

# PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

DEL ÁMBITO A.A.02 "LA ESTACIÓN"  
DEL P.G.O.U. DE GETAFE (MADRID)

## APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2022

### DN-NU

Documentación Normativa

### NORMATIVA URBANÍSTICA

Promotor:

metrovacesa

Empresa Redactora:

Gestión, Ingeniería y Soluciones  
 **GIS**  
Gestión Integral del Suelo, S.L.



# PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO A.A.02 “LA ESTACIÓN” DEL P.G.O.U DE GETAFE (MADRID)



## APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA

# DN-NU

### Dirección Técnica:

David Gistau Cosculluela  
Magdalena Barreales Caballero  
Rubén Fernández Rodríguez

Ingeniero de Caminos  
Ingeniero de Caminos  
Arquitecto

### Equipo Redactor:

Rubén Calvete Villadangos  
Javier Alonso Vicente  
Fernando Carmona Mateos  
Sergio Ordás Llamazares  
Nuria Iburguren Fernández  
M<sup>a</sup> Luz Prieto Rodríguez  
Carmen Cordero González  
Armando López Hernández  
Inés Suárez Santos  
Javier Rodríguez Barrientos  
Manuel Gil Robledo  
Óscar García Fernández  
Dulce María Pérez Benavides  
Miguel Ángel García Angulo  
M<sup>a</sup> Teresa Fernández Fernández

Arquitecto  
Arquitecto  
Arquitecto  
Ingeniero de Caminos  
Ingeniero de Caminos  
Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo  
Lda. Ciencias Ambientales  
Ldo. Geografía e Historia  
Lda. Derecho  
Ingeniero Técnico Agrícola  
Topógrafo  
Ingeniero Técnico Agrícola  
Delineante  
Delineante  
Administrativo

### Promotor:

**metrovacesa**

Metrovacesa.  
Calle Quintanavides, 13,  
28050 Madrid

### Empresa Redactora:

Gestión, Ingeniería y Soluciones  
  
Gestión Integral del Suelo, S.L.

Gestión Integral del Suelo, S.L.  
Paseo de la Castellana 127, 2  
28046 Madrid

ÍNDICE

<b>Capítulo 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL</b> .....	<b>1</b>
1.1. Naturaleza y ámbito territorial.....	1
1.1. Clasificación del Suelo.....	1
1.2. Documentos del Plan Parcial de Reforma Interior.....	1
1.3. Vigencia.....	3
1.4. Efectos.....	4
1.5. Interpretación del Plan Parcial de Reforma Interior.....	4
1.6. Adecuación a las determinaciones del Plan General.....	4
1.7. Estudios de Detalle.....	5
1.8. Infracciones.....	6
1.9. Condiciones relativas a las infraestructuras ferroviarias.....	6
1.10. Condiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas.....	13
1.11. Edificaciones fuera de ordenación.....	14
1.12. Condiciones generales relativas a las redes de Telecomunicaciones.....	14
1.13. Condiciones generales relativas a la zona de protección y dominio público de Carreteras.....	24
1.14. Condiciones generales relativas a las infraestructuras de Canal de Isabel II.....	27
1.15. Condiciones generales relativas al control de plagas.....	32
1.16. Condiciones generales relativas a las emisiones electromagnéticas.....	32
1.17. Condiciones generales relativas a la seguridad en caso de incendios.....	33
<b>Capítulo 2. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN</b> .....	<b>34</b>
2.1. Infraestructuras y servicios urbanos.....	34
2.2. Pavimentación y encintado.....	34
2.3. Red de distribución de agua.....	37
2.4. Red de saneamiento.....	39
2.5. Red de energía eléctrica.....	41
2.6. Red de alumbrado público.....	42
2.7. Red de telecomunicaciones.....	45
2.8. Red de gas natural.....	47
2.9. Otros servicios.....	48
2.10. Criterios de diseño de las zonas verdes.....	48
2.11. Plantaciones.....	49
2.12. Señalización viaria.....	51
2.1. Condiciones de accesibilidad en los espacios públicos.....	51
<b>Capítulo 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN</b> .....	<b>52</b>
3.1. Conceptos generales.....	52
3.2. Condiciones generales de volumen de la edificación.....	52
3.3. Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.....	61
3.4. Condiciones higiénicas de calidad y seguridad.....	64
3.5. Condiciones de accesibilidad.....	65

3.6.	Condiciones de uso.....	66
3.7.	Condiciones de conservación y mantenimiento.....	66
3.8.	Condiciones acústicas.....	67
<b>Capítulo 4.</b>	<b>NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA .....</b>	<b>73</b>
4.1.	Definición de las Zonas de Ordenanza.....	73
4.2.	Residencial Colectivo Vivienda Libre (RCL).....	73
4.3.	Residencial Colectivo Vivienda Protegida (RCP).....	77
4.4.	Uso de espacios libres (RG-ZV y RL-ZV).....	80
4.5.	Servicios Públicos (RG-SP).....	80
4.6.	Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RG-IV y RL-IV).....	82
4.7.	Espacios Libres – Infraestructuras Ferroviarias (RG-IF).....	85
<b>Capítulo 5.</b>	<b>EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....</b>	<b>87</b>
5.1.	Delimitación de Unidades de Ejecución.....	88
5.2.	Definición del Sistema de Ejecución.....	88
5.3.	Parcelaciones.....	89
5.4.	Proyectos de urbanización.....	90
5.5.	Proyectos de edificación.....	91
5.6.	Edificación y urbanización simultáneas.....	91
5.7.	Obtención y ejecución de redes públicas.....	92
5.8.	Cesión de edificabilidad al Ayuntamiento.....	93
5.9.	Edificabilidad susceptible de apropiación por los propietarios.....	93
5.10.	Indemnizaciones.....	93

## Capítulo 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### 1.1. Naturaleza y ámbito territorial

El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Reforma Interior, conforme a lo previsto en el artículo 47.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El ámbito territorial del Plan es el comprendido dentro de los límites de la línea poligonal grafiada en los planos, y se corresponde con el ámbito establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

El ámbito de actuación está situado al sur del término municipal de Getafe, en una zona intersticial entre las zonas residenciales del barrio de Juan de la Cierva y de la Colonia Militar, y la zona industrial del polígono de Los Ángeles situada al otro lado de la vía férrea. Al sur del ámbito se encuentra la Base Aérea de Getafe. Al norte, destaca la presencia de grandes zonas verdes públicas como el Parque de Andalucía (donde se integra la “Ciudad de los Niños”) o el Parque de Andrés García Madrid.

El ámbito territorial del A.A.02 “La Estación” es el comprendido dentro de los límites de la línea poligonal señalada en los planos. Queda limitado al norte por la Calle de los Fundidores, al sur por el Paseo de John Lennon, al este por la línea del ferrocarril Madrid-Valencia Nord, y al oeste por la Calle Camino Viejo de Pinto, la Avenida de los Ángeles y la Colonia Militar.

La superficie del ámbito asciende a 90.968,00 m<sup>2</sup> según el levantamiento topográfico efectuado para la elaboración del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

### 1.1. Clasificación del Suelo.

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial de Reforma Interior, está clasificado como **Suelo Urbano No Consolidado** y, en consecuencia, será de aplicación el régimen jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

El uso global fijado en el ámbito A.A.02 “La Estación” y, por lo tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este Plan Parcial, es el **RESIDENCIAL Colectivo**.

### 1.2. Documentos del Plan Parcial de Reforma Interior

El presente Plan Parcial de Reforma Interior cuenta con la siguiente documentación:

- Documentación Informativa
  - **DI-MI\_MEMORIA DE INFORMACIÓN**

- **DI-PI\_PLANOS DE INFORMACIÓN**
  - **PI-01\_Situación y emplazamiento**
  - **PI-02\_ Levantamiento topográfico**
  - **PI-03\_Plano catastral**
  - **PI-04.1\_Estructura de la propiedad. Fincas catastrales aportadas**
  - **PI-04.2\_Estructura de la propiedad. Fincas registrales aportadas**
  - **PI-05.1\_Infraestructuras existentes. Gas natural.**
  - **PI-05.2\_Infraestructuras existentes. Telefonía.**
  - **PI-05.3\_Infraestructuras existentes. Abastecimiento.**
  - **PI-05.4\_Infraestructuras existentes. Saneamiento.**
  - **PI-05.5\_Infraestructuras existentes. Electricidad.**
  - **PI-05.6\_Infraestructuras existentes. Instalaciones de ADIF.**
  - **PI-06\_Edificación, usos y vegetación existente**
  - **PI-07\_Redes públicas existentes**
  - **PI-08\_Planeamiento vigente**
  - **PI-09.1\_Afecciones. Legislación ambiental y sectorial. Aeronáuticas, Acústicas, Defensa y ADIF.**
  - **PI-09.2\_Afecciones. Legislación ambiental y sectorial. Carreteras.**
  - **PI-09.3\_Afecciones. Legislación ambiental y sectorial. Red de abastecimiento.**
- Documentación Ambiental
  - **DA-EAE\_ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**
    - Anexo I: Documento de Alcance
    - Anexo II: Estudios Complementarios
      - **Estudio de contaminación atmosférica**
      - **Estudio de contaminación acústica**
      - **Estudio de caracterización de la calidad de los suelos**
      - **Estudio hidrológico y capacidad hídrica. Cumplimiento del RD 170/1998**
      - **Estudio de contaminación electromagnética**
      - **Estudio de movilidad y tráfico**
      - **Estudio de soleamiento**
      - **Estudio sobre la generación y gestión de residuos urbanos**
      - **Estudio de repercusiones derivadas del proceso de demolición**
      - **Estudio de la vegetación afectada**
      - **Estudio de servidumbres aeronáuticas y radioayudas**
    - Anexo III: Planos
- Documentación Normativa
  - **DN-MO\_MEMORIA ORDENACIÓN**
    - Anexo I. Memoria de Impacto Normativo
    - Anexo II. Informe de Sostenibilidad Económica
    - Anexo III. Memoria de Viabilidad Económica
  - **DN-NU\_NORMATIVA URBANÍSTICA**
  - **DN-PO\_PLANOS DE ORDENACIÓN**
    - **PO-01\_Delimitación del ámbito**
    - **PO-02\_Calificación del suelo. Usos y ordenanzas**
    - **PO-03\_Esquema de ordenación orientativa**

- PO-04\_Redes Públicas
- PO-05.1\_Red viaria. Pavimentación y secciones tipo.
- PO-05.2\_Red viaria. Definición geométrica.
- PO-05.3\_Red viaria. Perfiles longitudinales.
- PO-06.1\_Afecciones sectoriales sobre la Ordenación. Ministerio de Defensa.
- PO-06.2\_Afecciones sectoriales sobre la Ordenación. Red de Carreteras.
- PO-06.3\_Afecciones sectoriales sobre la Ordenación. Red de abastecimiento.
- PO-06.4\_Servidumbres radioeléctricas de la Instalación de Telecomunicaciones Militar RTC-187 GRUTRA.
- PO-06.5\_Afecciones sectoriales sobre la Ordenación. Red ferroviaria.
- PO-06.6\_Afecciones sectoriales sobre la Ordenación. Afecciones acústicas.
- PO-07\_Unidades de Ejecución
- PO-08.1\_Imagen no vinculante de la Ordenación
- PO-08.2\_Imagen no vinculante de la Ordenación. Jardinería y mobiliario urbano.
- PO-09\_Medidas correctoras acústicas. Definición de caballón y secciones
- DN-PEI\_PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS
  - PEI-01\_Esquema de la Red de abastecimiento de agua
  - PEI-02\_Esquema de la Red de riego
  - PEI-03\_Esquema de la Red de saneamiento
  - PEI-04\_Esquema de la Red de energía eléctrica
  - PEI-05\_Esquema de la Red de alumbrado público
  - PEI-06\_Esquema de la Red de gas natural
  - PEI-07\_Esquema de la Red de Telecomunicaciones

Además, la documentación anteriormente citada se complementa con un **Resumen Ejecutivo** y con una **Memoria de Tramitación**, donde se resumen las diferentes fases de redacción del presente Plan Parcial y los informes sectoriales recabados durante la tramitación.

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de la presente Normativa Urbanística.

### 1.3. Vigencia

El Plan Parcial de Reforma Interior tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se revise el Plan General y así se determine.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

El Plan Parcial podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, ajustándose a lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento y, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 162 del mismo Reglamento.

#### **1.4. Efectos**

La entrada en vigor de este Plan Parcial de Reforma Interior supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

El Plan Parcial de Reforma Interior, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan Parcial de Reforma Interior comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan Parcial de Reforma Interior implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial de Reforma Interior, de los Estudios de Detalle, Proyectos de Compensación y Proyectos de Urbanización que afecten a su ámbito territorial.

#### **1.5. Interpretación del Plan Parcial de Reforma Interior**

La interpretación de la Modificación Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Getafe, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

En ausencia de norma concreta aplicable o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios utilizados.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos.

#### **1.6. Adecuación a las determinaciones del Plan General**

La propuesta de ordenación contenida en el presente Plan Parcial se adecúa a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Getafe, aprobado por acuerdo del pleno de la corporación municipal de 25 de abril de 2003, y definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2003, publicado en el BOCM número 277/3881 de 13 de octubre de 2003.

La ordenación se ajusta a las directrices establecidas en la Ficha Urbanística específica para el Ámbito A.A.02 “La Estación” y a la delimitación de su área de actuación, cumpliendo también la previsión de reserva y cesión de las redes públicas fijadas en el artículo 36 del a Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La distribución de las superficies destinadas a parcelas para uso residencial y para reservas de suelo para ubicar las redes públicas, respeta las determinaciones fijadas por el PGOU de Getafe, el cual define la zonificación de usos estableciendo al norte un área destinada para la localización de usos lucrativos, y el resto para cesiones de suelo y redes públicas.

La ordenación cumple los estándares previstos por el PGOU y por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, tal como se justifica en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

Las Ordenanzas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción de los Proyectos de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca el Plan Parcial de Reforma Interior son las contenidas en los documentos de este Plan Parcial de Reforma Interior. Para todo lo no regulado en el presente documento, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Getafe.

### **1.7. Estudios de Detalle**

Como desarrollo de este Plan Parcial de Reforma Interior no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudio de Detalle alguno.

El Plan Parcial se elabora con la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, cuanto tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

No obstante, si se considerase necesario concretar posteriormente la definición de los volúmenes edificables y el señalamiento preciso de alineaciones y rasantes, se podrán formular Estudios de Detalle, de acuerdo a lo establecido en el artículo 53 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los Estudios de Detalle 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. Asimismo, los Estudios de Detalle no podrán parcelar el suelo, ni alterar el destino del mismo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones impuestas por el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

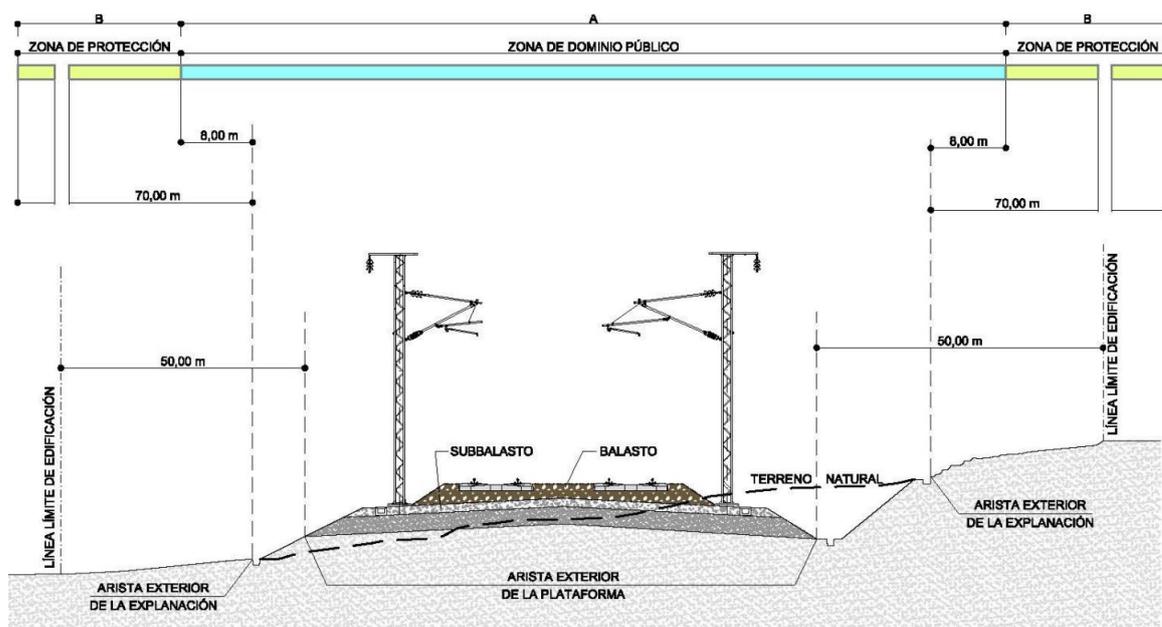
### 1.8. Infracciones

Las infracciones a las normas contenidas en el Plan Parcial de Reforma Interior darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en la Ley.

### 1.9. Condiciones relativas a las infraestructuras ferroviarias

El ámbito de actuación del Plan Parcial de Reforma Interior es colindante con la traza ferroviaria de Red Convencional Madrid-Valencia Nord, línea C-3 de Cercanías de Madrid, próximo a la Estación Getafe Industrial (PK 13/760). Por tanto, serán de aplicación las disposiciones de la legislación vigente en materia de ferrocarriles.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la citada Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. En los siguientes epígrafes se transcribe una síntesis de dichas limitaciones.



