

**P**LAN **P**ARCIAL DE **R**EFORMA **I**NTERIOR  
DEL ÁMBITO A.A.02 "LA ESTACIÓN"  
DEL P.G.O.U. DE GETAFE (MADRID)

**A**PROBACIÓN **D**EFINITIVA

DICIEMBRE 2022

**DI-MI**

Documentación Informativa

**MEMORIA DE INFORMACIÓN**

Promotor:

**metro**vacesa

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 INFORMATIVA

### MEMORIA INFORMATIVA

## DI-MI

#### Dirección Técnica:

David Gistau Coscolluela  
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 Ibarguren 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. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO.....</b>	<b>1</b>
1.1. Encuadre municipal .....	1
1.2. Afecciones sectoriales .....	5
1.3. Medio físico.....	14
1.4. Medio biótico.....	33
1.5. Paisaje .....	48
1.6. Elementos y espacios de interés .....	49
1.7. Medio socioeconómico .....	53
1.8. Estructura de la propiedad.....	58
1.9. Usos y edificaciones existentes .....	63
1.10. Infraestructuras .....	66
1.11. Estudio del patrimonio histórico-cultural .....	77
<b>Capítulo 2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>	<b>78</b>
2.1. Determinaciones del Plan General para el Ámbito de Actuación .....	78
2.2. Delimitación del Ámbito de Actuación.....	87

## Capítulo 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

### 1.1. Encuadre municipal

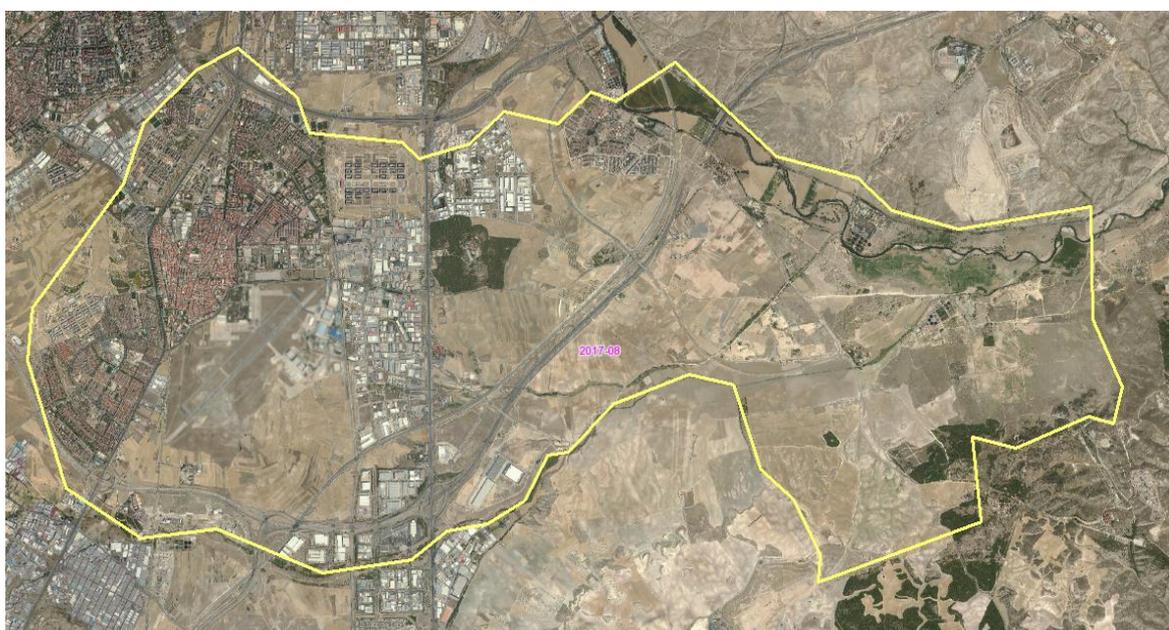
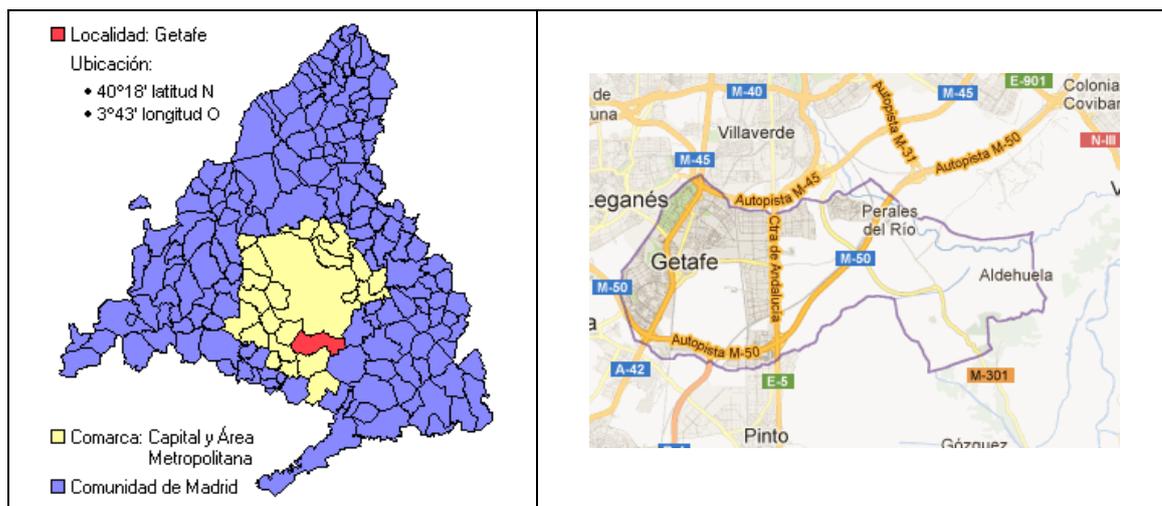
El ámbito de actuación se sitúa en el término municipal de Getafe, en la unidad fisiográfica definida como Campiña de la Fosa del Tajo. Getafe está situado en la zona sur de la Comunidad de Madrid, en la cuenca del río Manzanares, entre los 610 y 640 metros de altitud y a una distancia de 13 kilómetros de la capital.

El término municipal de Getafe tiene una superficie de 78,74 km<sup>2</sup>, un perímetro de 46,5 km y una forma alargada de oeste a este, con una distancia máxima en esta dirección de 16 km y 7 km de norte a sur. Limita al norte con Villaverde y Villa de Vallecas (distritos de Madrid), al este con Rivas-Vaciamadrid, al sureste con San Martín de la Vega, al sur con Pinto, al suroeste con Fuenlabrada, y al oeste con Leganés. La parte más oriental del término municipal está dentro del parque regional del Sureste, abarcando las terrazas del río Manzanares, parte del arroyo Culebro y los cerros de la Marañososa. La cota mínima del municipio se sitúa en el río Manzanares a 540 msnm y la máxima en el Cerro de Buenavista a 704 msnm.

Su población de derecho es de 180.747 habitantes según el censo del año 2018, con una densidad de 2274,66 hab/km<sup>2</sup>.

Los datos básicos del municipio se recogen a continuación.

DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO DE GETAFE	
Superficie municipal	78,74 km <sup>2</sup>
Distancia a Madrid	13 km
Coordenadas	40° 18' N 3° 43' O
Altitud	Entre los 610 y 640 metros
Población (2018)	180.747 habitantes
Densidad de población	2274,66 hab/km <sup>2</sup>
Núcleos de población	Acedinos, Cañada del Molino, Cerro de los Ángeles, El Bercial, Getafe, La Aldehuela y La Torrecilla La Atalayuela, Los Llanos, Perales del Río.
Hidrografía	Río Manzanares, arroyo del Culebro y barranco de Filipinas.



El municipio está formado por tres núcleos de población, Getafe, Perales del Río y el Polígono Industrial El Culebro. El ámbito 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.

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.

La vocación del territorio de Getafe es agrícola y se da con éxito el cultivo en secano de cereal, vid, almendro y el olivo.

Al tiempo se produce una pobre ocupación por usos marginales. El paisaje agrícola se encuentra en retroceso, tanto por la poca competitividad de estos cultivos, como por la enorme proliferación de usos urbanos e infraestructuras viarias a su alrededor. Esta llanura prácticamente horizontal ha tenido su principal vocación, desde tiempos muy antiguos, en el cultivo herbáceo de secano. No existe arbolado silvestre, de modo que los escasos árboles están ligados a plantaciones ornamentales y de sombra, pero en ningún caso como aprovechamientos productivos.

Esta campiña se sitúa en un área extensa de llanura, con ligera pendiente noroeste-sureste, originada a partir de la deposición de materiales sedimentarios procedentes de la erosión de las montañas del Sistema Central, y sobre la que fue definiéndose la red hidrográfica actual, de la que el río Tajo participa como colector último de todas las aguas.

El ámbito de “La Estación” es representativo de una situación provocada por la existencia de algunas piezas territoriales que mantienen el primitivo uso agrícola, si bien en el transcurso del tiempo pierden esa actividad y aparecen con un grado de abandono.

El emplazamiento posee unas coordenadas UTM (Datum ETRS89) aproximadas que son las siguientes: UTM X: 439.681 m; UTM Y: 4.462.456 m y Huso UTM: 30.



Figura 1. Ámbito de Actuación A.A.02 “La Estación”

Actualmente el Ámbito A.A.02 se encuentra cerca de una zona residencial al norte y oeste del mismo. Al este se localiza la línea ferroviaria y al otro lado de la misma el Polígono Industrial de Los Ángeles. Al sur, pasando el Paseo John Lennon, se localizan las instalaciones de la empresa CASA, dedicada a la industria

aeronáutica. Al sureste esta la Base Aérea de Getafe. En el interior del propio ámbito, al norte, se encuentra la empresa Comavesa SA, dedicada al almacenaje al por mayor de hierros y aceros.

La superficie del Ámbito de Actuación A.A.02 “La Estación” según levantamiento topográfico realizado para la elaboración del presente Plan Parcial asciende a 90.968,00 m<sup>2</sup>.

En la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe correspondiente al A.A.02 se indica una superficie de 82.340,00 m<sup>2</sup>, resultado de descontar del total del ámbito la superficie de Zona Verde Pública propiedad del Ayuntamiento, puesto que no genera aprovechamiento.

Las condiciones físicas generales del área explican en gran medida los usos básicos del suelo y las diferentes formas de ocupación del espacio. Debido tanto a su situación geográfica como a la realidad fisiográfica del área perteneciente a la unidad denominada Llanos de Getafe, los usos del suelo que sobre ella se han desarrollado presentan las características comunes al entorno, dominado por la topografía suave, casi plana, de modo que la presencia de un sistema de comunicaciones muy tupido y variado procura una implantación urbana de tipo mixto con un predominio de áreas industriales.

Entre las carreteras más importantes que discurren por su territorio se encuentran autopistas y autovías. Dos radiales (A-42 y A-4), y dos de circunvalación a Madrid (M-45 y M-50). Pasa otra carretera de dos carriles por sentido que comunica Getafe con Leganés, y dos carreteras provinciales que comunican con Perales del Río.

- **M-45**, autopista de circunvalación de Madrid. 4 km de esta autovía están dentro del término municipal, atravesándolo de oeste a este. La carretera hace de límite norte de los barrios El Bercial y Getafe Norte.
- **M-50**, autopista de circunvalación de Madrid. Por Getafe transcurren 13,6 km de esta vía y atraviesa el término municipal de oeste a este. La autovía hace de límite sur del Sector III, de límite norte del polígono industrial El Culebro y atraviesa Perales del Río.
- **A-4**, la autovía del Sur, denominada antes como N-IV. Por Getafe transcurren 7,25 km de esta vía y atraviesa el término municipal de norte a sur. La carretera separa los polígonos industriales de Los Ángeles y San Marcos, con el polígono de Los Olivos y el cerro de los Ángeles.
- **A-42**, autovía de Toledo, llamada antes N-401. Por el municipio transcurren 6,13 km de esta carretera y atraviesa el término municipal de norte a sur. La autovía separa a los barrios de El Bercial y Sector III del centro urbano. Para evitar esta división, el ayuntamiento ha hecho un proyecto para enterrar esta autovía a su paso por Getafe.
- **M-406**, carretera con dos carriles por sentido. Pasa por Alcorcón, Leganés y Getafe. Esta vía, al entrar en Getafe, se convierte en la calle Leganés.
- **M-301**, carretera que sale de Villaverde, pasa por Perales del Río y acaba en San Martín de la Vega.
- **Carretera del Cerro de los Ángeles a Perales del Río**. Es una continuación de la M-406 y comunica el centro de Getafe con Perales del Río. Conocida como Vía Pecuaria.



Figura 2. Ámbito de Actuación A.A.02 “La Estación”

## 1.2. Afecciones sectoriales

El Ámbito de Actuación A.A.02 “La Estación” presenta una serie de condicionantes relativos a afecciones y servidumbres de carácter sectorial que influyen en su futuro desarrollo urbanístico.

