

GETAFE

URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 9 de julio de 2009, se acordó publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el contenido íntegro de la Normativa de la Modificación del Plan Parcial "Los Molinos" del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (se adjunta como anexo), aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 28 de mayo de 2009; todo ello, según establece el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

1 DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

La presente Normativa Urbanística se incorpora a la documentación del Plan Parcial Los Molinos, conforme a lo previsto en el artículo 49-e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM). Su objeto es el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística del presente Plan Parcial referentes a:

- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir para su ejecución material.
- Las condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos pormenorizados.
- Las condiciones que deben cumplir construcciones, edificaciones, instalaciones y urbanización.
- La definición de la o las unidades de ejecución en que se divide el sector a los efectos de gestión, así como la asignación del sistema de actuación correspondiente.

Todo ello conforme a los artículos 35.4 y 48.1 de la LSM.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la presente Normativa corresponde con el establecido por el presente Plan Parcial, en desarrollo del Sector PP-02 de Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Getafe.

1.3 ALCANCE

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, fijando además las condiciones urbanísticas no definidas en aquél. En cualquier caso, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones del Plan General de Getafe.

1.4 VIGENCIA

De acuerdo con el artículo 66 de la LSM, el Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su aprobación definitiva y del contenido íntegro de la normativa y la memoria; con indicación expresa de haberse producido previamente el depósito del documento en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de urbanismo.

La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones.

1.5 EFECTOS

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la legislación urbanística vigente.

1.6 CONTENIDO DOCUMENTAL

El presente Plan Parcial se elabora siguiendo las determinaciones de la Normativa urbanística del Plan General de Getafe, como Sector PP.02 de Suelo Urbanizable Sectorizado.

El contenido sustantivo del presente Plan Parcial se ajusta a lo requerido por el artículo 48 de la LSM, desarrollado en los documentos que establece la Normativa del Plan General en la Sección 2ª del Capítulo 6.2 y estructurándose conforme al siguiente esquema:

- Memoria informativa.
- Memoria Justificativa de las determinaciones, conforme a los artículos 49-a de la LSM y de la Normativa del PG de Getafe. Entre otros aspectos, incluye:
 - Cuadro de Características.
 - Justificación en relación con el Planeamiento General.
 - Descripción de los objetivos, criterios y propuestas generales.
 - Definición y justificación de la ordenación.
 - Descripción y justificación de las redes de infraestructuras interiores pre-vistas, así como de su conexión a las redes generales del municipio.
 - Normativa Urbanística, conforme al artículo 49-e de la LSM.
 - Informes de viabilidad del suministro de compañías suministradoras de infraestructuras básicas.

Documentación relativa a la organización y gestión de la ejecución, conforme al artículo 49-d de la LSM. Incluye los siguientes documentos:

- Plan de Etapas.
- Estudio Económico.

Documentación Gráfica:

- Planos de Información, incluyendo la delimitación sobre el plano catastral.
- Planos de Proyecto, que a su vez se agrupan en:
- Planos de Ordenación: Estableciendo la ordenación pormenorizada del sector; conforme al artículo 49-c de la LSM y con los contenidos detallados de las normas del PG de Getafe.
- Planos de Urbanización.

Anexos:

- Estudio relativo a Tráfico y Transporte Público, conforme al artículo 48.2-c de la LSM.
- Estudio requerido por la ficha de desarrollo del Plan General, en aplicación del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- Estudio relativo a Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos, conforme al artículo 48.2-d de la LSM.

1.7 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan Parcial corresponden al Ayuntamiento de Getafe, a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en la Normativa del Plan General de Getafe que, en todo caso, será de aplicación con carácter complementario y subsidiario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con las determinaciones positivas de este.

2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado PP.02 por el Plan General de Getafe.

Los terrenos pasarán a ser Suelo Urbano tras el desarrollo y ejecución completa de las obras de urbanización.

2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.2.1 USOS PORMENORIZADOS

La calificación del suelo es la establecida por el Plan Parcial a través del plano de proyecto P.02, denominado de Calificación del Suelo.

A los efectos de lo dispuesto en la legislación vigente, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de calificación del suelo y ordenación de volúmenes. La ordenación pormenorizada de una parcela será la que resulte de la aplicación simultánea de estas condiciones, primando la más restrictiva de ellas en caso de diferencias.

Cada una de las manzanas en que se subdivide el Plan Parcial tendrá como parámetros máximos los de edificabilidad y número de viviendas fijados en el Cuadro de Usos y Edificabilidades por Manzanas del presente Plan Parcial. La mejor precisión en las mediciones que pudiera derivarse de instrumentos de desarrollo no supondrá la variación de estos dos parámetros.

El Plan Parcial califica como zonas para usos dotacionales de carácter público aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vitalidad y espacios libres, de equipamientos y servicios.

Las categorías de suelo, delimitadas en el plano P.02, son las siguientes:

REDES PÚBLICAS

LOCALES

EL Espacios libres públicos
CT Infraestructuras locales
PEAT Áreas peatonales
VL Vialito local

GENERALES

RV Red viaria estructurante
ZV Zonas verdes
EQ Equipamiento social

SUPRAMUNICIPALES

RS-IN Infraestructuras
RS-ZV Zonas verdes y espacios libres
RS-VPP Vivienda Pública con Protección
VP Vía pecuaria (excluida de las redes públicas)

El Plan Parcial califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los titulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, pueden ejercer sus facultades dominicales. Las categorías, señaladas en el plano de calificación P.02, son las siguientes:

USOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

A Vivienda con Protección Pública > 110 m2
B Vivienda con Protección Pública < 110 m2

VIVIENDA LIBRE

C Vivienda colectiva
D Vivienda unifamiliar

COMERCIO Y TERCIARIO

CM Comercial exento
TE Terciario extensivo

Las calificaciones de vivienda colectiva destinada a vivienda con protección pública (VPP) quedarán relacionadas a los distintos regímenes que pudieran establecer la administración pública competente.

2.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS

La totalidad del ámbito del Plan Parcial constituye una única unidad de ejecución, según lo definido por el artículo 98 de la Ley del Suelo.

El sistema de actuación se define como público, llevándose a cabo por el sistema de Expropiación. Serán de cesión gratuita, libre de cargas y a favor del municipio de Getafe, los suelos destinados por el presente Plan Parcial a dotaciones de Equipamiento Público, Zonas Verdes, Red Viaria e infraestructuras, todo ello en calidad de redes públicas locales y generales y con las superficies previstas en el Cuadro de Características Generales. Serán de cesión gratuita al Ayuntamiento de Getafe las parcelas identificadas como:

RED PÚBLICA LOCAL

EL Espacios libres públicos
CT Infraestructuras locales
PEAT Áreas peatonales
VL Vialito local

RED PÚBLICA GENERAL

RV Red viaria estructurante
ZV Zonas verdes
EQ Equipamiento social

Serán de cesión gratuita a la Comunidad de Madrid los suelos destinados a Equipamientos Supramunicipales, en la cantidad fijada en el Cuadro de Características Generales del presente Plan Parcial.

RS-IN1 Infraestructuras
RS-IN2 Infraestructuras-Aparcamiento estación F.C.
RS-ZV Zonas verdes y espacios libres
RS-VPP Vivienda con Protección Pública

NIVEL	USO	CÓDIGO	SUPERFICIE POR PARCELA m ² uselo	SUPERFICIE POR USO m ² uselo
REDES GENERALES	Infraestructuras			
		Viaro estruct.	RV	171.659
	Zonas Verdes	Subtotal		171.659
		ZV-1	24.033	
		ZV-3	2.771	
		ZV-5	8.750	
		ZV-6	7.167	
		ZV-7	12.255	
		ZV-8	8.765	
		ZV-9	7.151	
		ZV-10	21.905	
		ZV-11	11.791	
		ZV-12	32.962	
		ZV-13	13.220	
		ZV-14	14.389	
		ZV-15	3.114	
		ZV-16	1.850	
		ZV-17	8.648	
		ZV-18	11.742	
		ZV	190.513	190.513
		Subtotal		
	Equipamientos Sociales			
		EQ1-EQ2	43.279	
		EQ3	20.444	
		EQ4	5.520	
		EQ5	5.520	
		EQ6	14.003	
		EQ7	5.950	
		EQ8	5.950	
		EQ9	5.950	
		EQ10	7.400	
		EQ11	15.034	
		EQ12	33.927	
		EQ13	14.352	
		EQ14	5.950	
		E	183.279	183.279
		Subtotal		
	TOTAL REDES GENERALES			545.451

USO	CÓDIGO MANZANA	DIMENSIONES MANZANA	ALTURA MÁXIMA (PL)	SUPERFICIE POR MANZANA m ² uselo	EDIFICAB. COMERCIAL (m ²)	COEF. EDIFICABILIDAD m ² m ²
TERCARIO	CM1	Irregular	Baja +3	7.400	3.300	0,45
	CM2	Irregular	Baja +3	800	600	0,75
	CM3	Irregular	Baja +3	800	600	0,75
	Subtotal Comercial			9.000	4.500	0,50
	TE1	Irregular	2	27.215	5.408	0,20
Extensivo	TE2	Irregular	2	25.344	5.037	0,20
Subtotal Terciario Extensivo				52.559	10.445	0,20
TOTAL TERCARIO				61.559	14.945	