- A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.
- B.- ZONA DE PROTECCIÓN = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

NOTA:

EN SUELO URBANO O URBANIZABLE, CUANDO EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ASÍ LO CLASIFIQUE Y SIEMPRE QUE CUENTE CON EL PLANEAMIENTO MÁS PRECISO QUE REQUIERA LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE, LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS PARA EL DOMINIO PÚBLICO SERÁN DE 5 Y 8 METROS.( Art. 14.2)

EN LOS CASOS DE PUENTES , VIADUCTOS , ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES , SE PODRÁ FIJAR COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION , LA LINEA DE PROYECCION VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.(Art. 13.4)

EN ZONAS URBANAS LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN SE SITÚA A 20 METROS.( Art 15.2)

SE CONSIDERA ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA, EL BORDE EXTERIOR DE LA ESTRUCTURA CONSTRUIDA SOBRE LA EXPLANACIÓN QUE SUJETA LA VÍA Y LOS ELEMENTOS DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE LOS TRENES.  
( Art. 34.2 del Reglamento del Sector Ferroviario, según redacción del R.D. 354/2006)

Figura 1. Limitaciones a la propiedad establecidas por la legislación vigente del sector ferroviario

### 1.9.1. Zona de dominio público

- Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

### 1.9.2. Zona de protección

- La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
- En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

### 1.9.3. Límite de edificación

- A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.
- La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.
- Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.
- Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo

informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en este epígrafe previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

#### 1.9.4. Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección

- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.

- Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.
- Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

#### 1.9.5. Expropiación de bienes existentes en la zona de protección hasta la línea límite de edificación

- En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, y la necesidad de su ocupación y la declaración de urgencia de la misma, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

#### 1.9.6. Obras y actividades ilegales en zonas de dominio público o de protección de la infraestructura ferroviaria

- Los Delegados del Gobierno en las Comunidades Autónomas, a instancia del Ministerio de Fomento, de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria o del administrador de infraestructuras ferroviarias, dispondrán la paralización de las obras o instalaciones y la suspensión de usos prohibidos, no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones. Asimismo, se podrá proceder al precinto de las obras o instalaciones afectadas.
- El Delegado del Gobierno interesará del administrador de infraestructuras ferroviarias, que proceda a efectuar la adecuada comprobación de las obras paralizadas y los usos suspendidos, debiendo adoptar, en el plazo de dos meses desde que se produzca la instancia y previa audiencia de quienes puedan resultar directamente afectados, una de las resoluciones siguientes:
  - a) La demolición de las obras o instalaciones y la prohibición definitiva de los usos prohibidos, no autorizados o que no se ajusten a las autorizaciones otorgadas.

b) La iniciación del oportuno expediente para la eventual regularización de las obras o instalaciones o autorización de los usos permitidos.

- La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

#### 1.9.7. Condiciones específicas para el ámbito A.A.02 “La Estación”

- Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, el RD 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD 929/2020, de fecha 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.
- A lo largo del desarrollo del ámbito, en el que se irán concretando técnicamente las actuaciones previstas, podrán establecerse nuevas condiciones orientadas a la protección de las instalaciones ferroviarias en coordinación con Mantenimiento de Infraestructuras de ADIF u otros departamentos competentes.
- De acuerdo con lo señalado por la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de ADIF, para el caso concreto del ámbito A.A.02 “La Estación”, la arista exterior de la plataforma del trazado ferroviario afectado por la actuación urbanística, en el lado derecho de la traza, debe ubicarse en la línea imaginaria trazada a 3,00 m. del carril más próximo a la actuación, a partir de la cual se medirá la distancia correspondiente a la línea límite de edificación. Asimismo, la arista de la explanación ferroviaria debe ubicarse a una distancia que oscila entre 6,50 m. y 8,00 m. del carril de referencia más cercano a la actuación, a lo largo de la traza subterránea de fibra óptica y telecomunicaciones existente, a partir de la cual se medirán las distancias correspondientes a la Zona de Dominio Público Ferroviario y a la Zona de Protección.
- Debe señalarse que las zonas de afección ferroviaria reflejadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial no tienen carácter vinculante, ya que es competencia exclusiva del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias la definición de las aristas de plataforma y explanación atendiendo al estado de la infraestructura en cada momento.
- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dirigiéndose para su tramitación a la Jefatura de Área de Autorizaciones y Zonas de Afección. Cuando se vaya a solicitar la autorización deberá presentarse un proyecto firmado por técnico competente que debe incluir la definición de la superficie de ocupación necesaria para efectuar las obras para que ADIF pueda computar la ocupación del dominio público ferroviario que se va a producir.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de la ley 38/2015 del Sector Ferroviario, cualquier obra que se lleve a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tenga por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas. En este sentido, se recomienda desde el Plan Parcial la presentación de un Estudio Acústico de Ruidos y Vibraciones, para los suelos de nuevo desarrollo colindantes con el ferrocarril, que ponga de manifiesto la magnitud real de tales

impactos, y permita evaluar las necesidades de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades. Estas medidas a adoptar, al igual que el obligatorio cerramiento de tipo urbano que asegure el aislamiento del ámbito ferroviario, en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto en el correspondiente Proyecto de Urbanización como un coste más de los gastos de urbanización.

- Se garantizará el mantenimiento de la funcionalidad y conservación de las instalaciones de cables de cobre, de fibra óptica y de mantenimiento de infraestructuras de ADIF existentes en el ámbito del Plan Parcial.
- Se dará cumplimiento a las siguientes condiciones en relación al caballón de tierra previsto en el Plan Parcial (u otro tipo de medida correctora de la contaminación acústica que pueda implementarse):
  - El caballón se situará fuera de la zona de Dominio Público.
  - Se instalará canaleta a pie de talud, del lado de la infraestructura ferroviaria, de suficientes dimensiones para recoger las aguas que pueda generar este caballón.
  - No se podrán plantar árboles que no cumplan con la distancia suficiente de 1,5 veces de distancia de la envergadura máxima del árbol.
  - El talud en el lado de la infraestructura ferroviaria no podrá presentar una inclinación excesiva.
  - El caballón no podrá situarse sobre las actuales canalizaciones, cámaras, arquetas o cualquier tipo de infraestructuras ferroviarias existentes paralelas a la vía, que deberán quedar situadas entre el caballón y las vías.
- Se instalará a cargo del promotor un cerramiento de tipo urbano que separe el futuro ámbito residencial de la zona ferroviaria. Asimismo, se implantarán las medidas correctoras para garantizar los valores de inmisión de ruido exigibles en el ámbito, de acuerdo con el Estudio de Contaminación Acústica adjunto al presente Plan Parcial. Estas medidas incluirán no sólo los elementos de barrera acústica previstos, sino también la exigencia al promotor de las futuras viviendas de que éstas estén dotadas del aislamiento acústico necesario para que se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de las edificaciones destinadas a uso residencial.
- En las zonas verdes y espacios libres colindantes a las vías férreas se requerirá la plantación de arbolado fuera del Dominio Público Ferroviario, cuidando que las especies no sean de gran crecimiento y pudieran en un futuro rebasar las dimensiones permitidas en el entorno ferroviario por razones de seguridad. En este sentido, los árboles deberán ubicarse a una distancia mínima de una vez y media su altura, hasta la arista de explanación.
- Los posibles vertidos excedentes de riego se volverán hacia el exterior de la explanación de ferrocarril, evitando su infiltración hacia las instalaciones e infraestructuras de vía. Se instalará una canaleta a pie del talud previsto, del lado de la infraestructura ferroviaria, para la recogida de aguas.
- En la parcela calificada como RG-SP se garantizará la compatibilidad con los posibles usos ferroviarios, para permitir una futura modificación de la actual Estación del Cercanías, en su caso.
- Dentro de la superficie calificada como Espacios Libres- Infraestructuras Ferroviarias se incluye la totalidad de las instalaciones existentes de ADIF. Esto incluye no sólo las edificaciones y las canalizaciones lineales existentes, sino también las arquetas y otros elementos de las redes. En este sentido, en las zonas donde las canalizaciones existentes de ADIF sean colindantes a otras zonas de ordenanza se establece una banda de 1 metro de anchura calificada como RG-IF desde el eje de la canalización, para garantizar que todos los elementos de las instalaciones de ADIF existentes quedan calificados como RG-IF. Esto se tendrá en cuenta a la hora de redactar el Proyecto o Proyectos de

Urbanización, que contarán con un levantamiento topográfico adecuado, y en ningún caso quedarán los elementos de las canalizaciones de ADIF fuera de las parcelas calificadas como RG-IF.

- En la prolongación del Vial F el PGOU de Getafe prevé un futuro paso sobre la línea férrea, afectando a suelo calificado mediante la ordenanza RG-IF. En el momento en que se plantee la ejecución del citado paso, deberá ser autorizado por ADIF y cumplir con los condicionantes técnicos precisos y deberá, en su caso, plantearse la forma de obtención del vuelo / subsuelo en función de si fuera un paso superior o inferior. En caso de ser necesaria para la ejecución del paso la modificación de infraestructuras de ADIF (y siempre y cuando sea técnicamente posible y estuviera autorizado) el coste de esas obras correrá a cargo de quien tuviera que ejecutar el paso y nunca se podrían reclamar a Adif.

### 1.10. Condiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas

La altura de las edificaciones propuestas en el ámbito respetará la cota máxima establecida por las líneas de nivel de las superficies limitadoras establecidas por la servidumbre aeronáutica del aeródromo de la Base Militar de Getafe, conforme se refleja en la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Reforma Interior como en el Estudio de Servidumbres Aeronáuticas y Radioayudas que se adjunta como anejo al mismo.

Esa cota máxima no deberá ser rebasada por ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), por ninguna modificación del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como por el gálibo de los vehículos.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas aerogeneradoras incluidas las palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los cien metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en materia de Servidumbres Aeronáuticas, sin perjuicio de aquellos ámbitos del término municipal que se encuentren en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, para las que la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá igualmente resolución favorable conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

En el caso de que esté prevista la instalación de algún tipo de grúa para llevar a cabo las edificaciones, la empresa constructora, previamente al inicio de las obras, deberá notificar al Estado Mayor del Ejército del Aire la ubicación y elevación de la misma, siendo necesaria autorización expresa para su instalación.

Las edificaciones deberán dotarse del aislamiento acústico necesario para atenuar la afección derivada de la huella de ruido correspondiente a la Base Aérea.

En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas-, medios

necesarios para la construcción – incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa.

### 1.11. Edificaciones fuera de ordenación

De acuerdo al presente Plan Parcial de Reforma Interior, las edificaciones existentes no compatibles con la ordenación propuesta en los planos de ordenación adjuntos a este documento quedarán en situación de fuera de ordenación, no permitiéndose en ellas más que las obras de consolidación, mantenimiento y ornato público que sean necesarias mientras dure la actividad.

Queda prohibido cualquier aumento de superficie, ampliaciones, reformas integrales, así como las obras que supongan cambio de la actividad.

### 1.12. Condiciones generales relativas a las redes de Telecomunicaciones

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

#### a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1. 21ª y la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que

se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

**b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio competente del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.

- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

**c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio competente el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

**d) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- Garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- Garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores.
- No podrán imponer soluciones tecnológicas concretas.
- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

e) **Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.**

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

- 1) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
- 2) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- Que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- Que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados. que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente (art. 3.1).
- Las licencias que autorizan los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).
- Las licencias para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de microcélulas para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:
  - Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).

- Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación

de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

**f) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.**

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº6, 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es/>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a todos los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

**g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.**

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello acompañado del correspondiente justificante de

haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

**h) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

**i) Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

La disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley.

Se recuerda a tal efecto que dicho plazo ha vencido y que, por tanto, cualquier instrumento urbanístico de su competencia que no esté alineado con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones debe ser adaptado a la misma. Mientras no se produzca dicha adaptación, cualquier disposición contenida en la normativa e instrumentos de planificación territorial o urbanística que sea contraria a la mencionada Ley, no es de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.

**j) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.**

El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, transpone la Directiva 2014/61/UE, de mismo nombre y desarrolla los artículos 35 a 38 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, introduciendo medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

- El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.

- La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información único de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, a través del siguiente enlace:

<https://sedeaplicaciones.minetur.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, a operadores con poder significativo en el mercado y en el artículo 32 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

### **1.13. Condiciones generales relativas a la zona de protección y dominio público de Carreteras**

El ámbito de actuación del Plan Parcial de Reforma Interior es colindante con la travesía de la carretera M-406, denominada en esta zona como Paseo de John Lennon. La carretera M-401 pertenece a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Por tanto, serán de aplicación las disposiciones de la legislación autonómica vigente en materia de carreteras.

Las limitaciones referentes a la zona de dominio público y a la zona de protección están establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid. En los siguientes epígrafes se transcribe una síntesis de dichas limitaciones.

#### **1.13.1.Zona de dominio público**

La Zona de Dominio Público está constituida por los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de tres metros, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección de talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el suelo ocupado por los soportes de la estructura.

En los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, será de dominio público la franja de terreno existente hasta las alineaciones que fije el planeamiento. En caso de no existir alineaciones fijadas, la franja de dominio público será la establecida en el párrafo primero de este apartado.

En la zona de dominio público de la carretera no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización de la Consejería de Política Territorial.

En el caso que nos ocupa, se ha efectuado consulta a los servicios técnicos del Área de Planificación de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras, en relación a la definición del dominio público de la carretera M-406 en su zona limítrofe con el lindero sur del ámbito del Plan Parcial. Dado que ese tramo de la carretera es un viaducto en altura (para salvar la cota del ferrocarril) y discurre paralelo a un vial colindante de titularidad municipal existente a cota más baja, se considera que el límite dominio público de la Carretera M-406 en ese tramo será la proyección vertical del viaducto, al tratarse de un caso especial contemplado en la legislación sectorial vigente.

### 1.13.2.Zona de Protección

La Zona de Protección está constituida por una superficie a ambos márgenes de la carretera delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia 25 metros en las carreteras integradas en la red principal, medidos desde la arista exterior de explanación.

El objetivo de la zona de protección es garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías.

En los tramos de carreteras que discurran por suelo que el planeamiento urbanístico clasifique como urbano, dicho planeamiento podrá establecer los límites de la zona de protección que, como mínimo, será coincidente con la zona de dominio público.

Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución o reedificación, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de la Consejería de Política Territorial, pequeñas obras de reparación y conservación de las existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

En estas zonas, los propietarios de los terrenos podrán libremente sembrar y plantar sin más restricciones que las referentes a los cerramientos de sus fincas. Las plantaciones de arbolado estarán sujetas a autorización.

Se podrán autorizar en esta zona cerramientos diáfanos siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad, ni supongan disminución de las facultades de los órganos administrativos en orden al cumplimiento de sus atribuciones, con relación al dominio público viario.

Cuando resulte necesario el retranqueo de los cerramientos de fincas por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías, desdoblamiento de calzadas, ensanche de la plataforma u otros motivos de interés público, se podrá ejecutar en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia de la arista exterior de la explanación, garantizándose en todo caso que el cerramiento se sitúe fuera de la zona de dominio público.

Las limitaciones anteriormente señaladas no confieren a los titulares de derechos reales sobre las fincas incluidas en la zona de protección ningún derecho a indemnización.

No obstante, la ocupación de los terrenos para el emplazamiento de instalaciones o la realización de actividades públicas, directamente vinculadas con la construcción o mantenimiento de la carretera, y los daños y perjuicios que se causen por su utilización serán indemnizables, de conformidad con lo establecido en la legislación de expropiación forzosa.

Los propietarios de los terrenos situados en la zona de protección están obligados a conservarlos en condiciones de seguridad y ornato públicos, debiendo ejecutar las obras necesarias para mantenerlos en aquellas condiciones cuando así se ordene por los órganos competentes.

En el caso que nos ocupa, dentro de la zona de protección de la carretera autonómica M-406 no se han dispuesto superficies calificadas como zonas verdes o espacios libres.

### 1.13.3. Otras condiciones en materia de carreteras

El Plan Parcial de Reforma Interior, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transporte e Infraestructuras para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

En concreto, el informe de la Dirección General de Carreteras tiene que ser favorable y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos del Plan General, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Las condiciones de conformidad con la documentación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior por parte de la Consejería de Transportes e Infraestructuras serán las que se establezcan en el ordenamiento jurídico vigente.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras que sean consecuencia de los permisos tramitados en la Dirección General de Carreteras, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores.

Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, actualmente es de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras. Los promotores de la actuación deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

La autorización de las actuaciones descritas en el Plan Parcial deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

#### **1.14. Condiciones generales relativas a las infraestructuras de Canal de Isabel II**

Se indican a continuación los condicionantes generales relativos a las infraestructuras del Canal de Isabel II.

##### **1.14.1. Condiciones relativas a la red de riego de zonas verdes públicas**

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua de agua potable.

Igualmente, y de acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento gestionadas por Canal de Isabel II S.A. podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha. Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II S.A. Se sugiere la utilización de agua regenerada.

En cuanto a la gestión del servicio de riego con agua regenerada, con fecha de 25 de enero de 2006 el Ayuntamiento de Getafe y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el Suministro de

Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público. En el Convenio se establecen los compromisos y responsabilidades de las partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público de Getafe.

