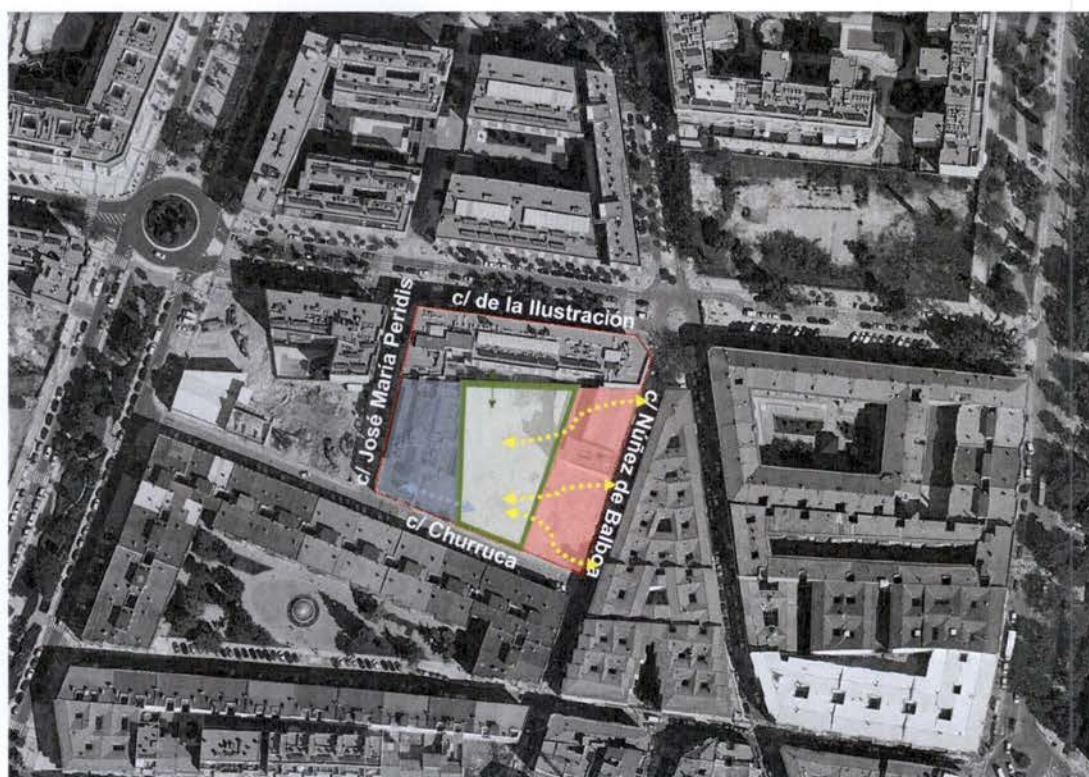




Estudio de Detalle en la manzana delimitada por las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churruga y José María Peridis, para la mejora de ordenación de los terrenos del A.A.01 "El Rosón"



Índice general

I.	MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	3
1	ANTECEDENTES, OBJETO E INICIATIVA.....	4
2	SITUACIÓN Y ÁMBITO.....	6
3	ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	7
4	ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL.....	12
4.1.	Topografía.....	12
4.2.	Viario de borde.....	12
4.3.	Edificaciones e instalaciones existentes.....	13
4.4.	Reportaje fotográfico.....	14
4.5.	Estructura de la propiedad.....	18
5	MARCO LEGISLATIVO Y NORMATIVO.....	19
5.1.	Marco legislativo.....	19
5.2.	Marco normativo.....	21
5.3.	Adecuación del Estudio de Detalle a la legislación y normativa de aplicación.....	22
6	JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN.....	22
II.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	23
1	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	24
2	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	25
III.	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....	27
1	CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	28
2	IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.....	29
3	IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL.....	29
4	IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA, Y EN LA FAMILIA.....	30
IV.	NORMAS URBANÍSTICAS.....	31
V.	PLANOS.....	34



I. MEMORIA DE INFORMACIÓN



1 ANTECEDENTES, OBJETO E INICIATIVA

El presente Estudio de Detalle tiene los siguientes antecedentes administrativos y de planeamiento:

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-2004) de Getafe fue aprobado definitivamente por acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 22 de mayo de 2003, y publicado en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) el 13 de octubre de 2003, quedando aplazados algunos ámbitos de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección, que fueron aprobados por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de junio de 2004 (BOCM de 2 de julio de 2004).

El Plan General ordenaba la manzana objeto de Estudio de Detalle, delimitada en la actualidad por las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churruca y José María Peridis, incluyéndola en dos ámbitos de actuación:

- A.A.01 *El Rosón*, remitido a desarrollo mediante Plan Parcial de Reforma Interior de uso global Residencial-Terciario; y
- A.A.06 *Ilustración*, de uso global residencial Colectivo Libre en manzana Cerrada y Abierta, cuya ficha establece su ordenación pormenorizada.

La A.A.-06 afecta a la parte norte de la manzana, edificación residencial que ocupa la totalidad del frente a la calle Ilustración, y la A.A.-01 al resto de la manzana.

- Modificación puntual no sustancial del PGOU de Getafe en el ámbito de actuación A.A.06 *Ilustración*, aprobada definitivamente el 19 de diciembre de 2011 (BOCM 5 de enero de 2012).
- En desarrollo de PGOU-2004 el Plan Parcial de Reforma Interior Ámbito de Actuación A.A.01: *El Rosón* se aprobó definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno celebrado el 28 de junio de 2005 (BOCM 15 de agosto de 2005). La ordenación Plan Parcial completa la manzana prolongando la edificación residencial en el frente a la calle Núñez de Balboa, estableciendo una parcela dotacional de servicios públicos en el frente a la actual calle José María Peridis, y generando una plaza pública en el espacio interior de la manzana y abierta a la calle Churruca.
- Proyecto de Urbanización de la A.A.01: *El Rosón* aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno local el 12 de julio de 2007, y modificado por acuerdo del mismo órgano de 24 de septiembre de 2009. En ejecución de este proyecto:
 - El 6 de mayo de 2011 se firma el Acta de Recepción Parcial de las obras de Urbanización, dándose cuenta a la Junta de Gobierno de 9 de octubre de 2012; quedando fuera de esta recepción las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución no desarrolladas: UE2 "EXTREMO NORTE", UE3 "UCEDA", UE6 "CHURRUCA", UE9 "NÚÑEZ DE BALBOA 55" y UE10 "NÚÑEZ DE BALBOA 53", además de la pantalla acústica paralela a la vía de servicio de la carretera, autovía A-42 Madrid-Toledo, frente al A.A.01 "El Rosón".

13 MAY 2026

- El 31 de marzo de 2017 se firma el Acta de Recepción Parcial de la parcela D8.2 de la UE-8 del ámbito del ámbito, dándose cuenta en la sesión de la Junta de Gobierno de 7 de marzo de 2018 en la que, además, acordó considerar recibida tácitamente la pantalla acústica mencionada en el párrafo anterior.
- En fechas 2 y 29 de agosto de 2022 se suscriben las Actas de Recepción Parcial correspondientes a las Unidades de Ejecución UE2 y UE3, quedando pendiente de ejecución las unidades UE6 "CHURRUCA", la UE9 "NÚÑEZ DE BALBOA 55" y UE10 "NÚÑEZ DE BALBOA 53", todas localizada en la manzana delimitada por las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churruca y José María Peridis.

En la actualidad se están llevando a cabo la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico en la UE6 "Churruca", contando con proyecto de parcelación aprobado, estando en inicio de tramitación las obras de urbanización y de edificación.

- Mediante nota interna enviada por correo electrónico, el Servicio de Patrimonio de este Ayuntamiento solicita a la Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística Informe Urbanístico sobre la parcela 6.2, de titularidad municipal, de la UE-6 Churruca del ámbito A.A.01 El Rosón. Con fecha 22 de enero de 2026 la Unidad de Planeamiento y Gestión emite informe recogiendo entre sus conclusiones:

"A la vista de lo expuesto en el apartado 4 resulta conveniente la reordenación de los volúmenes de la parcela, para permitir una mejor utilización de la edificabilidad residencial asignada a la misma. Para ello sería necesario la redacción de un ED, (.....)..."

El citado apartado 4 del informe analiza desde el punto de vista urbanístico la parcela 6.2 de la UE6 en el contexto del núcleo urbano, indicando que es una zona de singularidad reseñable, al ser "remate de una manzana diseñada con criterios estéticos actuales frente al paisaje residencial más tradicional de los edificios de las calles Churruca y Núñez de Balboa":

- Considerando "conveniente la reordenación de los volúmenes correspondientes a las parcelas 6.2, 10.1 y 9.1 de la AA.01 El Rosón, para la eliminación de los retranqueos de la planta ático. Completando de esta manera la definición volumétrica de la manzana de manera acorde con lo ya edificado; y posibilitando, además, una mejor utilización del patrimonio municipal para dar cabida a la mayor edificabilidad residencial posible, ante la necesidad de vivienda que existe al día de hoy."
- Señalando que "resultaría de interés que las plantas bajas de los edificios tanto de la parcela 6.2 del Plan Parcial del ámbito de actuación AA.01 El Rosón, como de las 10.1 y 9.1 de las unidades de ejecución UE-10 y UE-9 fueran permeables, física y visualmente, desde la calle Núñez de Balboa para permitir la visión desde la calle y el acceso a la misma sin tener que dar la vuelta (o través del callejón estrecho previsto)."