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS PARCELAS NO LUCRATIVAS

NIVEL	USO	CÓDIGO	SUPERFICIE POR PARCELA m ² uselo	SUPERFICIE POR USO m ² uselo
REDES PUBLICAS	Espacios Libres Públicos	EL-1	924	
		EL-2	924	
		EL-3	5.564	
		EL-4	2.364	
		EL-5	5.564	
		EL-6	2.364	
		EL-7	22.410	
		EL-8	23.920	
		EL-9	2.400	
		EL-10	12.764	
		EL-11	2.812	
		EL-12	2.507	
		EL-13	2.400	
		EL-14	2.507	
		EL-15	3.405	
		EL	92.829	92.829
	Subtotal			
REDES LOCALES	Infraestructuras			
		C. Transform.	36	1.116
		C. Reparto	100	200
		Subestación transformadora	1.623	1.623
	Servicios Urbanos	Subtotal		2.939
		V-PEAT	20.637	
		V-ROD	122.548	
		Subtotal		143.185

NIVEL	USO	CODIGO	SUPERFICIE POR PARCELA m²suelo	SUPERFICIE POR USO m²suelo
REDES SUPRAMUNICIPALES				
	Infraestructuras			
	Reserva Varia	RS-IN1	12.331	
	Aparcamiento	RS-IN2	29.197	
	Reserva Ferroviaria	RS-IN3	5.520	
	Reserva Ferroviaria	RS-IN4	4.704	
	Subtotal		51.752	51.752
	Zonas Verdes y Equipamiento			
	Zona verde	RS-ZV2	8.483	
	Zona verde	RS-ZV4	12.270	
	Subtotal		20.753	20.753
	Vivienda Pública			
		RS-VPP	67.200	
	Subtotal		67.200	67.200
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES			139.705
	TOTAL REDES PÚBLICAS			924.109
	Vía Pecuaria	VP	42.304	

3 CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

3.1 CONDICIONES GENERALES

Las condiciones que establece el presente Plan Parcial para el posterior desarrollo del sector, son:

Conforme al artículo 48.1-a) de la LSM, se establece UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN cuya delimitación coincide con la del sector.

También conforme al artículo 48.1-a) de la LSM, y en correspondencia con las determinaciones del Plan General de Getafe, el Plan Parcial establece el **SISTEMA DE EXPROPIACIÓN** como sistema de actuación para el desarrollo de la unidad de actuación única del sector; que se realizará conforme a los artículos 117 a 124 de la LSM y 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, si la administración expropiante opta por el procedimiento de tasación conjunta.

Se establece una única etapa para el desarrollo del sector, en correspondencia con la única unidad de actuación delimitada, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el Proyecto de Urbanización.

Conforme al artículo 78.2 de la LSM, el Plan de Etapas del presente Plan Parcial establece los plazos para la ejecución de la actuación.

3.2 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

En desarrollo del presente Plan Parcial, será necesaria la elaboración y aprobación de los siguientes documentos:

- Proyecto de Expropiación: Ajustado a lo exigido en la legislación del Estado en cuanto a relación de propietarios, descripción de bienes y derechos afectados, fijación de precios y hojas de justiprecio.
- Proyecto de Parcelación, conforme a la legislación vigente. Establecerá la definición de las parcelas resultantes con su adjudicación de titularidad.

- Proyecto de Urbanización, conforme al artículo 80 de la LSM. Establecerá el diseño y organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.
- Estudios de Detalle conforme a los artículos 53 y 54 de la LSM, comprenderán toda la manzana y podrán ajustar las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad, pero sin superar los parámetros máximos fijados en cada ordenanza.
- Para la ejecución de las redes públicas municipales se podrán redactar los Planes Especiales que fuesen precisos para la pormenorización de los usos. Igualmente podrán redactarse Planes Especiales para el desarrollo de infraestructuras básicas públicas.
- Podrá redactarse, en desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial, un Plan Especial para el ámbito destinado a redes públicas supramunicipales en el que se defina las características de las parcelas destinadas a vivienda supramunicipal y otros usos complementarios, ajustado a las determinaciones que se establecen en la Ficha de Condiciones para el Desarrollo del área RS-VPP, que forma parte de la presente Normativa.
- Proyecto de Desafectación y Modificación de la Vereda del Molino.

3.3 PARCELACIONES URBANÍSTICAS

El Sector Los Molinos como unidad de ejecución única y completa será objeto de una reparcelación con la finalidad equidistributiva que define la Ley del Suelo.

Se está a lo dispuesto en la sección 3ª de la Ley del Suelo a los efectos de determinaciones generales, criterios, procedimiento y tramitación.

En los casos y ámbitos en que se formule un estudio de detalle, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el estudio de detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación, ajustado a las determinaciones de la Ley del Suelo en su artículo 143.

3.4 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización tienen como finalidad ejecutar las obras necesarias para llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial.

Se ajustarán a lo dispuesto, en contenido y determinaciones, al artículo 41 de la normativa del Plan General de Getafe.

Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado unitarias o separativas para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de distribución de energía eléctrica.
- Redes de alumbrado público.
- Redes de Telecomunicaciones.
- Redes de gas.
- Jardinería en los espacios libres y otras, si se estima necesario por el Ayuntamiento de Getafe.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

RS-VPP

LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO



SUPERFICIE DEL ÁMBITO

67.200 m²

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD

Seguiente al del sector. A determinar por el Plan Especial.

EDIFICABILIDAD TOTAL

A determinar por el Plan Especial, conforme al índice de edificabilidad.

CONDICIONES PARTICULARES

- La ordenación permanente del ámbito se remite a Plan Especial de Ordenación de Redes Supramunicipales de Vivienda Pública, conforme al artículo 30.1 de la LSCM 9/2001.
- El Plan Especial establecerá las redes públicas correspondientes a la edificabilidad del ámbito, conforme al artículo 36 de la LSCM 9/2001.
- La ordenación establecida por el Plan Especial se ajustará a la trama viaria que con carácter vinculante se refleja en los planes de ordenación del Plan Parcial y se entregará urbanizada.

El Proyecto de Urbanización del presente Plan Parcial deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo exigiesen.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Getafe en proyectos de similares características.

En lo que a espacios libres se refiere se estará a las determinaciones de diseño que se establecen en las Instrucciones para la Ejecución de los Espacios Libres Públicos que forman parte de la presente Normativa.

3.5 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Quedarán reguladas por las determinaciones del Título VII de la Normativa del Plan General de Getafe, relativas a la Intervención municipal del uso del suelo y las edificaciones, particularizadas en el Capítulo 1 Actos sujetos a licencia y Capítulo 2 Tramitación de Solicitudes de Licencias, Capítulo 3 Documentación de los Actos y Proyectos Sujetos a Licencia, Capítulo 5 Licencias de Apertura, Actividad o Instalación y de Funcionamiento.

Las obras de urbanización deberán contar con la supervisión de un arquitecto autorizado por la Dirección General de Patrimonio Histórico. Se deberá presentar una solicitud de autorización acompañada del correspondiente Proyecto Arqueológico en la precitada Dirección General.

4	NORMATIVA INCORPORADA DEL PLAN GENERAL	
4.1	RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE GETAFE A los efectos de evitar contradicciones con el Plan General de Getafe, el presente Plan Parcial remite a esa normativa para el establecimiento de las condiciones generales reguladoras de usos, edificación y urbanización, limitándose a definir específicamente, en el capítulo 5 de esta normativa, la regulación de las ordenanzas zonales concretas que el Plan Parcial establece a través de la calificación.	
4.2	REGULACIÓN DE LOS USOS El presente Plan Parcial remite al Título VI, Capítulo 3, de la Normativa del Plan General el establecimiento de las distintas definiciones de clases y categorías de uso a las que se hará referencia en las Ordenanzas Reguladoras Zonales para establecer su permisión o prohibición. A tenor de lo dispuesto la Normativa del Plan General, el presente Plan Parcial pormenoriza en el espacio los usos cuya implantación se prevé con arreglo a lo que sobre el particular establece la ficha del sector PP-02. Las condiciones relativas a los usos respetarán en todo caso las disposiciones establecidas en el Título VI de aquella normativa.	
4.3	REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN De igual modo, y a tenor de lo dispuesto en el Plan General, las condiciones generales de la edificación se regirán en el ámbito del presente Plan Parcial por lo dispuesto en Título VI Capítulo 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio de las precisiones que para cada ordenanza zonal se introducen en el capítulo siguiente.	
4.4	REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Conforme a lo previsto en el Título III Desarrollo Urbanístico del Plan General, capítulo IV Instrumentos para la ejecución, de las Normas Urbanísticas del PG, el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial se ajustará a lo dispuesto en su artículo 41. Los esquemas de redes de infraestructuras que contiene el presente Plan Parcial cumplen las determinaciones de dicha normativa, resultando indicativos para el Proyecto de Urbanización, que podrá ajustar la solución técnica a los requerimientos específicos que se detecten.	
5	ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN	
5.1	GENERALIDADES. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente Título regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que puedan desarrollarse en el ámbito del presente Plan Parcial. Estas determinaciones se establecen a través de la fijación de una serie de parámetros y conceptos cuya definición terminológica y criterios de interpretación serán los definidos en el título VI de la normativa del PG de Getafe, relativa a las condiciones generales de edificación, complementadas con las correspondientes a las Ordenanzas Particulares que se determinan en el presente Plan Parcial.	

