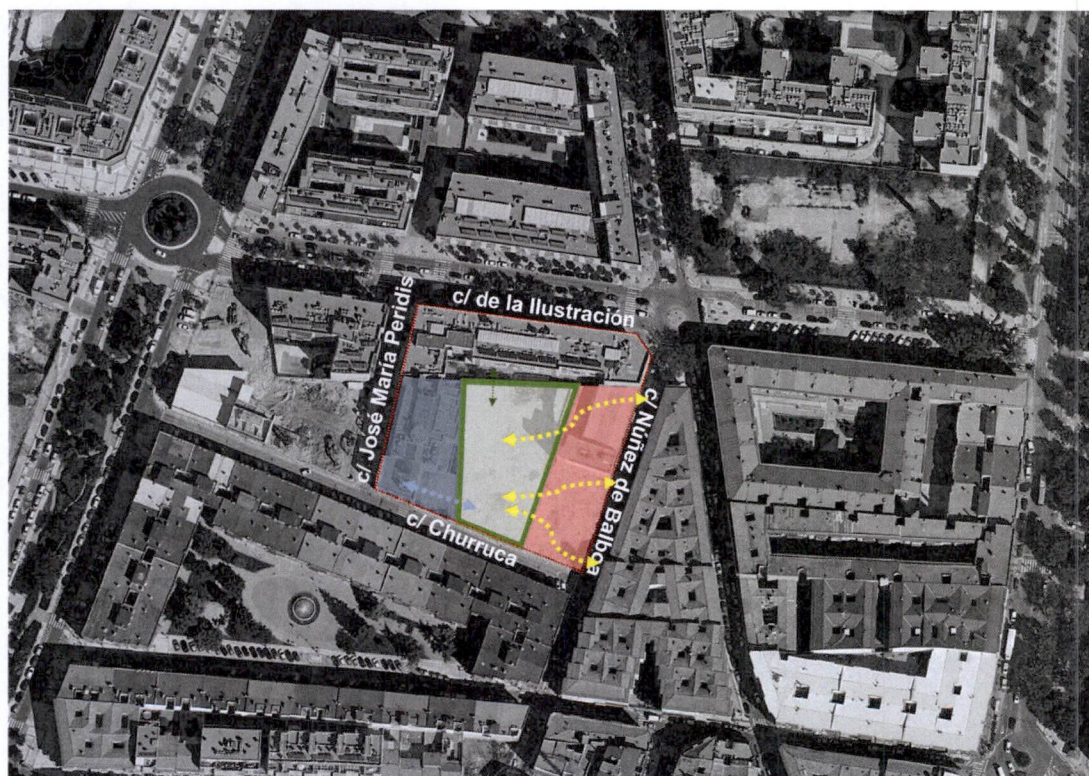




RESUMEN EJECUTIVO: Estudio de Detalle en la manzana delimitada por las calles de la Ilustración, Núñez de Balboa, Churruga y José María Peridis, para la mejora de ordenación de los terrenos del A.A.01 "El Rosón"



Alfredo Carrero Santamaría

Índice general

1	INTRODUCCIÓN.....	3
2	ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
	2.1. Ámbito	3
	2.2. Objeto	4
3	ALCANCE DE LA ORDENACIÓN	5
4	PLANOS	7



1 INTRODUCCIÓN

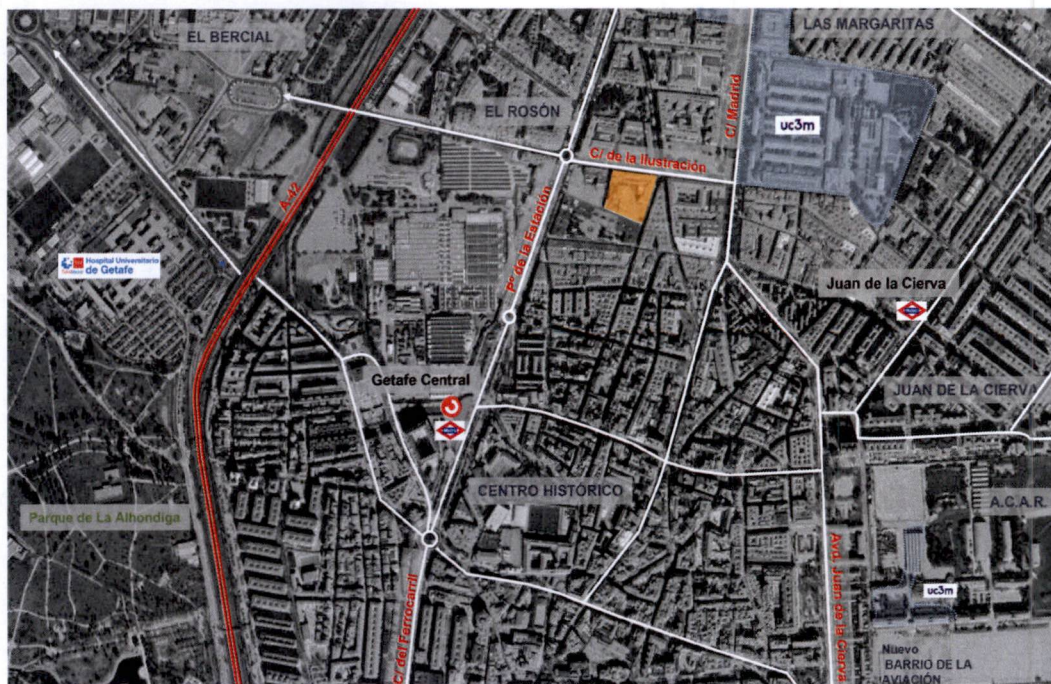
El presente documento constituye el RESUMEN EJECUTIVO que cumplimenta las determinaciones contenidas en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el artículo 56 bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2 ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta de oficio por el Ayuntamiento de Getafe, en virtud de las competencias establecidas en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en los artículos 5, 56 y 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