13 MAY 2026

- Que "en relación con los cuerpos volados, salientes, balcones y/o voladizos, regulados con carácter general en el artículo 151 de las NNUU del PGOUG, de manera que éstos pueden situarse en las tres fachadas, convendría diferenciar el distinto contexto urbano de cada una de ellas, concentrando los cuerpos volados hacia el oeste y hacia el sur (hacia el parque -parcela D6.1 y a la esquina de esta con la calle Churruga) planteando una fachada sin voladizos hacia la calle Núñez de Balboa, con dimensión escasa para ello y un paisaje poco ordenado en contraste con los edificios nuevos de la calle de la Ilustración."
- Que sería necesario "tratar las alineaciones de todas las edificaciones de la manzana que vuelcan a la zona verde como fachadas y no como medianeras, para hacer de éste u espacio agradable y lo más accesible posible desde todo su perímetro."
- En febrero de 2026 se solicita verbalmente desde la Concejalía de Urbanismo y Espacio Público a la Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística la redacción de un Estudio de Detalle que estudie la manzana, ordenando la volumetría de la nueva edificación en continuidad con edificación existente en el frente de la calle Ilustración, buscando un espacio urbano de calidad, resultado de la relación entre ellas, así como con los espacios públicos que la circundan en el entorno singular donde se sitúa.

Por lo todo lo expuesto anteriormente, el objeto principal del presente Estudio de Detalle, de iniciativa pública municipal, es adecuar la volumetría de la edificación residencial con frente a la calle Núñez de Balboa, compuesto por las parcelas 6.2, 10.1 y 9.1 de la A.A.01 El Rosón, a los condicionantes derivados de la singularidad de la zona donde se ubica: remate de un barrio residencial tradicional, San Isidro, ensanche del centro de Getafe, frente al desarrollo residencial de transición de finales del siglo XX hacia el siglo XXI de La Ilustración, que actúa como puente entre el centro tradicional y los desarrollos más abiertos de Getafe Norte.

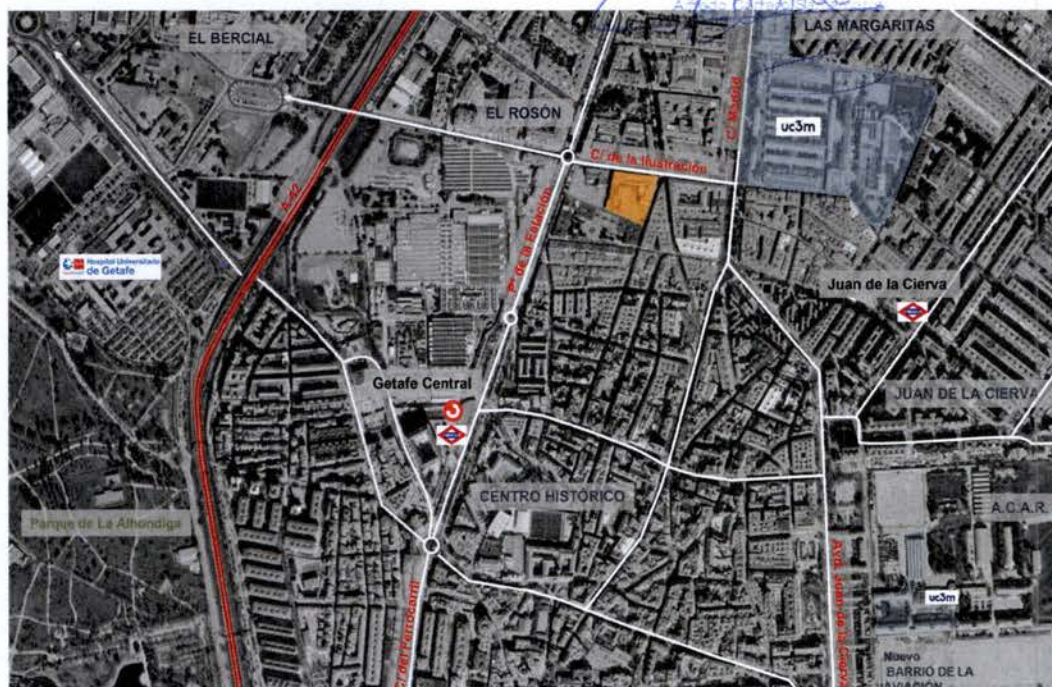
2 SITUACIÓN Y ÁMBITO

La manzana, unidad de estudio del presente Estudio de Detalle, está situada al norte del centro urbano de Getafe, dando frente por el norte a la calle de la Ilustración. Las principales calles que enmarcan la zona son: la ya citada calle de la Ilustración, la calle Madrid, y el Paseo de la Estación. La manzana se encuentra a una distancia de menos de 200 m del campus de la Universidad de Carlos III en las Margaritas y a unos 600 metros de la estación de Getafe Centro, estación de Metro Sur y de ferrocarril de Cercanías (C-4), principal foco intercambiador de modos del transporte público de la ciudad de Getafe (Ferrocarril-Metro-Bus).

La problemática de la manzana es consecuencia de su participación en dos ámbitos de actuación urbanística, resultado de actuaciones de transformación y regeneración urbana, y enmarcada por vías urbanas que responde a ambientes muy diferentes: el del barrio de San Isidro, calles Núñez de Balboa y Churruga, cuyo perfil es de barrio residencial tradicional; y la Ilustración, vía de principal de la ciudad en una zona de expansión urbana de crecimiento reciente.

13 MAY 2026

El siguiente esquema recoge la situación de la manzana en el marco de la ciudad.



Localización de la unidad de estudio (en naranja) en el marco del centro urbano de Getafe

Dicha manzana está delimitada por las calles de la Ilustración (norte), Núñez de Balboa (este), Churruga (sur), y José María Peridis (oeste). Su superficie es de aproximadamente 0,8 ha.

El **plano 1** recoge gráficamente la situación y emplazamiento de la manzana de estudio y el **plano 2** recoge el levantamiento topográfico de la unidad de Estudio con superposición de la cartografía de catastro.

3 ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGOUG-2004 ordena los terrenos comprendidos en la manzana objeto de estudio mediante dos ámbitos de actuación:

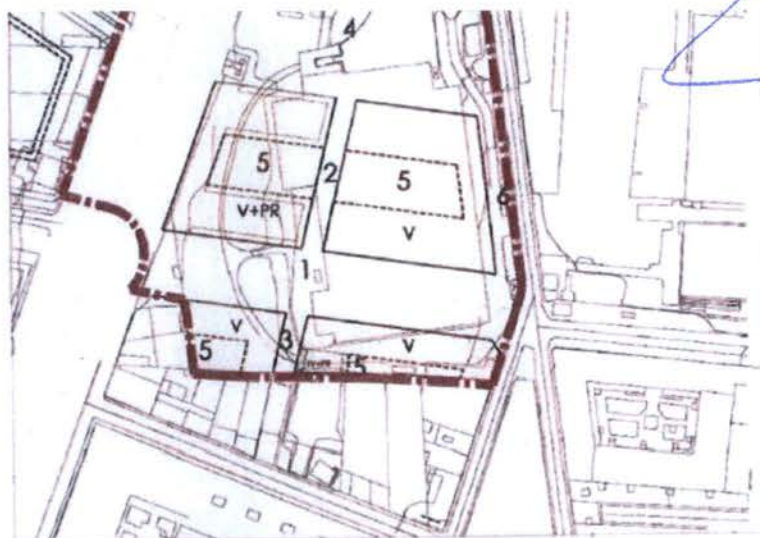
- **La zona norte**, parcela que abarca todo el frente a la calle Ilustración, con vuelta a las calles José María Peridis y Núñez de Balboa.

Esta parcela queda regulada por el ámbito de actuación con ordenación pormenorizada de Suelo Urbano no Consolidado A.A.06 del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe de 2004, Modificación puntual de 2011. La siguiente imagen recoge la ordenación pormenorizada establecida en su ficha de Ordenación y Gestión:

13 MAY 2026

EL JEFE DEL OFICINA
DE PLANEACIÓN Y GOBIERNO

Armando Carrero Sarmiento



- 1.- Prolongación de la calle Ilustración con una anchura de 30 m., aceras de 3m. y mediana arbolada.
- 2.- Calle peatonal con 12 m. de anchura.
- 3.- Calle de 12 m., con aceras de 2.5 m. y un solo sentido de circulación.
- 4.- Parque urbano.
- 5.- Espacio libre privado resultado de aplicar fondos edificables.
- 6.- Semicalle de 12 m. de sección, con acera de 3m. y mediana en la que se mantiene la arboleda existente.

Ámbito de Actuación.
Alineación exterior.

Área de usos lucrativos.
Espacio libre público.

Ordenación pormenorizada de la ficha del ámbito A.A.06

Inicialmente el PGOUG preveía en la parcela una edificación cinco alturas, con retranqueo en la última planta. Mediante modificación se eliminó dicho retranqueo con los objetivos de:

- anular la edificación prevista en planta baja que invadía el patio de manzana y los espacios abiertos de previstos el ámbito colindante, A.A. 01 El Rosón, trasladando parte de su edificabilidad a la última planta; y
- adaptar las alturas del volumen de la edificación a las características y dimensiones de los viales.

En desarrollo de la ordenación pormenorizada se construyó en el año 2015 el edificio existente en la parcela, edificio residencial con altura de cinco plantas y vuelo únicamente hacia la calle de la Ilustración.

- **La zona sur**, colindante con la parcela anterior, abarca los terrenos del resto de la manzana.