5.1.1	CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y EDIFICACIÓN Serán las dispuestas en la Normativa del Plan General de Getafe en lo que respecta a los siguientes conceptos: • Tipología de edificación • Parcela • Solar • Parcela mínima y frente mínimo • Alineaciones y rasantes • Superficie ocupada • Índice de ocupación • Superficie edificada total • Superficie libre • Fondo edificable • Separación entre alineaciones • Medición de alturas y número de plantas • Tolerancias y limitaciones a la altura máxima de la edificación • Planta de cubierta • Planta baja • Plantas inferiores a la baja • Vuelos y miradores	
5.1.2	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE CALIDAD Y SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN Serán las dispuestas en la Normativa del Plan General de Getafe en lo que respecta a los siguientes conceptos: • Patio de parcela • Patio de manzana • Plazas y jardines interiores • Elementos de circulación interior, portales y escaleras de los edificios • Supresión de barreras arquitectónicas • Seguridad contra incendios • Aislamiento	
5.1.3	CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES Serán las dispuestas en la Normativa del Plan General de Getafe en lo que respecta a los siguientes conceptos: • Ventilación • Aire acondicionado • Evacuación de humos • Ruidos y vibraciones • Iluminación • Servicios higiénicos • Evacuación de basuras • Condiciones de vertido de las aguas residuales • Ascensores obligatorios • Aparcamientos obligatorios • Dotaciones de aparcamiento	

5.2 NORMATIVA ESPECÍFICA DE LA EDIFICACIÓN

Será de aplicación en el sector PP.02 la siguiente regulación:

5.2.1 SUPERFICIE EDIFICADA Y SU CÓMPUTO

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada planta. A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán como el cien por cien de su superficie forjada y cubierta.

Quedan excluidos como superficie edificada los elementos que se enumeran a continuación con los límites que establecen en el PP y el PGOÜ.

A) CON CARÁCTER GENERAL

- Los soportales, los pasajes que comuniquen espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las zonas de las plantas bajas porticadas abiertas, excepto las partes de ellas cerradas, la superficie bajo cubierta destinadas a instalaciones y servicios generales del edificio, consideradas servicios comunes del mismo y al servicio de la correspondiente comunidad de propietarios o usuarios.
- Los accesos desde vía pública a los garajes-aparcamientos situados bajo rasante
- La superficie de planta baja o inferiores destinada a albergar instalaciones al servicio del edificio, tales como cuartos de basuras o reciclaje de residuos domésticos, cuartos de calderas, de contadores, de maquinaria de ascensores, de climatización, y de acceso a comunicaciones, y los servicios comunes, destinados al mantenimiento de las actividades del edificio, que serán considerados a todos los efectos elementos comunes del mismo.
- La superficie destinada a garaje-aparcamiento de las viviendas, en planta baja o inferiores. A estos efectos se computará el máximo establecido en el Plan General.
- La superficie de planta baja destinada a albergar centros de transformación, en su caso.
- Los conductos o patinillos de instalaciones, con una superficie en planta superior a 0,50 metros cuadrados.
- Las escaleras de emergencia y los pasillos y vías de evacuación que, en aplicación de la normativa de prevención de incendios hayan de disponerse, con carácter complementario a las escaleras y vías de acceso y comunicación general de los edificios con este fin.
- Los huecos de ascensores.

B) EN LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL

Además de los definidos en el punto anterior, se excluirán:
Los primeros 3,00 metros cuadrados de superficie destinados a terraza-tendedero en cada vivienda.

- Las zonas destinadas a trasteros, en planta baja e inferiores a la baja, siempre que el número máximo de trasteros sea de uno por vivienda y estén vinculados individualmente a ellas, con la superficie máxima determinada en el Plan General y normativa sectorial vigente. En todo caso, los trasteros no podrán ser acumulables en espacio único.
- Las destinadas a la evacuación de residuos y su recogida selectiva de residuos domésticos, con una superficie máxima de dos (2) metros cuadrados por vivienda. En caso de proyectos de vivienda colectiva estos espacios podrán estar concentrados en planta baja con una superficie máxima de diez (10) metros cuadrados por cada núcleo de comunicaciones. Tendrán, en todos los casos, acceso directo desde la vía pública.

- La superficie de planta baja o inferiores que alberguen instalaciones al servicio del edificio, y servicios comunes destinados al servicio de las comunidades de usuarios de la parcela, que serán considerados a todos los efectos elementos comunes del edificio, no superarán el 2% de la superficie edificable.
- Las áreas bajo cubierta, con independencia de su uso, cuya altura libre sea inferior a 1,80 metros.

C) EN LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS NO RESIDENCIAL

Además de los definidos en epígrafes precedentes, se excluirán:

- Los espacios que sirvan de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, al Centro, como son: rampas y escaleras, porches exteriores abiertos y aseos públicos
- Las zonas destinadas a almacén de las actividades comerciales situadas en sótano o semisótano.

En todos los casos la superficie excluida del cómputo de la edificada correspondiente a los en los puntos precedentes tendrá como límite lo establecido en este Plan Parcial y en el Plan General.

5.2.2 ALTURA MÁXIMA REGULADORA

Se establecen dos conceptos reguladores de la altura de la edificación, altura máxima reguladora y número de plantas, que habrán de respetarse ambos a la vez como máximos admisibles.

Para vivienda colectiva en edificaciones con bajos comerciales:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (en metros)
Una (baja)	5,00
Dos (baja más una)	8,20
Tres (baja más dos)	11,40
Cuatro (baja más tres)	14,60
Cinco (baja más cuatro)	17,80
Seis (baja más cinco)	21,00

Para vivienda colectiva en edificaciones sin bajos comerciales:

Una (baja)	4,50
Dos (baja más una)	7,70
Tres (baja más dos)	10,90
Cuatro (baja más tres)	14,10
Cinco (baja más cuatro)	17,30
Seis (baja más cinco)	20,50

Para vivienda unifamiliar

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (en metros)
Una (baja)	4,50
Dos (baja más una)	7,70

Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar las vertientes de la cubierta, los torreones del ascensor, las cajas de las escaleras y otros elementos

sos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios. Contendrán en su memoria un apartado justificativo de la consideración de, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Disposición de los volúmenes edificatorios y características de los espacios libres en relación con el diseño solar pasivo.
- b) Inclusión de dispositivos de ahorro energético como ventilación natural de las viviendas por disponer de huecos sobre fachadas con orientaciones opuestas, cubierta y cerramientos específicos para cada orientación con sistemas de adecuación y regulación estacionales, sistemas de control de consumo energético, etc.
- c) Inclusión de dispositivos para el aprovechamiento de energías naturales o la producción de energías renovables.
- d) Sistemas de aprovechamiento del agua como la separación de la recogida de aguas pluviales, "grises" y fecales.
- e) Utilización de materiales de construcción no contaminantes, de bajo coste energético en su producción o reciclables.
- f) Integración en el diseño de elementos constructivos que simplifiquen las canalizaciones y racionalicen las conexiones, cableados y redes interiores.

Se tendrá en cuenta la Ordenanza General para la Protección del Medio Ambiente de Getafe en su artículo 264 y siguientes, sobre captación de energía solar para usos térmicos.

La totalidad de huecos de fachada en fachadas sur y oeste deberán justificar su protección al sol a lo largo de todo el año.

El proyecto de edificación incluirá una solución unitaria para los siguientes elementos que se manifiesten en fachada:

- Instalaciones de aire acondicionado o climatización mecánica o electrónica.
- Elementos de sombreamiento en huecos de fachada, incluidos toldos, que habrán de colocarse de forma exterior al cristal, en todos los casos.

Cualquier elemento de ventilación forzada de estancias o servicios.

En los proyectos de edificación tendrán carácter de recomendación los siguientes aspectos:

Las edificaciones destinadas a usos de vivienda cumplirán la condición de que al menos la mitad de la fachada del espacio habitable del edificio debe recibir una hora de sol el 22 de diciembre por encima del plano horizontal situado un metro por encima del suelo de la planta más baja destinada a vivienda.

Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de edificación, tanto en espacios contruidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de las actividades.

La totalidad de las cubiertas de las edificaciones deberán resolverse como cubiertas ajardinadas, fuesen o no transitables, justificando la solución de mantenimiento con especies de bajo consumo.

5.5.2 TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

Los espacios libres de parcela podrán ser de dos tipos:

- a) Los perimetrales, resultado del retranqueo de la edificación a la alineación oficial de fachada.

complementarios, excepción hecha de puntos singulares que se definen en la ordenanza particular correspondiente, con las siguientes condiciones:

La pendiente máxima de todos los faldones de la cubierta de los edificios será de:

- 15 ° en edificios de tipología colectiva
- 30 ° en tipología unifamiliar

La pendiente será constante en cada uno de los faldones.

La altura máxima de la cumbrera de cubierta será de 2,00 metros en tipología colectiva y de 3,20 metros en tipología unifamiliar, medidos a partir de la línea de intersección del plano de fachada con la cara superior del último forjado.

Estas limitaciones se aplicarán para las fachadas exterior e interior de la edificación.

Los casetones de ascensores, cajas de escaleras y el resto de elementos singulares que deban superar la altura máxima reguladora no podrán sobrepasar en más de 3,50 metros.

5.3 NORMATIVA ESPECÍFICA DEL USO RESIDENCIAL

Se define como programa mínimo para las viviendas del sector PP-02 Los Molinos, el correspondiente a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida, con los requerimientos pormenorizados que establece el Plan General de Getafe y, en su caso, la normativa relativa a Viviendas con Protección Pública.

5.4 ZONAS DE ORDENANZA

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

El listado de zonas es el siguiente:

MC	Manzana Compacta
MA	Manzana Abierta
CJ	Ciudad Jardín
EE	Edificación Exenta
ELP	Espacios Libres Públicos
VP	Vía Pecuaria
IN	Infraestructuras
V	Viario

Las condiciones particulares que a continuación se detallan para cada una de las distintas zonas, establecen el régimen de aprovechamiento sobre las distintas parcelas delimitadas regulando las actuaciones de edificación y la implantación de usos.