En cuanto a la planificación del suministro de agua regenerada, y de acuerdo con el Plan Director de Suministro de Agua de Riego con Agua Reciclada de Getafe, de diciembre de 2005, éste deberá realizarse desde la tubería de riego con agua regenerada de diámetro 160 mm y PVC que discurre por la avenida de las Ciudades, a través de una conexión CR1 situada próxima a la intersección de ésta con la calle Palestina. Desde CR1 partirá una tubería de diámetro mínimo 80 mm que se prolongará hasta las zonas verdes públicas previstas y que deberá dejarse preparada para prolongaciones y conexiones futuras para el riego de las zonas verdes públicas adyacentes.

En cuanto a la red de riego interior del ámbito, ésta partirá de la tubería anteriormente indicada y, al igual que ésta, deberá discurrir por viario y/o espacio público no edificable. En cuanto a los materiales y diámetros de las tuberías a ejecutar por los promotores, éstos deberán ser acordes con los existentes y con los caudales a transportar, evitándose, en la medida de lo posible, mezclar distintos materiales que dificulten más adelante los trabajos de explotación y mantenimiento de las redes.

En cuanto al suministro de agua regenerada a las zonas verdes públicas, éstas no están incluidas en la Resolución de la Modificación de Autorización de Reutilización de la EDAR de la Cuenca Media-Alta del Arroyo Culebro emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo. Hasta la inclusión de las zonas verdes del ámbito en la citada Resolución, el suministro de agua para el riego de las zonas verdes públicas con una superficie inferior a 1,5 ha podrá realizarse, transitoriamente, desde la red de distribución de agua para consumo humano existente o a ejecutar por los promotores. En cualquier caso, esta red deberá cumplir la vigente normativa de Canal de Isabel II; siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

En cuanto al Proyecto de la red de riego, éste deberá recoger la conexión anteriormente indicada y cumplir las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020). Igualmente, el Proyecto deberá remitirse al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

#### **1.14.2. Condiciones relativas a la depuración de las aguas residuales**

Se deberán cumplir los requerimientos técnicos y administrativos que establezca la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura en el informe a emitir en relación con el Plan Parcial de Reforma Interior del Ámbito AA-02 La Estación; en cumplimiento con la tramitación definida en el Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la depuración de los vertidos generados por el ámbito, éstos podrán ser depurados en la EDAR Cuenca Baja del Arroyo Culebro, perteneciente al Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro que es gestionado por el Canal de Isabel II S.A.

### 1.14.3. Condiciones relativas a la red de saneamiento de aguas residuales

Se deberán cumplir los requerimientos técnicos y administrativos que establezca la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura en el informe a emitir en relación con el Plan Parcial de Reforma Interior del Ámbito AA-02 La Estación; en cumplimiento con la tramitación definida en el Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la red de alcantarillado y sus conexiones exteriores, en cumplimiento con la planificación definida en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Getafe, de noviembre de 2016, ésta deberá cumplir lo siguiente:

- La red de alcantarillado interior será de tipología unitaria.
- La conexión exterior de la red se realizará en el colector municipal de diámetro 2000 mm que discurre por el interior de la actuación y que se conecta en el Tramo D1 del Colector de Getafe; perteneciente al Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro. La definición del punto de conexión se realizará en la fase de redacción del Proyecto de la red de alcantarillado.
- Se limita la incorporación de vertidos en el colector municipal, y por ende en el Colector de Getafe, a cinco veces el caudal medio de aguas residuales generados por el ámbito ( $5xQ_{med,negras}$ ).
- Previamente a la incorporación de los vertidos, y con el objeto de mejorar y no tensionar el régimen de funcionamiento de los colectores y emisarios del Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro, se podrían requerir la ejecución en los tramos requeridos de la renovación de un tramo de 300 m de longitud en el Tramo D1 del Colector de Getafe; entre los pozos P.64DJ-28 y P.64DJ-53 (calle Bell).

En el caso de optarse por otra alternativa de conexión exterior, los promotores deberán solicitar informe al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A.

Con respecto al Proyecto de la red de alcantarillado a redactar, éste deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020) y deberá remitirse al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Igualmente, y para el cumplimiento de la limitación de caudal de vertido indicada anteriormente ( $< 5xQ_{med,negras}$ ), y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, ésta no será competencia del Canal de Isabel II S.A.

Por último, y en el caso de requerirse para la redacción del Proyecto de la red de alcantarillado información sobre la red de alcantarillado municipal existente en la zona de estudio, los promotores se deberán poner en

contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A.

#### 1.14.4. Condiciones relativas a las afecciones a instalaciones adscritas a Canal de Isabel II S.A.

Los artículos 57.b) y 59.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establecen la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados.

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II S.A. requerirá la previa Conformidad Técnica de la mencionada Empresa Pública. En cualquier caso, tanto los costes que se produjeran por esas actuaciones como aquellos requeridos para el desarrollo del ámbito tendrán la consideración de gasto de urbanización como actuación previa necesaria para la correcta redacción técnica del planeamiento (artículo 97.2.h) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), debiendo ser esos gastos asumidos por los promotores.

El Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito A-2 “La Estación” del PGOU de Getafe (Madrid) afecta a las siguientes infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II S.A., al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

- Abastecimiento de agua: Tubería de aducción de diámetro 800 mm y FD.
- Saneamiento: Tramos D1 y D2 del Colector de Getafe pertenecientes al Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro.

El presente Plan Parcial califica la infraestructura de abastecimiento adscrita al Canal de Isabel II (la conducción de 800 mm. de diámetro que atraviesa el ámbito de norte a sur) como “Red Pública de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento”, teniendo la consideración de red general existente.

Asimismo, los tramos D1 y D2 del Sistema de Colectores “Cuenca Baja del Arroyo Culebro” adscritos al Canal de Isabel II que afectan a la zona sur del ámbito se califican como “Red Pública de Infraestructuras Sociales de Saneamiento”, con la consideración de red general existente.

Se respetará el régimen de protección relativo a la Banda de Infraestructura de Agua (BIA) y a las Franjas de Protección (FP) correspondientes a la conducción de aducción de agua de 800 mm adscrita al Canal de Isabel II, conforme a la definición y condiciones señaladas en el apartado 2.3 del capítulo 2 “Normas Generales de Urbanización” de la presente Normativa Urbanística. Las franjas de suelo correspondientes a la BIA y a las FP se recogen en el plano PO-06 del presente Plan Parcial.

Se prohíbe expresamente efectuar plantaciones arbóreas o arbustivas sobre la traza de la infraestructura de saneamiento afectada, así como instalar o construir cualquier tipo de estructura sobre la misma.

Serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización que aplique el Canal de Isabel II.

Los retranqueos que afecten a infraestructuras del Canal de Isabel II deberán ser autorizados previamente por dicha Empresa Pública, quien podrá establecer los condicionantes técnicos que resulten necesarios para

salvaguardar la indemnidad infraestructural de las infraestructuras. Los costes derivados de los retranqueos serán asumidos por los sujetos interesados en los mismos, sin que puedan ser repercutidos y/o imputados a Canal de Isabel II.

#### 1.14.5. Condicionantes para la Conformidad Técnica:

Canal de Isabel II S.A. condicionará la Conformidades Técnicas de las redes a gestionar por dicha Empresa Pública (abastecimiento, alcantarillado y riego) al cumplimiento de lo siguiente:

- A la presentación ante Canal de Isabel II del informe a emitir por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura en cumplimiento con la tramitación definida en el Decreto 170/1998, así como al cumplimiento de los condicionantes a recoger en el mismo, entre otros, la limitación de caudal a conectar en el Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro ( $< 5xQ_{med,negras}$ ).
- A la vigencia del informe de viabilidad de agua de consumo humano, así como al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.
- A la adjudicación a empresa constructora de las obras que resulten necesarias con el objeto de mejorar y no tensionar el régimen de funcionamiento de los colectores y emisarios del Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro afectados por los vertidos generados por la actuación.
- A la obtención del informe favorable a emitir por el Canal de Isabel II S.A. en relación con las posibles afecciones patrimoniales y urbanísticas de infraestructuras gestionadas por dicha Empresa Pública.
- A la aceptación por el Canal de Isabel II S.A. del informe municipal expedido en relación con la idoneidad, titularidad, ejecución y gestión de los SUDS a ejecutar para el desarrollo de la actuación.

Igualmente, se deberán tramitar y obtener en paralelo las Conformidades Técnicas de las redes a gestionar por el Canal de Isabel II S.A. (abastecimiento, alcantarillado y riego) con los correspondientes servicios técnicos de dicha Empresa Pública.

#### 1.14.6. Condicionantes para el inicio de las obras

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano, de la red de alcantarillado y de la red de riego quedará condicionado tanto a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras, como al inicio de las obras que resulten necesarias con el objeto de mejorar y no tensionar el régimen de funcionamiento de los colectores y emisarios del Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro afectados por los vertidos generados por la actuación.

Siendo preceptivo por parte de Canal de Isabel II la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano, de saneamiento y de riego para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a

Canal de Isabel II S.A. No se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la obtención de las preceptivas Conformidades Técnicas.

#### 1.14.7. Condicionantes para la recepción de la red:

La recepción tanto de la red de distribución de agua de consumo humano como de la red de riego, así como la conexión de éstas y de la red de alcantarillado al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A. quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito, entre otras, aquellas que resulten necesarias con el objeto de mejorar y no tensionar el régimen de funcionamiento de los colectores y emisarios del Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro afectados por los vertidos generados por la actuación.

#### 1.15. Condiciones generales relativas al control de plagas

Los proyectos de ejecución que se redacten en desarrollo del Plan Parcial deberán definir medidas para la prevención y el control de plagas en su ámbito de actuación. En este aspecto se propone la instalación de dispositivos que impidan o dificulten la entrada de insectos voladores al interior de las edificaciones, como sistemas de doble puerta, mosquiteras, barreras de aire en las entradas, insectocutores (adhesivos o eléctricos),..., combinadas con la instalación de cajas nido para aves insectívoras y murciélagos en el exterior de las instalaciones, con eficacia demostrada en el control biológico de las plagas a medio plazo, o la aplicación de tratamientos biocidas periódicos.

Previo a las obras, se deberá realizar un diagnóstico de situación y especificar las medidas de prevención y control que se pretendan adoptar para minimizar el riesgo de dispersión de plagas.

Durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación deberán considerarse la aplicación de las Mejores Técnicas Disponibles (MTD), junto con medidas de vigilancia y control ambiental en el área de obra ante posibles episodios de plagas por destrucción de nichos ecológicos de roedores y artrópodos, para evitar la presencia y proliferación principalmente de flebótomos y de los reservorios, como consecuencia de actuaciones en los lugares que les sirven de cobijo como aberturas y oquedades, conducciones y drenajes, arbustos ornamentales, zonas verdes,....

Estas medidas deberán igualmente implementarse en la fase de funcionamiento, a través del adecuado mantenimiento y limpieza de las zonas verde previstas.

#### 1.16. Condiciones generales relativas a las emisiones electromagnéticas

Con carácter general se tendrán en cuenta las recomendaciones del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en la Comunidad de Madrid, del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones

radioeléctricas y en la Resolución de 4 de mayo de 2017 de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital por la que se determinan los tipos de estaciones radioeléctricas para los que se requiere una certificación sustitutiva del acto de reconocimiento técnico previo a la autorización para la puesta en servicio, que establece un radio de protección de 100 m en los que no pueden existir espacios considerados sensibles, conforme a la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones

#### 1.17. Condiciones generales relativas a la seguridad en caso de incendios

En la definición de la red viaria del ámbito dentro del Proyecto de Urbanización del ámbito se tendrán en cuenta las prescripciones del CTE DB-SI relativas a la seguridad en caso de incendios. En concreto, para los viales de acceso:

- Altura mínima libre o gálibo  $\geq 4,50$  m.
- Capacidad portante del vial  $20 \text{ N/m}^2$ .
- En giros e intersecciones de viales los radios de giro de los vehículos de emergencias indicados en el CTE tendrán mínimos entre 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

## Capítulo 2. **NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **2.1. Infraestructuras y servicios urbanos**

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar, de forma complementaria a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Getafe, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles, son: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Con objeto de adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio, las vías comprendidas dentro del ámbito territorial del Plan Parcial de Reforma Interior se clasifican en:

- Viales con distinción de tráfico rodado y peatonal (diferenciando calzada, aparcamientos y aceras)
- Viales sin distinción de tráfico rodado y peatonal (viales de coexistencia).
- Viales exclusivos para peatones (viales peatonales)

Las secciones transversales de la red viaria previstas en el Plan Parcial de Reforma Interior tendrán en todo caso carácter orientativo y no vinculante. Las secciones definitivas quedarán determinadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a los criterios establecidos en el presente Plan Parcial de Reforma Interior

### **2.2. Pavimentación y encintado.**

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de los firmes y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderá a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad específica y tonelaje del tránsito previsto, así como de las condiciones geotécnicas de los terrenos.

Será necesario un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante, medida a través del índice CBR. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente (PG-3).

Las calles irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

Será de obligado cumplimiento la aplicación de la Ley 8/1993 de 22 de Junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C.A.M.

El pavimento de la calzada se prevé con pendientes transversales del 2% hasta las aceras, en el sentido de la pendiente del terreno natural, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón, colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, y en el diseño se eliminarán barreras urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento y en la Ley 8/1993, de 22 de junio. En los viales de coexistencia no se resaltarán las aceras respecto de la calzada mediante encintado, disponiéndose en cambio una única sección a la misma cota.

Las aceras tendrán una anchura libre mínima de 2'00 metros.

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. En las separaciones con zonas terrazas, será del tipo IV y en separación de acera con calzada del tipo III. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos en función de las características del lugar.

En los caminos peatonales y sendas ciclables que se incluyen en las zonas verdes y espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de los mismos con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. En el caso de la senda ciclable se considerará la resistencia del pavimento a la rodadura, deslizamiento y al hundimiento.

Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada, piedras naturales, adoquines, elementos cerámicos, hormigones impresos u otros análogos.

Se aconsejan igualmente pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón (conforme a la normativa EHE) o macadan recebado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales.

En los caminos peatonales, la existencia de esfuerzos verticales y horizontales hace depender en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno. Independientemente del tipo de pavimento que se elija será obligatoria la instalación de una lámina geotextil para evitar la aparición de malas hierbas.

Se dotará a las calzadas de elementos reductores de velocidad. Asimismo, se reservarán espacios dedicados a recintos de contenedores.

Se identificarán en el viario urbano los caminos escolares, entendidos como los itinerarios seguros que pueden seguir los niños y niñas en su trayecto de ida y vuelta al centro educativo más cercano al ámbito, posibilitando que lo lleguen a recorrer de forma más autónoma, y mejorando la seguridad vial.

Los materiales a utilizar en los acabados de la red viaria pueden ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

### 2.2.1. Condiciones específicas de ejecución para las sendas ciclables

Las sendas ciclables previstas en el ámbito tendrán 4 metros de anchura mínima y se diseñarán para uso compartido peatonal y ciclista (con prioridad peatonal), evitando los trazados de tipo “acera-bici”. En general, para la ejecución de la senda ciclable se tendrán en cuenta los criterios recogidos en las “Recomendaciones de la FEMP sobre Acera y Prioridad Peatonal” (2018).

Las sendas ciclables discurrirán integradas en las zonas verdes, y tendrán conexión con el acceso o embarque de la futura pasarela ciclopeatonal que cruce la línea ferroviaria y también con el aparcamiento que se contempla en el área de equipamientos al sur del ámbito del PPRI “La Estación”. Se preverán los necesarios cruces de calzada con los viales de tráfico rodado previstos.

En cuanto a la señalización de la senda ciclable, el proyecto de urbanización incluirá en el capítulo de señalización la señal vertical tipo S-33 del Anexo I del Reglamento General de Circulación (Real Decreto 1428/2003) acompañada de un cajetín con la inscripción “prioridad peatonal”. En lugar de esta señal con el citado cajetín, podrá utilizarse el panel tipo que en su momento tenga determinado el Ayuntamiento de Getafe para este tipo de infraestructuras.

### 2.2.2. Condiciones para los accesos de vehículos a las edificaciones

Al objeto de reducir las interacciones entre peatones y vehículos, los accesos vehiculares a las edificaciones se situarán en la medida de lo posible de acuerdo con el siguiente criterio:

- En el Camino Viejo de Pinto para las manzanas colindantes con esta vía.
- Para el resto de accesos a inmuebles en general, se escogerán preferentemente los viales que menor presencia de circulación peatonal vayan a tener, quedándose definida esta valoración en base a las localizaciones de accesos peatonales a inmuebles, accesos a usos terciarios, etc., que sean determinadas al concretar el desarrollo urbanístico.

## 2.3. Red de distribución de agua

### 2.3.1. Condiciones generales

La red de abastecimiento de agua potable cumplirá las normas y especificaciones de la compañía suministradora que es el Canal de Isabel II, siendo imprescindible para la aprobación del proyecto de urbanización la conformidad técnica documentada de dicha compañía.

Las características de la red abastecimiento de agua se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones de predimensionamiento recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

Partiendo de la red existente, se define dentro del ámbito una nueva red de distribución de agua potable. La tipología de la red de abastecimiento será mallada. En los viales de más de 15 m de ancho se prevé la instalación de dos tuberías, uno a cada lado del mismo, salvo que en alguno de los dos lados del vial se prevean menos de dos acometidas por manzana. En los viales más estrechos se instalará una tubería en el lado que se prevea la existencia de mayor número de acometidas. En ambos casos deberán colocarse a una distancia superior a 2,5 m, desde el frente de parcela y evitando coincidir con el eje del bordillo. La nueva red se conectará con las conducciones perimetrales existentes.