A continuación, se describen las **afecciones sectoriales** que tienen incidencia en el presente Plan Parcial y que serán tenidas en cuenta para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito. Estas afecciones se refieren a los condicionantes establecidos en la normativa vigente en materia de ruido, servidumbres aeronáuticas, ferrocarriles y carreteras.

### 1.2.1. Servidumbre acústica

En el ámbito de actuación A.A.02 se produce una afección derivada de la contaminación acústica, originada tanto por la proximidad de la línea férrea (paso puntual de trenes), así como por los edificios industriales del Polígono “Los Ángeles” y, de manera singular por una factoría cercana de aceros y laminados industriales denominada “Corrugados Getafe”.

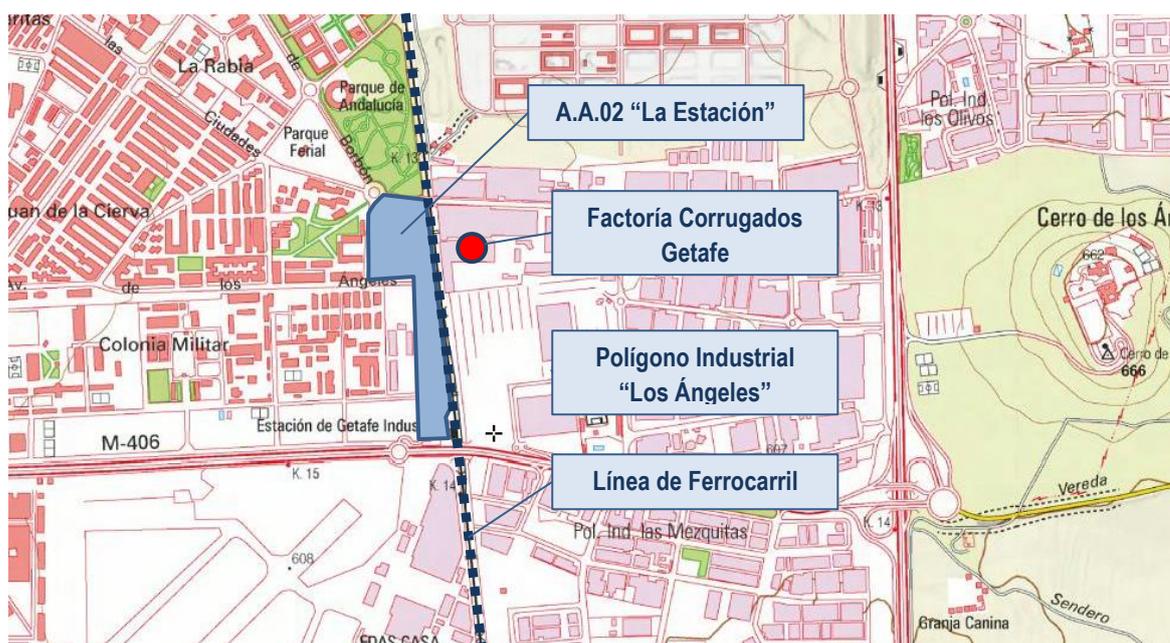


Figura 3. Emisiones de ruido en el entorno

La adecuación de las edificaciones previstas en el ámbito de actuación A.A.02 a las limitaciones derivadas de las servidumbres acústicas se justifica en la Memoria de Ordenación. Además, la especial relevancia de la afección por impacto acústico en el ámbito ha motivado la elaboración de un Estudio de Contaminación Acústica que se adjunta al presente Plan Parcial. En ese Estudio se establecen las medidas correctoras específicas suficientes para garantizar niveles de ruido asumibles por la legislación vigente en el ámbito de actuación.

En relación a las servidumbres acústicas, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido y en los Reales Decretos que la desarrollan, así como lo señalado en 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.

### 1.2.2. Afección ferroviaria

A lo largo del límite Este del Ámbito de Actuación A.A.02 se localiza la línea férrea Madrid-Valencia Nord (línea C-3 de Cercanías Madrid). Al sur del ámbito se encuentra la Estación de Cercanías “Getafe Industrial”. Esta línea forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General. Por tanto, es de aplicación lo dispuesto sobre limitaciones a la propiedad en el capítulo III del título II de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Por tanto, la zona de actuación presentará una banda de afección de la línea férrea, distinguiéndose la zona de dominio público, la zona de protección y la línea límite de la edificación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la citada Ley 38/2015, 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 para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de **cinco metros** para la **zona de dominio público** y de **ocho metros** para la **zona de protección**, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Asimismo, de acuerdo a lo señalado en el artículo 15 de la mencionada Ley, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la **línea límite de la edificación** se sitúa a **veinte metros** de la arista más próxima a la plataforma.



Figura 4. Línea de ferrocarril y Estación del Cercanías

Los trazados de las líneas que delimitan estas zonas han sido definidos gráficamente en el plano correspondiente incluido en el presente Plan Parcial.

Además, ADIF cuenta con canalizaciones de infraestructuras a lo largo de la vía férrea, cuyo trazado se recoge también en el plano correspondiente del presente Plan Parcial. La ordenación prevista deberá respetar el trazado de dichas canalizaciones.

### 1.2.3. Servidumbres aeronáuticas

Las limitaciones de altura máxima para las edificaciones previstas están condicionadas por la proximidad de las Base Aérea de Getafe.

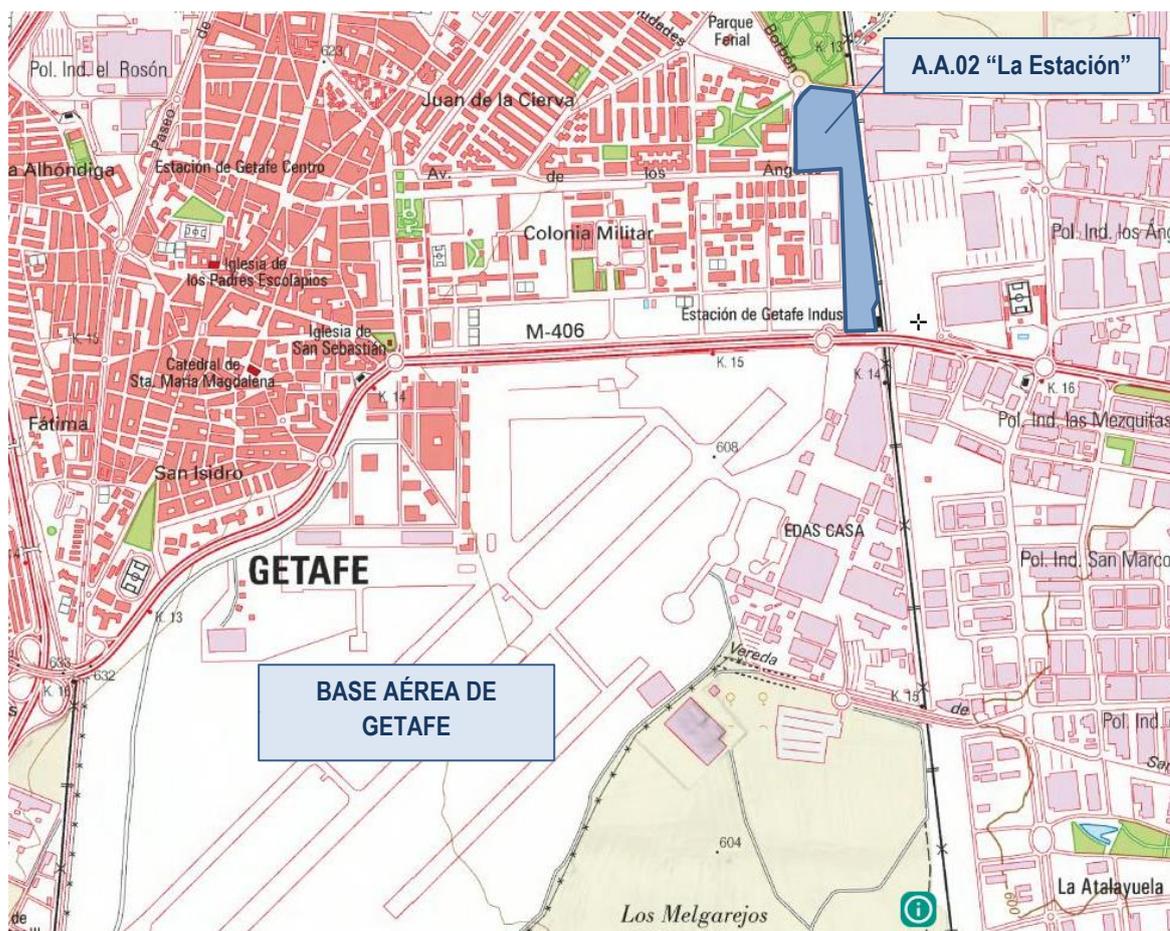


Figura 5. Base Aérea de Getafe

Las altitudes máximas permitidas son las derivadas de la aplicación de las servidumbres aeronáuticas vigentes, lo que supone una afección sectorial relevante que incide en el diseño de la ordenación de los volúmenes edificatorios previstos en el ámbito del presente Plan Parcial.

Se ha llevado a cabo una consulta a la Sección de Espacio Aéreo del Ministerio de Defensa con el fin de concretar la limitación de las alturas máximas en la zona de estudio para las futuras edificaciones derivada de la servidumbre aeronáutica vigente.

Como resultado de la consulta efectuada, se constata que el ámbito de actuación está sometido a unas limitaciones de altura menos restrictivas que las consideradas en el anterior Plan Parcial, de acuerdo a las servidumbres aeronáuticas vigentes en la actualidad.

Las nuevas edificaciones previstas en el ámbito A.A.02 no superan en altura las limitaciones de cota altimétrica impuestas por la servidumbre aeronáutica. De este modo, se garantiza la posibilidad de alcanzar la altura máxima de VI plantas permitida por el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe para el ámbito de actuación A.A.02.

La justificación del cumplimiento de las alturas máximas derivado de la servidumbre aeronáutica se recoge en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación. Asimismo, el trazado de las líneas que

delimitan las franjas que establecen las máximas cotas permitidas en virtud de la servidumbre aeronáutica vigente ha sido reflejado en el plano correspondiente incluido en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Además, se adjunta al presente Plan Parcial un Estudio de Servidumbres Aeronáuticas donde se realiza un análisis detallado garantizando que la propuesta de ordenación de las edificaciones previstas se ajusta a los umbrales de cota establecidos.

#### 1.2.4. Servidumbres radioeléctricas de la instalación RCT 187-GRUTRA

En el término municipal de Getafe (Madrid) se ubican dos instalaciones radioeléctricas (Centros) de la Red Conjunta de Telecomunicaciones (RCT-187 GRUTRA y RCT-153 MAQUETAS RCT CLOTRA), con titularidad de los terrenos del Ejército del Aire (EA), y transitan los tres radioenlaces hertzianos del Sistema de Telecomunicaciones Militares (STM) que se citan a continuación:

- Radioenlace entre el Centro RCT-187 GRUTRA y el Centro RCT-102 San Juan del Viso.
- Radioenlace entre el Centro RCT-187 GRUTRA y el Centro RCT-103 Alto de los Leones.
- Radioenlace entre el Centro RCT-187 GRUTRA y el Centro RCT-121 CGEA

En la Orden DEF/251/2008, de 30 de enero (BOE nº33) se establecen las zonas de seguridad radioeléctrica de la Red Conjunta de Telecomunicaciones “RCT 187-GRUTRA” y del “Centro de Comunicaciones de HF del Grupo de Transmisiones del Ejército del Aire” en Getafe (Madrid), al objeto de preservar de cualquier obra o actividad que pudiera afectarlas para asegurar la actuación eficaz de los medios de que disponen, así como el asilamiento conveniente para garantizar su seguridad, en conformidad con lo establecido en el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo.

La zona de seguridad radioeléctrica del radio enlace hertziano entre las instalaciones RCT-187 GRUTRA y el Centro RCT-102 San Juan del Viso se encuentra parcialmente dentro de la delimitación del Plan Parcial de Reforma Interior del Ámbito A.A.02 “La Estación” del P.G.O.U De Getafe (Madrid).