5.5 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ORDENANZAS

5.5.1 TRATAMIENTO GENERAL DE LA ECONOMÍA DE RECURSOS ENERGÉTICOS DE LOS EDIFICIOS Y EDIFICACIÓN BIOCLIMÁTICA

Los proyectos de edificación justificarán específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus proce-

b) Los espacios interiores a la edificación, como patios de manzana, que habrán de tener conexión visual con los espacios libres públicos.

Habrán de ser ejecutados como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de edificación.

La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector.

Los espacios libres de la parcela podrán ser utilizados como jardín privado asignado a viviendas de planta baja.

Los patios de manzana no podrán utilizarse para aparcamiento de vehículos y si para labores de carga y descarga.

En los espacios libres de parcela no podrá localizarse edificación alguna por encima de la rasante definida del mismo con excepción de ventilaciones de plantas inferiores o elementos destinados al control climático de la parcela.

Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

Los espacios libres de parcela habrán de diseñarse como espacios de amortiguación microclimática por lo que habrán de incorporar arbolado de hoja caduca, pérgolas y todos aquellos elementos que contribuyan al control de los rigores climáticos.

En el caso de que se produjeran diferentes fondos edificados en plantas superiores, los espacios de cubierta no privativos, habrán de acondicionarse como cubierta ajardinada, transitable o no, y justificando su participación en el sistema de control climático del edificio.

Se deberán evitar espacios abiertos sobre pilotis con objeto de reducir corrientes en plantas habitables.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 153 y 154 de la normativa del Plan General de Getafe.

5.5.3 CERRAMIENTOS DE PARCELA

Cada una de los espacios libres de dominio privado a que de lugar el proyecto de edificación de cada parcela habrán de acondicionarse mediante soluciones de jardinería en la que será preferente el arbolado frondoso de hoja caduca. Estos espacios podrán vallarse siguiendo los criterios siguientes:

a) Si el tratamiento es de espacio privativo asociado a viviendas individuales en planta baja, el vallado habrá de formar parte del proyecto global de la edificación, con una altura máxima de 2 metros y en las condiciones dispuesta por la normativa del Plan General en su artículo 225.

b) En el caso de que el espacio libre se resuelva como espacio de uso colectivo podrá limitarse formalmente de cualquiera de las formas siguientes:

- Mediante un elemento ciego de 0,50 metros de altura máxima, completados mediante protección diáfana estéticamente admisible hasta una altura máxima de 2 metros. o cerramiento diáfano con igual altura máxima.

- Mediante cerramiento vegetal con seto continuo de altura máxima 1,20 metros

En todos los casos se tendrá en cuenta el criterio de que estos espacios contribuyan en su acondicionamiento a la formalización del paisaje urbano y a la mejora del ambiente público por lo que se procurarán soluciones en que la percepción de estos lugares desde las vías públicas sea integral.

Los vallados de los linderos laterales en su caso, tendrán una altura inferior a dos (2) metros. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

5.5.4 INTEGRACIÓN DE ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS, ARMARIOS DE SERVICIOS

La definición de vallado incluirá la disposición de las cajas destinadas a elementos de infraestructuras y armarios de servicios, que deberán integrarse en la arquitectura del conjunto y resolverse sin vista directa a vía o espacio público. Igualmente se resolverá de forma integrada con el proyecto global, los cuartos de basuras o instalaciones auxiliares de edificaciones e instalaciones que hayan de tener acceso directo desde vía o espacio público.

5.5.5 APARCAMIENTO

En todas las parcelas se deberá prever como mínimo 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en el interior de la parcela, preferentemente de forma mancomunada, en las condiciones establecidas en el Plan General de Getafe.

En el caso de actividades no residenciales, el proyecto de edificación deberá justificar solución de aparcamientos en función del uso concreto.

6 ORDENANZAS PARTICULARES

6.1 CIUDAD JARDÍN – CJ

6.1.1 DEFINICIÓN

Parcelas a desarrollar mediante tipologías unifamiliares en subtipos adosados o en línea, que no está obligada a retranquearse de los linderos laterales de la parcela, pudiendo constituir manzanas cerradas, abiertas o edificación abierta.

6.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano P.4, “Condiciones de la Edificación”.

6.1.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

PARCELA MÍNIMA: Ciento sesenta (160) metros cuadrados

Se permiten soluciones de condominios en manzanas completas de las definidas en el presente plan parcial. En estos casos la parcela asociada a cada vivienda, excluida la cuota de participación en el condominio, no podrá ser inferior a 120 metros cuadrados.

Se permite, como solución preferente, la mancomunada de garajes para uso de los usuarios de las viviendas.

Se podrá desarrollar la edificación mediante edificación residencial colectiva, manteniendo el resto de condiciones de la presente ordenanza, incluida la edificabilidad máxima.

Las manzanas denominadas D6 y D13 podrán desarrollar su edificación mediante edificación residencial colectiva, manteniendo el resto de condiciones de la presente ordenanza, incluida la edificabilidad máxima. En el caso de que las viviendas sean promovidas en alguno de los regímenes de Vivienda con Protección Pública, se mantendrá la cifra de edificabilidad máxima para la manzana y justificará en número total de viviendas con arreglo a los programas vigentes en la Comunidad de Madrid.

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: Cinco (5) metros.

ALINEACIONES OFICIAL EXTERIOR: Las definidas en el Plano P.04 “Condiciones de la Edificación”

6.1.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima:

Cincuenta (50) por ciento para las edificaciones sobre y bajo rasante. En soluciones con aparcamientos mancomunados se permitirá una mayor ocupación de la planta bajo rasante justificada por la solución funcional de los espacios de acceso y circulación.

Edificabilidad máxima de la parcela privativa:

La determinada para cada manzana en el Cuadro de Características Generales del presente Plan Parcial.

Altura máxima: 2 plantas (baja + 1), con límite de 7,70 metros a línea de cornisa.

En el caso de las manzanas D6 y D13, si se ejecutasen mediante un proyecto de vivienda colectiva, la altura máxima a línea de cornisa será de 3 plantas (baja + 2) y **10,90** metros.

Edificación bajo rasante:

Sólo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así contruidos se destinen a garaje o aparcamiento de vehículos de los usuarios de las viviendas o instalaciones técnicas o comunes de los mismos, en las condiciones reguladas por el Plan General de Getafe.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo, en su caso.

6.1.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Alineación oficial de fachada

Será la que determina el plano P.4 “Condiciones de la Edificación”

Una vez definida la alineación de la fachada en planta baja, las plantas superiores podrán moverse con una tolerancia de más o menos 1,5 metros en las fachadas.

OTROS RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueo de la edificación a los linderos posteriores, en todas sus plantas, será como mínimo de cinco (5) metros, conforme a la definición gráfica contenida en el plano P.04.

En el caso de las manzanas D6 y D13, la alineación que enfrente edificaciones residenciales tendrá un retranqueo mínimo de tres metros a todos los frentes de la alineación oficial exterior y en todas sus plantas, incluida la bajo rasante.

6.1.6 CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el Plan General de Getafe.

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

6.1.7 CONDICIONES DE USO

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Título 9 de la normativa del Plan General de Getafe. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo Título.

USO CARACTERÍSTICO

Uso de vivienda en tipología unifamiliar adosada o en hilera.

USOS COMPATIBLES

- De la vivienda, regulado por el artículo 183 de la normativa del P.G.
- Despachos profesionales y actividades artesanales sin calificar afectos al uso de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta, acorde con lo dispuesto en el artículo 179 de la normativa del Plan General.
- Garaje aparcamiento colectivo situado en planta baja, semisótano o sótano, de servicio mancomunado al servicio de los usuarios de las viviendas, regulado por el artículo 183 del P.G.
- Guarderías

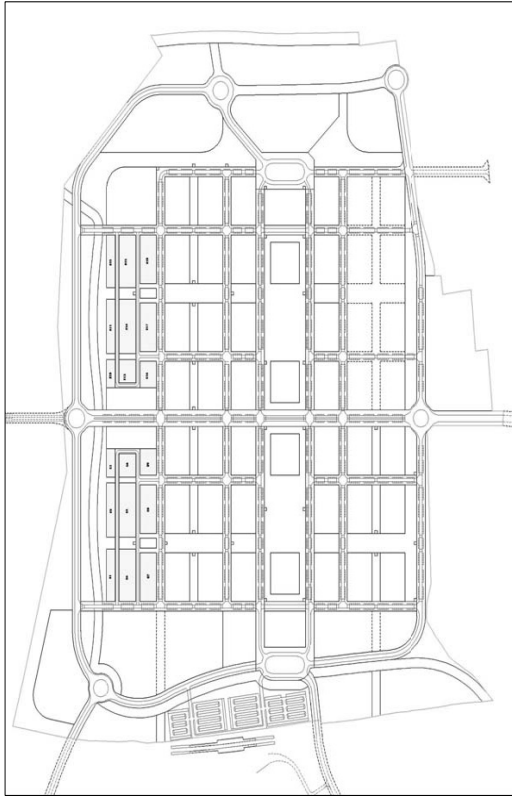
USOS PROHIBIDOS

Los usos restantes.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

USO	CÓDIGO MANZANA	DIMENSIONES MANZANA	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	EDIF. RESIDENCIAL m ² s/zs	EDIF. COMERCIAL (m ² z)	EDIF. TOTAL m ² z	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
D.- VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR								
Unifamiliar	D1	P. Min.=160	2	2.160	1.690		1.690	13
Unifamiliar	D2	P. Min.=160	2	2.240	1.820		1.820	14
Unifamiliar	D3	P. Min.=160	2	1.160	780		780	6
Unifamiliar	D4	P. Min.=160	2	4.320	3.380		3.380	26
Unifamiliar	D5	P. Min.=160	2	4.480	3.380		3.380	26
Unifamiliar	D6	P. Min.=160	2	1.920	1.560		1.560	12
Unifamiliar	D7	P. Min.=160	2	4.000	3.120		3.120	24
Unifamiliar	D8	P. Min.=160	2	4.000	3.120		3.120	24
Unifamiliar	D9	P. Min.=160	2	2.160	1.560		1.560	12
Unifamiliar	D10	P. Min.=160	2	1.160	780		780	6
Unifamiliar	D11	P. Min.=160	2	2.240	1.820		1.820	14
Unifamiliar	D12	P. Min.=160	2	2.160	1.690		1.690	13
Unifamiliar	D13	P. Min.=160	2	1.920	1.560		1.560	12
Unifamiliar	D14	P. Min.=160	2	4.480	3.380		3.380	26
Unifamiliar	D15	P. Min.=160	2	4.320	3.380		3.380	26
Unifamiliar	D16	P. Min.=160	2	2.160	1.560		1.560	12
Unifamiliar	D17	P. Min.=160	2	4.000	3.120		3.120	24
Unifamiliar	D18	P. Min.=160	2	4.000	3.092		3.092	24