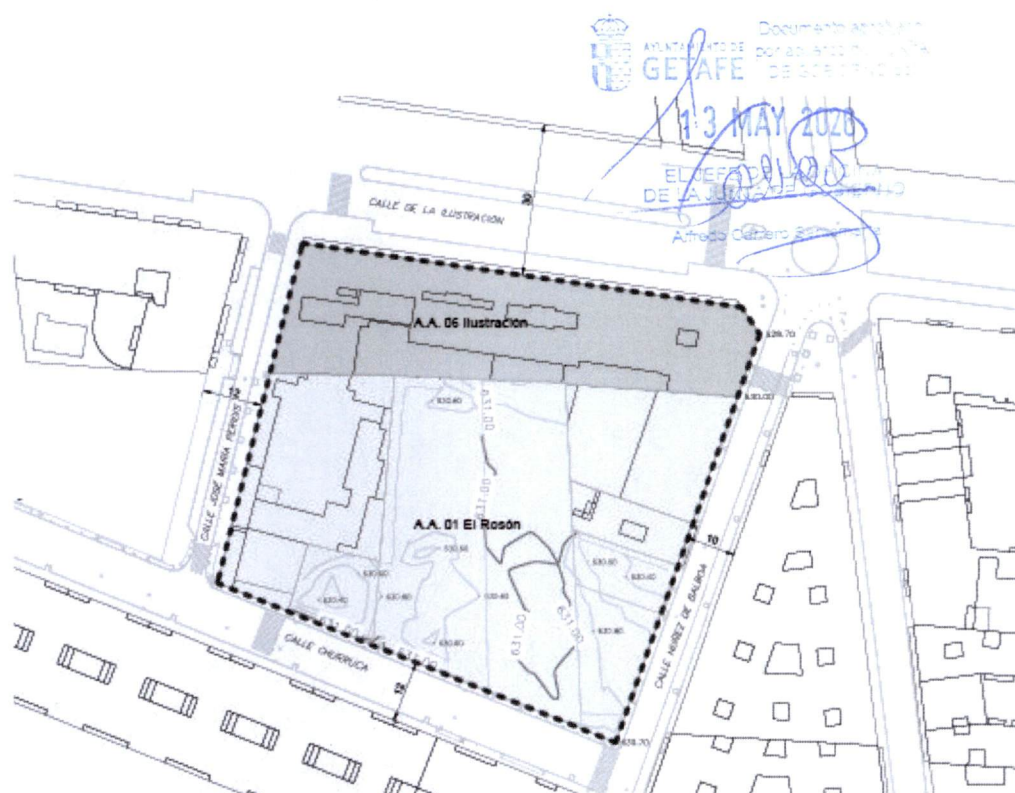
2.1. ÁMBITO

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).



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), Churruca (sur), y José María Peridis (oeste). Su superficie es de aproximadamente 0,8 ha.



Ámbito de sobre topográfico

2.2. OBJETO

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 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.

Su redacción y tramitación 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.



3 ALCANCE DE LA ORDENACIÓN

Los principales criterios para la ordenación del Estudio de Detalle son:

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.

Seguidamente se recogen las **Normas Urbanísticas** del Estudio de Detalle que determinan las condiciones de ordenación en desarrollo de estos criterios:

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 excepcionales 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.

13 MAY 2026

EL JEFE DE LA OFICINA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO

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 actualmente 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.

4 PLANOS

Seguidamente se adjuntan los planos del Estudio de Detalle números 04 y 05 que recoge la volumetría del planeamiento vigente y la volumetría resultante de la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE DE 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"

RÉSUMEN EJECUTIVO

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 POR ACUERDO DE JUNTA DE GOBIERNO DEL

13 MAY 2026

EL CONCEJAL DE URBANISMO
 DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 ALCAIDE SANTIAGO