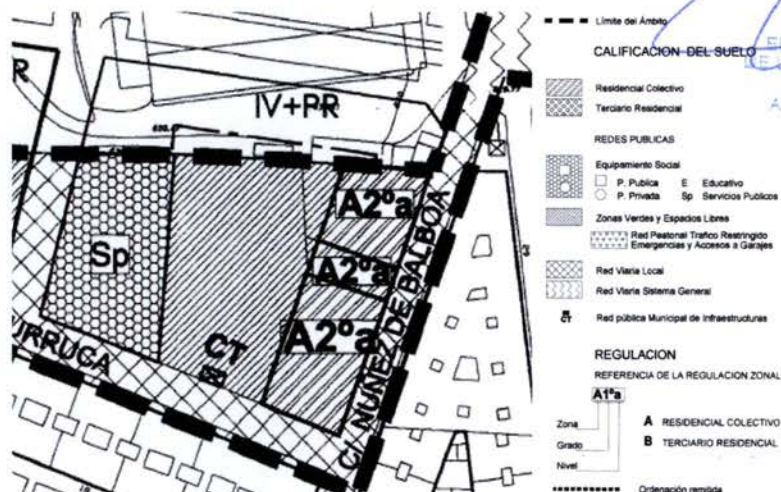
Estos terrenos forman parte del ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado A.A.01 El Rosón del PGOUG de 2004, remitido a desarrollo mediante Plan Parcial de Reforma Interior de uso global Residencial-Terciario.

La ordenación gráfica del Plan Parcial aprobado en el año 2015 para estos terrenos queda establecida en los planos de PO 02 - Calificación y Regulación del Suelo del PPRI A.A. El Rosón y en el PO 03 - Alineaciones y Rasantes. Posición y Altura de la Edificación.

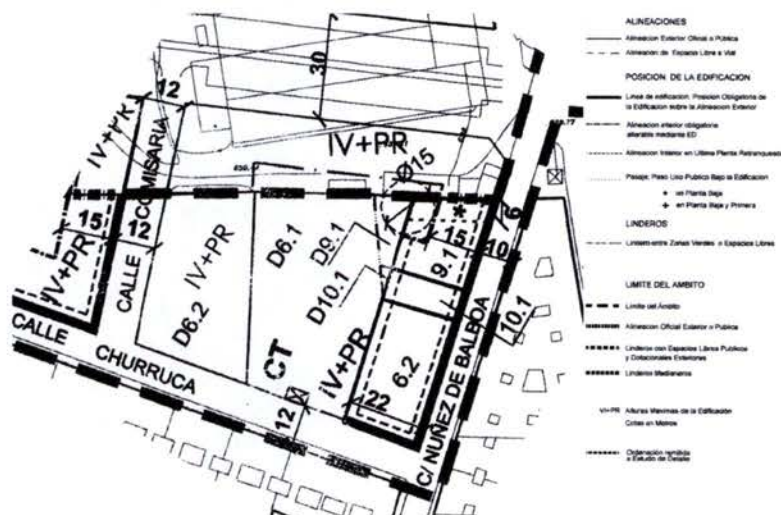
13 MAY 2026

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Aldo Carrero Sarmiento



Detalle del plano PO 02 Calificación y Regulación del Suelo del PPRI A.A. El Rosón



Detalle del plano PO 03 Alineaciones y Rasantes. Posición y Altura de la Edificación

El Plan Parcial zonifica los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle en cuatro áreas: la calificada de residencial Colectivo, regulada por la Zona A en Grado 2° y nivel a, la calificada de red pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, la calificada de red pública de Equipamiento Social de servicios Públicos, y la calificada de Red pública Municipal de Infraestructuras, reserva para la instalación de un centro de transformación eléctrico. Estas 3 áreas quedan reguladas en PPRI por la Zona C.

Las áreas **reguladas por la Zona A** pertenecen a tres parcelas de las unidades de ejecución, UE-6, UE-9 y UE-10, indicando expresamente que la parcela mínima y el frente mínimo para la nueva edificación será la realidad física de la finca resultante de la ordenación recogida en los planos de parcelación. Las superficies de las parcelas resultantes que establece el PPRI y sus correspondientes edificabilidades lucrativas son las recogidas en la tabla siguiente:

Parcela	m ² s	m ² e
6.2	801	3.093
9.1	523	1.402
10.1	197	746
TOTAL	1.521	5.241



El resto de determinaciones de ordenación son:

- *Alineación oficial de fachadas:* Las indicada en el plano PO-03 del PPRI A.A.01 El Rosón.
- *Fondo edificable de la parcela:* 22 m según establece el plano PO-03 Alineaciones y Rasantes. Posición y Altura de la Edificación del PPRI A.A.01 El Rosón.
- *Ocupación máxima:* La ocupación de la parcela por la edificación sobre rasante es del 100%. No se establece condiciones de ocupación en plantas bajo rasante.
- *Altura máxima:* Cinco alturas (IV+PR) según establece el plano PO-03 del PPRI A.A.01 El Rosón.
- *Separación a linderos:* Sin separación a linderos laterales de las parcelas, con la excepción de la planta baja de la parcela colindante al límite del ámbito A.A.01, parcela 9.1 (perteneciente a la UE-9), donde el plano PO-03, Alineaciones y Rasantes. Posición y Altura de la Edificación, recoge en la planta baja un pasaje obligatorio, paso público bajo la edificación, de ancho mínimo 6 m. Dicho paso unirá la calle Núñez de Balboa con el espacio libre público proyectado en el interior de la manzana.
- *Línea de edificación.* Establece como posición obligatoria de edificación sobre la alineación oficial las fachadas con frente a las calles Núñez de Balboa y Churruca, no obligando en el frente al espacio libre interior de la manzana.
- *Alineación interior obligatoria.* El plano PO-03 establece una alineación interior obligatoria para el frente de la edificación al espacio libre público en la parcela 9.1 (UE-9), estableciendo que podrá ser alterable mediante Estudio de Detalle.
- *Vuelos:* Se admiten rebasar la alineación oficial exterior con balcones, miradores, balconadas y con terrazas abiertas en su vuelo. De acuerdo al artículo 151 de las NNUU del PGOU-2004 los vuelos:
 - Máximo 1/10 del ancho de la calle y máximo absoluto de 1,20 m.
 - La longitud total no excederá del 50% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación exterior oficial de esta. Esta longitud se podrá repartirse, en la forma en que se desee para cada una de las plantas y fachadas exteriores de la edificación, respetándose la condición de que la separación entre vuelos y la medianería será, como mínimo, igual al saliente del vuelo.
 - Los voladizos podrán construirse a partir del forjado de la planta primera, siempre que la altura del voladizo sea superior a 3,20 metros en todos sus puntos y la distancia de la proyección vertical del voladizo al encintado de la acera sea mayor a 40 cm.



- Saliente máximo de cornisas y aleros respecto a la alineación exterior: no excederá de 120 centímetros.
- *Uso:* El uso característico es el Residencial para viviendas en régimen de promoción libre en tipologías de edificación colectiva. Son usos compatibles los Terciarios con exclusión de las Grandes Superficies Comerciales, y los usos Dotacionales y de Equipamiento.

Las condiciones particulares de la **Zona C: Espacios Libres y Equipamientos**, establecen las determinaciones para las parcelas de uso característico dotacional público. Las principales condiciones de interés para el presente Estudio de Detalle son:

- Para **Parque y Espacios libres públicos**, que en nuestro ámbito de estudio corresponde a los terrenos proyectados para una plaza pública en el interior de la manzana. Este espacio está compuesto por las parcelas D6.1, de superficie 2.027,26 m², y D9.1, de superficie 139,16 m² (cifras del PPRI). El PPRI remite las condiciones de uso y edificación a las establecidas en la Ordenanza 12 del PGOUG-2004. Por otro lado, respecto a la relación con la edificación establece que desde este espacio libre se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que el espacio cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura de 3 m que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio y el portal más lejano no se encuentre a más de 60 m de la calzada.
- Para **Equipamientos Sociales y Servicios Públicos**, que regula la parcela D6.2. de superficie 1.376,45 m y calificada de Servicio Público. En la nueva parcela definida existe una comisaría de la policía nacional. El PPRI remite las condiciones de uso y edificación a las establecidas en la Ordenanza 13 del PGOUG-2004. La altura máxima de la edificación establecida por el PPRI es de 5 plantas, la última retranqueada respecto a la alineación oficial.

Por su carácter este equipamiento público, existente y ocupado por un servicio público de rango supramunicipal, se puede considerar como una edificación especial a los efectos de lo regulado en el PPRI, que en su artículo 3.3.7.
- Por último, respecto a la parcela destinada a **Infraestructuras**, reserva para Centro de Transformación, este deberá ser enterrado con acceso desde la vía pública.

El **plano nº 3** recoge las determinaciones de ordenación gráfica establecida por el planeamiento vigente en los terrenos la manzana, detalles de los planos PO 02 Calificación y Regulación del Suelo del PPRI A.A. El Rosón y PO 03 Alineaciones y Rasantes. Posición y Altura de la Edificación.