ESQUEMA DE ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA CIUDAD JARDÍN



6.2 MANZANA COMPACTA – MC

6.2.1 DEFINICIÓN

Parcelas cuya edificación se desarrollará mediante tipologías de edificación en manzana cerrada, según se define en el artículo 131 de la normativa del Plan General de Getafe.

6.2.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas, MC, en el plano P.4 “Condiciones de la Edificación”.

6.2.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

PARCELA MÍNIMA: Mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: Treinta (30) metros.

ALINEACIÓN OFICIAL EXTERIOR: La definida en el plano P. O4 “Condiciones de la edificación”.

6.2.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

En los frentes a plazas urbanas y ejes viarios principales el fondo máximo edificable será de doce (12) metros en todas las plantas destinadas a uso residencial, conforme se define en el plano P.4 “Ordenanzas de edificación”. En el resto de fachadas el fondo máximo será libre, debiendo la edificación localizarse en el área de movimiento definida en el mismo plano.

En las manzanas donde el cuadro de características generales prevea la existencia de usos no residenciales, el fondo máximo de la planta baja será de dieciocho (18) metros medidos en la forma indicada en el plano P.4 del presente Plan Parcial.

En el caso de que el fondo edificado de la planta baja sea superior al de las plantas superiores deberá tratarse la cubierta del espacio saliente como espacio libre de manzana.

OCUPACIÓN MÁXIMA

Sesenta (60) por ciento para las edificaciones sobre rasante y del cien (100) por cien en las edificaciones bajo rasante.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La establecida para cada una de las manzanas en el Cuadro de Características Generales del presente Plan Parcial para cada una de las manzanas.

ALTURA MÁXIMA

Para cada una de las parcelas será la indicada en el Cuadro de Características Generales del Plan Parcial.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general y en los términos que establece la normativa del P.G.

EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

Sólo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así contruidos se destinen a usos de garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas o comunes al servicio de los usuarios de las viviendas, en las condiciones reguladas por el Plan General de Getafe.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de la edificación bajo rasante deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo, en su caso.

6.2.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN OFICIAL DE LA FACHADA

Las alineaciones serán las determinadas en el plano P.O4 “Condiciones de la edificación”.

Toda la edificación podrá coincidir con la alineación de parcela.

En el caso de definir la alineación fija, ésta habrá de coincidir en todo su tramo de calle con la alineación oficial de la parcela, sin más interrupciones en la edificación que en planta baja.

Podrá retranquearse un mínimo de 4 m donde no se establezca alineación fija.

En edificaciones en las que coinciden las alineaciones de calle y de fachada, por definición de la alineación fija, los vuelos quedan regulados por la normativa del Plan General.

Una vez definida la alineación de la fachada en planta baja, en el caso de fachada retranqueada con respecto a la alineación oficial, las plantas superiores podrán moverse con una tolerancia de más o menos 1,5 metros en fachada.

En fachadas a patio de manzana los vuelos quedan regulados por la normativa del Plan General, en su artículo 151.

ALINEACIÓN OFICIAL DE LA FACHADA EN EL CASO DE SUBDIVISIÓN DE MANZANAS

- Fachadas con alineación fija:

El encuentro entre las dos edificaciones se efectuará según lo establecido en los artículos 6.2.4 y 6.2.5 del Plan Parcial, situando la alineación oficial de fachada en coincidencia con la alineación oficial exterior en toda la longitud de fachada, sin más interrupciones en la edificación que en planta baja.

En lo referente al fondo edificable, deberá acordarse entre los dos propietarios. En caso de no existir acuerdo el fondo será fijo de 12 metros en un frente mínimo de 6 metros medidos desde el lindero de división de cada submanzana.

- Fachadas sin alineación fija:

Salvo acuerdo entre los dos propietarios el retranqueo será fijo de 4 metros y el fondo edificable fijo de 10 metros en un frente mínimo de 6 metros medidos desde el lindero de división de la manzana.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 143 relativos a la separación entre edificaciones y el 152 y 153 relativos a los patios de parcela y de manzana, respectivamente, todos ellos de la Normativa del Plan General de Getafe.

La separación entre edificaciones enfrentadas será aquella que justifique el ajuste a las Condiciones Generales para el tratamiento general de la economía de recursos energéticos de los edificios y edificación bioclimática.

En todo caso se habrá de justificar la iluminación natural de todas las viviendas. La existencia de patios interiores se regula por el artículo 144 de la Normativa del Plan General.

6.2.6 CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el Plan General de Getafe.

Los acabados en fachadas, carpinterías etc. serán de tonos claros, salvo si se justifica mediante la implementación de medidas complementarias de carácter bioclimático que atenúen el sobrecalentamiento producido por estos acabados.

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

6.2.7 CONDICIONES DE USO

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos de la normativa del P.G. de Getafe. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo Título VI del P.G.

USO CARACTERÍSTICO

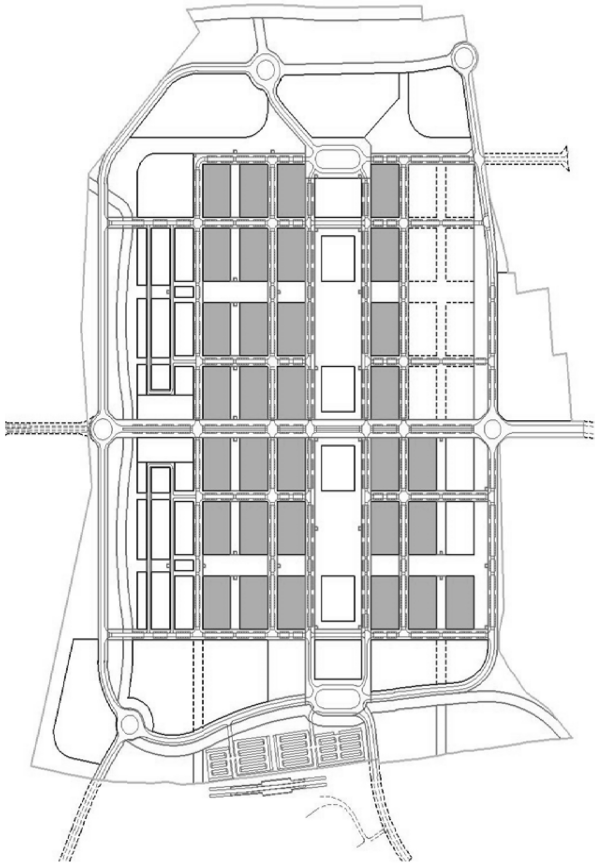
Uso de vivienda en tipología colectiva de manzana cerrada.

Las condiciones del uso vivienda son las determinadas por el Plan General de Getafe en su normativa urbanística, artículo 173 a 180.

USOS COMPATIBLES

Los usos compatibles (excepto el uso de garaje-aparcamiento) no excederán en su conjunto del veinte (20) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido; y serán:

- Despachos profesionales y actividades artesanales sin calificar afectos al uso de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta, acorde con lo dispuesto en el artículo 179 de la normativa del Plan General.
- Uso garaje-aparcamiento colectivo situado en planta baja, semisótano o sótano, y en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados, al servicio de los usuarios de las viviendas, en las condiciones que establecen el artículo 183 de la normativa del P.G.
- Uso comercial, en las condiciones que establecen los artículos 194 y 195 de la normativa del P.G.
- Uso hotelero, en las condiciones que establecen el artículo 199 de la normativa del P.G.



6.3 MANZANA ABIERTA – MA

6.3.1 DEFINICIÓN

Parcelas cuya edificación se desarrollará mediante tipologías de edificación abierta, en torre, según se define en el artículo 131 de la normativa del Plan General. Cada una de las parcelas se desarrollará como agrupación de torres.

Se requerirá un Estudio de Detalle para el ajuste de las condiciones de ocupación, altura y de posición de las edificaciones reguladas por el Plan Parcial o para establecer nuevas condiciones, de acuerdo a las siguientes instrucciones:

- La ocupación máxima de parcela por la edificación será el 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.

6.3.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano P. 4, “Condiciones de la Edificación”

6.3.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

PARCELA MÍNIMA: Cuatrocientos (400) metros cuadrados

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 20 m.

ALINEACIÓN OFICIAL EXTERIOR: La definida en el plano P.4.