En el Proyecto de Urbanización el cálculo de la dotación total se hará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros /hab. día.
- Agua para riegos y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

La dotación total no será, en ningún caso, inferior a los 250 litros/hab.día, debiendo quedar justificada dicha disponibilidad y garantizadas las condiciones higiénicas y potabilidad.

En el Proyecto de Urbanización se hará constar la autorización o concesión en que se especifiquen las características administrativas y técnicas del suministro (caudal concedido, sección de la acometida, bajas de presión, cortes, régimen de explotación y pago, etc.).

Cuando la concesión se haga para una red proyectada o que haya de ser objeto de ampliación deberán constar además las características de los proyectos y los plazos de ejecución de las obras.

El cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contraincendios con presión inferior a 50 mm de columna de agua. Las bocas contraincendios se preverán, como máximo, cada 200 m.

Las acometidas a las edificaciones contarán con llave de paso registrable.

Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg., y como velocidad mínima 0,6 m/seg. entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 100 mm.

En caso de que las presiones en los puntos de conexión con la red actual no fuesen suficientes, será necesario incorporar los correspondientes grupos de presión, a fin de cumplir con los parámetros técnicos requeridos.

Serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento que aplique el Canal de Isabel II.

### 2.3.2. Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será delimitada por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

De acuerdo con lo señalado en el informe sectorial emitido por Canal de Isabel II, la Banda de Infraestructura de Agua (BIA) de la conducción de 800 mm de diámetro adscrita a Canal de Isabel II que atraviesa el ámbito del Plan Parcial tiene un ancho de 8 metros (4 metros a cada lado del eje de la conducción).

En el plano PO-06 se grafía la franja de superficie correspondiente a la BIA de la citada conducción de Canal de Isabel II. La ordenación propuesta por el Plan Parcial no plantea la ejecución de construcciones sobre la franja de suelo de la BIA.

Cualquier actuación que se desarrolle en el ámbito territorial del Plan Parcial de Reforma Interior respetará la normativa referente a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) recogidas en las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II de 2012 (modificadas en 2021).

### 2.3.3. Franjas de Protección (FP)

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución en esas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

En el plano PO-06 se grafía la Franja de Protección (FP) de la conducción de 800 mm de diámetro adscrita a Canal de Isabel II que atraviesa el ámbito del Plan Parcial. La FP queda afectada muy ligeramente por la manzana residencial prevista más al Oeste, por lo que se requerirá la autorización expresa del Canal de Isabel II para la ejecución de la edificación prevista en dicha manzana.

Cualquier actuación que se desarrolle en el ámbito territorial del Plan Parcial de Reforma Interior respetará la normativa referente a las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II de 2012 (modificadas en 2021).

## 2.4. Red de saneamiento

Las características de la red de saneamiento se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones de predimensionamiento recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

La red de saneamiento será acorde a la red existente, siendo por tanto unitaria. Por tanto, los colectores deberán garantizar la evacuación simultánea de los caudales fecales junto con el agua de lluvia que pueda caer sobre la zona de estudio.

De este modo, se define una nueva red de saneamiento incorporando los correspondientes colectores a lo largo de los nuevos viales y zonas libres. La pendiente de estos elementos será coherente con la propia geometría de la parcela, siendo compatible con la conexión obligatoria a la red general municipal.

El caudal a considerar para el estudio del saneamiento será respecto a aguas residuales el calculado para la dotación de agua excepto la prevista para el riego, pero nunca inferior a 250 litros/hab.día.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se dará cumplimiento a las siguientes condiciones mínimas para la red de saneamiento:

- Velocidad de las aguas: mínima 0,5 metros/segundo y máxima 5 metros/segundo.
- Para la determinación de los caudales de fecales se deberá justificar el cumplimiento de la velocidad mínima para el mínimo caudal.
- Para la determinación de los caudales de pluviales, se aplicará la curva de intensidad para un periodo de retorno de 10 años cuya expresión es:

$$I_{10} = 20,295 \times t^{-0,669}$$

Donde I es la intensidad en mm/h y t el tiempo en horas.

El hietograma arroja un máximo de 81,5 mm/h.

Para la obtención de la precipitación neta caída hasta un instante t (Pnt) se aplicará la fórmula:

$$Pnt = ((Pt - Po)^2) / (Pt + 4 Po)$$

Siendo Pt la precipitación bruta para un tiempo t y Po la precipitación bruta umbral por debajo de la cual no hay respuesta de la cuenca.

Tanto el hietograma, el Pluviograma bruto y el valor de Po para las distintas cuencas puede ser facilitado por el Ayuntamiento.

Las cámaras de descarga automáticas en cabeceras (si fueran necesarias) aportarán un caudal mínimo de 20 l/seg.

Los pozos de registro tendrán un diámetro mínimo de 80 cm. y podrán ser de fábrica o prefabricados de hormigón, en ambos casos se garantizará su estanqueidad. Deberán llevar pates de acceso. Los cercos y tapas serán de fundición dúctil y reforzados en calzada y normales en aceras. Las zonas peatonales se considerarán como calzada. Las tapas deberán llevar perforaciones para una apertura fácil y la inscripción AYUNTAMIENTO DE GETAFE. SANEAMIENTO. Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

La sección mínima de los tubos será de 30 cm. de diámetro interior, debiendo garantizarse la estanqueidad. Se emplearán tuberías de PVC corrugadas de rigidez circunferencial específica mínima de 8 KN/metros cuadrados hasta diámetros de 1.000 mm o tuberías de fibrocemento con junta de manguito y con la serie

adecuada según la resistencia al aplastamiento necesaria. Se podrá emplear igualmente tuberías de poliéster reforzado y centrifugado.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Deberá aportarse la conformidad técnica del Canal de Isabel II Gestión.

Serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Saneamiento y Reutilización que aplique el Canal de Isabel II.

## 2.5. Red de energía eléctrica

Las características de la red de suministro de energía eléctrica se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones de predimensionamiento recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

El cálculo de las redes de media y baja tensión en el Proyecto de Urbanización se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente normativa o modificaciones posteriores:

- Energía eléctrica en alta tensión:
  - Real Decreto 337/2014 por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 23.
- Electricidad en Baja Tensión.
  - Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión
  - Instrucciones Técnicas Complementarias, denominadas ITC-BT. Aprobadas por Orden del MINER de 18 de septiembre de 2002.

En los edificios se preverá, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-010 y el grado de electrificación media con una cuantía de 5,750 kW/viv para el residencial multifamiliar. En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad recogidos en la citada instrucción.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas, disponiéndose preferentemente bajo las aceras.

Los centros de transformación podrán localizarse sobre terrenos de propiedad pública o privada. Serán prefabricados o in situ, pero en todo caso enterrados, y se resolverá su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas de la Compañía suministradora de energía que no se opongan a lo aquí establecido. Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Getafe.

## 2.6. Red de alumbrado público

Las características de la red de alumbrado público se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones de predimensionamiento recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

A lo largo de todos los viales, se incluirá una canalización para el suministro de energía y control de la red de alumbrado público. Esta red estará formada por una serie de puntos de luz, sobre columna, con la que se alcanzarán unos niveles de iluminación adecuados. Asimismo, se dotará también de red de alumbrado público a las zonas verdes y espacios libres públicos previstos.

El correspondiente proyecto de urbanización incorporará los diferentes elementos de alumbrado público asociados a los diferentes entornos que se establezcan:

- Viales
- Zonas Verdes y Espacios Libres
- Zonas de aparcamiento
- Etc.

Así pues, se dotará al ámbito de actuación del correspondiente tendido eléctrico de alumbrado público, independiente del sistema de energía eléctrica asociada a las diferentes edificaciones.

La conexión del sistema de alumbrado público se realizará en la red general, con la incorporación de los distintos equipos de control y automatización de encendido.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación, cumplirá los objetivos visuales deseados, realizando distribuciones uniformes y evitando las zonas de penumbra.

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también, como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

En el Proyecto de Urbanización se fijarán los valores de los siguientes parámetros fotométricos:

- Utilancia.
- Uniformidad.
- Control de deslumbramiento.
- Alcance longitudinal.
- Dispersión transversal.

Los niveles de iluminancia medios en servicio y los coeficientes de uniformidad medios, se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados por el PGOU, que se transcriben a continuación.

RECOMENDACIONES DE DISEÑO			
Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media	Deslumbramiento
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autopistas urbanas</li> <li>• Vías laterales de tráfico muy intenso</li> <li>• Vías y nudos de enlace</li> <li>• Vías de elevado tráfico</li> <li>• Vías elevado interés</li> </ul>	>_30 Lux	>_0,4	SCO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vías de tráfico moderado</li> </ul>	Entre 20 y 30 Lux	>_0,3	SCO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sendas peatonales y restantes vías</li> </ul>	Entre 15 y 20 Lux	>_0,3	NCO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parques y Jardines</li> </ul>	>_12 Lux	-	NCO

La temperatura de color el rendimiento y la eficacia luminosa de las lámparas a utilizar. será la fijada por el PGOU, de acuerdo a la siguiente tabla:

RECOMENDACIONES PARA LAS LÁMPARAS			
Tipo de lámpara	Temperatura de color °K	Índice de rendimiento en color (Ra)	Eficacia Luminosa lm/W
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vapor de mercurio (VMCC)</li> </ul>	>_3.300	60	>52
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vapor de mercurio con halogenuros</li> </ul>	>_4.000	70	>77
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vapor de sodio alta presión (VSAP)</li> </ul>	>_2.000	20	>90

Sin perjuicio de lo anterior, desde el presente Plan Parcial de Reforma Interior se propone con carácter general la utilización de lámparas de tipo LED, con el objetivo de contribuir a una mayor eficiencia energética en el ámbito. Para vías de tráfico rodado se utilizarán las lámparas de vapor de sodio de alta presión o LED equivalente. En las instalaciones que requieran una mayor reproducción cromática como puede ser los parques y jardines, aceras peatonales, vías con bajos comerciales, etc., se utilizarán las lámparas de vapor de mercurio o de halogenuros o LED equivalente, prefiriéndose la que mayor temperatura de color y mayor eficacia luminosa tenga.

Se dispondrán siempre luminarias de tipo cerrado. La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante optando, entre unas u otras, por la que mejor se adapte, estética y técnicamente, a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

La altura mínima de los soportes en cualquier zona será de 4,00 metros. No obstante, y dependiendo de los tipos de vegetación, esta altura se podrá reducir hasta los 3,50 metros hasta la parte inferior de la luminaria.

La terminación de los soportes será mediante galvanizado por inmersión para los de chapa y posteriormente pintados en los colores que se determine por el Ayuntamiento en cada momento. Los soportes de fundición y las palomillas se pintarán en negro oxiron u otro color que se indique por parte de los servicios técnicos municipales. Todos los soportes estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes), así como conectados a tierra, mediante pica individual, y mediante tendido al efecto de cobre o desnudo, se dotarán de arquetas de registro con tapa de fundición.

La conexión de la red de alumbrado con la red de energía eléctrica se establecerá en los centros de transformación previstos en el ámbito. Los centros de mando se proyectarán para potencias de consumo de 13,3 KW en régimen de funcionamiento, dividiéndolo en cuatro circuitos con potencias de 3.325 W en cada uno de ellos y a una tensión de 220/380 V en trifásico. Los centros de mando se instalarán en lugares que sean de fácil acceso para el mantenimiento y manipulación de los mismos, pero al mismo tiempo se procurará que ocupen un lugar secundario en el espacio visual y urbano y de forma que no ocasione molestias al ciudadano, tanto al transitar como por la posible producción de ruidos. El centro de mando deberá estar dotado de accionamiento automático, reloj y telegestión. Cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. En caso contrario, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Las instalaciones se proyectarán para que cumplan los parámetros establecidos, de forma que logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más consumo más costo de mantenimiento), diseñándose las instalaciones para una vida mínima de 18 años.

Con el fin de conseguir una vida media elevada, se exigirá la utilización de materiales de alta calidad, contruidos según la normativa sectorial vigente, protegidos contra la corrosión, luminarias cerradas con sistemas óptimos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia y larga vida y reducida depreciación.

Las redes de alimentación a los centros de mando y a los puntos de luz se realizarán en tendido subterráneo bajo las aceras en tubo de PVC rígido o corrugado y dejando siempre un tubo de reserva en canalizaciones normales y dos en los cruces de calzada.

En los cruces de calzada y en cada punto de luz para el alojamiento de las tomas de tierra se dispondrán arquetas. Los cruces de calzadas se resolverán subterráneamente, incluyendo 4 tubos de 110 mm.

Se prohíbe la utilización de disposiciones axiales o multiaxiales con luminarias suspendidas de cable.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

Los criterios de diseño del alumbrado a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal; reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma, incluidos los pasos de peatones.
- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno; iluminación según normativa en pasos de peatones.
- Paseos peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes.

En estos paseos peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

En cualquier caso, las instalaciones se atenderán a las normas municipales, a las exigencias del Reglamento Electrotécnico vigente y a lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

## 2.7. Red de telecomunicaciones

Las características de la red de telecomunicaciones se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

Las instalaciones de la red de telecomunicaciones se realizarán mediante canalización subterránea, ajustándose a las normas que les sean de aplicación.

Las canalizaciones para la red de telecomunicaciones entroncan con la red principal existente en las proximidades del ámbito, en las calles Fundidores, Camino Viejo de Pinto y Paseo de John Lennon. Las Compañías Suministradores informarán sobre su conectividad. A partir de la red existente saldrán las canalizaciones previstas para todo el ámbito, a base de los conductos de PVC de 110 mm de diámetro que sean necesarios.

Las canalizaciones que alberguen el cableado de telecomunicaciones se dispondrán bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm de profundidad máxima. La canalización será con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las normas dictadas por las Compañías suministradoras del servicio. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad y se reforzará con una capa de hormigón de 10 cm de espesor, incluyéndose 2 tubos de 110 mm de reserva, como mínimo.

La separación entre las canalizaciones de telefonía y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

- Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm con línea de alta tensión y 20 cm con líneas de baja tensión.
- Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30 cm de tierra como mínimo.
- Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
- La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
- Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se podrán realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deberán tener un radio mínimo de 5 m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta y media tensión, alejándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.

La longitud máxima de canalización subterránea será de 150 m, entre arquetas, la distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45 cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discorra bajo la calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60 cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro mínimo exterior de 11 cm y la separación entre los conductos será de 3 cm exteriormente.

Los conductos irán recubiertos con hormigón en masa de 150 kg/m<sup>3</sup>, formando un prisma continuo.

Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos han de ser construidos de acuerdo con los detalles adjuntos. Por estas arquetas sólo pasarán cables del servicio telefónico.

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, serán de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado, según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado a base de placas de hormigón pretensado o con construcción "in situ".

Los armarios serán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será de resistencia característica 150 kg/cm<sup>2</sup>.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de diámetro 6 mm y de hormigón de 150 kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Las canalizaciones laterales proyectadas desde cámaras o arquetas a edificios deben terminarse en puntos tales que la conexión con los armarios para distribución de la red interior sea de la menor longitud posible, es decir, la entrada en los edificios deberá realizarse en un punto próximo al previsto para la instalación del armario citado.

Si la fase de construcción de los edificios no permite terminar las canalizaciones laterales citadas en el interior de los mismos, se acabarán los conductos en unas arquetas de señalización de ladrillo, desde donde se prolongarán en su día hasta los armarios de distribución de la red interior.

## 2.8. Red de gas natural

Las características de la red de gas natural se definen de forma orientativa en los Planos de Esquemas de Infraestructuras contenidos en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, y deberán ser concretadas y completadas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las condiciones técnicas de diseño y cálculo se ajustará a la Normativa vigente de aplicación, teniendo en cuenta de forma orientativa las condiciones recogidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

Las instalaciones de gas natural se realizarán mediante canalización de polietileno subterránea bajo las aceras, ajustándose a las normas que les sean de aplicación.

La acometida se efectúa a partir de la red general existente. El municipio de Getafe cuenta con suministro de gas natural. Dado que el ámbito analizado se ubica en una posición adyacente a zonas ya edificadas en el suelo urbano consolidado, el suministro estará garantizado. La conexión se realizará en la conducción de la red de gas existente de polietileno de 90 mm de diámetro, que discurre a lo largo de la calle Camino Viejo de Pinto.

A partir de las conducciones existentes, se desarrollará una red de distribución de gas por el interior del ámbito A.A.02. La red de gas se calculará y dimensionará en el Proyecto de Urbanización y cumplirá las Normas específicas de la Compañía suministradora de servicios.

### 2.9. Otros servicios.

Para los servicios no contemplados en esta Normativa Urbanística, el Proyecto de Urbanización se adecuará a las regulaciones y criterios que, al respecto, posean las compañías suministradoras y de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

### 2.10. Criterios de diseño de las zonas verdes

Deberán incluirse proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan Parcial de Reforma Interior en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento, mobiliario urbano y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementan el conjunto, de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los establecimientos de vehículos en las calles y plazas de peatones y espacios libres comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Los parques deberán tener una estructura de sectores clara, con indicación perceptible de la jerarquía de caminos dentro del parque y de la visibilidad de la ruta principal y fomentando parques abiertos frente a los cerrados con rejas.

Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolos de los espacios de otro carácter. Las zonas verdes no deberán utilizar indiscriminadamente pavimentos rígidos continuos que pudieran desnaturalizar el uso previsto convirtiéndolos en viarios. En

general, se tratará de limitar la superficie urbana impermeable, maximizando las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas, con el objetivo de garantizar un bajo impacto ambiental en la ejecución material de la urbanización, evitando el sellado masivo y la impermeabilización del suelo.

Se potenciará la existencia de parques infantiles diferenciados para tipos de edades y adecuados a ellas y de lugares para cambiar a los bebés, atenderles, dar lactancia con cierta privacidad.

Se adaptará el diseño de la zona verde y arbolado a las condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.

La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

### 2.11.Plantaciones.

Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el Proyecto de Urbanización la figura adecuada a este fin. Las indicaciones contenidas en este apartado tendrán el carácter de recomendaciones.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. También estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. En este sentido, los árboles serán, predominantemente, de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.

El arbolado en las calles se plantará en los alcorques previstos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales. Los árboles que formen alineaciones en las calles y paseos tendrán el tronco recto, recomendándose una altura entre 3 y 4 m. Su circunferencia estará comprendida entre 16 y 17 cm, medido a 1 m de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección (vástagos o tutores de tamaño apropiado) durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 5 m y el máximo de 10 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

El uso de determinadas plantas puede resultar eficaz de cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m<sup>3</sup> y la profundidad mínima será de 0,40 m.

Las plantaciones de césped deben utilizarse con extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. En caso de producirse esta última circunstancia, se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se utilizarán especies no alergénicas y de bajos requerimientos hídricos.

Se limitarán las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, a fin de minimizar el consumo de agua.

Debido a la gran cantidad de zona verde y ajardinada que se prevé, se procederá a la siembra de césped compuesto por especies gramíneas con poco requerimiento hídrico.

En las plantaciones se emplearán, siempre que sea posible y al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.), las especies locales adaptadas a las condiciones climáticas, edáficas y fitosanitarias del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano y de alta capacidad de retención de CO<sub>2</sub>.

En nuevos aparcamientos, se plantará un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento.

Las nuevas plantaciones dispondrán de sistemas de riego eficiente que favorezcan el ahorro de agua.

Se respetará el arbolado preexistente, en la medida en que este sea compatible con el diseño anteriormente propuesto. En este sentido, se preservarán los ejemplares arbóreos existentes susceptibles de ser protegidos, que se identifican en el Estudio Ambiental Estratégico incluido en el presente Plan Parcial de Reforma Interior. Asimismo, se implementarán las medidas de protección de la vegetación contenidas en el mencionado Estudio Ambiental Estratégico.

La acera que esté en contacto con el muro del ACAR Getafe no podrá contener vegetación o arbolado de dimensiones tales que dificulten la visión y detección desde los medios electrónicos de vigilancia instalados en el perímetro o que puedan facilitar la escalada del muro, así como dañar en el futuro el muro a causa del crecimiento de sus raíces. La altura de la vegetación para los viales colindantes al muro del ACAR Getafe no podrá superar nunca los 2 metros de altura.

Se prohíbe expresamente efectuar plantaciones arbóreas o arbustivas sobre la traza de la infraestructura de saneamiento afectada, así como instalar o construir cualquier tipo de estructura sobre la misma.

## 2.12. Señalización viaria.

El proyecto de urbanización preverá la señalización horizontal de viales, aparcamientos, pasos de peatones y senda ciclable, así como la señalización vertical de toda el área de ejecución.

Estas señales se refieren a la de ceda el paso, preaviso para paso de peatones, flechas de dirección, paso de peatones, aparcamiento, stop, y marcas transversales de detención.

La señalización vertical se corresponde con la colocación de placas tipo, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

La ubicación y tipos de señales se definirán de forma pormenorizada en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo especificado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (Norma 8.2.-IC).

En cuanto a la señalización de la senda ciclable, el proyecto de urbanización incluirá en el capítulo de señalización la señal vertical tipo S-33 del Anexo I del Reglamento General de Circulación (Real Decreto 1428/2003) acompañada de un cajetín con la inscripción “prioridad peatonal”. En lugar de esta señal con el citado cajetín, podrá utilizarse el panel tipo que en su momento tenga determinado el Ayuntamiento de Getafe para este tipo de infraestructuras.

## 2.1. Condiciones de accesibilidad en los espacios públicos

En relación a las condiciones de accesibilidad en los espacios públicos, se estará a lo dispuesto en 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.

En este sentido, los parámetros de referencia para los itinerarios peatonales se deberán tomar de la Orden TMA/851/2021 en tanto se mantenga su vigencia.

Será obligado que los pasos de peatones en calzada sean ejecutados de acuerdo con la normativa vigente, facilitando además la visibilidad entre conductor y peatón tal y como establece la citada Orden TMA/851/2021, evitando que se implanten aparcamientos de vehículos cercanos al paso. Los pasos de peatones se ejecutarán a nivel de acera para evitar la existencia de pendientes en los vados, medida que además contribuye al calmado del tráfico.

No deberá impedirse el ensanchamiento de la acera del Camino Viejo de Pinto (cuyo ancho es actualmente insuficiente) colindante con las zonas verdes representadas en el plano de ordenación.

## Capítulo 3. **NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### 3.1. **Conceptos generales**

En este capítulo se incluyen las definiciones y determinaciones generales que deben regular la edificación en el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior. A los efectos de estas Normas Generales de Edificación, la definición de los conceptos vertidos en las mismas tendrá el significado que taxativamente se expresa en los siguientes apartados de este capítulo. Estas definiciones y conceptos son básicamente los establecidos en la Normativa de disposiciones generales del vigente Plan General de Getafe, particularizados para el Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito de actuación A.A.02 “La Estación”. Para lo no regulado en este capítulo, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Getafe, así como en las disposiciones y legislaciones sectoriales que resulten de aplicación.

Por tanto, en los siguientes epígrafes se incluyen las definiciones y determinaciones que inciden en las condiciones que regulan la edificación en el ámbito. Estas definiciones y determinaciones se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Condiciones generales de volumen de la edificación.
- Condiciones higiénicas de calidad de los edificios.
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de conservación y mantenimiento.
- Condiciones acústicas.

### 3.2. **Condiciones generales de volumen de la edificación**

#### 3.2.1. **Edificabilidad**

Define la cantidad de metros cuadrados edificables, o que se pueden edificar, en un ámbito determinado. La asignación de la edificabilidad se puede realizar señalando un valor absoluto para la parcela o bien mediante la aplicación de un índice de edificabilidad de metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo de parcela, en función de lo dispuesto en las normas particulares para cada zona de ordenanza.

#### 3.2.2. **Densidad residencial**

Número de unidades de vivienda que pueden edificarse por unidad de superficie (generalmente en hectáreas) en un determinado ámbito. En el presente Plan Parcial de Reforma Interior se asigna el número máximo de viviendas en valor absoluto a cada una de las parcelas residenciales resultantes de la ordenación propuesta. Este valor tendrá un carácter de máximos, pudiendo reducirse en función de la superficie final de

las viviendas a construir. En cualquier caso, el valor de la edificabilidad máxima asignada a la parcela será vinculante y limitativo.

### 3.2.3. Tipología de edificación

Se consideran en el ámbito A.A.02 las siguientes tipologías de edificación:

- Manzana abierta (M.A.): constituida por una ordenación de edificaciones que delimitan visualmente el espacio por dos lados contiguos o más, dejando un espacio libre interior a nivel del suelo. Su ordenación vendrá definida por los parámetros relativos a alineación oficial de calle, alineación oficial de fachadas, altura máxima y número de plantas.
- Edificación abierta o aislada (E.A.): constituida por unidades de edificación lineales rectas, quebradas o curvas, y con jardines o espacios libres en torno. Su ordenación vendrá definida por los parámetros relativos a alineación oficial exterior o de calle, altura máxima, número de plantas y retranqueos; o índice de ocupación, área de movimiento de la edificación y edificabilidad.

### 3.2.4. Parcela

Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.

### 3.2.5. Parcela edificable

Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las presentes Normas y una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones oficiales y sus linderos.

### 3.2.6. Parcela indivisible

Es aquella parcela edificable que no puede ser subdividida por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables.

### 3.2.7. Parcela mínima y frente mínimo

La parcela mínima es la establecida por el Planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será requisito obligado el cumplimiento de las superficies mínimas de parcela y frente mínimo fijados en las Normas Particulares de cada zona por el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, las parcelas determinadas como mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones del suelo urbano, cuyos frentes en las alineaciones exteriores de parcela resultasen menores de las consignadas en las Normas Particulares de cada zona.

### 3.2.8. Alineaciones

Son las definidas por el presente Plan Parcial de Reforma Interior y recogidas en sus Planos de Ordenación. Se diferencian las siguientes alineaciones:

- Alineación oficial exterior o de calle: Es la alineación que fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas.
- Alineación oficial de fachada: Es la alineación que marca el límite a partir del cual se levanta la edificación. Será o no coincidente con las alineaciones exteriores o interiores, en función de las condiciones de retranqueos, o fondos de edificación impuestos por este Plan Parcial. La alineación oficial de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o espacio interior de manzana.
- Alineación oficial interior: Es la alineación que señala el límite entre la superficie susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana. Su ubicación respetará el fondo máximo edificable establecido por el presente Plan Parcial.

### 3.2.9. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras que sirven como nivel oficial a efectos de medición de alturas. Las rasantes oficiales serán las definidas este Plan Parcial de Reforma Interior en los planos de ordenación correspondientes.

No obstante, las rasantes oficiales que figuran en planos del presente Plan Parcial podrán ser modificadas posteriormente de forma justificada por necesidades técnicas inherentes al Proyecto de Urbanización.

### 3.2.10. Finca fuera de alineación

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca.

### 3.2.11. Retranqueo

Se define como retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación oficial exterior.

### 3.2.12. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites de la alineación de fachada, es decir, la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante. Cuando las condiciones de la ordenación lo exijan podrán establecerse diferenciaciones en la regulación de la superficie ocupada sobre y bajo rasante. La superficie ocupada puede determinarse mediante la definición de un área de movimiento de la edificación o bien mediante un índice de ocupación.

### 3.2.13. Índice de ocupación

Es el porcentaje máximo de ocupación en planta medido sobre la superficie del solar. Expresa la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela privada, multiplicado por 100, contando todos los cuerpos cubiertos, cerrados o no, incluso edificaciones complementarias. Podrán establecerse, asimismo, índices de ocupación para la superficie construida bajo rasante.

### 3.2.14. Área de movimiento

El área de movimiento de la edificación es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Puede ser implícita por aplicación directa de la normativa de posición del edificio o explícita cuando se señala gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

### 3.2.15. Superficie edificada

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en 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 de ser computados como superficie edificada aquellos elementos que se determinen en las Normas Particulares de zona o en la regulación de los usos de la edificación y los que se enumeran a continuación:

#### 1). 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 destinada a instalaciones generales del edificio.
- Los accesos desde la vía pública a los garajes-aparcamientos situados bajo rasante.
- La superficie destinada a garaje-aparcamiento en planta baja, cuando la forma de la parcela no haga posible cumplir la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en situación de bajo rasante.

A estos efectos, se computará un máximo de 25 metros cuadrados construidos por plaza, incluida la parte proporcional de accesos y calles.

- La superficie de planta baja destinada a albergar instalaciones al servicio del edificio, tales como cuartos de basuras, cuartos de calderas, de contadores, de maquinaria de ascensores, de acceso a las telecomunicaciones y otros análogos, cuyo dimensionamiento deberá justificarse.
- La superficie de planta baja destinada a albergar centros de transformación.
- 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.
- La superficie de plantas inferiores a la baja destinada a garaje-aparcamiento.
- La superficie de plantas inferiores a la baja destinada a albergar instalaciones al servicio del edificio.

2). En las edificaciones de uso residencial: Además de los definidos en el punto 1 anterior, se excluirán:

- Los primeros 3,00 metros cuadrados de superficie destinados a terraza-tendedero en cada vivienda.
- Las zonas destinadas a trasteros, en plantas inferior a la baja y baja, siempre que el número máximo de trasteros sea de uno por vivienda y estén vinculados a ellas.

En ningún caso, la superficie excluida del cómputo de la superficie edificada, correspondiente a los elementos relacionados en los puntos 1 y 2 anteriores, podrá alcanzar el 25% de la edificabilidad máxima permitida.

### 3.2.16. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación, incluida la superficie de las plantas inferiores a la baja que se destinen a usos no recogidos en el artículo anterior.

Podrá regularse diferenciadamente la superficie edificada total sobre rasante y la superficie edificada total bajo rasante.

### 3.2.17. Superficie útil

Está constituida por la superficie del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de las superficies correspondientes a los espacios exteriores construidos de uso privativo de la vivienda o local, tales como terrazas, miradores, tendedores, etc., hasta un máximo del diez (10) por ciento de la superficie útil cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno y medio (1,5) metros.

### 3.2.18. Superficie libre

Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

### 3.2.19. Fondo edificable

Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define la alineación oficial interior. Puede referirse a toda la altura de la edificación o a determinadas plantas.

El fondo máximo edificable se señala y acota en los planos de alineaciones en todos aquellos casos excepcionales con relación a lo señalado en las Normas particulares de cada Zona de Ordenanza.

Las cotas indicadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, excepto cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario o acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo y éste sobre el fondo máximo establecido para cada zona.

### 3.2.20. Separación entre edificaciones

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

- En el interior de una misma parcela.
- En parcelas colindantes.
- En parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

La medición se efectuará perpendicularmente a las líneas de fachada, en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de fachada de la edificación respecto a la cual se efectúa la medición.

En el supuesto de que deba medirse la separación entre la línea de edificación de un edificio y la intersección de dos líneas de edificación de otro, la medida se tomará en la perpendicular desde la esquina del segundo a la línea de edificación del primero, si ese es el punto más próximo.

### 3.2.21. Medición de la altura y del número de plantas

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, desde la rasante oficial de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 15 metros. Si sobrepasa esta longitud, se medirá a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada 15 metros. En edificación aislada podrá sustituirse la rasante oficial de acera por la del terreno natural.

En el número total de plantas se incluirán las entreplantas, así como los sótanos y los semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para servicio exclusivo del edificio como son: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basura, de contadores, centros de transformación, etc. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportes en toda su profundidad. Para el cómputo de la altura por nº de planta, sólo se consideran niveles computables las plantas edificadas sobre rasante.

### 3.2.22. Altura máxima reguladora y número de plantas

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

Con carácter general y con las excepciones establecidas en las Normas Particulares de cada zona de ordenanza, la altura máxima reguladora, según el número de plantas que se establezca, será la siguiente:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA EN METROS
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
SIETE (baja más seis)	23,70

Las cubiertas de las edificaciones serán planas. Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar los petos de cubierta (con una altura mínima de 1,10 m), los torreones del ascensor, las cajas de las escaleras y otros elementos complementarios. Los casetones de ascensores, cajas de escaleras y el resto

de elementos singulares que deban superar la altura máxima reguladora no podrán sobrepasarla en más de 3,50 metros.

### 3.2.23.Planta baja

Es aquella planta en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie, es coincidente con la cota de la rasante oficial, o está situada a una altura no superior a 1,50 metros de la misma.

### 3.2.24.Planta semisótano

Se considera planta semisótano aquella en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie construida, tiene el plano de su suelo a cota inferior de la rasante oficial, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

Se admite la instalación de locales habitables adscritos a usos no residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación exigibles. No se permiten viviendas en semisótanos.

La altura libre interior exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,25 metros.

### 3.2.25.Planta sótano

Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad, o más de un 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de la rasante oficial de la acera.

La altura libre interior no será inferior a 2,25 metros. No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. Los sótanos deberán tener ventilación suficiente. Se prohíbe la instalación de dormitorios. No se permiten viviendas en sótanos.

La edificación realizada bajo la rasante que se destine a garaje-aparcamiento y espacios auxiliares de la edificación (almacén, trastero, cuartos de instalaciones, etc.), no computará a efectos de superficie edificable. Se permite la construcción de dos plantas de sótano, para los usos descritos.

### 3.2.26.Accesos a los patios

Todos los patios deberán tener, al menos, acceso privado.

### 3.2.27.Vuelos y miradores

En calles de anchura superior a 8 metros (o inferior a ésta, pero abiertas a zonas verdes y espacios libres) se admiten cuerpos volados, miradores y terrazas con salientes máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo absoluto de 1,20 metros. En el resto de casos se prohíben los cuerpos volados cerrados, admitiéndose, no obstante, balcones y miradores, con vuelo máximo incluida cerrajería de 50 centímetros, a razón como máximo de uno por cada hueco, cualquiera que sea el ancho de la calle.

La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 50% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas, exceptuando plantas bajo la rasante, planta baja y planta retranqueada, medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación exterior oficial de ésta. Esta longitud 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 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 libre 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 de 40 cm.

Las condiciones establecidas en los puntos anteriores se consideran extensibles a las fachadas interiores de manzana, cuando la distancia entre fachadas opuestas sea superior a los 10 metros, medidos en la perpendicular a los planos de fachada. En estos casos, el concepto de ancho de calle es sustituido por el de distancia entre alineaciones oficiales interiores, o de éstas a la alineación de fachada interior existente, si sobrepasara el fondo máximo edificable.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá, con carácter general, del 50% del saliente máximo de los cuerpos volados, no sobresaliendo en ningún caso más de sesenta (60) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

#### 3.2.27.1. Cerramiento de locales en planta baja

En el caso de preverse en planta baja el uso compatible terciario-comercial, los locales donde vaya a desarrollar la actividad, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes debidamente revocados y pintados para asegurar su estabilidad, conservación y ornato público. Su altura será la altura libre del local.