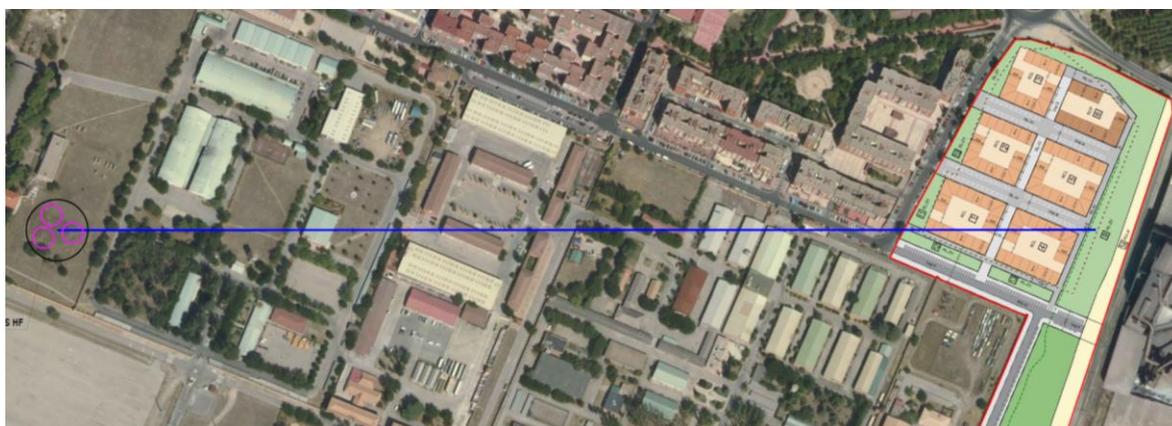


Figura 6. Localización del RCT 187-GRUTRA respecto al ámbito del Plan Parcial

### 1.2.5. Afección de carreteras

Al sur del ámbito A.A.02, exteriormente a su delimitación, se localiza 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.



Figura 7. Travesía de la carretera M-406 (Paseo de John Lennon)

De acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se producen afecciones sobre los terrenos incluidos en el ámbito A.A.02 relativas a la **zona de dominio público** y a la **zona de protección**, tal como se describe a continuación.

- **Zona de dominio público:** 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.

- **Zona de protección:** Constituida por una superficie a ambos márgenes de la carretera delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 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 discurren 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.

Dentro de la zona de protección de la carretera autonómica M-406 no deben disponerse superficies calificadas como zonas verdes o espacios libres.

Las delimitaciones de la **zona de dominio público** y de la **zona de protección** de la carretera M-401 se reflejan gráficamente en el plano correspondiente incluido en el presente Plan Parcial.

#### 1.2.6. Afección de la conducción de aducción de agua de Canal de Isabel II

Dentro del ámbito del Plan Parcial, atravesándolo en dirección norte-sur, se localiza una conducción de aducción de agua de 800 mm de diámetro adscrita a Canal de Isabel II y calificada por el presente Plan Parcial como Red Pública de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento.

En relación a dicha infraestructura debe respetarse el régimen de protección referente a las Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y a las Franjas de Protección (FP), recogido en el punto 5 del apartado IV de las “Normas para redes de abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II” de 2012 (modificadas en 2020), en el que se define lo siguiente:

a) 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.

b) 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.

Asimismo, de acuerdo con los criterios de Canal de Isabel II, no se permite efectuar plantaciones arbóreas o arbustivas sobre la traza del colector, así como instalar o construir cualquier tipo de estructura sobre la misma.

### 1.3. Medio físico

#### 1.3.1. Morfología y topología

El ámbito de actuación A.A.02 “La Estación” presenta unas condiciones topográficas compatibles con su desarrollo urbanístico. La zona objeto de estudio, se encuentra enclavada en el límite meridional de la Provincia de Madrid, y formando parte de la depresión tectónica del Tajo, cubeta de sedimentación terciaria, que no ha sufrido empujes tectónicos importantes. Los sedimentos esencialmente miocenos, rellenaron la gran depresión, adquiriendo en la zona un espesor considerable.

Los materiales que constituyen este gran espesor sedimentario no tienen la misma procedencia, ni son homogéneos litológicamente hablando, a pesar de haberse formado en el mismo periodo geológico.

Fisiográficamente el área posee un relieve subhorizontal, sin accidentes topográficos destacables, a una cota media en torno a los 613 m. Las cotas máximas se sitúan en la zona norte del ámbito en torno a los 615 m, estando la menor altitud en el sur con 610 m. La forma del terreno, a nivel local, puede considerarse prácticamente plana con una ligera pendiente descendente hacia el sur.

Se trata de un ámbito con pendientes idóneas para el desarrollo de urbanización residencial, con buena escorrentía natural para el drenaje del terreno que permitirá urbanizar sin alterar la topografía natural de forma sustancial.

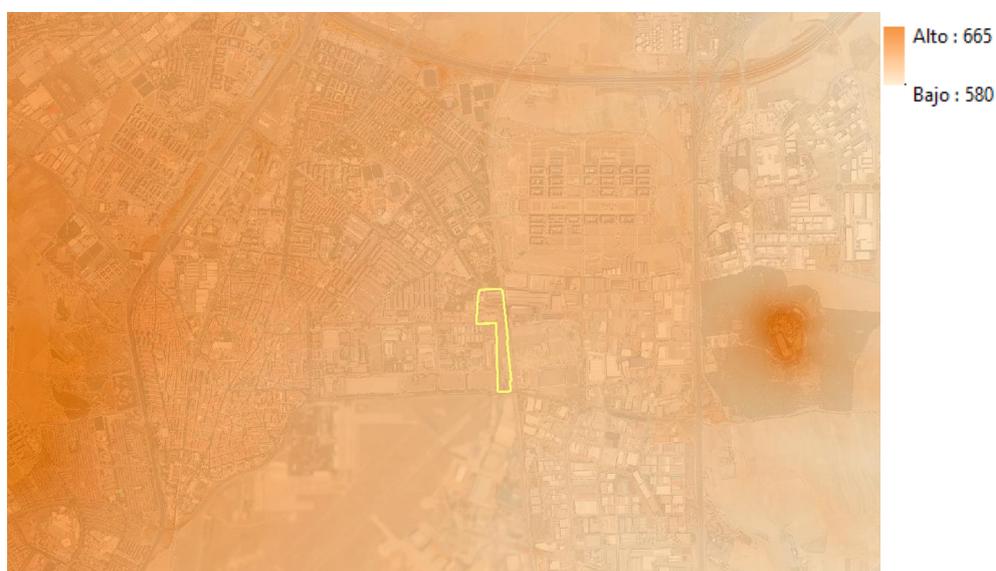


Figura 8. Modelo Digital del Terreno en la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CNIG

### 1.3.2. Climatología

La caracterización climática del municipio se realiza a partir de los datos disponibles en el servicio de estaciones meteorológicas del Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios (SIGA), del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (MAPAMA).

El clima del sur de la provincia de Madrid, se encuentra influido por su localización en una zona de llanuras y páramos, que le confieren gran uniformidad. La ausencia de relieves notables, o de vertientes importantes, posibilitan la falta de dispersión dentro del conjunto regional.

Presenta un clima mediterráneo templado, seco (mediterráneo continentalizado) y un régimen de vientos con predominio de las direcciones suroeste y la noreste. Los inviernos son fríos, con una temperatura media en enero de unos 6°C, unas máximas medias de entre 10 y 11°C, y mínimas de alrededor de 1°C. Las heladas son frecuentes en invierno y las nevadas ocasionales (unos 3 días de nieve al año).

Por el contrario, los veranos son calurosos, con medias en el mes más cálido (julio) que rondan los 26°C, máximas medias de alrededor de los 33°C y mínimas en torno a los 17°C. La aptitud térmica diaria es alta (entre 11 y 12°C). La amplitud térmica anual es también alta, situándose en torno a los 20°C.

La precipitación anual no llega a los 400 mm, con un mínimo marcado en verano (especialmente en julio y agosto). La humedad media a lo largo del año se sitúa alrededor del 57%, con una gran oscilación entre las épocas frías, mucho más húmedas, y las cálidas, que resultan muy secas. En julio y agosto se produce el mínimo estival, característico de los climas mediterráneos, debido a la persistencia de los anticiclones subtropicales durante estos meses.

El clima del ámbito se corresponde sustancialmente con el del **piso bioclimático mesomediterráneo**, con una temperatura media anual entre los 12°C y 16°C, templado, suma de los tres meses de invierno entre los 3°C y los 7°C, seco, con precipitación media entre los 350 y los 600 mm/año.

De acuerdo con los criterios de la clasificación climática de Köppen el clima de Getafe se clasifica como un clima de tipo *BSk* (semiárido templado). La temperatura media se sitúa en torno a los 15 °C.

Se manejan los valores disponibles de la estación meteorológica de Getafe, siendo esta representativa y próxima al ámbito de estudio.



CÓDIGO	NOMBRE	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD	TIPO
3200	Getafe	40° 17' 58" N	3° 43' 20" O	620	Termopluviométrica

Los meses de mayores rigores, en cuanto a las temperaturas elevadas, se centran en julio y agosto. Por el contrario, los rigores determinados por las temperaturas más bajas se centran en los meses de diciembre, enero y febrero.

La inclusión del área en estudio dentro del dominio continental se refleja en el territorio por la existencia de una variedad climática importante y con grandes oscilaciones térmicas tanto a escala estacional como a escala diaria. Así, esta zona está muy afectada por la rigurosidad de los valores extremos, sobre todo termométricos.

El índice de termicidad  $It: (T+M+m)*10$ , sitúa la zona de estudio dentro del horizonte superior del piso mesomediterráneo, con un rigor invernal moderado.

MES	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
En	5.9	10.5	1.2	30	76	5.5	1.0	0.0	6.2	12.9	7.4	150
Fb	7.5	12.7	2.4	32	68	5.1	1.1	0.2	3.0	6.5	6.2	172
Mz	10.8	16.8	4.9	24	58	4.1	0.3	0.5	1.0	2.5	7.0	222
Ab	12.7	18.6	6.9	38	56	6.5	0.1	1.4	0.4	0.4	5.2	237
My	16.8	23.0	10.5	39	52	6.3	0.0	3.8	0.5	0.1	4.4	279
Jn	22.4	29.3	15.6	19	42	2.9	0.0	3.2	0.1	0.0	8.5	326

MES	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Jl	25.9	33.2	18.5	9	35	1.4	0.0	2.2	0.0	0.0	17.2	368
Ag	25.4	32.5	18.2	9	38	1.7	0.0	2.2	0.0	0.0	14.3	339
Sp	21.1	27.5	14.6	22	48	2.9	0.0	2.0	0.5	0.0	7.9	256
Oc	15.3	20.6	9.9	50	64	6.6	0.0	1.2	1.5	0.0	5.3	202
Nv	9.8	14.5	5.0	48	73	6.1	0.0	0.1	3.7	2.9	6.2	152
Dc	6.5	10.7	2.4	45	79	6.6	0.6	0.1	6.3	9.7	5.5	124
Año	15.0	20.8	9.2	365	57	55.6	3.2	17.0	23.2	35.0	95.1	2850

Tabla 1. Temperaturas medias mensuales (°C). Fuente: SIGA. MAPAMA.

T	Temperatura media mensual/anual (°C)
TM	Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
Tm	Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
R	Precipitación mensual/anual media (mm)
H	Humedad relativa media (%)
DR	Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
DN	Número medio mensual/anual de días de nieve
DT	Número medio mensual/anual de días de tormenta
DF	Número medio mensual/anual de días de niebla
DH	Número medio mensual/anual de días de helada
DD	Número medio mensual/anual de días despejados
I	Número medio mensual/anual de horas de sol

**El régimen térmico**, debido a la posición de la región en latitudes medias, templadas, presenta una estación fría coincidiendo con el solsticio de invierno en el Hemisferio norte y otra cálida en el solsticio de verano. Así pues, la curva de las temperaturas asciende progresivamente desde el mínimo invernal (diciembre y enero) hasta el máximo estival (julio), para volver a descender tras este último mes. Las temperaturas resultan extremas debido a la altitud de la meseta (640 m de media en el área del ámbito) y a su situación en el interior de la península, que le priva de los efectos atemperantes del mar. Esto origina contrastes térmicos acusados tanto estacionales como diarios.

Los meses de mayores rigores, en cuanto a las temperaturas elevadas, se centran en julio y agosto, por el contrario, los rigores determinados por las temperaturas más bajas se centran en los meses de diciembre, enero y febrero. El período de heladas, como medida general, se extiende entre los meses de noviembre y abril.