- Uso de oficinas, en las condiciones que establecen los artículos 196 y 197 de la normativa del P.G.
- Uso recreativo, en sus clases de salas de reunión y restaurantes, en las condiciones que establecen los artículos 200, 201, 202 y 203 de la normativa del P.G.
- Uso general dotacional, en las clases se educativo, sanitario, deportivo sin espectadores, asistencial, cultural y asociativo, en las condiciones que establecen los artículos 208 y 209 de la normativa del P.G.
- Uso Industrial en sus categorías de industria artesanal e industria pequeña, almacenaje y servicios empresariales, en planta baja de la edificación y en las condiciones que establecen los artículos 188 y 189 de la normativa del P.G.

En todo caso la edificabilidad máxima destinada a usos no residenciales será:

1. La que establece para cada manzana el cuadro general de características del Plan Parcial.
2. La resultante de trasladar un máximo de un diez (10) por ciento de la edificabilidad residencial a otros usos, sin variar el aprovechamiento total de la manzana.

USOS PROHIBIDOS:

Los usos restantes.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

USO	CODIGO MANZANA	DIMENSIONES MANZANA	ALTURA MÁXIMA (AL)	SUPERFICIE POR MANZANA (m2/manz)	EDIF. RESIDENCIAL (m2/manz)	EDIFICAB. COMERCIAL (m2/manz)	EDIFICAB. TOTAL (m2/manz)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
A.- VPP>110 m2	A1	60X100	Baja + cinco	6.000	17.000		17.000	170
	A2	60X100	Baja + cinco	6.000	15.700		15.700	157
	A3	60X100	Baja + cinco	6.000	17.000		17.000	170
	A4	60X100	Baja + cinco	6.000	15.700		15.700	157
	A5	60X100	Baja + cinco	6.000	15.800	1.200	17.000	158
	A6	60X100	Baja + cinco	6.000	16.160	1.200	17.360	162
	A7	60X100	Baja + cinco	6.000	15.600		15.600	156
	A8	60X100	Baja + cinco	6.000	15.600		15.600	156
	A9	60X100	Baja + cinco	6.000	15.600		15.600	156
	A10	60X100	Baja + cinco	6.000	15.600		15.600	156
	A11	60X100	Baja + cinco	6.000	15.600		15.600	156
	A12	60X100	Baja + cinco	6.000	15.600		15.600	156
	A13	60X100	Baja + cinco	6.000	15.800	1.200	17.000	158
	A14	60X100	Baja + cinco	6.000	15.800	1.200	17.000	158
	A15	60X100	Baja + cinco	6.000	16.800	1.200	18.000	168
	A16	60X100	Baja + cinco	6.000	15.850	1.200	17.050	158
	A17	60X100	Baja + cinco	6.000	15.830	1.200	17.030	158
B.- VPP<110m2	B1	60X100	Baja + cinco	6.000	16.300	750	17.050	196
	B2	60X100	Baja + cinco	6.000	16.300	750	17.050	196
	B3	60X100	Baja + cinco	6.000	16.005		16.005	193
	B4	60X100	Baja + cinco	6.000	15.500		15.500	187
	B5	60X100	Baja + cinco	6.000	15.500		15.500	187
	B6	60X100	Baja + cinco	6.000	16.005		16.005	193
	B7	60X100	Baja + cinco	6.000	16.300	750	17.050	196
	B8	60X100	Baja + cinco	6.000	15.892	750	16.642	191
	B9	60X100	Baja + cinco	6.000	15.678	770	16.448	189
C.- LINEA COLECTIVA	C1	60X100	Baja + 5	6.000	14.300		14.300	147
	C2	60X100	Baja + 5	6.000	14.300		14.300	147
	C3	60X100	Baja + 5	6.000	15.300		15.300	158
	C4	60X100	Baja + 5	6.000	15.300		15.300	158
	C5	60X100	Baja + 5	6.000	16.060	1.000	17.060	166
	C6	60X100	Baja + 5	6.000	16.060	1.000	17.060	166

6.3.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima

Cien (100) por cien para las edificaciones sobre y bajo rasante.

Edificabilidad máxima

La establecida para cada una de las manzanas en el Cuadro de Características Generales del presente Plan Parcial.

Altura máxima

Seis (6) plantas (planta baja más cinco).

Edificación bajo rasante

Sólo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así contruidos se destinen a usos de garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas o comunes al servicio de los usuarios de las viviendas, en las condiciones reguladas por el Plan General de Getafe.

Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de la edificación bajo rasante deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo, en su caso.

6.3.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Alineación oficial de la fachada

La alineación oficial de la fachada se define en el plano P.4 “Condiciones de la Edificación”. Esta determinación se entenderá vinculante para las plantas superiores. Para la planta baja se podrá plantear un basamento común a toda la manzana, con una alineación de fachada coincidente con la de parcela o retranqueada libremente con respecto a ella. Los espacios de retranqueo, en este caso, habrán de ser tratados como espacios libre de parcela.

Una vez definida la alineación de la fachada en plantas altas, el proyecto de edificación podrá incorporar vuelcos con una tolerancia de más o menos 1,5 metros en fachada a vía o espacio público, en el caso de fachada retranqueada con respecto a la alineación oficial. En edificaciones en las que coincide las alineaciones de calle y de fachada los vuelcos quedan regulados por la normativa del Plan General.

Separación entre edificaciones

La separación entre edificaciones enfrentadas así como los posibles patios interiores vendrán reguladas por la Normativa del Plan General.

6.3.6 CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones estéticas

Las condiciones de composición serán libres ajustándose a una agrupación de tores que habrán de tener plantas sensiblemente cuadradas. La planta baja tendrá composición libre, pudiéndose incorporar un basamento común para todas las tores en cada manzana.

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

6.3.7 CONDICIONES DE USO

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos de la normativa del P.G. de Getafe. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo Título VI del P.G.

Uso característico

Uso de vivienda en tipología colectiva de manzana abierta desarrollada como torres.

Las condiciones del uso vivienda son las determinadas por el Plan General de Getafe en su normativa urbanística, artículo 173 a 180.

Usos compatibles

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del veinte (20) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido; y serán:

- Despachos profesionales y actividades artesanales sin calificar afectos al uso de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta, acorde con lo dispuesto en el artículo 179 de la normativa del Plan General.
- Uso garaje-aparcamiento colectivo situado en planta baja, semisótano o sótano, y en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados, al servicio de los usuarios de las viviendas, en las condiciones que establecen el artículo 183 de la normativa del P.G.

Usos prohibidos

Los usos restantes.

Cuadro general de características de las parcelas

USO	CODIGO MANZANA	DIMENSIONES MANZANA	ALTURA MANZANA (P.L.)	SUPERFICIE POR MANZANA (m ²)	ESP. RESIDENCIAL (m ² /hab.)	ESPACIO COMERCIAL (m ²)	ESPECIFICAR TOTAL (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
A.-VPP>110 m ²	B10	60X100	Baja + cinco	6.000	17.460		17.460	291
	B11	60X100	Baja + cinco	6.000	17.460		17.460	291



6.4 EDIFICACIÓN EXENTA – EE

6.4.1 DEFINICIÓN

Parcelas que se desarrollarán con edificación en tipologías exentas o conjuntos integrados de edificación.

6.4.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano P.4 “Condiciones de la Edificación”.

6.4.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

PARCELA MÍNIMA: Mil quinientos (1.500) metros cuadrados, excepto para las parcelas CM2 Y CM3, de uso terciario comercial, que será la reflejada en el Cuadro General de Características de las Parcelas.

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: Quince (15) metros.

ALINEACIONES EXTERIORES DE PARCELA: Las definidas en el Plano P. O4 “Condiciones de la edificación”.

6.4.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN MÁXIMA

Sesenta (60) por ciento tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La que se determina para cada parcela en el Cuadro de Características Generales del presente Plan Parcial.

Para las parcelas destinadas a equipamiento público se estará a lo dispuesto en el Plan General de Getafe.

ALTURA MÁXIMA

Cuatro (4) plantas (baja + 3), con límite de 16,60 metros a línea de cornisa.

En el caso de edificaciones destinadas a equipamientos públicos podrá superarse justificadamente esta altura, por exigencias del programa específico del uso y previa aprobación de los servicios técnicos municipales.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, integrados en el proyecto de arquitectura general.

EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

Sólo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así contruidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas, en las condiciones reguladas por el Plan General de Getafe.

6.4.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN OFICIAL DE LA FACHADA

La indicada en el plano P.4 “Condiciones de la Edificación”.

RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

El retranqueo de la edificación a los linderos de calles y espacios libres públicos será de ocho (8) metros, con excepción de los tramos indicados en el plano P.4 como Alineación Fija. En el caso de linderos con parcelas privativas el retranqueo mínimo será de cinco (5) metros, en todas sus plantas.

En las franjas de retranqueo mínimo así definidas, no se permitirá ningún tipo de edificación, ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

6.4.6 CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones de composición serán libres, ajustándose a lo establecido en el Plan General de Getafe.