#### 3.2.27.2. Patios de manzana

El patio de manzana es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales en el caso de que éstas estén definidas o por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana en caso de que aquel ya estuviese consolidado. Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que se establezcan patios de manzana o éstos estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en estas Normas.

Los patios de manzana tendrán la dimensión mínima resultante de la aplicación del fondo máximo edificable para la edificación en las manzanas previstas para uso residencial, ubicándose en la zona interior no afectada por el área de movimiento de la edificación señalada en los planos de ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

Los patios de manzana estarán abiertos al exterior en la tipología de manzana abierta, contando al menos con dos discontinuidades en el perímetro edificado de la manzana con una dimensión mínima de 10 m. cada una.

En dichos patios de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación en planta baja, sótano o semisótano, salvo en aquellos casos que expresamente se indique en las ordenanzas particulares.

Se recomienda la construcción de mancomunidades de conservación de patios entre los propietarios afectados de la manzana.

### 3.3. Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios

#### 3.3.1. Dotaciones de servicio de un edificio. Definición, Clasificación y Ámbito de Aplicación.

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a aquellos inmuebles situados en el ámbito territorial del A.A.02 “La Estación”, obra nueva o cualquier otra actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa vigente.

#### 3.3.2. Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general.

- Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua.
- Dotación de servicio de energía eléctrica. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

- Dotación de servicio de calefacción y climatización. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.  
Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.  
El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a lo dispuesto en la normativa aplicable.
- Dotación de servicio de agua caliente sanitaria. Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estará dotado de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.
- Servicios higiénicos: Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
- Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos: Todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente y sus dimensiones serán las necesarias según el número de viviendas y contenedores necesarios.  
Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones contenidas en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y las que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.  
En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, se instalará un sistema de refrigeración del local.  
La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por sistemas de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.  
Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o no deban ser recogidas por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladadas directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
- Dotación de servicio de saneamiento: Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.  
Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

Los vertidos de aguas residuales no domésticas cumplirán las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y reglamentación supramunicipal aplicable.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

Todos los edificios cuya fachada recaiga sobre el dominio público dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado.

### 3.3.3. Otras dotaciones de servicio obligatorias.

- Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos: La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en la normativa municipal.

Estos servicios se deberán ajustar a las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y en la normativa supramunicipal correspondiente.

- Dotación de servicio de comunicaciones: Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica. Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable.

Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

- a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.
- b) Instalación receptora de televisión, radio y telefonía.
- c) Servicio de recepción de correspondencia.

Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, las posibles soluciones alternativas que se adopten para minimizar el impacto visual de la instalación desde la vía pública deberán garantizar en todo caso su viabilidad técnica y económica, de modo que se asegure en todo momento el servicio al usuario de la infraestructura de las redes públicas de telecomunicaciones.

- Dotación de servicio de aparatos elevadores: En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.
- Dotación de servicio de aparcamiento: Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.  
La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas.

En todo caso, se preverá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en cada parcela privada, cumpliendo el estándar señalado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 3.4. Condiciones higiénicas de calidad y seguridad

Son condiciones de calidad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por los usuarios.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior asume las determinaciones sobre condiciones higiénicas de calidad y seguridad recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, en sus artículos 152 a 171 del Capítulo 2 “Condiciones Higiénicas de Calidad y Seguridad de la Edificación”.

Además, se estará a lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Sin perjuicio de lo anterior, se tendrán en cuenta los criterios generales señalados en los siguientes epígrafes.

#### 3.4.1. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

En aplicación del contenido de esta Normativa Urbanística, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan Parcial, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

#### 3.4.2. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

#### 3.4.3. Aislamiento acústico

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por el Código Técnico de la Edificación.

#### 3.4.4. Drenajes y Barreras antihumedad

Asimismo, toda edificación debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de la Edificación en lo referente a condiciones térmicas en los edificios.

### 3.5. Condiciones de accesibilidad.

Serán las establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y en la Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras.

En las edificaciones de uso público y en los edificios con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

El acceso a las construcciones permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

### 3.6. Condiciones de uso.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior asume las condiciones sobre los usos recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, en sus artículos 172 a 215 del Capítulo 3 “Condiciones de los Usos”.

Por tanto, a los efectos del Plan Parcial de Reforma Interior, se adopta con carácter general la definición y clasificación de los usos recogida en el PGOU de Getafe, con las precisiones recogidas en los siguientes epígrafes.

#### 3.6.1. Uso global y característico

El uso global establecido para el ámbito A.A.02 en la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe es el RESIDENCIAL.

De acuerdo a lo señalado por el PGOU para la Zona de Ordenanza 16c de aplicación en el ámbito A.A.02, el uso característico es el RESIDENCIAL COLECTIVO.

#### 3.6.2. Condiciones de admisibilidad de usos

La regulación de las condiciones de admisibilidad dentro de cada una de las zonas de la ordenación delimitadas se contiene en la sección correspondiente de las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza recogidas en la presente Normativa Urbanística del Plan Parcial de Reforma Interior.

En consecuencia, para cada una de las zonas de ordenanzas definidas en la presente Normativa Urbanística se establecen los usos característicos principales, complementarios compatibles y prohibidos.

#### 3.6.3. Coeficientes de Ponderación entre usos

Los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre los usos lucrativos contemplados en el presente Plan Parcial de Reforma Interior son los siguientes:

- Uso Residencial Colectivo Vivienda Libre: 1,0000
- Uso Residencial Colectivo Vivienda Protegida: 0,7800

### 3.7. Condiciones de conservación y mantenimiento.

Además de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe serán de aplicación las siguientes condiciones de conservación y mantenimiento:

- La conservación de espacios libres abiertos no públicos. Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.
- Protección del arbolado. En lo referente a la protección de los árboles, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Conservación de edificios. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

### 3.8. Condiciones acústicas

#### 3.8.1. Marco normativo en materia de contaminación acústica

A continuación, se relaciona la principal normativa de aplicación en material de contaminación acústica, tanto a nivel comunitario, como nacional, autonómico o local:

- Normativa comunitaria
  - Directiva 2002/49/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental.
- Normativa estatal
  - Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
  - Real Decreto 1513/2005, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
  - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
  - Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Normativa autonómica
  - Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

- Normativa local
  - Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 29 de 3 de febrero de 2017

**Normativa estatal y comunitaria:**

La Ley 7/2003 del Ruido, de 17 de noviembre, elaborada como transposición de la Directiva Europea sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental, incorpora elementos encaminados a la mejora de la calidad acústica del entorno.

El Artículo 7 establece que las áreas acústicas se clasificarán según el uso predominante del suelo; siendo las comunidades autónomas las responsables de determinar los tipos de dichas áreas, que deberán ser al menos los siguientes:

- Uso residencial
- Uso industrial
- Uso recreativo y de espectáculos
- Uso terciario distinto del anterior
- Uso sanitario, docente y cultural.
- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos
- Espacios naturales

El Gobierno fijará los objetivos de calidad acústica aplicables a cada tipo de área acústica, tanto en el ambiente exterior como interior (Artículo 8), en el Reglamento General del Ruido que actualmente está en desarrollo.

El 16 de diciembre de 2005 se publicó en el Boletín Oficial de Estado el Real Decreto 1513/2005, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, que incorpora consideraciones de interés que deberán ser asumidas por la normativa regional y municipal y que se han considerado en este estudio.

Debe considerarse, además, la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental, que dio lugar al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

**Normativa autonómica:**

El Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, es la norma legal específica a tener en cuenta a la hora de estudiar los límites de aplicación a los niveles sonoros ambientales en la actuación

Dicha ley deroga el Decreto 78/1999 de Régimen de Protección Contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, del 27 de mayo de 1999, asumiendo la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla con respecto a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla con respecto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

### 3.8.2. Definición de áreas acústicas y límites máximos de niveles sonoros

El Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece que los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias de Planeamiento y cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, tendrán en cuenta los criterios establecidos en él, en materia de protección contra la contaminación acústica.

Así mismo establece que la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras del planeamiento, tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los límites de emisión e inmisión establecidos en el Decreto.

#### 3.8.2.1. Áreas acústicas

El RD 1367/2007 establece en su ANEXO V los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, en función de su uso predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico:

##### Tipo a: Sectores de uso Residencial

- Espacios edificados y zonas privadas ajardinadas.
- Áreas destinadas a la práctica de deportes individuales.
- Parques y Jardines urbanos.

##### Tipo b: Sectores de uso industrial.

- Actividades industriales y portuarias.
- Zonas de acopio, almacenaje y espacios auxiliares.

##### Tipo c: Sectores con predominio de uso recreativo y espectáculos:

- Recintos feriales temporales o permanentes.
- Auditorios abiertos y actividades deportivas de competición con asistencia de público.

##### Tipo d: Actividades terciarias no incluidas en el tipo c.

- Actividades comerciales y de oficinas.
- Espacios destinados a Hostelería, restauración, alojamiento y otros.

##### Tipo e: Zonas destinadas a uso sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.

- Residencias geriátricas, complejos hospitalarios y zonas residenciales de reposo.
- Campus, residencias y bibliotecas universitarias.

##### Tipo f: Sectores afectados a sistemas generales de infraestructuras.

- Dotacional ferrocarriles y carreteras.

- Dotacional Transporte aéreo.

Tipo g: Espacios naturales que requieran una protección especial contra la contaminación acústica.

- Espacios naturales con zonas de cría o presencia de especies a proteger.
- Zonas en campo abierto que se pretendan mantener silenciosas.

### 3.8.2.2. Valores límite de emisión de ruido

El Real Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre, determina los siguientes Objetivos de calidad acústica aplicables a áreas urbanas urbanizadas existentes, dichos objetivos están referenciados a una altura de 4 m y sus valores expresados en dB (A), son los siguientes:

ÁREA ACÚSTICA	PERIODO DIURNO LD	PERIODO VESPERTINO LE	PERIODO NOCTURNO LN
Tipo e	60	60	50
Tipo a	65	65	55
Tipo d.	70	70	65
Tipo c	73	73	63
Tipo b.	75	75	65
Tipo f.	*	*	*

\*En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos (Según RD 1038/2012)

Figura 2. Valores límite de emisión de ruido en áreas urbanizadas existentes

Para el resto de áreas urbanas, y las zonas en las que se prevean nuevos desarrollos urbanísticos, los niveles máximos de emisión al ambiente exterior para cada área de sensibilidad acústica, expresados en dB (A), son los siguientes:

ÁREA ACÚSTICA	PERIODO DIURNO LD	PERIODO VESPERTINO LE	PERIODO NOCTURNO LN
Tipo e	55	55	45
Tipo a	60	60	50
Tipo d.	65	65	60
Tipo c	68	68	58
Tipo b.	70	70	60

Figura 3. Valores límite de emisión de ruido en nuevos desarrollos

### 3.8.3. Actividades productoras de ruido y vibraciones

La puesta en funcionamiento de actividades cuyo desarrollo lleve asociado la generación de ruido o vibraciones estará condicionada al cumplimiento de las normativas municipales, de la legislación estatal en materia de ruido y del Código Técnico de la Edificación. Este punto deberá ser acreditado por un informe técnico llevado a cabo por una entidad cualificada y siguiendo las normativas de medida aplicables.

### 3.8.4. Actividades receptoras de ruido y vibraciones

El Ayuntamiento podrá exigir para la apertura de una actividad la presentación de un informe técnico que acredite el cumplimiento de la normativa municipal en lo referente a los niveles de inmisión de ruido y vibraciones.

### 3.8.5. Tráfico rodado

Con el fin de garantizar que los niveles de ruido futuros no superen los valores previstos en la normativa vigente en materia de ruido, se exigirá la adopción de medidas que garanticen el cumplimiento de los límites de velocidad establecidos, mediante asfaltos porosos que eliminan un 7% del ruido.

El límite de velocidad queda fijado en 20 km/h para los viarios interiores del ámbito, coherente con la regulación establecida por el Ayuntamiento de Getafe en los viales del entorno próximo al ámbito de actuación.

### 3.8.6. Medidas correctoras y preventivas en materia de ruido

Con el objetivo de reducir los efectos negativos y las molestias ocasionadas por el ruido y las vibraciones, se establecen como medidas correctoras las definidas en la Memoria de Ordenación y en los planos correspondientes, consistentes en la ejecución de un caballón de tierras, con pantalla acústica en su coronación, a lo largo de la zona limítrofe del área residencial con el trazado del ferrocarril al Este del ámbito, que se prolonga girando en la zona norte frente a la calle Fundidores.

Estas medidas correctoras se justifican y se describen de forma pormenorizada en el Estudio de Contaminación Acústica que se adjunta como anexo al presente Plan Parcial de Reforma Interior.

Además, se contemplarán las siguientes medidas preventivas:

- Ninguna actividad de nueva implantación podrá emitir valores de ruido que incrementen por encima de los límites aplicables, los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de cualquiera de las zonas del ámbito.
- Evitar la ubicación de actividades que exijan bajos niveles de ruido en zonas que sean susceptibles de generar niveles de ruido elevados.
- Establecer separaciones entre las zonas productoras de ruido y aquellas en las que el ruido pueda ocasionar molestias para los vecinos o trabajadores.

- Establecer medidas que permitan garantizar el cumplimiento de las limitaciones de velocidad definidas para la red viaria prevista.

### 3.8.7. Medidas adicionales: Condiciones de los edificios

En aquellos edificios cuyas fachadas se sitúen próximas a fuentes de ruido de importancia, se exige garantizar niveles de inmisión de ruido que cumplan con los establecidos en la legislación vigente en materia de ruido, mediante un incremento del aislamiento en las fachadas, cumpliendo asimismo lo dispuesto al respecto en el Código Técnico de la Edificación.

En estos casos especiales, previo a la construcción del edificio, se exige la presentación junto con el Proyecto del edificio de un informe técnico que justifique el cumplimiento del C.T.E. y que incluya los siguientes puntos:

- Un cálculo del aislamiento necesario en las fachadas para cumplir con los valores mínimos de aislamiento a ruido aéreo y de impacto que prescribe el Código Técnico de la Edificación y para no superar los valores límite de ruido legalmente exigibles.
- Composición de las fachadas que garantice el aislamiento necesario.
- Predicción de los niveles de ruido de inmisión.
- Medición, in situ, una vez construido el edificio, de los niveles de ruido de inmisión.

### 3.8.8. Zonas calificadas para equipamientos

Los equipamientos que se sitúen en el suelo calificado para ello en el Plan Parcial serán compatibles con la zonificación acústica establecida, de acuerdo con lo preceptuado en el Real Decreto 1367/2007.

### 3.8.9. Medidas de templado de tráfico

Se establecen las siguientes medidas de templado de tráfico en el interior del ámbito para calmar el tráfico, reducir la intensidad y velocidad de los vehículos y hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el ámbito de actuación A.A.02 “La Estación”.

- El límite de velocidad en la red viaria del ámbito queda limitado a 20 km./h.
- Cambios de pavimentación, previendo calles de coexistencia donde se permite el tránsito de vehículos, pero otorgando la prioridad al peatón.
- Modificaciones puntuales de la sección transversal: El Proyecto de Urbanización podrá prever zonas de estrechamientos e isletas en el viario del ámbito como medidas para reducir la velocidad de los vehículos.
- Variación en el perfil longitudinal, elevando la calzada hasta la altura de la acera en los pasos de peatones, para dar mayor continuidad a la banda peatonal y contribuir a templar el tráfico.

## Capítulo 4. **NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA**

### 4.1. Definición de las Zonas de Ordenanza

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el presente Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito de actuación A.A.02 “La Estación” aparecen definidas en los Planos de Ordenación. Se contemplan las siguientes zonas de ordenanza:

ZONAS DE ORDENANZA	
SIGLA	DENOMINACIÓN
RCL	RESIDENCIAL COLECTIVO VIVIENDA LIBRE
RCP	RESIDENCIAL COLECTIVO VIVIENDA PROTEGIDA
RG-SP	SERVICIOS PÚBLICOS
RG-ZV / RL-ZV	ESPACIOS LIBRES
RG-IV / RG-IV	INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES VIARIAS
RG-IF	ESPACIOS LIBRES – INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

Figura 4. Relación de zonas de ordenanza

La Normativa Particular específica de aplicación en cada una de las zonas de ordenanza definidas se recoge en los apartados siguientes. Para todo lo no previsto en este articulado se estará a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe y en las disposiciones de carácter sectorial que resulten de aplicación.

### 4.2. Residencial Colectivo Vivienda Libre (RCL)

#### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza es de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior y regula las manzanas 1, 2, 3, 4 y 5, que quedan así calificadas en los planos de ordenación del presente documento mediante la sigla RCL.

#### 4.2.2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria asignada es la de Manzana Abierta, conformada por edificación perimetral alineada a vial ocupando un fondo máximo y reservando un espacio libre de edificación privado en el interior de la

manzana. La zona edificada alineada a vial cuenta con zonas de apertura libres de edificación que permiten el acceso al espacio libre privado interior, permeabilizando el frente edificado de la manzana.

Los espacios libres privados interiores de la manzana deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo-recreativo para la comunidad de propietarios. Se permite la implantación de piscinas, jardines, pistas deportivas (pádel, tenis, etc.). Estos equipamientos se considerarán dentro de las áreas ajardinadas a efectos de cómputo.