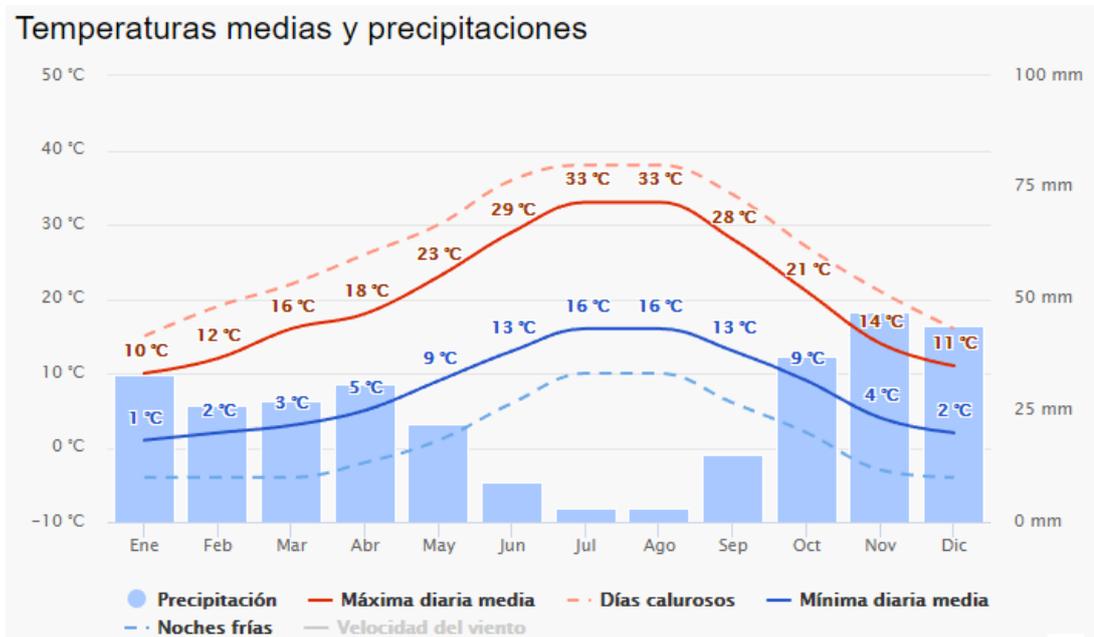


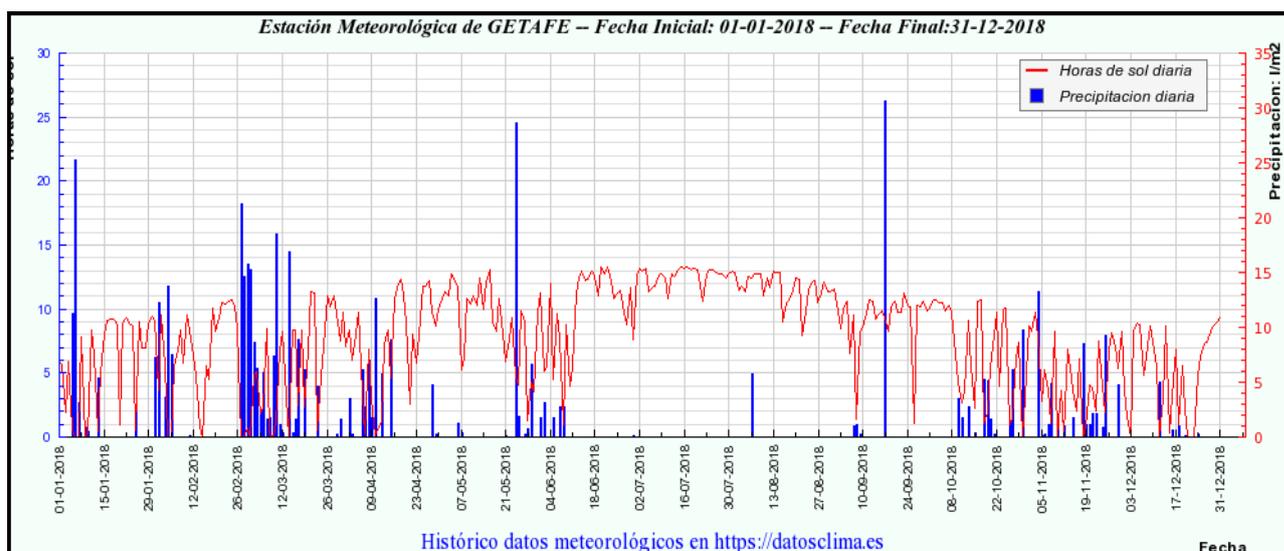
Figura 9. Climograma. Fuente: Meteoblue

La posibilidad de que ocurran heladas abarca desde la mitad de noviembre hasta los primeros días de mayo, pues durante ese lapso de tiempo las medias de las mínimas absolutas descienden por debajo de 0° C.

**En cuanto a las precipitaciones**, las lluvias registradas se centran en torno al invierno, donde se encuentra el máximo, y se reparten por las estaciones que le preceden y le siguen, en primavera y en otoño, reduciéndose en el verano. Los valores pluviométricos medios anuales de la zona de estudio son de unos 365 mm, pero siendo la distribución interanual relativamente irregular.

Este valor de las precipitaciones incluye el territorio dentro del ombroclima seco. Estacionalmente se aprecian fluctuaciones típicas de un clima mediterráneo, con escasez de lluvias durante el periodo cálido, que dan lugar a un periodo seco de algo más de tres meses, coincidente con los meses de verano y principios de otoño.

CARACTERÍSTICA	VALOR	FECHA
Máxima precipitación diaria registrada:	30.6 l/m <sup>2</sup>	17-09-2018
Precipitación total acumulada en el 2018	497.5 l/m <sup>2</sup>	



Los datos de precipitaciones medias, en mm, correspondientes a la estación de Getafe se muestran en la siguiente tabla:

ESTACIÓN	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Getafe 3200	40,40	38,60	32,10	47,60	37,90	25	10,40	11,40	27,70	40	55,60	48

Tabla 2. Precipitaciones medias mensuales (mm). Fuente: SIGA. MAPAMA.

Las precipitaciones invernales son debidas fundamentalmente a las borrascas dinámicas propias de estas latitudes. Las precipitaciones de finales de primavera y verano están provocadas en su mayoría por borrascas térmicas que disminuyen su frecuencia en la medida que avanza el verano a causa de la escasa humedad. Existe un gradiente vertical negativo para las temperaturas y positivo para las precipitaciones, alcanzando en las zonas más altas un clima de alta montaña.

Por estaciones se distribuyen de la siguiente forma, que revela un máximo invernal y un mínimo estival acusado.

ESTACIÓN	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	INVIERNO	ANUAL
Getafe 3200	117,60	46,90	123,30	127,00	414,70

Tabla 3. Precipitaciones medias estacionales (mm). Fuente: SIGA. MAPAMA.

Los meses más secos del año están incluidos en la estación propia del estiaje, el verano, y muy en particular, hay que citar el mes de julio como el más seco de cuantos ocurren en el territorio.

En lo referente al **régimen de vientos**, después de los periodos de calma, dominan claramente los *vientos débiles*, aunque los de intensidad más baja, de velocidad comprendida entre 1 y 3 nudos, están casi ausentes.

La rosa de los vientos trazada en el siguiente gráfico muestra dos direcciones dominantes. Primero la suroeste y en segundo lugar, la noreste.

Un recurso climático importante es la insolación, que resulta elevada por el predominio de los tipos de tiempo anticiclónicos, de cielos despejados. Al cabo del año se cuentan 2.800 horas de sol. El valor medio diario de la radiación solar global anual es igualmente elevado, 4,7 kWh/m<sup>2</sup>.

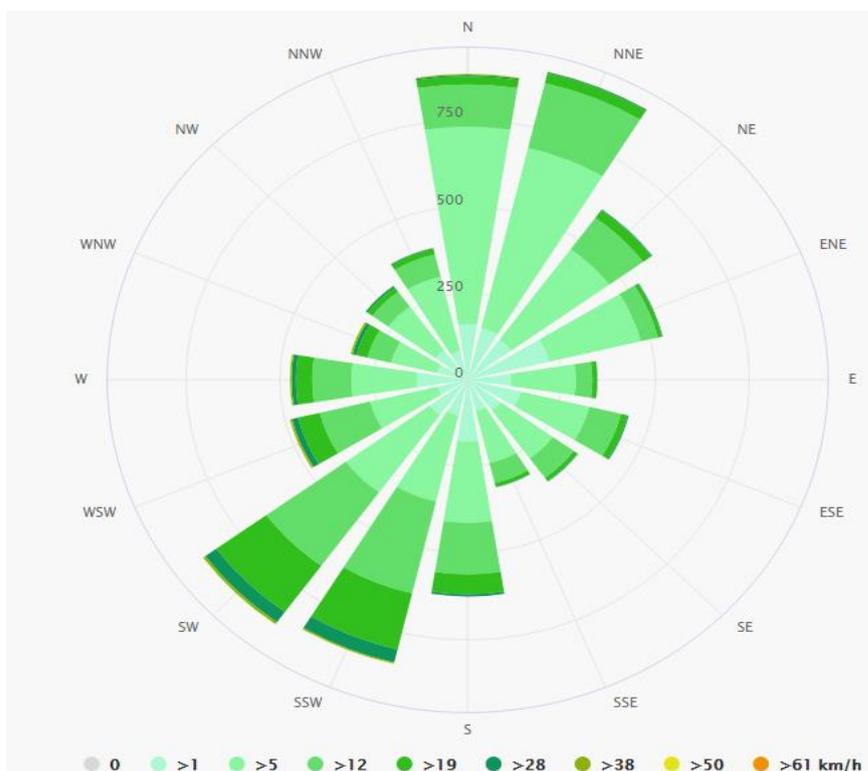


Figura 10. Rosa de los vientos del observatorio de Getafe. Fuente: climate-data.org

### 1.3.3. Geología y litología

La Comunidad de Madrid se inscribe geológicamente en la Cuenca del Tajo, esta cuenca de forma más o menos triangular, situada en el centro de la Península, limita en su flanco noroeste con el Sistema Central, que se encuentra volcado, mediante fallas inversas, sobre los materiales más antiguos de la cuenca, mientras que los más modernos se han depositado recubriendo esas fallas.

Esta zona presenta un gran espesor sedimentario que corresponde casi en su totalidad a los depósitos miocenos formados por los materiales arrastrados desde los sistemas montañosos circundantes como consecuencia de la intensa erosión que provocó la orogénia alpina.

Así, la depresión tectónica del Tajo quedó rellena por sedimentos procedentes de la disgregación, descomposición y arrastre, por un lado, del granito, gneis pizarras y materiales metamórficos y materiales calcáreos del Sistema Ibérico.

En nuestra zona de estudio se presenta esta serie de depósitos de tipo continental de carácter detrítico, entre los que dominan las arenas arcósicas y arcillas procedentes de la Sierra de Guadarrama, de textura más o menos fina al estar ya alejados de la roca madre originaria, constituyendo depósitos de borde de cuenca.

La zona de actuación, al igual que la totalidad del término de Getafe, presenta una gran homogeneidad litológica, estando en su conjunto formada por materiales de origen sedimentario detrítico, pertenecientes al sistema Neógeno, correspondientes a las Facies Intermedias de la cuenca del Tajo y que se caracterizan por una alternancia de la composición litológica de las series sedimentarias, entre margas arenosas, yesos y margas yesíferas, con cierta variabilidad entre los depósitos de tipo químico y los detríticos.

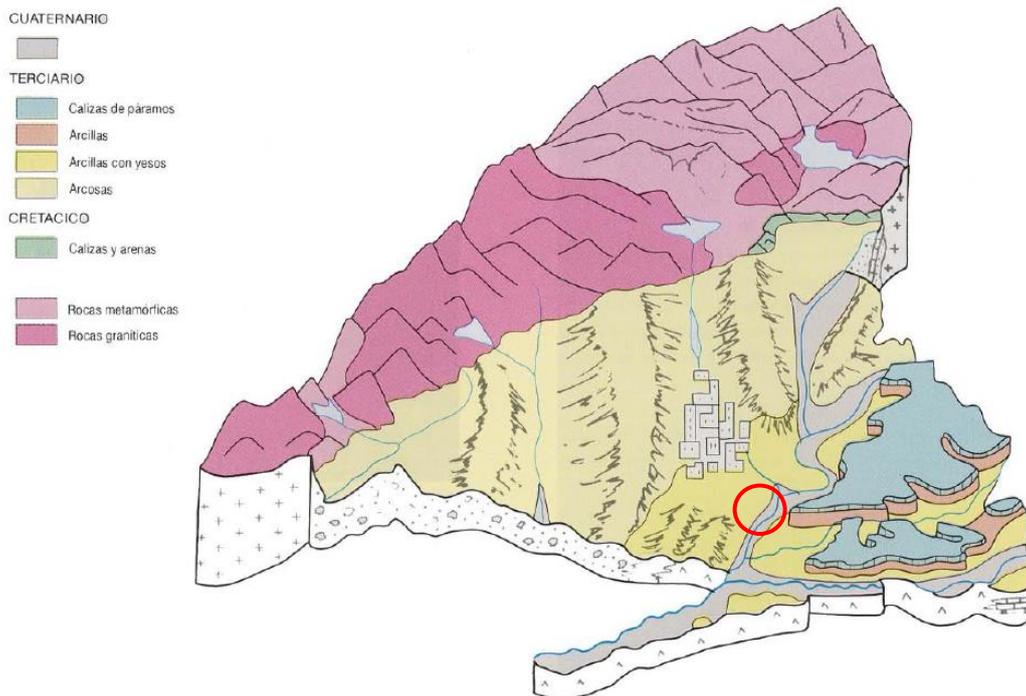


Figura 11. Diagrama geológico del área de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IGME

Los materiales neógenos presentes en la zona de estudio, son considerados generalmente como posteriores a las últimas fases del plegamiento y manifiestan una serie de estructuras que evidencian la existencia de una cierta actividad tectónica posterior.