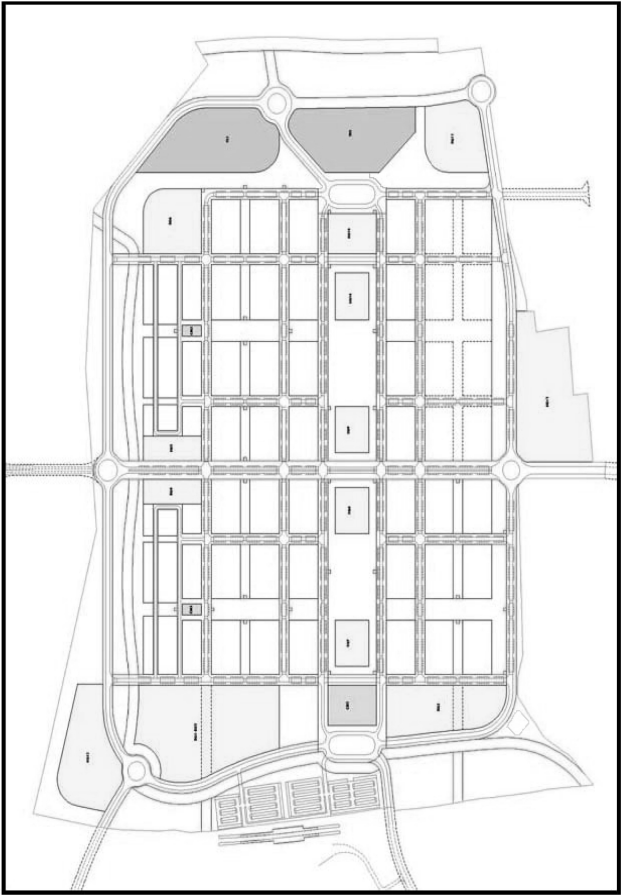
Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo. CARGA Y DESCARGA Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto. 6.4.7 CONDICIONES DE USO PARA MANZANAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO Será de aplicación en las manzanas calificadas de Equipamiento Público en el plano P.2 “Calificación del Suelo”. El presente Plan Parcial realiza una asignación de tipologías de usos dotacionales en cada una de las parcelas calificadas como redes públicas generales por el presente Plan Parcial. Esta asignación tiene carácter indicativo siendo el ayuntamiento de Getafe el que define la tipología definitiva del uso dotacional a instalar en desarrollo de su estrategia de implantación de equipamientos públicos. En todo caso esta asignación garantiza el cumplimiento de los decretos sectoriales. El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos de la normativa del Plan General de Getafe. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo. USO CARACTERÍSTICO Uso general dotacional, categoría de equipamiento, recogiendo las siguientes actividades, ajustadas a los artículos 208 y 209 de la Normativa del Plan General. • Educativo • Sanitario • Deportivo • Asistencial • Cultural • Asociativo • Religioso USOS COMPATIBLES Uso de Servicio Público, conforme establece el artículo 210 de la normativa del Plan General. USOS PROHIBIDOS Los usos restantes. 6.4.8 CONDICIONES DE USO MANZANAS DE TERCIARIO COMERCIAL Será de aplicación en las manzanas calificadas de Comercio y Terciario en el plano P.2 “Calificación del Suelo”. El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Título 9 de la normativa del P.G. de Getafe. Las	condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán igualmente las detalladas para cada uno de ellos en el mismo Título. USO CARACTERÍSTICO Servicios terciarios en sus categorías de uso comercial, según lo dispuesto en los artículos 194 y 195 de la Normativa del Plan General. USOS COMPATIBLES Servicios terciarios en sus categorías de uso recreativo, salas de reunión, restauración y hotelero. Uso general oficinas, acorde con lo dispuesto en los artículos 196 y 197 de la Normativa del Plan General. Uso general dotacional, de carácter público, privado o colectivo, acorde con lo dispuesto en el artículo 205 de la normativa del Plan General. Usos recreativos en su categoría de restaurantes, en superficie edificable no superior al 20% del total de la actividad principal. Servicios terciarios en su clase de oficinas. Industrial en su categoría de servicios empresariales. Uso de Garaje – aparcamiento público y privado. USOS PROHIBIDOS Los usos restantes.
---	---

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

USO	CÓDIGO MANZANA	DIMENSIONES MANZANA	ALTURA MÁXIMA (P.L.)	SUPERFICIE POR MANZANA módulo	EDIFICAR COMERCIAL (m ²)	CÓEF. EDIFICABILIDAD manzana
Comercial	CM1	Irregular	Baja +3	7.400	3.300	0,45
	CM2		Baja +3	800	600	0,75
	CM3	Irregular	Baja +3	800	600	0,75
	TE1	Irregular	Baja +1	27.215	5.403	0,20
Extensivo	TE2	Irregular	Baja +1	25.344	5.032	0,20

REDES PÚBLICAS		USO	CÓDIGO	SUPERFICIE POR PARCELA módulo	
NIVEL					
REDES GENERALES		Equipamientos Sociales			
			EQ1-EQ2	43.279	
			EQ3	20.444	
			EQ4	5.520	
			EQ5	5.520	
			EQ6	14.003	
			EQ7	5.950	
			EQ8	5.950	
			EQ9	5.950	
			EQ10	7.400	
			EQ11	15.034	
			EQ12	29.090	
			EQ13	14.352	
			EQ14	5.950	

ESQUEMA DE ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA EDIFICACIÓN EXENTA



6.5 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.- EL Y ZV

6.5.1 DEFINICIÓN

Se corresponde con los espacios abiertos y sin edificar acondicionados para satisfacer en general las necesidades de salubridad urbana y en particular las de reposo y esparcimiento de la población, complementarias a las del ámbito de ordenación. Estarán debidamente ajardinados y arbolados.

6.5.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano P.4 “Condiciones de la Edificación”. La ordenación de los espacios libres queda remitida a lo dispuesto en el Plan General de Getafe. No obstante se definen una serie de condiciones para las diferentes zonas, que tendrán el carácter de normativa complementaria del mismo.

6.5.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Dado el diferente carácter de las zonas reguladas por esta ordenanza, se establece una regulación diferenciada:

Para las Zonas Verdes ZV se establece una edificabilidad residual máxima de dos (2) metros cuadrados por cada 200 de parcela neta para elementos compatibles de la zona verde, tales como cobertizos de mantenimiento de la jardinería o de la urbanización en general. Las áreas zonas verdes públicas denominadas RS-ZV2 y RS-ZV4 podrán incorporar elementos urbanos precisos para el correcto funcionamiento del sistema de transporte público, viario o ferroviario, incluido el aparcamiento.

Para los Espacios Libres Públicos, EL, incluidas las áreas peatonales, no se asigna edificabilidad, posibilitándose exclusivamente elementos edificados de carácter no permanente. Se permitirán elementos desmontables o de carácter eventual, como quioscos o elementos de mobiliario urbano o compositivos del paisaje urbano en general.

6.5.4 CONDICIONES PARTICULARES

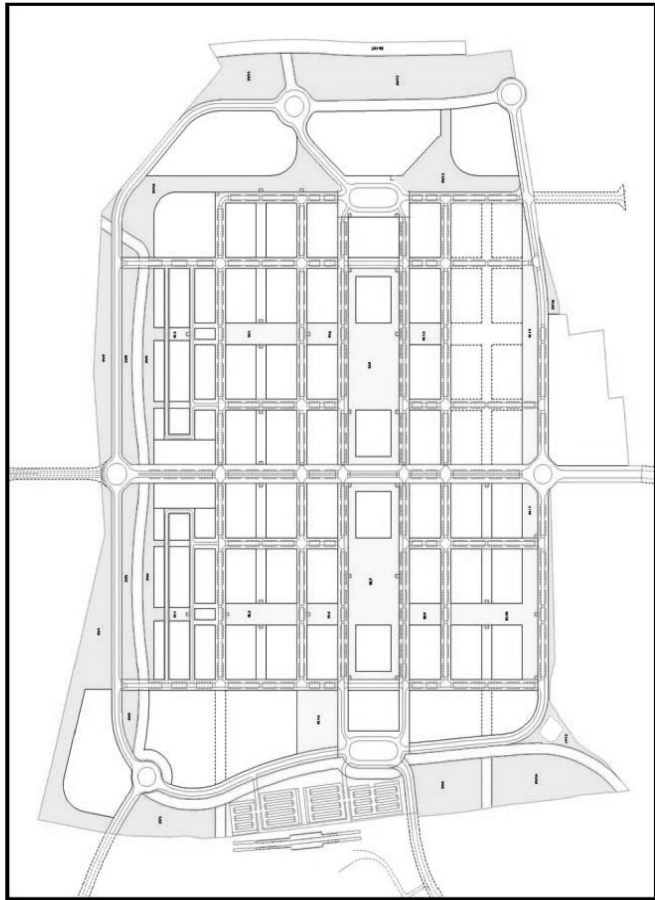
La superficie máxima a pavimentar en los ámbitos definidos como Zona Verde, será del quince por ciento (15%) del total, con la obligación de ajardinar incorporando arbolado de sombra al menos el cincuenta por ciento (50%) del área complota.

Los Espacios Libres se resolverán con una pavimentación singular, acorde con su carácter de lugares de identificación del nuevo barrio, pudiéndose aprovechar la totalidad de su espacio bajo rasante con un aparcamiento de vehículos habiendo de preverse la incorporación de arbolado sobre rasante.

Los parques urbanos, localizados en las parcelas EL-7 y EL-8, dentro de la categoría de Espacios Libres, habrán de urbanizarse incorporando pavimentos drenantes.

Para cada uno de los espacios libres sujetos a regulación mediante esta ordenanza se habrán de tener en cuenta para su tratamiento de urbanización las “Instruccio-

ESQUEMA DE ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS



6.6 VIA PECUARIA

1. La vía pecuaria que discurre en el ámbito del sector se denomina “Vereda del Molino”. Tiene una anchura legal de 20 metros. Forma parte de la “Red Supramunicipal de Vías Pecuarias. Uso Vía Pecuaria.
2. Cualquier actuación que afecte a esta vía pecuaria estará a lo dispuesto por su legislación sectorial específica: Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (Estatuto) y Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
3. Las intersecciones y posibles afecciones de la vía pecuaria con el viario y las redes de infraestructuras y servicios deberán adecuarse a lo reglamentado en la correspondiente legislación sectorial. En su caso contarán además con el informe o autorización de la Dirección General u organismo competente en materia de vías pecuarias.
4. Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante suave elevación de la cota de la capa de rodadura. El pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas,...) y debidamente señalizado, indicando cruce con vía pecuaria.

nes para el tratamiento de espacios libres públicos” que forma parte de la presente Normativa.