La ordenación de los volúmenes de edificación dentro de cada manzana que se recoge en el plano de Esquema de Ordenación Orientativa del presente Plan Parcial tiene carácter no vinculante. Esta propuesta de ordenación orientativa de la edificación se ha basado en criterios de edificación racional y equilibrada y de optimización de las infraestructuras necesarias, constituyendo una alternativa posible de materialización de la edificabilidad asignada a cada manzana. La propuesta definitiva podrá diferir de la ordenación orientativa contenida en el presente Plan Parcial, siempre que se cumplan en todo caso los parámetros urbanísticos establecidos por esta Normativa para esta ordenanza.

#### 4.2.3. Condiciones de parcelación

La reparcelación definitiva de las manzanas propuestas en la ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior será la establecida en el correspondiente Proyecto de Compensación y Reparcelación. Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de parcela: 15 m.
- Diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela: 15 m.

#### 4.2.4. Condiciones de edificabilidad

Se establece la edificabilidad en valor absoluto desglosado por manzana, de acuerdo al Cuadro Resumen incluido en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior. La edificabilidad máxima de las manzanas calificadas con la ordenanza Residencial Colectivo Vivienda Libre es la siguiente:

- Manzana 1: 13.018 m<sup>2</sup> edificables.
- Manzana 2: 11.740 m<sup>2</sup> edificables.
- Manzana 3: 10.084 m<sup>2</sup> edificables.
- Manzana 4: 13.018 m<sup>2</sup> edificables.
- Manzana 5: 13.018 m<sup>2</sup> edificables.

A efectos de parcelaciones, se equidistribuirá la edificabilidad asignada a la manzana entre las parcelas resultantes en la proporción que corresponda, garantizando siempre la materialización de las edificabilidades las parcelas resultantes.

Se permite la ocupación del 100% de la superficie bajo rasante, que no computará a efectos de edificabilidad.

Asimismo, el presente Plan Parcial de Reforma Interior establece el número máximo de viviendas para cada manzana. Este número se podrá reducir en función de la tipología y superficie que finalmente se adopte para el proyecto de edificación de las viviendas, en función de la demanda del mercado inmobiliario en el momento del desarrollo urbanístico del ámbito. Por tanto, el número de viviendas fijado por el Plan Parcial tendrá carácter de máximo. El número de viviendas estimado para las manzanas calificadas con la ordenanza Residencial Colectivo Vivienda Libre es el siguiente:

- Manzana 1: 133 viviendas libres.
- Manzana 2: 120 viviendas libres.
- Manzana 3: 104 viviendas libres.
- Manzana 4: 133 viviendas libres.
- Manzana 5: 133 viviendas libres.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el PGOU de Getafe vigente en cuanto a las condiciones para el cómputo de la edificabilidad.

#### 4.2.5. Condiciones de altura

Se establecen las siguientes condiciones de altura para las zonas calificadas con la ordenanza Residencial Colectivo Vivienda Libre:

- Número máximo de plantas: Planta baja más cinco plantas (B+V)
- Altura máxima total: 20,50 m.

Se cumplirán en todo caso las limitaciones de altura máxima derivadas de las servidumbres aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Getafe.

#### 4.2.6. Condiciones de alineaciones y retranqueos

La edificación respetará obligatoriamente las alineaciones oficiales de viario señaladas en los planos de ordenación para cada manzana. No se permiten retranqueos de la edificación.

La edificación perimetral dispuesta en cada manzana podrá contar con zonas de ruptura del bloque, de modo que se fragmente la fachada a la vía pública permitiendo permeabilizar la manzana y habilitar accesos al espacio interior privado de la misma. En el caso de ejecutarse zonas de ruptura, la distancia mínima entre bloques será de 10 m.

La disposición del área de movimiento de la edificación dentro del fondo máximo permitido, señalada en los planos de ordenación, tendrá carácter orientativo, pudiendo variarse las zonas de ruptura del bloque previstas siempre que se cumpla la distancia mínima entre bloques fijada en este apartado.

Las rasantes oficiales serán las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial conforme a los perfiles longitudinales y secciones transversales de los viales previstos.

#### 4.2.7. Condiciones sobre el fondo máximo de la edificación

Para las manzanas calificadas como Residencial Colectivo Vivienda Libre se define un fondo máximo edificable de 14 m. tal como se refleja en los planos de ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

La superficie que exceda de este fondo máximo se destinará a espacio libre privado, debiendo ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. Esa superficie podrá destinarse a equipamiento deportivo-recreativo para la comunidad de propietarios. Se permite la implantación de piscinas, jardines, pistas deportivas (pádel, tenis, etc.). Estos equipamientos se considerarán dentro de las áreas ajardinadas a efectos de cómputo.

Asimismo, en el caso de disponerse viviendas en planta baja, podrá ocuparse parte del espacio libre interior de la manzana para patios privados individualizados para cada una de las viviendas previstas en planta baja. La dimensión de estos patios no excederá los 40 m<sup>2</sup>.

En el caso de que se disponga en planta baja el uso compatible terciario/comercial podrá rebasarse en dicha planta el fondo máximo edificable establecido en este apartado, llegando hasta 20m, computando a efectos de edificabilidad.

#### 4.2.8. Condiciones de uso

Las condiciones de uso para las superficies calificadas como Residencial Colectivo Vivienda Libre son las siguientes:

- Uso característico principal: Residencial en Vivienda Colectiva (Vivienda Libre).
- Usos complementarios compatibles:
  - Terciario / comercial en plantas bajas.
  - Despachos y consultas profesionales en plantas bajas y primeras.
  - Garaje-aparcamiento, en plantas bajas y sótano.
  - Equipamiento privado (piscinas, pistas deportivas, etc.) al servicio de la edificación.
  - Zona verde y espacios libres privados
  - Servicios urbanos e infraestructuras.
- Usos prohibidos: El resto.

#### 4.2.9. Condiciones estéticas y de composición

- Las cubiertas serán planas.
- Será obligatoria la inclusión de tendedero.
- La instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire solo se permite en la cubierta. La evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, sin perjudicar la estética de la misma.
- En las edificaciones se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

#### 4.2.10. Condiciones sobre plazas de aparcamiento

Es obligatoria la reserva dentro de la parcela de al menos 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables.

### 4.3. Residencial Colectivo Vivienda Protegida (RCP)

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza es de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior y regula la manzana 6 destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que queda así calificada en los planos de ordenación del presente documento.

#### 4.3.2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria asignada es la de Manzana Abierta, conformada por edificación perimetral alineada a vial ocupando un fondo máximo y reservando un espacio libre de edificación privado en el interior de la manzana. La zona edificada alineada a vial cuenta con zonas de apertura libres de edificación que permiten el acceso al espacio libre privado interior, permeabilizando el frente edificado de la manzana.

Los espacios libres privados interiores de la manzana deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo-recreativo para la comunidad de propietarios. Se permite la implantación de piscinas, jardines, pistas deportivas (pádel, tenis, etc.). Estos equipamientos se considerarán dentro de las áreas ajardinadas a efectos de cómputo.

La ordenación de los volúmenes de edificación dentro de cada manzana que se recoge en el plano de Esquema de Ordenación Orientativa del presente Plan Parcial tiene carácter no vinculante. Esta propuesta de ordenación orientativa de la edificación se ha basado en criterios de edificación racional y equilibrada y de optimización de las infraestructuras necesarias, constituyendo una alternativa posible de materialización de la edificabilidad asignada a cada manzana. La propuesta definitiva podrá diferir de la ordenación orientativa contenida en el presente Plan Parcial, siempre que se cumplan en todo caso los parámetros urbanísticos establecidos por esta Normativa para esta ordenanza.

#### 4.3.3. Condiciones de parcelación

La reparcelación definitiva de las manzanas propuestas en la ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior será la establecida en el correspondiente Proyecto de Compensación y Reparcelación. Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de parcela: 15 m.
- Diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela: 15 m.

#### 4.3.4. Condiciones de edificabilidad

Se establece la edificabilidad en valor absoluto desglosado por manzana, de acuerdo al Cuadro Resumen incluido en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior. La edificabilidad máxima de la manzana calificada con la ordenanza Residencial Colectivo Vivienda Protegida es la siguiente:

- Manzana 6: 6.765m<sup>2</sup> edificables.

A efectos de parcelaciones, se equidistribuirá la edificabilidad asignada a la manzana entre las parcelas resultantes en la proporción que corresponda, garantizando siempre la materialización de las edificabilidades las parcelas resultantes.

Se permite la ocupación del 100% de la superficie bajo rasante, que no computará a efectos de edificabilidad.

Asimismo, el presente Plan Parcial de Reforma Interior establece el número máximo de viviendas para cada manzana. Este número podrá reducirse en función de la tipología y superficie que finalmente se adopte para el proyecto de edificación de las viviendas, en función de la demanda del mercado inmobiliario en el momento del desarrollo urbanístico del ámbito. Por tanto, el número de viviendas fijado por el Plan Parcial tendrá carácter de máximo. El número de viviendas máximo para la manzana calificada con la ordenanza Residencial Colectivo Vivienda Protegida es el siguiente:

- Manzana 6: 77 viviendas protegidas.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el PGOU de Getafe vigente en cuanto a las condiciones para el cómputo de la edificabilidad.

#### 4.3.5. Condiciones de altura

Se establecen las siguientes condiciones de altura para las zonas calificadas con la ordenanza Residencial Colectivo Vivienda Protegida:

- Número máximo de plantas: Planta baja más cinco plantas (B+V)
- Altura máxima total: 20,50 m.

Se cumplirán en todo caso las limitaciones de altura máxima derivadas de las servidumbres aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Getafe.

#### 4.3.6. Condiciones de alineaciones y retranqueos

La edificación respetará obligatoriamente las alineaciones oficiales de viario señaladas en los planos de ordenación para cada manzana. No se permiten retranqueos de la edificación.

La edificación perimetral dispuesta en cada manzana podrá contar con zonas de ruptura del bloque, de modo que se fragmente la fachada a la vía pública permitiendo permeabilizar la manzana y habilitar accesos al

espacio interior privado de la misma. En el caso de ejecutarse zonas de ruptura, la distancia mínima entre bloques será de 10 m.

La disposición del área de movimiento de la edificación dentro del fondo máximo permitido, señalada en los planos de ordenación, tendrá carácter orientativo, pudiendo variarse las zonas de ruptura del bloque previstas siempre que se cumpla la distancia mínima entre bloques fijada en este apartado.

Las rasantes oficiales serán las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial conforme a los perfiles longitudinales y secciones transversales de los viales previstos.

#### 4.3.7. Condiciones sobre el fondo máximo de la edificación

Para las manzanas calificadas como Residencial Colectivo Vivienda Protegida se define un fondo máximo edificable de 14 m. tal como se refleja en los planos de ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

La superficie que exceda de este fondo máximo se destinará a espacio libre privado, debiendo ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. Esa superficie podrá destinarse a equipamiento deportivo-recreativo para la comunidad de propietarios. Se permite la implantación de piscinas, jardines, pistas deportivas (pádel, tenis, etc.). Estos equipamientos se considerarán dentro de las áreas ajardinadas a efectos de cómputo.

Asimismo, en el caso de disponerse viviendas en planta baja, podrá ocuparse parte del espacio libre interior de la manzana para patios privados individualizados para cada una de las viviendas previstas en planta baja. La dimensión de estos patios no excederá los 40 m<sup>2</sup>.

En el caso de que se disponga en planta baja el uso compatible terciario/comercial podrá rebasarse en dicha planta el fondo máximo edificable establecido en este apartado, llegando hasta 20m, computando a efectos de edificabilidad.

#### 4.3.8. Condiciones de uso

Las condiciones de uso para las superficies calificadas como Residencial Colectivo Vivienda Protegida son las siguientes:

- Uso característico principal: Residencial en Vivienda Colectiva (Vivienda Protegida)
- Usos complementarios compatibles:
  - Terciario / comercial en plantas bajas.
  - Despachos y consultas profesionales en plantas bajas y primeras.
  - Garaje-aparcamiento, en plantas bajas y sótano.
  - Equipamiento privado (piscinas, pistas deportivas, etc.) al servicio de la edificación.
  - Zona verde y espacios libres privados
  - Servicios urbanos e infraestructuras.
- Usos prohibidos: El resto.

#### 4.3.9. Condiciones estéticas y de composición

- Las cubiertas serán planas.
- Será obligatoria la inclusión de tendedero.
- La instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire solo se permite en la cubierta. La evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, sin perjudicar la estética de la misma.
- En las edificaciones se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

#### 4.3.10. Condiciones sobre plazas de aparcamiento

Es obligatoria la reserva dentro de la parcela de al menos 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables.

### 4.4. Uso de espacios libres (RG-ZV y RL-ZV)

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza es de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior y regula la parcela 8 perteneciente a la Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres, así como las parcelas 9, 10, 11, 12 y 13 pertenecientes a la Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres, que quedan así calificadas en los planos de ordenación del presente documento mediante las siglas RG-ZV y RL-ZV respectivamente.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en la ordenanza de Espacios Libres regulada en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Uso General Dotacional, uso pormenorizado de Espacios Libres).

### 4.5. Servicios Públicos (RG-SP)

#### 4.5.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza es de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior y regula la parcela 7, que queda así calificadas en los planos de ordenación del presente documento mediante la sigla RG-SP, para el uso de transportes de viajeros y mercancías, previsto en el Plan General.

La parcela se urbanizará con el resto del Sector, formando parte y a cargo del Proyecto de Urbanización.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe en todo lo que no regule la presente ordenanza.

#### 4.5.2. Condiciones de parcelación

La reparcelación definitiva de las manzanas propuestas en la ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior será la establecida en el correspondiente Proyecto de Compensación y Reparcelación.

Para la ordenanza de Servicios Públicos no se fijan condiciones de parcela mínima ni de frente mínimo de parcela.

#### 4.5.3. Condiciones de volumen

La única parcela regulada por la ordenanza de Servicios Públicos en el presente plan parcial es la parcela 7 (RG-SP).

Las condiciones de volumen serán las fijadas por la Ordenanza 13: Equipamientos, del Plan General. La edificación solo podrá destinarse a garaje-aparcamiento al servicio de la estación.

No obstante, se tolerarán las instalaciones para las que quede adecuadamente justificado que son necesarias para el funcionamiento directo y exclusivo del servicio ferroviario, suponiendo, en su caso, una excepción a la limitación establecida.

#### 4.5.4. Condiciones de uso

Las condiciones de uso para la parcela calificada como Servicio Público son las siguientes:

- Uso característico: garaje-aparcamiento al servicio de la Estación de Cercanías “Getafe Industrial” conforme a lo previsto en la ficha del A.A.02 contenida en el PGOU de Getafe.
- Usos compatibles: los imprescindibles para el correcto funcionamiento de la estación de ferrocarril y el tráfico ferroviario. Se garantizará la compatibilidad con los posibles usos ferroviarios para permitir una futura modificación de la actual Estación de Cercanías, en su caso.
- Usos prohibidos: El resto.

#### 4.5.5. Condiciones estéticas y de composición

- No se podrá construir ningún cerramiento que limite el libre acceso y utilización del aparcamiento, cuando este se presente en superficie.
- Se garantizará la correcta iluminación de la parcela mediante la instalación de alumbrado público exterior en toda la superficie de aparcamiento y zonas de tránsito.
- La superficie que no resulte ocupada por la edificación o por plazas de aparcamiento público se acondicionará para su uso público, debiendo ajardinarse.
- Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, contará con arbolado de sombra con red de riego, y se garantizará el completo drenaje del ámbito mediante la instalación de pavimentos filtrantes en toda su extensión.

- Con carácter excepcional, se podrá eximir del cumplimiento de las condiciones específicas de edificación establecidas en esta ordenanza, en función de las singulares características funcionales, constructivas o tipológicas que requiera el servicio a la estación, que deberán justificarse en cada caso concreto.

#### 4.5.6. Condiciones sobre plazas de aparcamiento

De acuerdo con lo establecido en la ficha del ámbito A.A.02 incluida en el PGOU de Getafe la parcela se destinará en su totalidad a aparcamiento al servicio de la Estación de Cercanías “Getafe Industrial”.

En el caso de que Ayuntamiento de Getafe prevea la implantación de cualquier otro tipo de uso dotacional compatible en esta superficie, será obligatoria la reserva dentro de la parcela de al menos 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables.

### 4.6. Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RG-IV y RL-IV)

#### 4.6.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza es de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior y regula las superficies integradas en las Redes Generales y Locales de Infraestructuras de Comunicaciones viarias incluidas en el ámbito, representadas en los planos de ordenación mediante las siglas RG-IV y RL-IV, respectivamente.

#### 4.6.2. Tipología

La red viaria se desglosa tipológicamente en tres clases de viales:

- Viales con distinción de tráfico rodado y peatonal (diferenciando calzada, aparcamientos y aceras)
- Viales sin distinción de tráfico rodado y peatonal (viales de coexistencia).
- Viales exclusivos para peatones (viales peatonales)

Asimismo, se plantea la jerarquización del viario previsto en el ámbito:

- Red General de Infraestructuras Viarias (identificada en los planos mediante la sigla RG-IV)
- Red Local de Infraestructuras Viarias (identificada en los planos mediante la sigla RL-IV)

#### 4.6.3. Condiciones de parcelación

Para la ordenanza de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias no se fijan condiciones de parcelación.

#### 4.6.4. Condiciones de edificabilidad

En las superficies calificadas como Infraestructuras de Comunicaciones Viarias no se permite ninguna edificación.

#### 4.6.5. Condiciones de altura

En las superficies calificadas como Infraestructuras de Comunicaciones Viarias no se establecen condiciones para las alturas, ya que no se permite ninguna edificación.