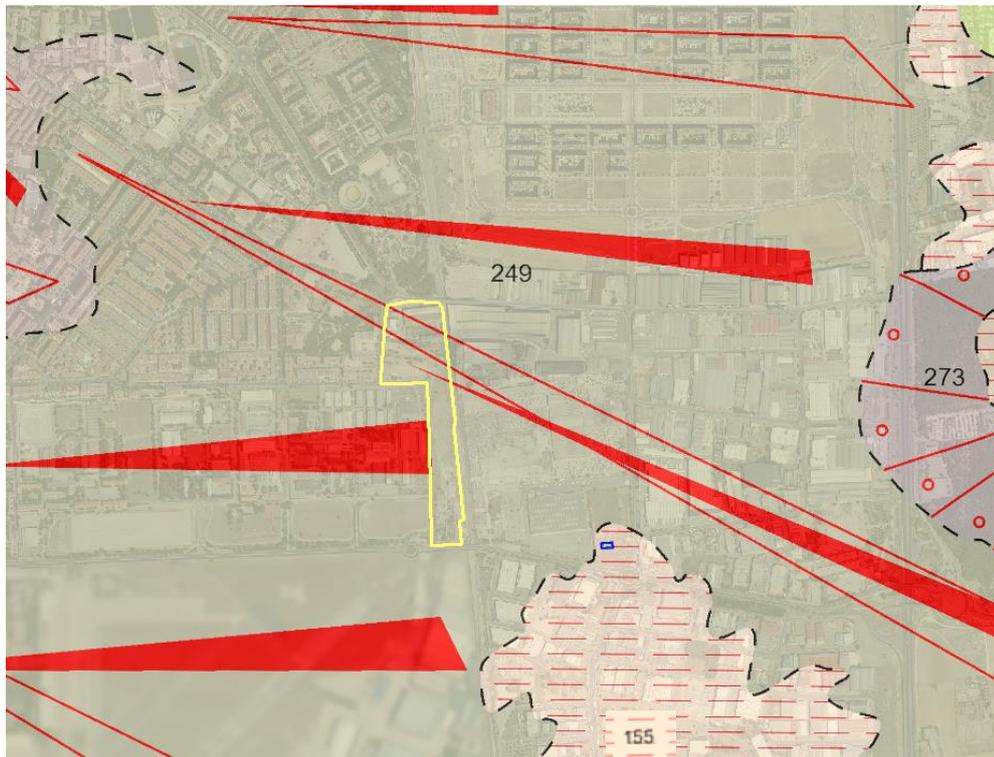


Figura 12. Mapa geológico del área de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IGME

CUATERNARIO	HOLOCENO		285	286	287	288	289	290	291	268	269	270	271	272	273
	PLEISTOCENO	SUPERIOR													
		MEDIO	244	245	246	247	259	260							
		INFERIOR					248	249							

- 249 Arenas con gravas y cantos, ocasionalmente limos y arcillas.
- 155 Arenas micáceas y lutitas verdes
- 273 Cartos, gravas, arenas y arcillas.

El ámbito de estudio, litológicamente hablando se encuentra en:

**Serie** gris que es el propiamente yesífero.

**Clase:** Sedimentos terciarios neógenos (Sedimentos químicos y evaporíticos)

**Permeabilidad:** Yesos y arcillas yesíferas

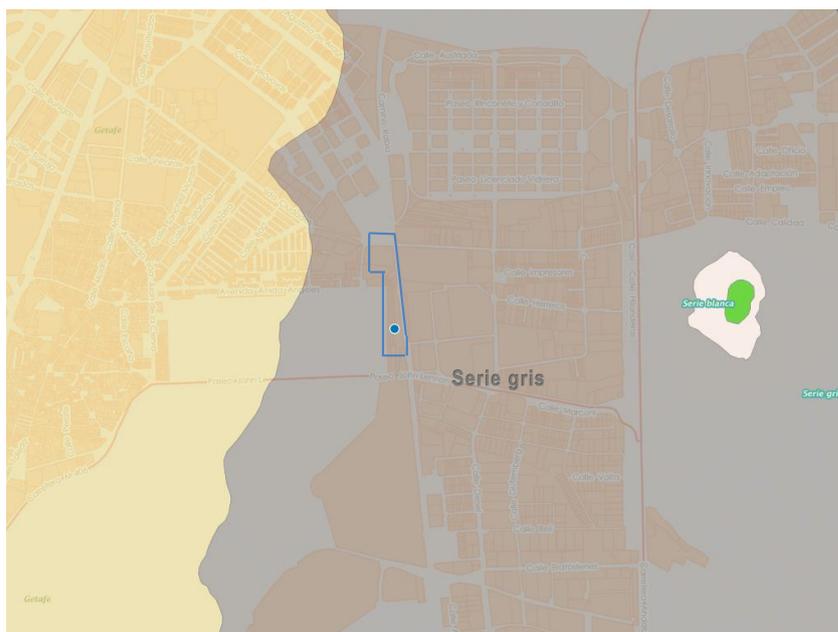


Figura 13. Mapa litológico del área de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDEM. Comunidad de Madrid.

#### 1.3.4. Geomorfología y geotecnia

Las formas del relieve actual están controladas tanto por la estructura geológica como por la acción del modelado ejercido por los procesos erosivos que se han desarrollado muy recientemente, a la escala del tiempo de la historia de la Tierra. Durante el cuaternario se reactivan algunas fallas del substrato tal y como se detecta en determinados aspectos geomorfológicos, como perfiles de fluviales con varios puntos de inflexión.

El relieve es muy suave y predominantemente llano o con ligeras ondulaciones. Presenta la configuración de llanuras en franjas desarrolladas a distintos niveles y separados entre sí por líneas de escarpe, adquiriendo un aspecto escalonado.

Se corresponde con la estructura denominada sistemas de terrazas fluviales. Son las terrazas del río Manzanares, formadas principalmente por depósitos cuaternarios.

Una red de drenaje poco desarrollada ha facilitado la conservación de los cerros residuales, no habiendo llegado ni tan siquiera a estas facies arenosas eminentemente vulnerables de pequeñas depresiones cerradas inundadas en estación lluviosa.

Son aspectos característicos de la zona de estudio además de los abruptos de valle disimétrico y meandros abandonados, unas terrazas fluviales que cuando se desarrollan sobre yesos no presentan claro escalonamiento, sino que se embuten unas dentro de otras y generan acuíferos de mayor potencia.

Respecto a la geotecnia, el ámbito “La Estación” se localiza en la **Unidad Getafe - Formación arenas micáceas**: debido a la situación de la zona objeto de estudio, en el contexto de las facies intermedias hay

que esperar que estos terrenos posean parámetros geotécnicos variables entre los de la unidad Tosco y Peñuelas, si bien un aumento del contenido en arenas disminuirá los valores de cohesión.

La densidad es variable entre 1,6-2,0 t/m<sup>3</sup>, la resistencia a la compresión simple es alta 3-20 Kp/m<sup>2</sup> y la resistencia al corte, con valores medios de 8 Um<sup>2</sup> cuando hay un porcentaje de arcillas compactas superior al 60%, pueden bajar a 1-3 t/m<sup>2</sup> en fracciones arenosas predominantes. El ángulo de rozamiento interno varía de 24° a 34°.

### 1.3.5. Edafología

El sustrato natural sobre el que se ubica la parcela objeto de estudio, lo compone un primer nivel de arcillas margosas de color verdoso, con indicios yesíferos de consistencia blanda a medida y unas arcillas yesíferas de color verdoso y gris negruzco de consistencia firme que presentan algún tramo de yesos masivos.

Sobre la base geológica del terreno se desarrollan procesos físicos, químicos y biológicos cuyo resultado es un sistema natural complejo, el suelo, que tiene dinámica propia, aunque en estrecha relación de dependencia con otros factores del medio, como la vegetación, la orografía y el clima.

Dentro de las **unidades taxonómicas de FAO** el ámbito del A.A 02 “La Estación” presenta un suelo que se podría describir como Cambisol cálcico, con un horizonte superficial A pobre en materia orgánica y por debajo de éste un horizonte de acumulación de carbonato cálcico, y también de enriquecimiento de sulfato cálcico, proveniente del material de partida. Las condiciones de formación de tipo mediterráneo procuran un ambiente seco y una acumulación de carbonato hacia niveles superiores. Son suelos relativamente fértiles para cultivos herbáceos si se aumenta su contenido en materia orgánica del horizonte superficial. Tienen buena capacidad de cambio y están saturados debido a su alto pH.

De acuerdo con los datos disponibles en el visor de cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, y según el sistema de clasificación del suelo del **Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA)**, en el entorno de estudio se localizan suelos pertenecientes a los siguientes órdenes: Alfisoles, Entisoles e Inceptisoles.

El tipo de suelo presente en el ámbito de estudio .A 02 “La Estación”, utilizando el sistema de clasificación de suelos USDA es:

Orden: Entisol  
Suborden: Orthent  
Grupo: Xerorthent+ Xerofluvent  
Asociación: Xerochrept

Los entisoles son suelos poco evolucionados ya que no muestran ningún desarrollo definido de perfiles. Este tipo de suelo no tiene "horizontes diagnósticos", y la mayoría son básicamente su material parental regolítico inalterado. Los Orthents, "suelo esquelético" o delgado, se los halla en superficies con reciente erosión o con formas del paisaje muy viejas completamente ausentes de minerales meteorizables. Se han formado sobre superficies erosionadas recientemente y que no han evolucionados más debido a que su posición fisiográfica conlleva una gran inestabilidad del material parental.

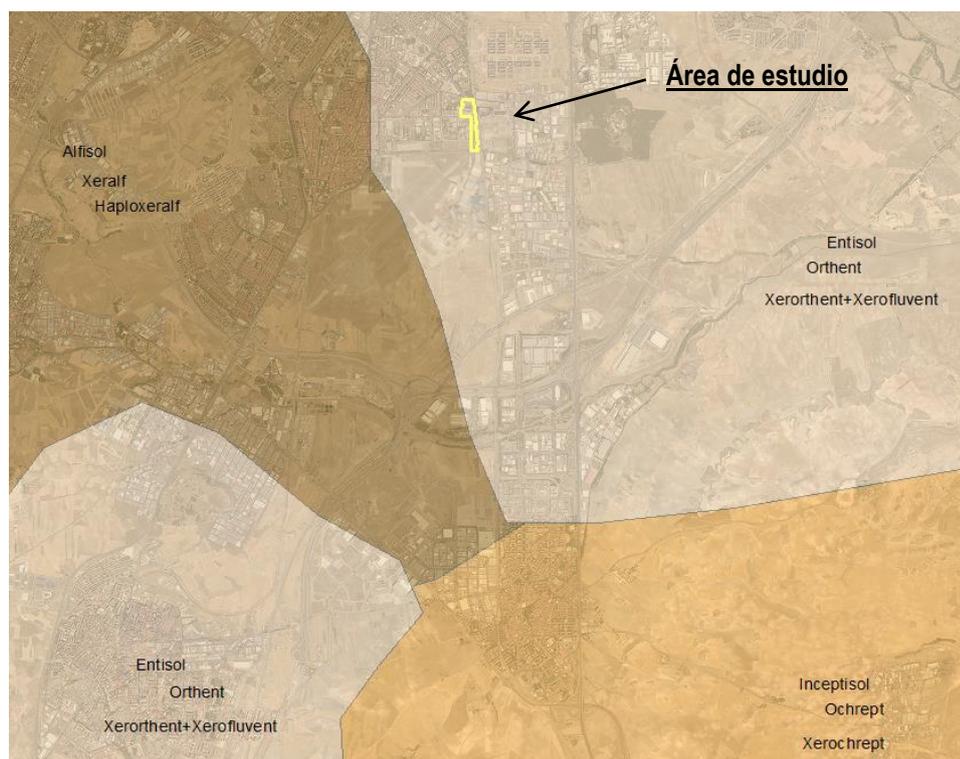


Figura 14. Tipos de suelos en el ámbito de estudio, según la clasificación del USDA.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Comunidad de Madrid.

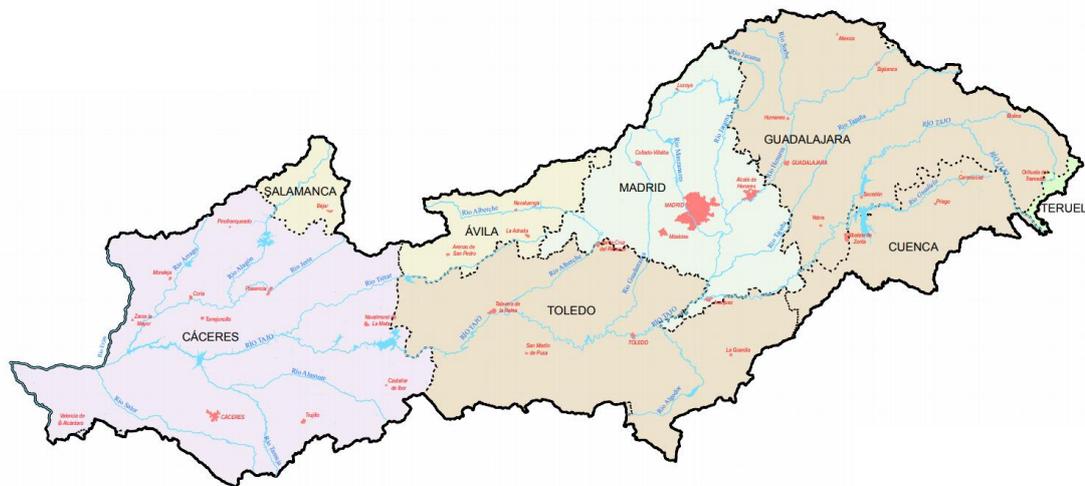
A pesar de que la superficie de actuación fue usada en el pasado como zona agrícola, estos suelos son agrícolamente hablando muy pobres, con difícil aprovechamiento incluso como pastizal ya que su pequeño grosor afecta enormemente a la retención del agua, y por tanto al desarrollo de la vegetación.