4 ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL

4.1. TOPOGRAFÍA

Desde el punto de vista de la topografía la zona de actuación es sensiblemente plana, estando entorno a la cota 631m. La mayor pendiente de las calles que la enmarcan es la de Núñez de Balboa, que en el tramo de regeneración de la edificación es de aproximadamente del 2,30%. El siguiente esquema recoge la distribución de las cotas del terreno en la zona de actuación:



Esquema de cotas de la zona de actuación sobre fotografía aérea

4.2. VIARIO DE BORDE

Las calles que enmarcan el ámbito de estudio son:

- Calle de la Ilustración: delimita la manzana por el Norte, tramo con una sección de ancho 30 m. La edificación en ambas márgenes (de 2010 margen norte y 2015 margen de la sur) tiene una altura de 5 plantas con cuerpo volado sobre la calle a partir de la primera planta. Desde esta calle se da acceso a diversos locales de servicios y equipamientos que ocupan la planta baja, mientras que el acceso a las viviendas se realiza desde la calle José María Peridis.



- Calle Núñez de Balboa: delimita la manzana por el Este, con una sección de ancho 10 m. Está prevista su reurbanización con aceras mínimas de 1,80 m en ambas márgenes, calzada unidireccional y banda de aparcamiento en línea en su margen Oeste.
- Calle Churrucá: esta calle, limita la manzana por el Sur, tiene una sección de ancho 12 m. Está prevista su reurbanización en el tramo colindante a la manzana con aceras de ancho mínimo 1,80 m libre de obstáculos en ambas márgenes, calzada unidireccional, y aparcamiento en batería.
- Calle José María Peridis: delimita la manzana por el Oeste, tramo con una sección de ancho 12 m, está urbanizada con calzada unidireccional, aparcamiento en línea y aceras de 3 m.

4.3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Como se ha referido en el punto de antecedentes de los terrenos comprendidos en la manzana tienen diferente regulación urbanística por el PGOU-2004, derivada de su estado actual:

- **La zona norte.** Los regulados de forma pormenorizada directamente por el planeamiento general, comprendidos en el A.A.06 Ilustración, se corresponde con parcela ocupada por la edificación residencial del nº 2 de la calle José María Peridis y del nº 5 de la calle Ilustración. Situados al norte de la manzana, son terrenos totalmente urbanizados y edificados de acuerdo al planeamiento vigente. Ocupa una superficie de 1.944 m², con frentes de aproximadamente 94 m a la c/ Ilustración, 27 m a la c/ José María Peridis y 13 m a la c/ Núñez de Balboa.

La edificación existente, del año 2015, tiene 5 alturas con fondos de entre aproximadamente 15 m y 14 m en las calles José María Peridis y Núñez de Balboa respectivamente, y de 17 en la calle Ilustración, contando con vuelo de la edificación sobre esta vía pública.

- **La zona sur.** Los regulados pormenorizadamente por el Plan Parcial de Reforma Interior Ámbito de Actuación A.A.01: El Rosón. Aunque son suelos urbanos responden a una actuación de regeneración, sometidos a reurbanización de acuerdo a la ordenación establecida por el planeamiento, y que constituyen la zona de actuación del presente Estudio de Detalle.

Actualmente estos terrenos comprenden:

- El edificio de la comisaría de la policía nacional, edificio con volumetría movida y altura máxima de 4 plantas. Tiene una planta sótano destinada a aparcamiento. Con frente de unos 15 m a la calle Churrucá, desde donde se accede, y de 43 m a José María Peridis. Los muros que delimitan la edificación de la comisaría son colindantes por el Norte con la edificación de la calle de la Ilustración y por el Este con el descampado existente en el interior de manzana y un área vacante de su parcela de unos 53 m² de superficie y con frente a la calle Churrucá de unos 18 m.

La planta baja de la comisaría está situada a una cota de +70 cm aproximadamente, respecto a la rasante de la calle Churruga, desnivel que se salva mediante 4 escalones y una pequeña rampa de pendiente acentuada.

El muro de separación con el espacio libre interior de la manzana tiene una altura de aproximada de 4,5 m, y corresponde a una medianería que ha quedado al descubierto al demoler las edificaciones industriales que existían anteriormente en este espacio recalificado por el Plan Parcial de Reforma Interior de Espacio Libre.

Efectuada consulta al Archivo Municipal y a la base de datos existente en la Unidad de Licencias del Ayuntamiento de Getafe, se tiene constancia de que en 1981 se otorgó licencia nº 38.336 (Exp. 394/81) para la ejecución de las obras de reforma y ampliación de este edificio destinado a equipamiento de un servicio público. No se ha encontrado ningún otro título habilitante de obras de fecha posterior.

- Edificios con frente a la calle Núñez de Balboa. Corresponden con los edificios de los números 53 y 55 de la citada calle, con un frente conjunto de aproximadamente 35 m, y de 4 y 3 plantas al frente de dicha calle respectivamente. La edificación, de forma trapezoidal (fondo entre 33 m y 22 m) es medianera con la parcela de la c/ Ilustración y con el descampado del interior de la manzana. Aunque en el frente a la c/ Núñez de Balboa la edificación tiene aspecto residencial, las traseras del nº 55 mantienen la tipología de nave industrial.

En desarrollo del PPRI está previsto que las edificaciones existentes sean sustituidas, liberando parte de parte del suelo para su incorporación al espacio libre interior a la parcela.

- Por último, el interior de la parcela, con frente a las calles Churruga y Núñez de Balboa está libre de edificación. En la actualidad se está utilizando de forma provisional como aparcamiento al servicio de algunas actividades que se desarrollan en el entorno de la c/ Churruga.

4.4. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



1.- Vista desde c/ Núñez de Balboa hacia c/ Ilustración



2.- Vista desde c/ Núñez de Balboa hacia c/ Churruga

13 MAY 2026



3.- Traseras de la edificación de la c/ Núñez de Balboa



4.-Vista desde la c/ Churruga del interior de la manzana



5.-Fachadas a la zona interior de la parcela del edificio de la c/ Ilustración y la Comisaría de la Policía Nacional



6.- Muro del lindero con la parcela de la Comisaría con el espacio central de la manzana



7.- Edificio de la Comisaría, espacio de la parcela frente a la c/ Churruga



8.-Edificio de la Comisaría, fachada a la c/ José María Peridis



9.- Vista desde la c/ José María Peridis del acceso al edificio residencial de la c/ Ilustración. Patio interior ajardinado



11.- Edificio de la c/ Ilustración, vista de la esquina con la c/ Churruga



10.- Edificio de la c/ Ilustración. Bajos comerciales y equipamientos. Vuelo sobre la vía Pública



12.- Vista de la calle Núñez de Balboa hacia la c/Churruga. Unión del edificio del ámbito de Ilustración con los existentes en El Rosón

Documento aprobado
13 MAY 2023
EL JEFE DE SERVICIO
DE LA INSPECCIÓN



13.- Vista de la calle Núñez de Balboa hacia la c/ Ilustración. Unión del edificio del ámbito de Ilustración con los existentes en El Rosón



15.- Vista de la c/ Núñez de Balboa, primer plano frente a la parcela residencial vacante; al fondo la calle Churrucá e interior manzana y el edificio de la comisaría



16.- Vista desde la c/ Núñez de Balboa, primer plano medianera de las edificaciones existentes y parcela residencial vacante; al fondo la calle Churrucá, interior manzana y el edificio de la comisaría



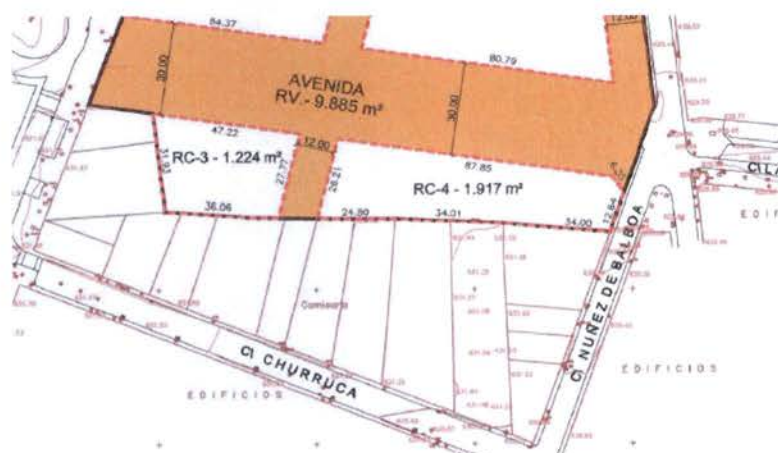
14.- Vista de la c/ Núñez de Balboa, edificio existente colindante a la parcela vacante destinada a uso residencial

Documento aprobado
13 MAY 2026
EL SEÑOR DE LA JUNTA DE GOBIERNO
DE LA JUNTA DE GOBIERNO
Ayuntamiento de Getafe

4.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Como se ha visto anteriormente las parcelas comprendidas en la manzana ámbito de estudio están en distinta categoría de suelo urbano:

- **La zona norte de la manzana** forma parte del ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada A.A.-06 Ilustración del PGOUG-2024. La parcela de la manzana objeto de Estudio de Detalle es la identificada en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación AA-06 Ilustración aprobado el 18 de noviembre de 2004 (BOCM NÚM. 299 de 16/12/2004) como RC-4.



Detalle del plano del Proyecto de Reparcelación del A.A.-06 Ilustración

La Ilustración es un ámbito que ha completado totalmente su ejecución, la parcela RC-4 corresponde a la Catastral 8132622VK3683S de superficie 1.944 m² de suelo. Dicha parcela está construida en división horizontal, perteneciendo a las Comunidades de propietarios de los números 2 de la c/José María Peridis y 5 de la c/ Ilustración.

