normativa y no será de aplicación lo recogido en la Ley del arbolado urbano respecto a las talas y reposición de pies.

3. Con el objeto de disminuir el consumo de agua, las especies vegetales serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Art. 37. *Tráfico y movilidad*.—El Plan Especial hace referencia al Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Getafe (año 2009) y al Plan de Acción contra el ruido del término municipal de Getafe (año 2014) donde se incluyen actuaciones generales para mejorar la movilidad del municipio.

En cualquier caso, teniendo en cuenta el incremento de población y el tráfico inducido por la actuación, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, deberá asegurar la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario externo e interno del ámbito, por franjas horarias.

Art. 38. *Vigilancia ambiental*.—Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

Se asegurará el cumplimiento del Plan de vigilancia ambiental recogido en el capítulo 10 del DAE, tanto durante la fase de ejecución como la de funcionamiento.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.





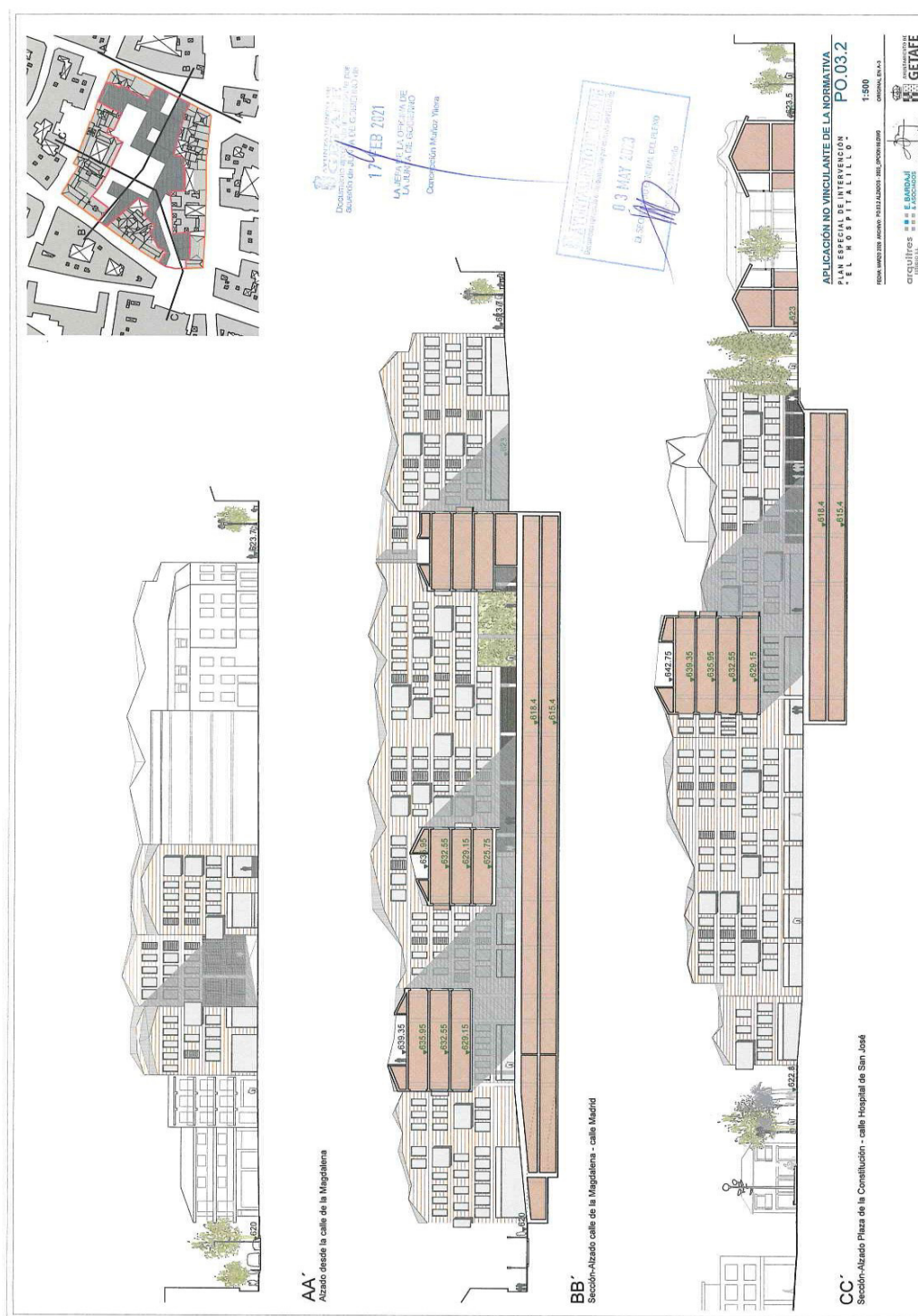












Getafe, a 19 de mayo de 2023.—El secretario general del Pleno, Pedro Bocos Redondo.
(02/9.119/23)