### 1.3.6. Hidrología

#### 1.3.6.1. Hidrología superficial

Respecto a la hidrología superficial cabe señalar que Getafe se encuentra en la Cuenca Hidrológica del Tajo. El término municipal de Getafe se halla dentro de la cuenca del río Manzanares, salvo una pequeña parte del sureste, que pertenece a la del río Jarama. El río Manzanares, con un caudal permanente durante todo el año, discurre por el Noreste del municipio, mientras que el arroyo Culebro constituye el límite Sur del mismo y tiene un carácter estacional.

Es este, el río Manzanares el curso fluvial más importante presente en el término municipal, que arrastra las regularizaciones en el caudal al que es sometido a su paso por el núcleo metropolitano de Madrid. Se trata de un río bien alimentado por las nieves en el ventisquero de la Condesa, donde nace a los 2.100 metros de altitud descendiendo de forma torrencial hasta Manzanares el Real, donde es retenido por el embalse de Santillana. Tras su paso por Madrid serpentea por los valles hasta que desagua en el Jarama, a unos 530 metros de altitud aproximadamente.



La zona de estudio se trata de un terreno sustancialmente plano en donde no se presenta ningún cauce o corriente superficial de agua, ni permanente ni temporal o esporádico. El curso de agua más cercano al ámbito, por la zona sur es el arroyo Culebro, aunque se sitúa a más de 4 kilómetros del mismo y tiene un carácter estacional. El río Manzanares discurre muy alejado del ámbito por el norte.

La zona de estudio se corresponde con un área antropizada, por la que no discurre ningún cauce natural.

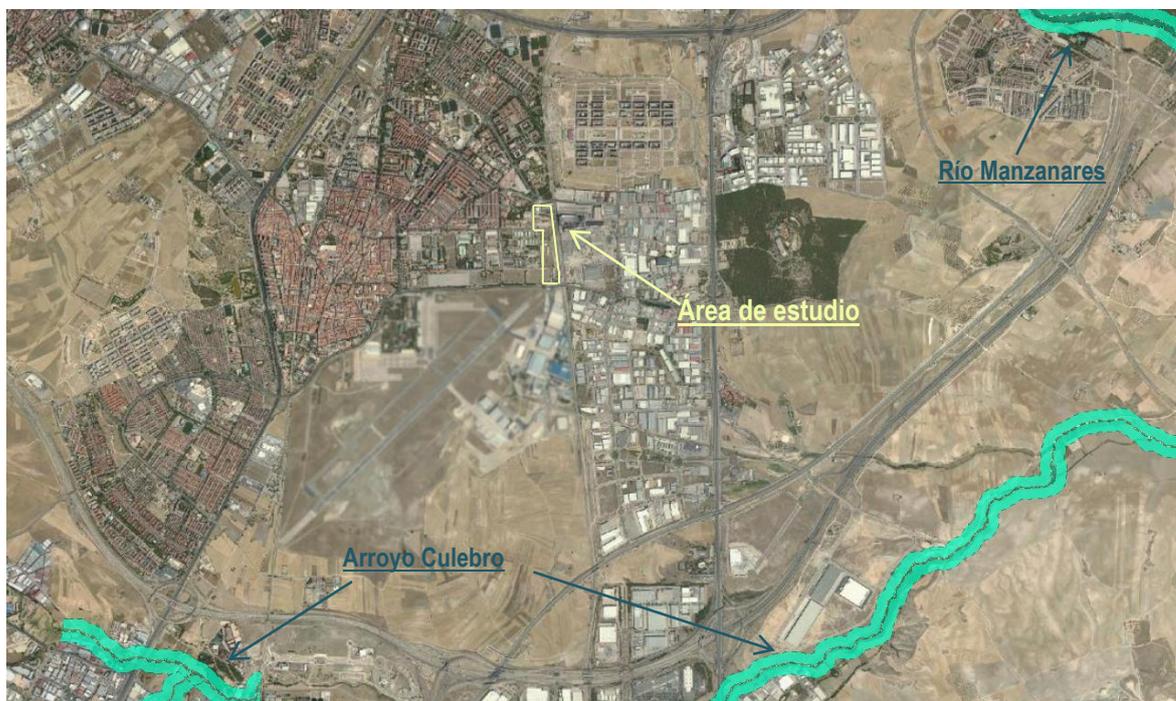


Figura 15. Red hidrográfica en el entorno de estudio. Fuente: Confederación Hidrográfica del Tajo

### 1.3.6.2. Hidrología subterránea

Los recursos hidrológicos, de la zona no sólo proceden de los cursos fluviales superficiales, sino que también existe una importante escorrentía subterránea, procedente del agua superficial infiltrada.

Respecto a las **aguas subterráneas** indicar que el municipio de Getafe y por lo tanto el ámbito objeto de estudio se encuentra dentro de la unidad hidrogeológica 030.011 UH-06 Madrid-Guadarrama-Manzanares.

Debido a las características litológicas la permeabilidad esperable del terreno es de baja a muy baja, en función de la existencia de tramos más o menos arcillosos. El aumento de los niveles yesíferos junto con los niveles de limos y margas intercalados que son más frecuentes hacia el borde oriental del ámbito hace que se considere la zona de estudio como impermeable.

No son esperables por la conformación del estrato del suelo, corrientes subterráneas en el ámbito.

La masa subterránea 030.011 Madrid: Guadarrama-Manzanares está constreñida entre los ríos Guadarrama, al Oeste y Manzanares, al Este y, entre la sierra de Guadarrama por el Norte y las localidades de Batres, Griñón y Torrejón de la Calzada, cerca del límite provincial de Toledo, por el Sur.

Se localiza en el relleno detrítico Terciario de la fosa de Madrid. El modelo general de distribución de facies se adapta a un sistema de abanicos aluviales asociados a los bordes de cuenca, superpuestos, de carácter fundamentalmente endorreico.

Las facies de estos sistemas se solapan entre sí y presentan una litología diferenciada, desde términos conglomeráticos gruesos y areniscas en matriz lutítica en los bordes del área madre, hasta facies evaporíticas y químicas en las áreas centrales de cuenca, pasando por facies mixtas que representan la transición, en cambios laterales, de las primeras a las segundas.

En la masa 030.011 se localizan materiales detríticos, y mixtos del Terciario, así como, materiales detríticos del Cuaternario.

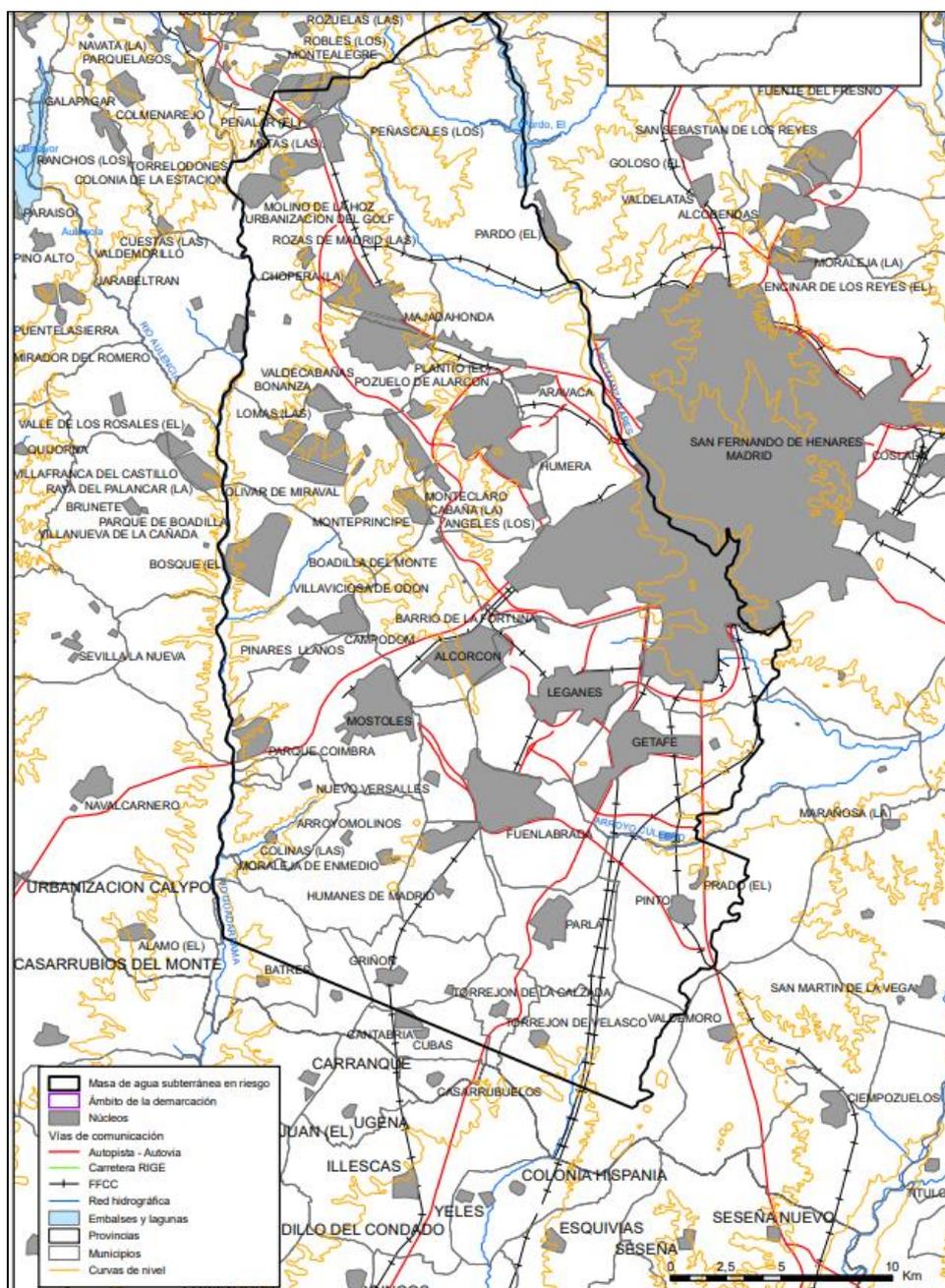


Figura 16. Mapa base cartográfica de la masa Madrid: Guadarrama-Manzanares (030011). Fuente: IGME

### Mioceno-Plioceno

**Facies detríticas:** conglomerados, arcosas, areniscas arcósicas de color amarillento y areniscas en matriz lutítica que corresponden a los sedimentos de abanicos aluviales (Formación Madrid). Pueden aparecer, englobados los conglomerados, cantos de granitos, gneises, aplitas, y cuarzos.

**Facies de transición mixtas:** formadas por materiales que participan tanto del carácter detrítico (arcillas y margas) como evaporítico y químico (yesos y calizas). La transición entre estos materiales es gradual.

La potencia media de los materiales terciarios es de unos 1500 m.

**Cuaternario:**

Forma el recubrimiento de los materiales terciarios, fundamentalmente aluviones y terrazas asociados a los cauces fluviales, aunque también se localizan en el área de estudio otros de origen aluvial y coluvial.



Figura 17. Masas de agua subterránea en el entorno de actuación. Fuente: IDEM Madrid.

La masa 030.011 Madrid: Guadarrama-Manzanares limita al Norte con los materiales graníticos de la Sierra de Guadarrama. Los límites oriental y occidental son los ríos Manzanares y Guadarrama, pero el acuífero tiene continuidad, hacia el Este, con los propios materiales detríticos terciarios de la masa 030.010 Madrid: Manzanares-Jarama y, hacia el Oeste con los de la masa 030.12 Madrid: Aldea del Fresno-Guadarrama.

Por el Sureste, el límite se establece por el contacto con las facies terciarias de tipo margoso y evaporítico de baja permeabilidad; el límite Sur se define según una línea recta, próxima al límite provincial entre Toledo y Madrid, que pone en contacto esta masa de agua subterránea con la masa de Talavera (030.015).