- **La zona sur de la manzana** forma parte del ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado A.A.-01. Los terrenos comprendidos en ella forman parte de las siguientes unidades de ejecución del PPRI que lo desarrolló:

- UE-06.- de esta unidad la manzana comprende la parcela residencial 6.2, y los suelos dotacionales, parcela de equipamiento D6.2 y Espacio Libre D6.1, así como una pequeña reserva para acoger un centro de transformación de energía eléctrica.

Esta unidad de ejecución cuenta con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe en sesión celebrada el 20/12/2023 (BOCM N° 19 de 23/01/2024).

La titularidad de los terrenos corresponde al Ayuntamiento de Getafe, parcela residencial 6.1 y Espacio libre D6.1, y al Estado Español-GIESE, parcela de Equipamiento Social de Servicios Público D6.2. Para la total ejecución de la unidad falta la urbanización, estando en fase de redacción el proyecto de ejecución de sus obras.

-

3 MAY 2026

Específicamente, al Estudio de Detalle le resulta de aplicación la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y sus modificaciones, en los extremos siguientes:

"Artículo 53. Función y límites

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo

Artículo 54. Contenido y documentación.

El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

De otra parte, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establecen lo siguiente:

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
 - b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
 - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

5.2. MARCO NORMATIVO

El PGOUG-2004 prevé el instrumento de Estudio de Detalle para el suelo urbano con en su artículo 29, como instrumento de desarrollo de regulación y ordenación complementaria a la pormenorizada. Las condiciones específicas, los requisitos de diseño, y de gestión y ejecución de los Estudios de Detalle quedan regulados en su artículo 78.

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Actuación A.A.01 El Rosón recoge expresamente el Estudio de Detalle en su Artículo 1.1.3. como instrumento para su debida aplicación "cuando él mismo los determine, o cuando fuese necesario para adaptar sus determinaciones a criterios de promoción de la edificación no previstos en él", con varios objetivos, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El presente Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de adaptar las determinaciones del PPRI, con el objetivo principal de ordenar los volúmenes de la edificación residencial en consonancia con el entorno urbano donde se ubica, buscando la posibilidad de destinar espacio de sus parcelas para usos y servicios público, de forma que sea posible crear un espacio urbano de calidad, resultado de la relación de la ordenación del espacio privado con el del espacio público que la circundan.

Para su propuesta el Estudio de Detalle ha analizado no solo la ordenación de la edificación residencial en los ámbitos de planeamiento que ordenan la manzana, sino los espacios públicos adyacentes, vías públicas y espacios libres (nueva plaza), así como los condicionante del servicio público existente donde se ubica la actual Comisaría de la Policía Nacional.



5.3. ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente Estudio de Detalle cumple con toda la legislación y normativa de aplicación:

- Su ámbito de estudio es una unidad completa, manzana comprendida entre las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churruga y José María Peridis, afectando sus determinaciones de ordenación únicamente en ámbito del Rosón, adecuando la ordenación de volúmenes a edificar en el marco de sus competencias, cumpliendo lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe y del Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito A.A.01 El Rosón, planeamientos vigentes de aplicación.
- Mantiene la totalidad del resto de determinaciones establecidas (destino del suelo, máxima edificabilidad, alturas, etc.) por el Plan General de Ordenación Urbana Getafe y del Plan Parcial de Reforma Interior del A.A.01 El Rosón.

6 JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se justifica por ser el instrumento urbanístico de desarrollo adecuado al objeto que se pretende, que es principalmente adecuar la volumetría de la nueva edificación residencial de la calle Núñez de Balboa a los condicionantes de la zona donde se ubica, con la finalidad de posibilitar la creación de un espacio urbano de calidad, cuyo diseño sea el resultado de una relación del espacio de uso público, vías y plazas, con la nueva edificación que los delimita.

La propuesta del Estudio de Detalle no solo adecuará la volumetría de los nuevos edificios residenciales a la edificación existente del desarrollo de la A.A.06 La Ilustración, sino que posibilitará una mayor relación física y visual de los espacios públicos, al posibilitar la permeabilidad de las plantas bajas de las nuevas edificaciones residenciales, siendo conveniente su redacción al procurar la mejora de la calidad del espacio público de la ciudad, siendo de interés general por su beneficio para el conjunto de los ciudadanos.

Ante el inicio de los trabajos para la definición del proyecto ejecución de las obras de urbanización de la UE-6 (calles Churruga y Núñez de Balboa y plaza interior de la manzana), así como los de edificación de la parcela 6.2, se considera que es el momento oportuno de redacción, con el fin de que ambos actos de la ejecución del A.A.01 se diseñen de forma coherente y coordinada.



II. MEMORIA DE ORDENACIÓN



1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Como se ha referido al inicio de este documento, el objeto principal del presente Estudio de Detalle es adecuar la volumetría de la edificación residencial con frente a la calle Núñez de Balboa, compuesto por las parcelas 6.2, 10.1 y 9.1 de la A.A.-01 El Rosón, a los condicionantes derivados de la peculiaridad de la zona donde se ubica: remate de un barrio residencial tradicional, San Isidro, ensanche del centro de Getafe, frente al desarrollo residencial de transición de finales del siglo XX hacia el siglo XXI de La Ilustración, que actúa como puente entre el centro tradicional y los desarrollos más abiertos de Getafe Norte.

Los principales criterios para la ordenación son los siguientes:

1. Establecer una volumetría para la nueva edificación residencial con frente a la calle Núñez de Balboa:
 - Que esté en continuidad y acuerdo con la ya edificada en la manzana en desarrollo del A.A.06 La Ilustración, igualando alturas que eviten las medianeras vistas.
 - Que genere una mayor cabida, de forma que sea posible liberar de la edificación parte de las plantas bajas, viabilizando así la implantación de espacios para usos y servicios públicos en ellas, que procuren una mayor relación física y visual de los espacios públicos, al posibilitar la permeabilidad de las plantas bajas de las nuevas edificaciones residenciales.
2. Ampliar el espacio para uso público en el frente de la calle Núñez de Balboa: generando una mayor sección del espacio no edificado en la planta baja en el frente a esta calle y restringiendo los cuerpos volados, concentrándolos preferentemente en la fachada oeste, fachada colindante al futuro espacio libre del interior de la manzana.
3. Establecer condiciones y recomendaciones para que el espacio de borde de las alineaciones de la totalidad de las parcelas con frente a la plaza interior de la manzana tengan un tratamiento de calidad de vida urbana, que busque la armonía estética y la integración paisajística, que actúe como espacio de transición entre el dominio privado y el público, estableciendo que pueda ser accesible en todo su perímetro, ya sea desde los espacios de uso público como desde los de uso privativo.
4. Favorecer la mejora de las condiciones de la edificación existente destinada a Equipamiento de Servicios Público, ocupada por la comisaría de policía nacional, especialmente las de su acceso.



Imagen orientativa: edificios de la calle Núñez de Balboa, vista desde la plaza interior de la manzana



2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

En desarrollo de estos criterios la propuesta de ordenación del presente Estudio de Detalle establece las siguientes determinaciones:

- Para la edificación de las parcelas residenciales comprendidas en el ámbito de actuación El Rosón (A.A.01):

- Establecer como condición para la edificación la de priorizar la ocupación de las plantas altas por viviendas, liberando en lo posible la planta baja de edificación, para posibilitar la conexión urbana física y visualmente mediante la implantación en ella de espacios para usos y servicios públicos.
- Eliminación el retranqueo de la última planta de la edificación, dando así un frente continuo de fachada de la calle Núñez de Balboa en acuerdo con la de la edificación existente de la Ilustración, evitando medianeras vistas y permitiendo una mayor cabida de volumen en la edificación.
- Prohibición de cuerpos volados hacia la calle Núñez de Balboa, concentrando los permitidos por el planeamiento vigente en el resto de fachadas de los edificios, fachadas a la calle Churruca y al Espacio Libre interior de manzana.

Esta medida se justifica no solo en la continuidad de fachada de la edificación de la Ilustración, sino que adecua la volumetría de la edificación a los espacios urbanos del entorno. La propuesta plantea una fachada sin vuelos hacia una calle de dimensión escasa, evitando una percepción aún menor de su sección, agrupándolos en las fachadas con frentes a espacios más abiertos, medida que permite alcanzar la máxima dimensión del vuelo y, por tanto, de una mayor cabida del volumen edificable.

- Establecer un retranqueo obligatorio de la edificación en la planta baja de la edificación en la fachada con frente a la calle Núñez de Balboa. Dicho retranqueo se fija en 1,20 m, espacio libre de edificación que se ampliará la percepción de la sección de la calle Núñez de Balboa y el espacio para uso público. La posición de la edificación del planeamiento vigente en esta fachada es obligatoria sobre la alineación exterior de la parcela, condición que se mantiene en el resto de plantas del edificio.
- Para espacio libre público, calles y espacio libre interior a la manzana:
 - Posibilitar que desde este espacio libre se pueda acceder peatonalmente a la totalidad de las parcelas de las edificaciones que lo circundan. La urbanización de este espacio libre deberá prever en su diseño la posibilidad de estos accesos, así como de la continuidad con los espacios públicos generados por la liberación de la edificación en las plantas bajas de los edificios residenciales de la calle Núñez de Balboa.
 - Se establecen las siguientes condiciones y recomendaciones para el tratamiento del espacio de borde con las alineaciones de las parcelas colindantes a:

- Parcelas residenciales del A.A.-01 El Rosón. Para las calles y espacios libres públicos colindantes a las parcelas se recomienda un tratamiento en continuidad, de forma que se eliminen barreras físicas y/o visuales, creando una transición fluida del conjunto del espacio urbano generado.
- Parcela residencial del A.A.-06 Ilustración. Se recomienda la unificación con el cierre existente en la parcela, combinando muros bajos con verjas traslucidas o setos vegetales.
- Parcela de frente Equipamiento de Servicio Público, ocupada en la actualidad por una comisaría de la policía nacional. Será de aplicación del artículo 219 de las normas Urbanísticas del Plan General, debiendo ser tratadas las medianerías o paramentos que han quedado al descubierto como tales fachadas nobles; *se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlos con materiales adecuados, previos proyectos de reforma aprobados por el Ayuntamiento, (...).*
- Equipamiento de Servicio Público, comisaría de policía. Desde este Estudio de Detalle, con la finalidad de mejorar las condiciones de acceso al edificio de la comisaría de policía se propone que este pueda realizarse desde la plaza interior de la manzana, permitiendo, en el caso de que fuese necesario para su consecución, ocupar dicho acceso (escalinata y rampa) el espacio libre interior de la manzana.