En todo caso se estará a lo dispuesto por el Plan General para este tipo de espacios.

Entre tanto no se utilice la parcela para el equipamiento previsto, los terrenos calificados como Equipamiento serán acondicionados y mantenidos con criterios de zona verde ajardinada. A tal efecto, el proyecto de urbanización del sector incorporará el tratamiento de estos suelos como espacio ajardinado, en continuidad con el viario y los espacios libres públicos del sector.

6.5.5 CONDICIONES DE USO

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 9 de la normativa del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 5.2 de la Normativa del PG de Getafe.

USO CARACTERÍSTICO

Espacios libres.

USOS COMPATIBLES

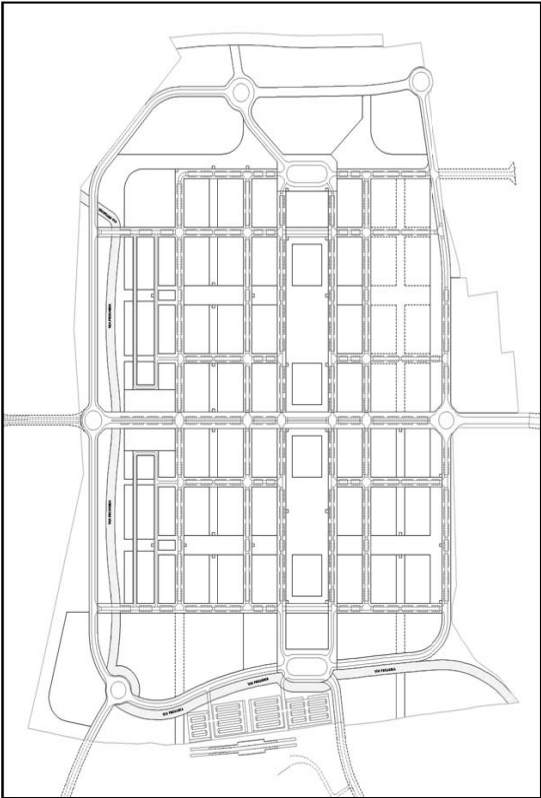
Los usos compatibles y autorizables se regularán, en función de las demandas municipales.

Dotacional. Equipamiento Cultural y Deportivo, con un máximo del veinte (20) por ciento de la zona verde, en instalaciones al aire libre.

Aparcamiento.

USOS PROHIBIDOS

Los restantes.



6.7. VIARIO

6.7.1. DEFINICIÓN

Se corresponde con los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

6.7.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en los ámbitos señalados en el plano P.4 “Condiciones de la Edificación”, coincidentes con las manzanas calificadas en el plano P.2 “Calificación del Suelo” como:

REDES PÚBLICAS

LOCALES

- PEAT Áreas peatonales
- VL Viario local

GENERALES

- RV Red viaria estructurante

SUPRAMUNICIPALES

- RS-IN Infraestructuras

6.7.3 CONDICIONES PARTICULARES

Los planos de ordenación P.2, establecen con carácter indicativo el diseño de la red viaria que deberá desarrollar el Proyecto de Urbanización. No obstante, para dicho diseño se estará a lo previsto en la Normativa del Plan General de Getafe. En lo que respecta a RS-AP, habrá de desarrollarse un proyecto específico para el aparcamiento de la estación de El Casar.

6.7.4 CONDICIONES DE USO

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 9 de la normativa del Plan General de Getafe. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, son las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo.

USO CARACTERÍSTICO

Uso dotacional red viaria.

Aparcamiento.

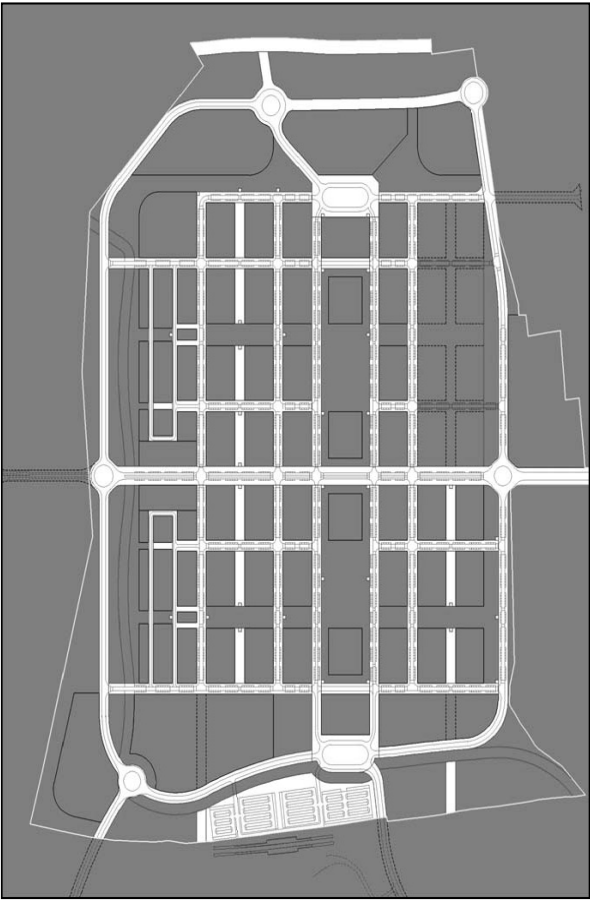
USOS COMPATIBLES

Dotacional de servicios infraestructurales.

USOS PROHIBIDOS

Todos los restantes.

ESQUEMA DE ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA VIARIO



6.8 INFRAESTRUCTURAS.-CT

6.8.1 DEFINICIÓN

Se corresponde con las parcelas destinadas a la localización de centros de transformación eléctrica, centros de reparto, subestación de transformación y centros de mando del sistema de alumbrado público del sector. Se definen dos grados:

Grado 1º: se aplica a las parcelas destinadas a la localización de centros de transformación eléctrica y centros de reparto.

Grado 2º: Se aplica a la parcela destinada a subestación de transformación.

6.8.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Para ambos grados será de aplicación en los ámbitos expresamente indicados en el plano P.4 “Condiciones de la Edificación”.

6.8.3 CONDICIONES PARTICULARES

Grado 1º: Centros de Transformación.

Las instalaciones se localizarán bajo rasante, habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas.

Grado 2º: Subestación STR

La parcela sobre la que se aplica este grado, se clasifica como área de sensibilidad acústica tipo II, de las señaladas en el artículo 10 del Decreto 78/1999 Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, por lo que el proyecto de la subestación deberá contemplar las medidas de aislamiento acústico necesarios que garanticen que la emisión de ruidos de la subestación esté en los niveles previstos en el artículo 12 del citado Decreto. Las instalaciones podrán localizarse sobre rasante en edificio compacto.

La construcción de la subestación se deberá someter al procedimiento de evaluación ambiental de actividades de competencia municipal incluyéndose en el proyecto, además del contenido especificado en el artículo 44 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad, los estudios y medidas correctoras referidos en la resolución de fecha 6 de Agosto de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental que se adjunta como Anexo.

Para ambos grados: Se ejecutarán con arreglo a las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial de la Normativa del PG de Getafe. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela destinada a este uso.

Todas las parcelas destinadas al presente uso habrán de contar con acceso desde vía pública.

6.8.4 CONDICIONES DE USO

El presente listado recoge, para ambos grados, los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos de la normativa del P.G. de Getafe. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, son las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo.

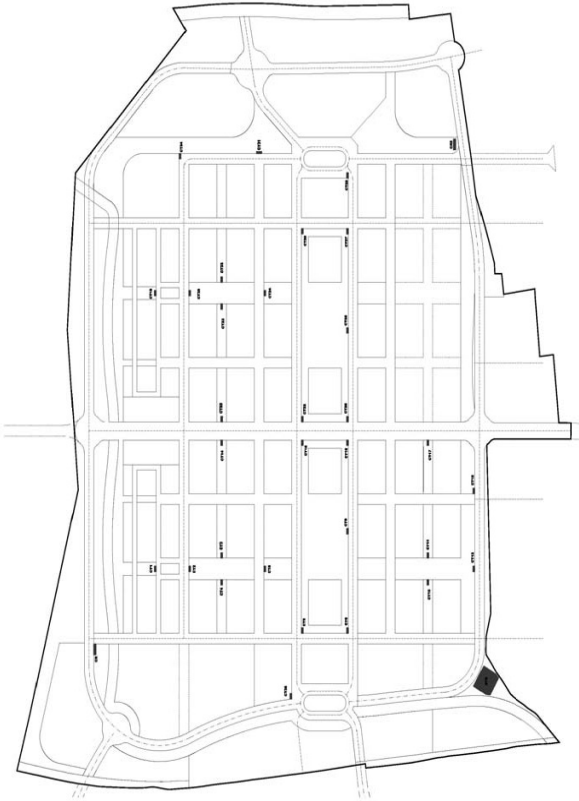
USO CARACTERÍSTICO

Uso Dotacional de Servicios Infraestructurales.

USOS PROHIBIDOS

Todos los restantes.

ESQUEMA DE ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS



Getafe, a 22 de julio de 2009.—El alcalde, Pedro Castro Vázquez.
(03/27.914/09)