Salvo los límites norte (granitos de la sierra) y sureste (formaciones margosas y evaporíticas terciarias) que son impermeables, esta masa de agua subterránea tiene continuidad hidrodinámica con colindantes de Madrid: Manzanares-Jarama (030.010), por el Este, y de Madrid: Guadarrama-Manzanares (030.012) y Talavera (030.015), por el Oeste y Sur, respectivamente.

**La recarga** se produce por la infiltración directa del agua de lluvia que se registra sobre sus propios afloramientos y, subterráneamente, por los flujos laterales subterráneos que pueden provenir desde la masa de Madrid: Manzanares-Jarama, situada al Este y aguas arriba en la orientación de los flujos subterráneos regionales que se organizan en el conjunto acuífero Terciario Detrítico de Madrid.

**La descarga** natural se produce hacia los cursos de aguas superficiales que, longitudinalmente, limitan la masa de agua subterránea - el río Manzanares por el Este y el río Guadarrama por el Oeste - y lateralmente,

por los flujos subterráneos regionales y profundos que se orientan desde esta masa de agua hacia las masas de Madrid: Aldea del Fresno-Guadarrama (030.012) y Talavera (030.015), situadas al Oeste y Sur y aguas abajo en la dirección del flujo subterráneo.

### 1.3.7. Riesgos naturales

El análisis de los riesgos naturales de una zona se basa en el estudio de los fenómenos que generan el riesgo y en la vulnerabilidad del territorio frente a dichos fenómenos. Los riesgos naturales suponen una pérdida importante de recursos naturales y una amenaza para las actividades humanas. Tanto en la legislación estatal como en la mayoría de las comunidades autónomas se han introducido los riesgos naturales como criterio para determinar la naturaleza urbanística de los suelos.

#### 1.3.7.1. Riesgo sísmico

Los terremotos son los fenómenos geológicos más intensos y llamativos así como los que mayores daños causan. Tienen un carácter súbito e impredecible y su previsión depende del conocimiento del medio y del fenómeno. De acuerdo con los datos del Instituto Geográfico Nacional, la Comunidad de Madrid presenta un grado de intensidad sísmica de valor IV. En la siguiente tabla se recoge la descripción del grado de intensidad MSK presente en el ámbito de estudio

EFECTOS	SENTIDOS POR PERSONAS Y PERCIBIDOS EN SU MEDIO				DAÑOS EN CONSTRUCCIONES Y OBJETOS			
	En edificios		Sensaciones	Vibración	Sobre estructuras	Sobre el mobiliario	Comportamiento de objetos colgados	Comportamiento de líquidos en recipientes
Grado de intensidad	Interior	Exterior						
IV	Muchos lo sienten	Sólo algunas	Nadie se atemoriza	Similar al paso de un camión	Pisos y muros producen chasquidos	Comienza a moverse	Se balancean ligeramente	Se agitan ligeramente

Tabla 4. Descripción del grado de intensidad MSK en la zona de estudio

#### 1.3.7.2. Peligrosidad por arcillas expansivas

Las arcillas expansivas suponen un peligro por su capacidad de experimentar cambios de volumen ante la variación de las condiciones de humedad. Se trata de un riesgo que tarda un largo periodo de tiempo en manifestarse, y se caracteriza por una ausencia de catastrofismo que contrasta con elevadas pérdidas económicas, principalmente por afecciones a edificaciones. Afectan principalmente a las estructuras que soportan los edificios, pero se pueden producir otros tipos de daños como rotura de conducciones, intersección de drenajes, deformación de pavimentos, y aceras, ruina de muros, deterioro de taludes, etc...

De acuerdo con el Mapa predictor de riesgo por Expansividad de Arcillas de España, a escala 1:1.000.000 del IGME, el municipio de Getafe, y por tanto el ámbito de estudio, no presenta riesgo de expansividad de arcillas.

### 1.3.7.3. Incendios

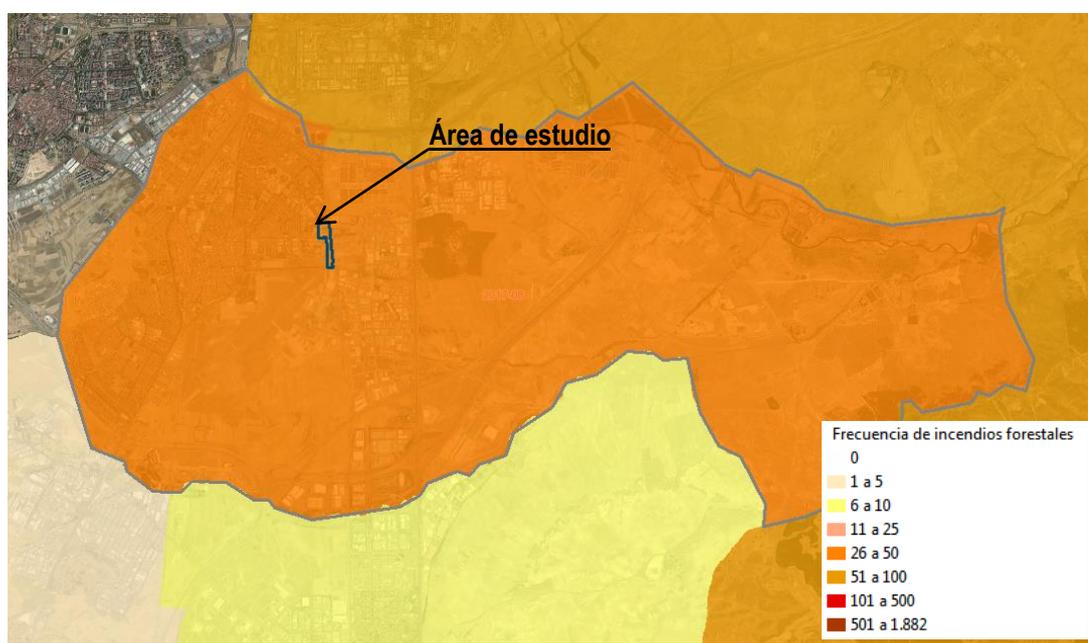
La Estadística General de Incendios Forestales (EGIF) se elabora en el Centro de Coordinación de la Información Nacional de Incendios Forestales (CCINIF) a partir de la información anual suministrada por las comunidades autónomas. Esta base de datos constituye el instrumento básico para la planificación de la defensa contra los incendios forestales en España.

Los datos que se presentan reflejan la frecuencia de siniestros por término municipal para el periodo 2001-2014, ofreciéndose la información, en formato tabulado, del número de conatos y de incendios, así como de la superficie forestal afectada en cada municipio para dicho periodo.

La geolocalización de la información está referida a término municipal, estando disponibles las geometrías en el Equipamiento Geográfico de Referencia Nacional.

Cod. INE	Municipio	Nº conatos	Nº incendios	Total (conatos + incendios)	Superficie arbolada (ha)	Superficie desarbolada (ha)	Superficie forestal total (ha)	Superficie total del municipio (ha)
28065	Getafe	11	20	31	35.07	73.86	108.93	7,863.73

**Tabla 5.** Frecuencia de incendios en el municipio de Getafe para el periodo 2001/2014. Base de datos proporcionada por el Área de Defensa contra Incendios Forestales.



**Figura 18.** Frecuencia incendios en el área de estudio para el periodo 2011/2014. Fuente: MAPAMA

### 1.3.7.4. Erosionabilidad

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid, publicado por el Instituto Tecnológico Geominero de España (hoja 582 Getafe), el área donde se ubica el término municipal de Getafe presenta en general unas condiciones de erosionabilidad potencial elevada.

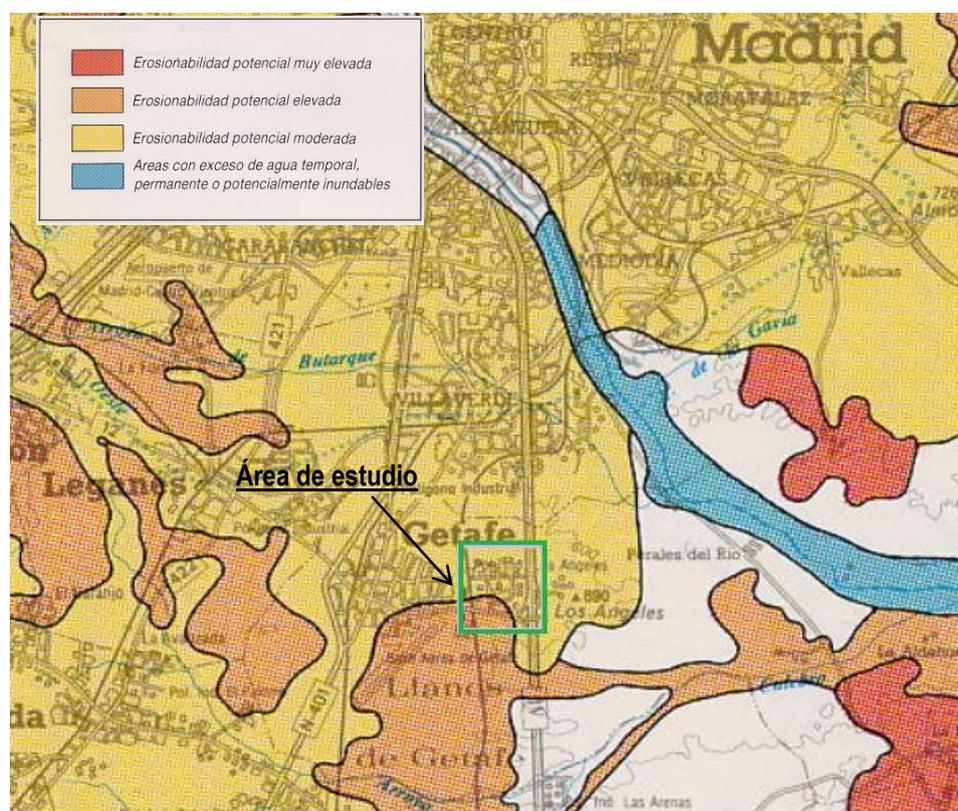


Figura 19. Mapa de erosionabilidad. Fuente: IGME

### 1.3.7.5. Inundaciones

Las inundaciones son un fenómeno natural producido por aportes muy elevados a los cursos de agua, de forma que superan su capacidad de almacenamiento y son incapaces de desaguarlos e infiltrarlos. Suelen repetirse de forma cíclica con avenidas de mayor o menor caudal y representan una actividad muy importante para el enriquecimiento y mantenimiento de la vida animal y vegetal de las llanuras de inundación.

Para ordenar y planificar el territorio es necesario conocer los posibles riesgos originados por las avenidas o crecidas de los cauces cercanos, comprobando así la ubicación de forma que se eviten o minimicen los daños producidos por dichas avenidas. Con este fin se han consultado la cartografía de riesgo de inundación disponible correspondiente a estudios oficiales del Organismo de Cuenca; en concreto, la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), del Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO).

De acuerdo con la cartografía de riesgos del SNCZI, el ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior no resulta afectado por áreas inundables asociadas a periodos de retorno de 10, 50, 100 ni 500 años.

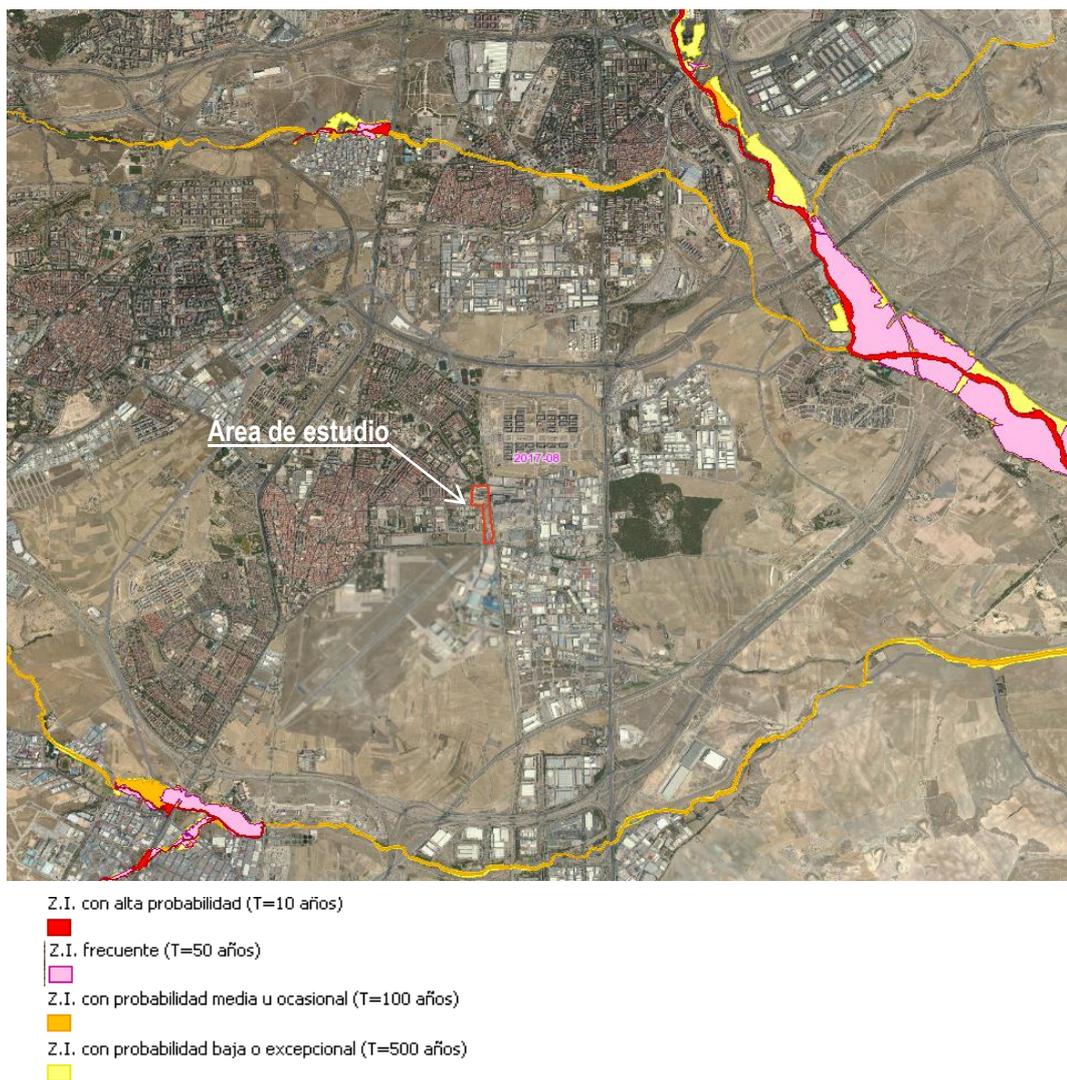


Figura 20. Cartografía de zonas inundables (ZI) asociadas a periodos de retorno.  
Fuente: SNCZI – MAPAMA.