Los **planos 4 y 5** recogen la volumetría de la ordenación actual comparándola con la propuesta del Estudio de Detalle, y el **plano 6** recoge sobre la cartografía del levantamiento topográfico de la manzana el refundido de las condiciones de la edificación del planeamiento vigente con la propuesta del presente Estudio de Detalle.



III. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO



Los siguientes apartados recogen un análisis de los impactos de la actuación propuesta en este Estudio de detalle referentes a:

1. La justificación de que la nueva ordenación y su normativa garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas;
2. Impacto de género, donde se analiza el impacto que la propuesta puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres;
3. La identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGBTI;
4. Impacto de la normativa en la infancia y la adolescencia, y la familia.

1 CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

La Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en el punto 1 de su disposición adicional recoge:

(...) "Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes." (...)

El vigente PGOU de Getafe contempla que en el acceso a la edificación desde el espacio público iguale la rasante de la parcela a edificar con la del espacio público y, el espacio público tenga pendientes, anchos sin barreras como arbolado, iluminación y mobiliario urbano adecuado a las normas y criterios de la accesibilidad por lo que el desarrollo y ejecución de la actuación propuesta cumplirá las exigencias marcadas en la normativa de accesibilidad vigente.

En cualquier caso, las actuaciones a ejecutar en desarrollo del Estudio de Detalle deberán cumplir con las determinaciones contenidas en el Anexo de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, o legislación que la sustituya, que recoge el Documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

2 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

El objeto de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (LIEMH) es hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición y en cualquiera de los ámbitos de la vida, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural, con la meta de alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria.

El artículo 31 de la Ley se refiere a la inclusión de la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico que, contemplados dentro de un desarrollo territorial y urbano sostenible, lleva a que cada vez estén más presentes dentro de este marco transversal aspectos como la perspectiva de género, la sostenibilidad, la cohesión social, la seguridad de las personas, la igualdad de trato y de oportunidades o la participación, y que se traduce en la búsqueda de ciudades más inclusivas, más humanas y más habitables.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), acoge el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, estableciendo como fin común de las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo, la utilización del mismo conforme al interés general y al principio de desarrollo sostenible.

El principio de desarrollo territorial y urbano sostenible fija como cuestiones concretas para su materialización, mejorar la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos, fomentar unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente, garantizar el acceso universal de los ciudadanos a los edificios de uso privado y público, a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios, favoreciendo la aproximación de éstos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social. En este sentido, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a estos principios.

3 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL

El objetivo de la Ley 4/2023, de 28 de febrero, para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI es desarrollar y garantizar los derechos de las personas lesbianas, gais, bisexuales, trans e intersexuales erradicando las situaciones de discriminación, para asegurar que en España se pueda vivir la orientación sexual, la identidad sexual, la expresión de género, las características sexuales y la diversidad familiar con plena libertad. Esta ley define las políticas públicas que garantizarán los derechos de las personas LGTBI y remueve los obstáculos que les impiden ejercer plenamente su ciudadanía.

En el Título I de la citada Ley refiere a la actuación de los poderes públicos, estableciendo los criterios y líneas generales de actuación de los mismos, y prevé el

3 MAY 2026

deber de adecuación de los servicios públicos para reconocer y garantizar la igualdad de trato de las personas. Para ello, se establece un conjunto de políticas públicas de colaboración entre Administraciones para garantizar, en el ejercicio de sus respectivas competencias y en sus instrumentos de planificación, la igualdad de trato y que no sean discriminadas en el acceso a la vivienda o a cualquier servicio público proporcionado por ellas.

4 IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA, Y EN LA FAMILIA

La Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia (LOPVI) aborda, entre otros muchos temas, la regulación de la atención a los menores en los centros de protección, con el objetivo de definir de qué modo han de asegurarse esos lugares como entornos seguros en los que niños y niñas, de por sí, particularmente vulnerables al vivir privados de la protección de un entorno familiar, puedan crecer protegidos de cualquier forma de violencia.

El título preliminar recoge la necesaria cooperación y colaboración entre las administraciones públicas, y la coordinación con los sistemas sanitario, educativo, fuerzas y cuerpos de seguridad, deporte y ocio, con el objetivo de responder a los imprevistos que presenta el acogimiento residencial y conseguir una progresiva mejora de las condiciones y tratamiento, tanto de los menores de edad como de los profesionales que trabajan con ellos, lo que contribuirá a dar cumplimiento al objetivo establecido en el artículo 53.1 de la ley: que todos los centros de protección de personas menores de edad sean entornos seguros. Para ello, todos los agentes, en el ámbito de sus competencias, deberán garantizar que las personas menores de edad no sean discriminadas en el acceso a cualquier servicio público proporcionado por ellas.



IV. NORMAS URBANÍSTICAS

13 MAY 2026

EL JEFE DE SERVICIO
DE LA PLANEACIÓN URBANA

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

El presente Estudio de Detalle es de aplicación en ámbito de la manzana delimitada por las calles Ilustración, Núñez de Balboa, Churruca y José María Peridis.

Los terrenos comprendidos en dicho ámbito son:

- Parcela residencial RC-4 del proyecto de reparcelación del Ámbito de Actuación A.A.-06 La Ilustración
- Parcelas residenciales 6.2, 9.1, 10.1 del PPRI del Ámbito de Actuación A.A.-01 El Rosón
- Suelos dotacionales: Parcela de Equipamiento de Servicio Público D6.2 y Espacio Libre compuesto por los suelos D6.1, D9.1 y D10.1 del PPRI del Ámbito de Actuación A.A.-01 El Rosón.

Artículo 2.- Condiciones generales

En todo lo no regulado por el presente Estudio de Detalle se estará, en lo que sea de aplicación, a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (PGOUG-2004) y al Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Actuación AA.-01 El Rosón.

Artículo 3.- Condiciones particulares del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle establece las siguientes condiciones a la ordenación pormenorizada de su ámbito:

- **Parcelas residenciales 6.2, 9.1, 10.1 del PPRI del Ámbito de Actuación A.A.-01 El Rosón.**

Serán de aplicación las condiciones particulares de la Zona A del Plan Parcial de Reforma Interior A.A.01 El Rosón con las siguientes excepcionales y particularidades:

- Se establece como condición para la edificación la de priorizar la ocupación de las plantas altas por viviendas, liberando en lo posible la planta baja, para posibilitar la implantación de espacios de uso y servicio público bajo la edificación que den continuidad física y visual a las calles y espacios libres que la circundan.
- Altura de la edificación en número de plantas. Será de cinco (5) plantas, no permitiéndose retranqueos en la última planta a la calle Núñez de Balboa.
- Se permiten únicamente cuerpos volados sobre el dominio público hacia el espacio libre interior de la manzana y a la calle Churruca, cumpliendo, en cualquier caso, las condiciones establecidas en el artículo 151 del PGOUG.
- En el frente de la edificación a la calle Núñez de Balboa se establece un retranqueo obligatorio en planta baja de 1,20 m.



- **Espacios libres y equipamientos públicos**

Serán de aplicación las condiciones particulares de la Zona C del Plan Parcial de Reforma Interior A.A. El Rosón con las siguientes excepciones y particularidades:

- Parques y espacios libres, terrenos dotacionales D6.1, D9.1 y D10.1. plaza interior de la manzana

- Se permite el acceso peatonal desde esta plaza a la totalidad de las parcelas que la circundan. La urbanización deberá prever en su diseño la posición de estos accesos, así como de la continuidad con los espacios públicos generados por la liberación de la edificación en las plantas baja de los edificios residenciales de la calle Núñez de Balboa, incorporándolos en el diseño de sus itinerarios peatonales.
- Se establecen las siguientes condiciones y recomendaciones para el tratamiento de los espacios de borde con las alineaciones de las parcelas colindantes.

Parcelas residenciales del A.A.01 El Rosón. Se recomienda un tratamiento de plataforma única que dé continuidad al espacio de uso público que resulte de la liberación de la edificación de las plantas bajas de la edificación, de forma que se eliminen barreras físicas, creando una transición fluida del conjunto del espacio urbano generado.

Parcela residencial del A.A.06 Ilustración. Se recomienda la unificación con el cierre existente en la parcela, combinando muros bajos con verjas y/o setos vegetales.