#### 4.6.6. Condiciones de alineaciones y retranqueos

Las alineaciones de los viales que conforman la red pública de infraestructuras de comunicaciones viarias serán las reflejadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

Las secciones transversales tipo recogidas en los planos del Plan Parcial serán vinculantes en su dimensión total, pudiendo variarse de forma justificada las dimensiones parciales de cada una de las bandas que las conforman (aceras, aparcamientos, calzada, etc.), siempre que quede suficientemente justificado por razones técnicas inherentes al preceptivo Proyecto de Urbanización.

Las rasantes oficiales serán las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial conforme a los perfiles longitudinales y secciones transversales de los viales previstos. En todo caso, el Proyecto de Urbanización definirá con precisión las cotas de las rasantes de los viales propuestas de forma orientativa en el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

No se contemplan retranqueos ya que en la ordenanza de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias no se permiten edificaciones.

#### 4.6.7. Condiciones sobre el fondo máximo de la edificación

No se define un fondo máximo ya que en la ordenanza de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias no se permiten edificaciones.

#### 4.6.8. Condiciones de uso

Las condiciones de uso para las superficies calificadas como Infraestructuras de Comunicaciones Viarias son las siguientes:

- Uso característico principal: Red viaria pública (calzada, red de itinerarios peatonales y aceras)
- Usos complementarios compatibles:
  - Aparcamientos
  - Carril bici
  - Zona verde y espacios libres públicos.
  - Servicios urbanos e infraestructuras enterrados.

- Usos prohibidos: El resto.

#### 4.6.9. Condiciones estéticas y de composición

- Las condiciones para la ejecución de las infraestructuras de comunicaciones viarias en relación a materiales, soluciones constructivas, pendientes, etc. serán las recogidas en las Normas Generales de Urbanización contenidas en el presente documento, así como en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.
- Los elementos permitidos (mobiliario urbano, señalización, etc.) se dispondrán de tal manera que no imposibiliten el normal funcionamiento del vial en que se sitúen y que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.
- Desde los organismos oficiales se promoverán actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios públicos constitutivos de la red viaria mediante el tratamiento adecuado de pavimentos y superficies, mobiliario, instalaciones de alumbrado, arbolado y ajardinamientos, pequeñas edificaciones, marquesinas, publicidad, cableado aéreo, instalaciones de recogida de basuras, elementos para información turística y cultural, etc.
- Se cuidará la imagen urbana de la red viaria, adoptando los siguientes criterios:
  - Mobiliario urbano adecuado
  - Unidad de criterio en el tipo de plantaciones
  - Calidad de los materiales de pavimentación
  - Señalizaciones adecuadas
  - Mantenimiento sencillo y económico
- La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

#### 4.6.10. Condiciones sobre plazas de aparcamiento

En las superficies calificadas como Infraestructuras de Comunicaciones Viasias se reservarán las plazas de aparcamiento de uso público indicadas en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación y recogidas en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

No obstante, en el posterior Proyecto de Urbanización podrá disminuirse de forma justificada el número de plazas previsto, para permitir la ejecución de accesos a las edificaciones, pasos de cebra y otros elementos necesarios que favorezcan la funcionalidad de la ordenación propuesta por el Plan Parcial.

El carácter de coexistencia previsto para los viales A y B será compatible con la creación de franjas de aparcamiento en superficie en dichas calles, siempre que este aparcamiento pueda coexistir con otros usos relacionados con la movilidad peatonal: de ser creadas esas franjas de aparcamiento nunca deberán impedir el desarrollo de actividades relacionadas con peatones y se priorizará la accesibilidad de éstos.

#### 4.7. Espacios Libres – Infraestructuras Ferroviarias (RG-IF)

##### 4.7.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza es de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior y regula las parcelas 14 y 15, que quedan así calificadas en los planos de ordenación del presente documento mediante la sigla RG-IF, para los usos vinculados a las infraestructuras ferroviarias.

Dentro de la superficie calificada como Espacios Libres- Infraestructuras Ferroviarias se incluye la totalidad de las instalaciones existentes de ADIF. Esto incluye no sólo las edificaciones y las canalizaciones lineales existentes, sino también las arquetas y otros elementos de las redes. En este sentido, en las zonas donde las canalizaciones existentes de ADIF sean colindantes a otras zonas de ordenanza se establece una banda de 1 metro de anchura calificada como RG-IF desde el eje de la canalización, para garantizar que todos los elementos de las instalaciones de ADIF existentes quedan calificados como RG-IF. Esto se tendrá en cuenta a la hora de redactar el Proyecto o Proyectos de Urbanización, que contarán con un levantamiento topográfico adecuado, y en ningún caso quedarán los elementos de las canalizaciones de ADIF fuera de las parcelas calificadas como RG-IF.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe en todo lo que no regule la presente ordenanza.

##### 4.7.2. Condiciones de parcelación

La reparcelación definitiva de las manzanas propuestas en la ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior será la establecida en el correspondiente Proyecto de Compensación y Reparcelación.

Para la ordenanza de Espacios Libres – Infraestructuras Ferroviarias no se fijan condiciones de parcela mínima ni de frente mínimo de parcela.

##### 4.7.3. Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen serán las que resulten necesarias para garantizar la funcionalidad técnica de las instalaciones ferroviarias. Cualquier actuación respetará las edificaciones de ADIF existentes.

##### 4.7.4. Condiciones de uso

Las condiciones de uso para las parcelas calificadas como Espacios Libres – Infraestructuras Ferroviarias son las siguientes:

- Uso característico: Usos vinculados a las infraestructuras ferroviarias.
- Usos compatibles:
  - Red viaria pública (en la zona prevista por el Plan General para la prolongación del Vial F y la ejecución de un paso sobre la vía férrea).
  - Servicios urbanos e infraestructuras.

- Usos prohibidos: El resto.

#### 4.7.5. Condiciones estéticas y de composición

No se instalarán elementos de mobiliario ni de vegetación que puedan suponer un impedimento para la el correcto funcionalmente de las instalaciones de ADIF existentes.

Cualquier actuación deberá garantizar que las canalizaciones de ADIF existentes queden siempre accesibles, no pudiendo disponer usos o elementos sobre las arquetas y registros que impidan las actuaciones de mantenimiento de dichas infraestructuras.

#### 4.7.6. Condiciones sobre plazas de aparcamiento

No se prevén reservas de superficie para aparcamiento en las parcelas calificadas mediante esta ordenanza.

#### 4.7.7. Condiciones relativas a pasos sobre el ferrocarril

En la prolongación del Vial F el PGOU de Getafe prevé un futuro paso sobre la línea férrea, afectando a suelo calificado mediante esta ordenanza. En el momento en que se plantee la ejecución del citado paso, deberá ser autorizado por ADIF y cumplir con los condicionantes técnicos precisos y deberá, en su caso, plantearse la forma de obtención del vuelo / subsuelo en función de si fuera un paso superior o inferior. En caso de ser necesaria para la ejecución del paso la modificación de infraestructuras de ADIF (y siempre y cuando sea técnicamente posible y estuviera autorizado) el coste de esas obras correrá a cargo de quien tuviera que ejecutar el paso y nunca se podrían reclamar a Adif.

Asimismo, también se prevé el paso superior de la vía férrea mediante la pasarela del “Salto de Ciudad” que ha proyectado el Plan Especial de Getafe Terminal, para favorecer la conexión este-oeste de ambos lados de las líneas ferroviarias.

## Capítulo 5. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

La ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan, destinándolo a los usos previstos conforme la ordenación pormenorizada y de acuerdo a la modalidad de gestión urbanística e instrumentos de ejecución material definidos. Los procesos para la ejecución del Plan Parcial son los siguientes:

- La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- La cesión en terrenos o equivalente, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
- La edificación de los solares o edificios de los usos permitidos o previstos en el Plan Parcial.
- La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el Plan Parcial.
- La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

De acuerdo a lo exigido legalmente, para la ejecución de las determinaciones del planeamiento en el ámbito serán precisos los siguientes trámites:

- Aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior
- Constitución de la Junta de Compensación
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación

### 5.1. Delimitación de Unidades de Ejecución

El presente Plan Parcial de Reforma Interior delimita a efectos de la equidistribución de deberes y derechos de propiedad dimanantes del planeamiento, así como para su ejecución jurídica y material, **una única Unidad de Ejecución**.

Por tanto, se establece una unidad de ejecución para el ámbito de actuación A.A.02 “La Estación”, coincidente con la superficie total del ámbito. Dadas las dimensiones no excesivamente extensas del ámbito, queda justificada la adopción de una única unidad de ejecución, garantizando de esta forma el desarrollo completo de las determinaciones del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

La delimitación de la unidad de actuación coincidente con el ámbito cumple los requisitos establecidos en el artículo 99 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, podrán desarrollarse en dos fases diferenciadas (Fase 1 y Fase 2). La delimitación propuesta para las dos fases previstas se recoge en el plano PO-07. En todo caso, el posterior Proyecto de Urbanización podrá modificar las fases previstas para la ejecución de las obras de urbanización.

El desarrollo de la Unidad de Ejecución por fases se ajustará a lo establecido en el artículo 99.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 5.2. Definición del Sistema de Ejecución

El sistema de ejecución fijado en el presente Plan Parcial de Reforma Interior del A.A.02 “La Estación” para la Unidad de Ejecución única es el de **compensación**. De acuerdo a lo señalado en el artículo 101 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Sistema de Compensación es el aplicable para la ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas como la prevista en el ámbito A.A.02. Se prevé que la gestión y la ejecución de la urbanización se lleve a cabo por los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, con equidistribución de beneficios y cargas.

El sistema de ejecución por compensación se regula en los artículos 104 a 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La aportación mayoritaria del Promotor del Plan, que representa más del 50% de la superficie del ámbito, garantiza la viabilidad del sistema elegido, de acuerdo con lo indicado en el artículo 104.a de la citada Ley.

La iniciativa urbanística privada prevista para la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan Parcial para el ámbito de actuación A.A.02 “La Estación”, conforme se recoge en los artículos 86 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se materializará mediante la elaboración del preceptivo Proyecto de Reparcelación.

### 5.3. Parcelaciones

Serán de aplicación las determinaciones sobre parcelación urbanística y reparcelaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe y contenidas en el artículo 36 de sus Normas Urbanísticas, que se transcribe a continuación:

#### *Artículo 36. Parcelaciones y Reparcelaciones.*

##### *1. Parcelación Urbanística*

- a) Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.*
- b) Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en el Plan General como urbanos o urbanizables.*
- c) Cualquier parcelación de suelo clasificado por el Plan General como no urbanizable se considerará parcelación rústica y no podrá dar lugar a la constitución de núcleo de población tal y como queda definido en el Plan General.*
- d) La parcelación urbanística está sujeta a lo dispuesto en la Legislación Urbanística y a cuanto le sea de aplicación en estas Normas Urbanísticas.*

*(.....)*

##### *3. Reparcelaciones*

- a) Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le correspondiere.*
- b) Procede la reparcelación para:*
  - a') Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.*
  - b') Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.*
  - c') Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan.*
  - d') Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.*

*c) Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Legislación Urbanística y a cuanto se señalare en estas Normas que fuere de aplicación.*

El Proyecto de Reparcelación dará cumplimiento a lo previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como a las determinaciones contenidas al respecto en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe y en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, de modo que las parcelas resultantes sean edificables conforme a la normativa de aplicación.

En la regulación de cada Zona de Ordenanza contenida en la presente Normativa se establecen los parámetros mínimos de superficie y geometría que deben cumplir las parcelas resultantes a efectos de parcelaciones.

#### 5.4. Proyectos de urbanización

El Proyecto de Urbanización es el instrumento técnico que tiene como finalidad la definición material de las obras necesarias a ejecutar para llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

Las obras a definir en el Proyecto de Urbanización serán al menos las siguientes:

- Explanaciones y movimientos de tierra necesarios para adecuar el terreno a la cota prevista en la ordenación propuesta.
- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, áreas peatonales y de coexistencia, incluyendo la instalación del mobiliario urbano y la señalización necesaria.
- Ejecución de las zonas verdes y espacios libres, incluyendo la jardinería y arbolado, así como el equipamiento necesario para la utilización adecuada de estos espacios por la población.
- Ejecución de la red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Ejecución de la red de saneamiento para aguas residuales y pluviales.
- Ejecución de la red de distribución de energía eléctrica.
- Ejecución de la red de alumbrado público
- Ejecución de la red de telecomunicaciones
- Ejecución de la red de gas.

- Obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas, en su caso.

Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La documentación que integra el Proyecto de Urbanización será la exigida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

### 5.5. Proyectos de edificación

El proyecto de edificación es aquel que tiene por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios y/o instalaciones, concretando las características generales de la obra mediante la adopción justificada de soluciones concretas, determinando sus características físicas y los materiales de construcción a emplear, la disposición de sus elementos comunes y de sus locales, las instalaciones interiores y exteriores y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya de forma que quede integrada en la urbanización general.

Se tendrán en cuenta para la redacción de los proyectos de edificación las determinaciones recogidas en el presente Plan Parcial, en el Plan General de Ordenación Urbana vigente y en la normativa sectorial de aplicación.

El contenido de los proyectos de edificación se ajustará a lo exigido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Getafe, así como a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Una vez aprobado el presente Plan Parcial de Reforma Interior y ejecutadas las correspondientes obras de urbanización, los terrenos habrán adquirido la condición de solar y podrán ser edificados mediante proyecto de edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.

### 5.6. Edificación y urbanización simultáneas

En aplicación del artículo 19.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, cumpliendo en todo caso las condiciones para el ejercicio del derecho a edificar fijadas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

### 5.7. Obtención y ejecución de redes públicas

En relación a la obtención y ejecución de las redes públicas se cumplirán las condiciones generales para la obtención de suelo público en actuaciones integradas conforme a lo señalado en el artículo 90 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior asume la obligación de las cesiones exigidas en la legislación vigente en concepto de redes públicas generales y locales, de acuerdo a la siguiente tabla:

Cuadro Resumen de Reserva de superficie destinada a Redes Públicas					
REDES PÚBLICAS	SUPERFICIE PROPUESTA (Plan Parcial)		ESTANDAR EXIGIDO  (L.S.C.M. y PGOU Getafe)	SUPERFICIE MÍNIMA EXIGIDA para una edificabilidad de 67.642,00 m <sup>2</sup> c	
	Parcial	Total		Parcial	TOT
<b>REDES LOCALES</b>					
Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-ZV)	12.398	22.053	LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID: 30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c para el total de las redes locales, de los cuales al menos el 50% se destinarán a espacios libres públicos arbolados	10.146	20.293
Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RL-IV)	9.655			-	
<b>REDES GENERALES</b>					
Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-ZV)	25.030	50.091	LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID: 20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c para el total de las redes generales.  PGOU GETAFE: 70 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	-	47.349
Red General de Dotaciones de Servicios Públicos (RG-SP)	3.525			-	
Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RG-IV)	13.804			-	
Red General de Espacios Libres - Infraestructuras Ferroviarias (RG-IF)	7.732			-	
<b>TOTAL</b>					
Total Redes Públicas		<b>72.144</b>			<b>67.642</b>

Las cesiones de suelo para redes públicas previstas en el presente Plan Parcial de Reforma Interior cumplen los estándares legalmente exigibles tal como se muestra en el cuadro anterior.

### 5.8. Cesión de edificabilidad al Ayuntamiento

De acuerdo a lo señalado en el artículo 18 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado deberán ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Getafe las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por su superficie, libres de costes de urbanización.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad total del ámbito, expresado en metros cuadrados construibles, asciende a 67.642 m<sup>2</sup>c, la edificabilidad de **cesión** obligatoria y gratuita mínima al Ayuntamiento de Getafe será de **6.765 m<sup>2</sup>c**.

El Plan Parcial de Reforma Interior propone que la cesión obligatoria y gratuita de aprovechamiento al Ayuntamiento de Getafe se materialice en la parcela 6 destinada al uso Residencial Colectivo Vivienda Protegida.

En cualquier caso, queda expresamente asumida la obligación de los promotores de ceder *libre de carga y urbanizado el 10% de la edificabilidad resultante del proceso urbanizador*, que recoge el presente Plan Parcial de Reforma Interior del Ámbito AA-02 “La Estación” del PGOU de Getafe.

### 5.9. Edificabilidad susceptible de apropiación por los propietarios

En suelo urbano no consolidado corresponde a los propietarios el 90% de la edificabilidad. Teniendo en cuenta que la edificabilidad total del ámbito A.A.02 “La Estación” asciende a 67.642 m<sup>2</sup>c, la edificabilidad susceptible de apropiación por los propietarios será de 60.878 m<sup>2</sup> ponderados en el uso predominante.

### 5.10. Indemnizaciones

En la gestión urbanística del ámbito de actuación A.A.02 “La Estación” se tendrán en cuenta las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

Por tanto, en el correspondiente Proyecto de Compensación y Reparcelación se valorarán las cargas para el reparto entre los propietarios, incluyendo no sólo las propias derivadas de la urbanización, proyectos y licencias, sino también las correspondientes a las de demolición de actividades en uso y el coste de

traslados. En consecuencia, la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Compensación y Reparcelación incluirá las siguientes indemnizaciones:

- Indemnizaciones correspondientes al valor de las edificaciones existentes que no puedan conservarse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento.
- Indemnizaciones por traslado de negocios que se estén desarrollando en edificaciones existentes.
- Indemnizaciones por instalaciones, plantaciones, y otros usos existentes en los terrenos, que deban desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.