Parcela de frente Equipamiento de Servicio Público, ocupada en la actualidad por una comisaría de la policía nacional. Será de aplicación del artículo 219 de las normas Urbanísticas del Plan General, debiendo ser tratadas las medianerías o paramentos que han quedado al descubierto como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlos con materiales adecuados, previos proyectos de reforma aprobados por el Ayuntamiento.

No obstante, dada su importancia visual y estético, por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de estos muros medianeros.

- Equipamiento de Servicio Público, comisaría de policía. Con la finalidad de mejorar las condiciones de acceso al edificio de la comisaría de policía se propone que este pueda realizarse desde la plaza interior de la manzana, permitiendo, en el caso de que fuese necesario para su consecución, ocupar con dicho acceso (escalinata y rampa) el espacio libre interior de la manzana. El diseño de este acceso se deberá coordinar con el de la plaza, pudiendo formar parte de un elemento singular en ella.



V. PLANOS



Índice de Planos

- | | |
|----------|--|
| Plano 1. | Situación y emplazamiento |
| Plano 2. | Estado Actual. Ámbito de estudio sobre topográfico |
| Plano 3. | Planeamiento vigente |
| Plano 4. | Volumetría: Ordenación actual |
| Plano 5. | Volumetría: Ordenación propuesta |
| Plano 6. | Ordenación propuesta sobre topográfico |



EMPLAZAMIENTO



SITUACIÓN

18 MAR 2026
Getafe
Documentación

Manzana ámbito de estudio.



TÍTULO:
Estudio de Detalle en la manzana delimitada por las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churruca y José María Peridis, para la mejora de ordenación de los terrenos del A.A.01 "El Rosón"

TÍTULO DE PLANO:

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

URBANISMO

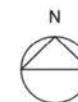
Servicios Técnicos Municipales

ESCALA:
1:5000
Original A3

FECHA:
ABRIL 2026

Nº DE PLANO

01



- Ámbito
- A.A. 06 Ilustración
- A.A. 01 El Rosón
- Parcelas de catastro

Documente aprobado
por el Ayuntamiento de Getafe
13 MAY 2026
03/05/2026
EL ALCAIDE
DE GEFATE
DE GEFATE

COTAS EN METROS



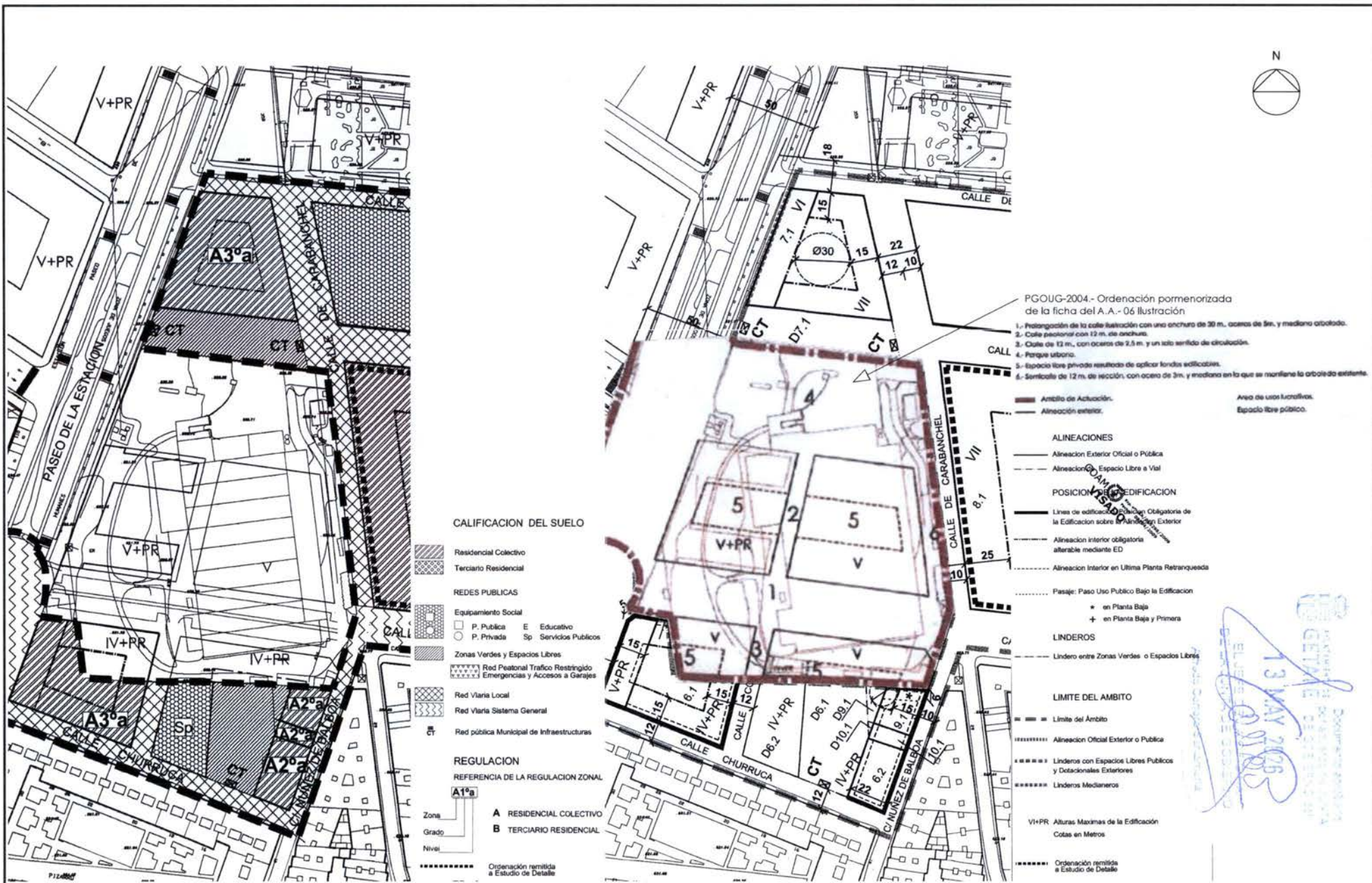
TÍTULO:
Estudio de Detalle en la manzana delimitada por las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churruca y José María Peridis, para la mejora de ordenación de los terrenos del A.A.01 "El Rosón"

TÍTULO DE PLANO: ESTADO ACTUAL. ÁMBITO DE ESTUDIO
SOBRE TOPOGRÁFICO

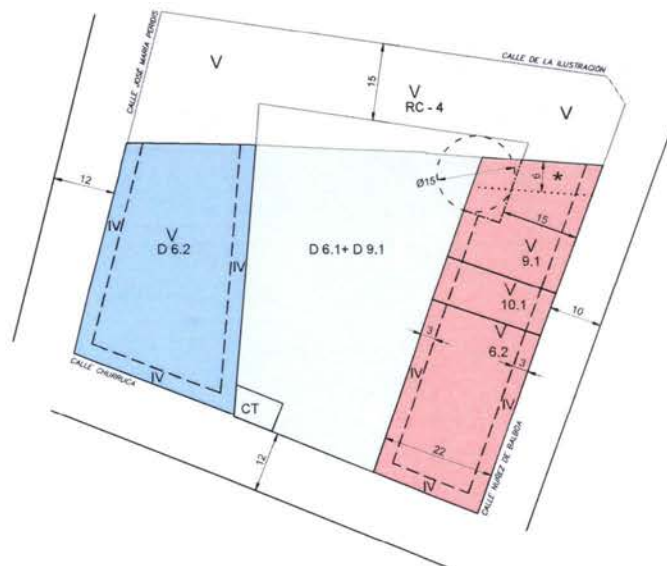
URBANISMO
Servicios Técnicos Municipales

ESCALA:
1:1000
Original A3
FECHA:
ABRIL 2026

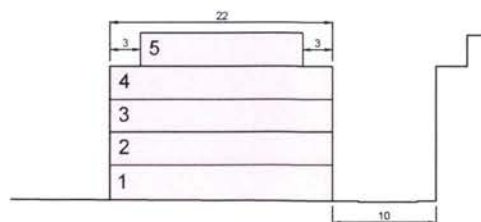
Nº DE PLANO
02



	TÍTULO: Estudio de Detalle en la manzana delimitada por las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churruga y José María Peridis, para la mejora de ordenación de los terrenos del A.A.01 "El Rosón"	TÍTULO DE PLANO: PLANEAMIENTO VIGENTE URBANISMO Servicios Técnicos Municipales	ESCALA: 1:2000 Original A3 FECHA: ABRIL 2026 Nº DE PLANO 03
---	--	---	--

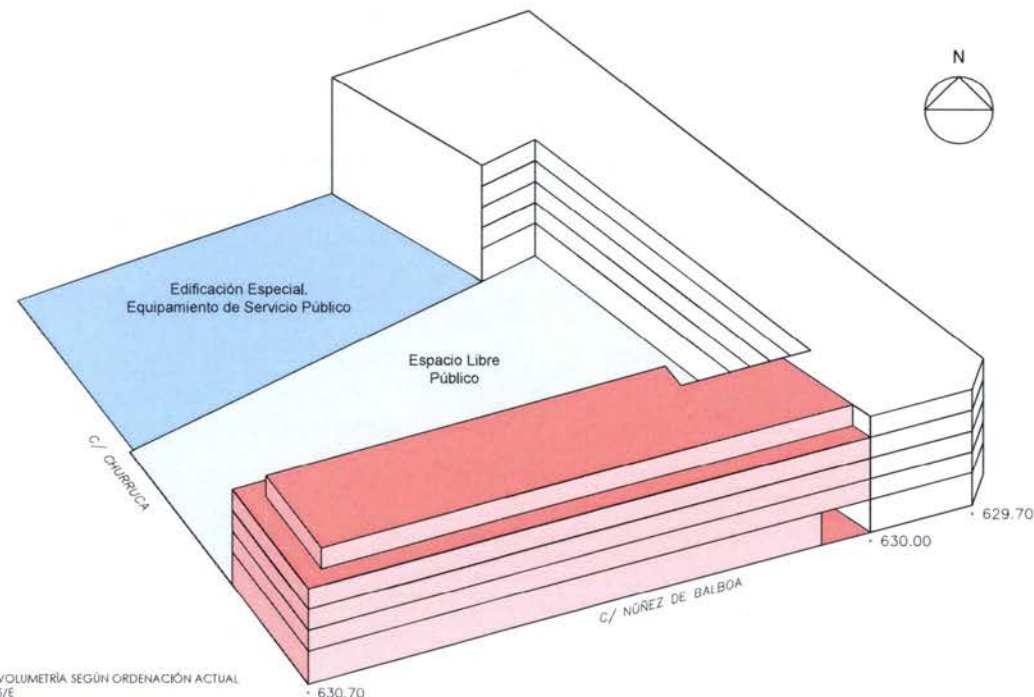


PLANO DE PLANTA SEGÚN ORDENACIÓN ACTUAL
E: 1/1000

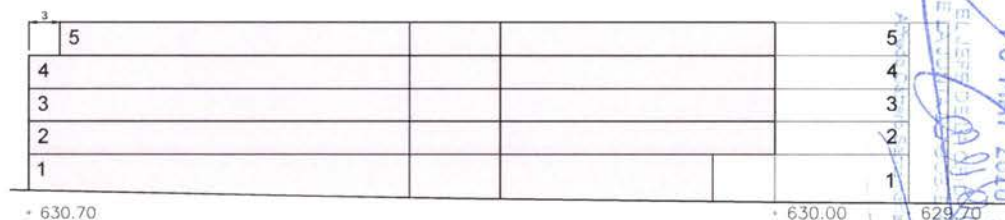


SECCIÓN C/ NÚÑEZ DE BALBOA

ESQUEMAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DEL A.A.01 EL ROSÓN
E: 1/500



VOLUMETRÍA SEGÚN ORDENACIÓN ACTUAL
S/E



+ 630.70

ALAZADO C/ NÚÑEZ DE BALBOA

COTAS EN METROS

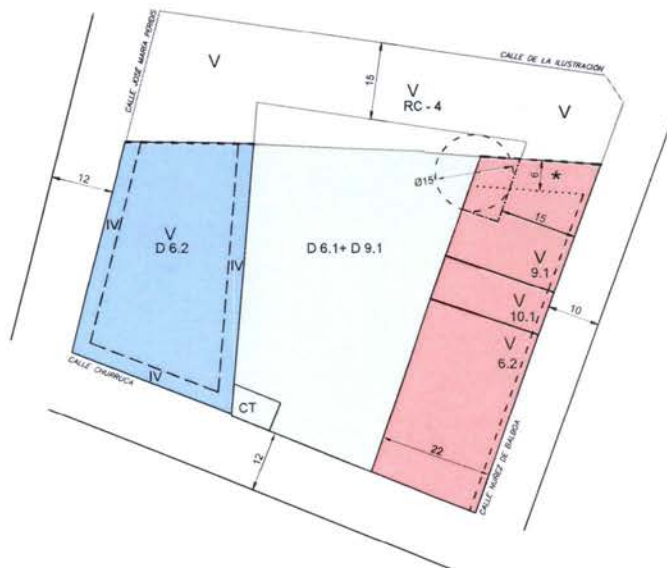


TÍTULO:
Estudio de Detalle en la manzana delimitada por las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churrucá y José María Peridis, para la mejora de ordenación de los terrenos del A.A.01 "El Rosón"

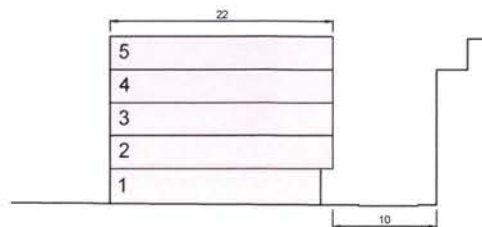
TÍTULO DE PLANO:
VOLUMETRÍA ORDENACIÓN ACTUAL
URBANISMO
Servicios Técnicos Municipales

ESCALA:
1:500
Original A3
FECHA:
ABRIL 2026

Nº DE PLANO
04

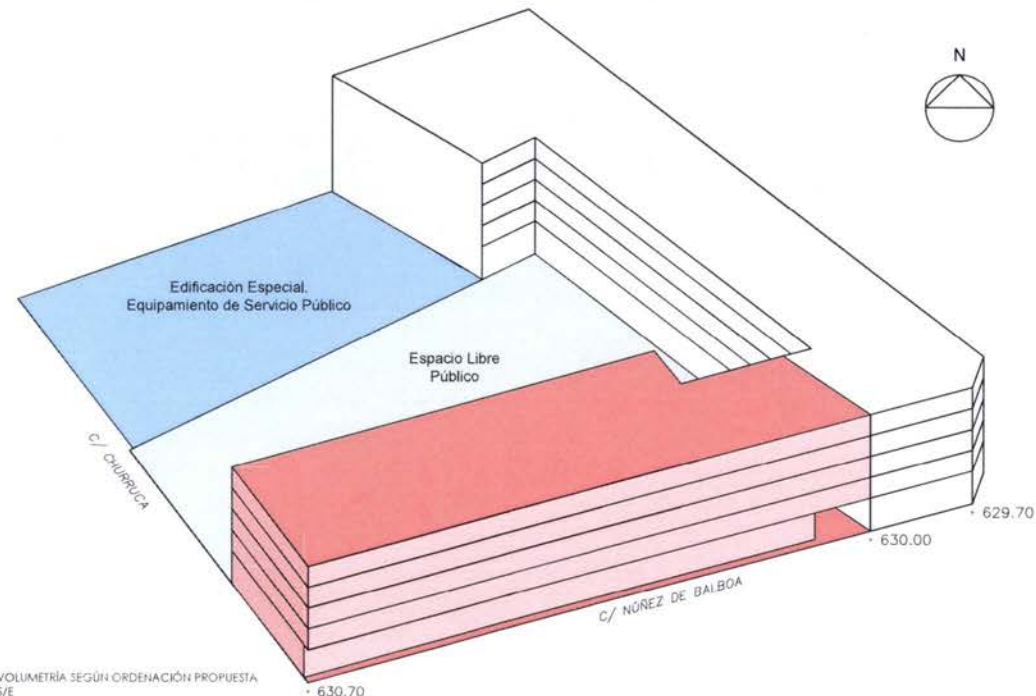


PLANO DE PLANTA SEGÚN ORDENACIÓN PROPUESTA
E: 1/1000

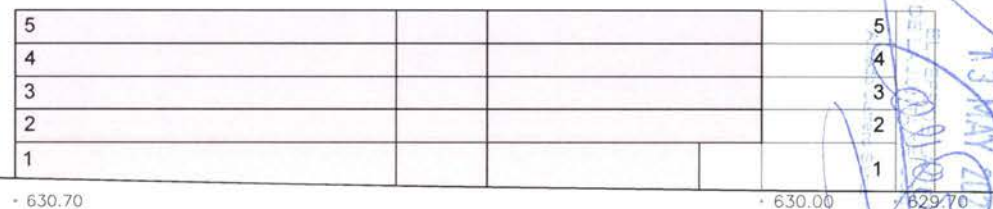


SECCIÓN C/ NÚÑEZ DE BALBOA

ESQUEMAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DEL A.A.01 EL ROSÓN
E: 1/500



VOLUMETRÍA SEGÚN ORDENACIÓN PROPUESTA
S/E



ALAZADO C/ NÚÑEZ DE BALBOA

COTAS EN METROS



TÍTULO:
Estudio de Detalle en la manzana delimitada por las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churruca y José María Peridis, para la mejora de ordenación de los terrenos del A.A.01 "El Rosón"

TÍTULO DE PLANO:
VOLUMETRÍA: ORDENACIÓN PROPUESTA
URBANISMO
Servicios Técnicos Municipales

ESCALA:
1:500
Original A3
FECHA:
ABRIL 2026

Nº DE PLANO
05



- Parcelas Residenciales
- Espacios Libres
- Equipamiento de Servicios Públicos
- Alineación oficial
- Línea de edificación. Posición obligatoria de la Edificación sobre alineación exterior
- Alineación obligatoria alterable mediante ED.
- Alineación interior última planta retranqueada
- Retranqueo mínimo obligatorio en PB.
- * Pasaje: Paso de uso Público Bajo la Edificación en PB.
- Linderos Medianeros
- V Alturas máximas de la edificación
- Cuerpos Volados sobre espacios públicos. Distribución no vinculante. Se ajustarán a lo dispuesto en INIUI del PGOU y ED.
- RC - 4 Identificación de parcela

COTAS EN METROS



TÍTULO:
Estudio de Detalle en la manzana delimitada por las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churruga y José María Peridis, para la mejora de ordenación de los terrenos del A.A.01 "El Rosón"

TÍTULO DE PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE TOPOGRÁFICO

URBANISMO
Servicios Técnicos Municipales

ESCALA:
1:500
Original A3

FECHA:
ABRIL 2026

Nº DE PLANO
06