## 1.4. Medio biótico

### 1.4.1. Vegetación

#### 1.4.1.1. Vegetación potencial

La vegetación potencial o climática es la correspondiente a las condiciones climáticas actuales. Se refiere a la vegetación que ocuparía toda la superficie del territorio si no hubiera habido ningún tipo de intervención humana. Se describe la vegetación potencial de la zona de estudio a partir de las series de vegetación de Rivas Martínez. La bioclimatología relaciona a los seres vivos con el clima, considerando como principales

variables la temperatura y las precipitaciones. A partir del estudio de la vegetación y sus relaciones de correspondencia con determinados rangos termopluviométricos, se delimitan los pisos bioclimáticos.

En la zona de estudio, se desarrolla la vegetación correspondiente al piso bioclimático mesomediterráneo con **ombroclima seco** (Temperatura media anual entre 12 y 16°C, templado. suma de las mínimas de los tres meses de invierno entre 3 y 7°C. seco, precipitación entre 350 y 600 mm/año).

La región biogeográfica Mediterránea está caracterizada por la presencia de formaciones vegetales esclerófilas y una climatología regida por un período de sequía prolongado, coincidente con la época de máximas térmicas.

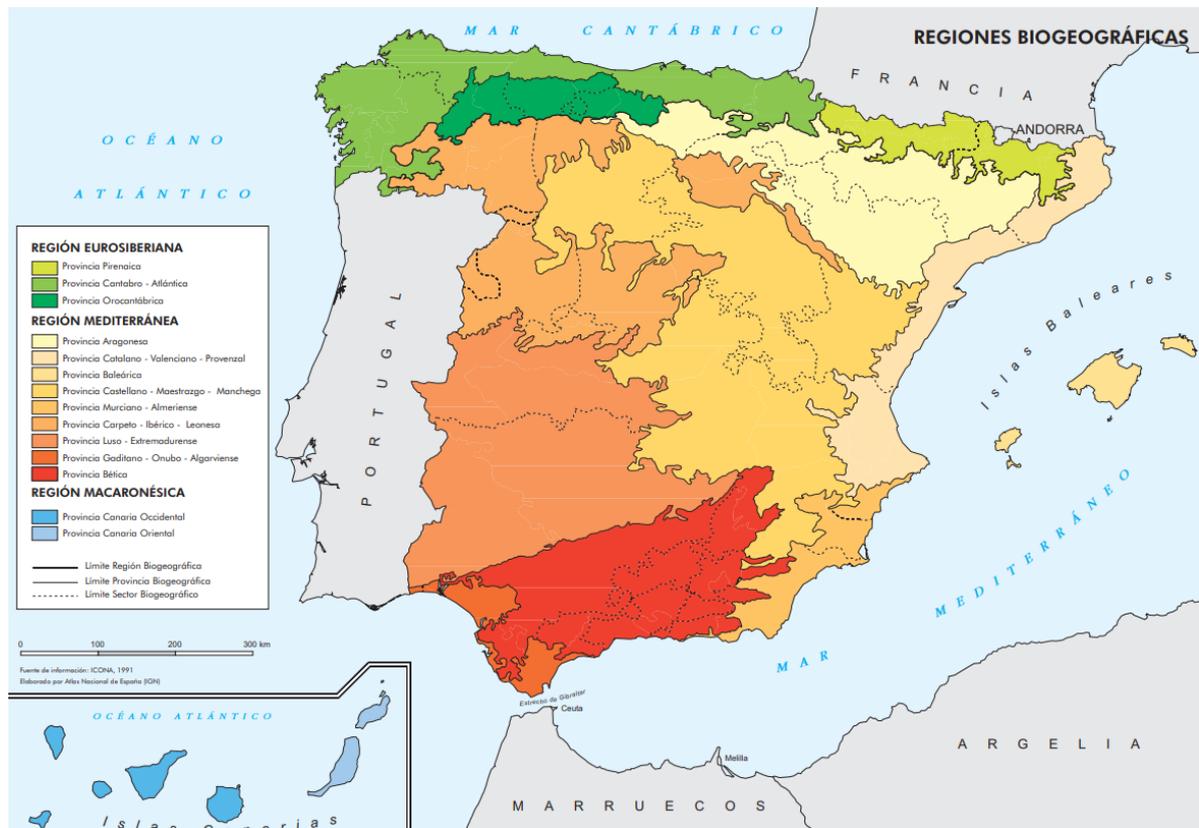


Figura 21. Provincias biogeográficas de España. Fuente: IGN

La vegetación de la zona objeto de estudio, según las Series de Vegetación de España de Rivas Martínez y col. (1987), pertenece a:

Región Mediterránea  
 Piso Mesomediterráneo  
 Provincia Castellano-maestrazgo-manchega  
 Sector Manchego, distrito Sagense

Sus comunidades indicadoras son:

- Albardinares con Gypsophilla: *Gypsophilo limonietum*.
- Almarjales con limonio: *Frankenio-Limonietum*.
- Chucarrales: *Thymo-Ononidetum tridentatae*.
- Espartales: *Arrhenathero-Stipetum tenacissimae*.
- Jabunales: *Gypsophilo-Centauretum hyssopifoliae*.
- Ontinares: *Artemisio-Frankemietum thymi-foliae*.
- Romarales termófilos: *Cisto clusi-Rosmarinetum*.
- Tomillares de costa yesífera: *Rosetum micrantho-agrestis*.

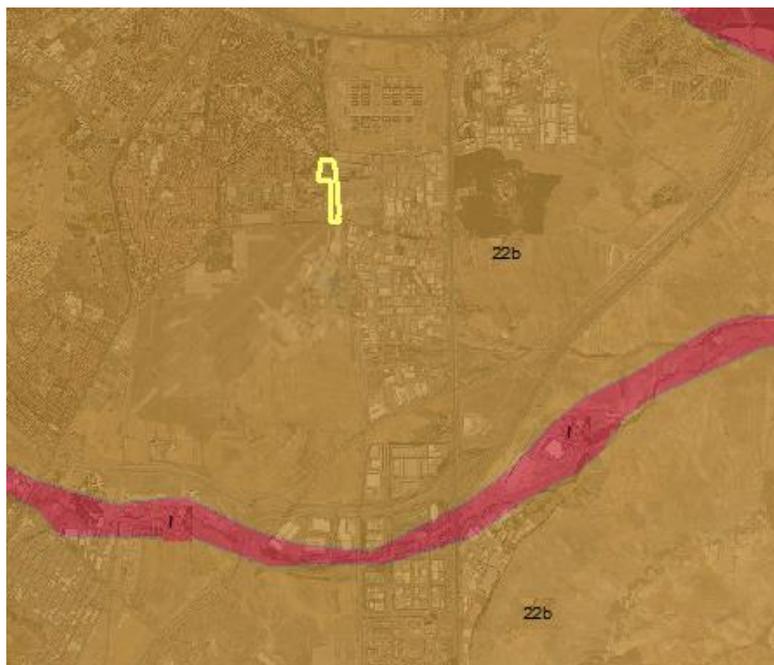


Figura 22. Series de vegetación potencial presentes en la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MAPAMA

Como se ve en la imagen anterior, la vegetación potencial correspondiente al ámbito de estudio situado en el término municipal de Getafe sería la de la serie 22b, ésta se refiere a una serie climatófila.

**22b:** Serie mesomediterránea manchega y aragonesa basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum*). VP, encinares.

Esta serie tiene un ombroclima de tipo seco y unos suelos ricos de carbonato cálcico. El carrascal o encinar, que representa la etapa madura de la serie, lleva un cierto número de arbustos esclerófilos en el sotobosque que tras la total o parcial desaparición o destrucción de la encina aumentan su biomasa y restan como etapa de garriga en muchas estaciones frías de estos territorios.

Las etapas extremas de degradación son los tomillares, que pueden ser muy diversos en su composición florística, los estadios correspondientes a los suelos menos degradados son la etapa de los coscojares o garrigas, la de los espartales de atochas y en cierto modo la de los pastizales vivaces de *Brachypodium retusum*.

ETAPAS DE REGRESIÓN Y BIOINDICADORES. SERIE 22B. CARRASCALES IBEROLEVANTINOS MESO(TERMO)MEDITERRÁNEOS.	
Nombre de la serie	Castellano-aragonesa de la encina.
Árbol dominante Nombre fitosociológico	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Bupleuro rigidi</i> - <i>Querceto rotundifoliae sigmetum</i>
I. Bosque	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Bupleurum rigidum</i> <i>Teucrium pinnatifidum</i> <i>Thalictrum tuberosum</i>
II. Matorral	<i>Quercus coccifera</i> <i>Rhamnus lycioides</i> <i>Jasminum fruticans</i> <i>Retama sphaerocarpa</i>
III. Matorral degradado	<i>Genista scorpius</i> <i>Teucrium capitatum</i> <i>Lavandula latifolia</i> <i>Helianthemum rubellum</i>
IV. Pastizales	<i>Stipa tenacissima</i> <i>Brachypodium distachyon</i> <i>Brachypodium retusum</i>

#### 1.4.1.2. Vegetación actual

Como se ha descrito en apartados anteriores, nos encontramos en la región mediterránea, caracterizada por un clima extremo de veranos secos y cálidos en el extremo sur del subcontinente europeo. Actualmente en el ámbito de estudio no se conservan comunidades propias de la vegetación potencial.

La situación real de la vegetación en la zona de estudio se caracteriza por la fortísima modificación que ha sufrido su medio natural. La vegetación existente en la actualidad en el municipio se compone exclusivamente por cultivos de secano y diversos tipos de matorral sobre suelos pobres siendo muy patente la ausencia de arbolado natural.

Los lindes entre las parcelas de secano, así como algunos espacios de borde no cultivados, han permitido el desarrollo de vegetación herbácea y ruderal, entre la que se detecta ocasionalmente algún arbusto de retama. Esta vegetación arbustiva no ofrece mayor valor desde un punto de vista botánico, no albergando especies catalogadas o protegidas.

En el ámbito “La Estación” el estado de las formaciones vegetales está muy deteriorado. La vegetación natural se ha ido reduciendo considerablemente arrinconando a enclaves muy localizados los últimos vestigios que quedan en mejor estado de conservación. Esta vegetación que nos encontramos en la parcela se caracteriza por ser vegetación típica de zonas con elevado grado de degradación.

Las especies arbóreas, en su mayoría de sombra, presentes en el interior del ámbito son las siguientes: como especie predominante se observa varios ejemplares de olmos (*Ulmus minor*), y además, falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*), moreras (*Morus alba*) ailanto (*Ailanthus altissima*) y aligustres (*Ligustrum japonicus*).

Se localizan también varias alineaciones de arbolado viario, una de ellas, la localizada más al Norte del ámbito está compuesta por ciruelos (*Prunus cersifera*) y la otra que se encuentra más al Sur, por *Acer sp.*

En total, se han contabilizado en el interior del ámbito A.A. 02 “La Estación”, 124 ejemplares arbóreos.

En el resto de la parcela se encuentran especies herbáceas de poligonáceas, compuestas, leguminosas y gramíneas, además de zonas prácticamente desnudas de vegetación, en caminos y explanadas.

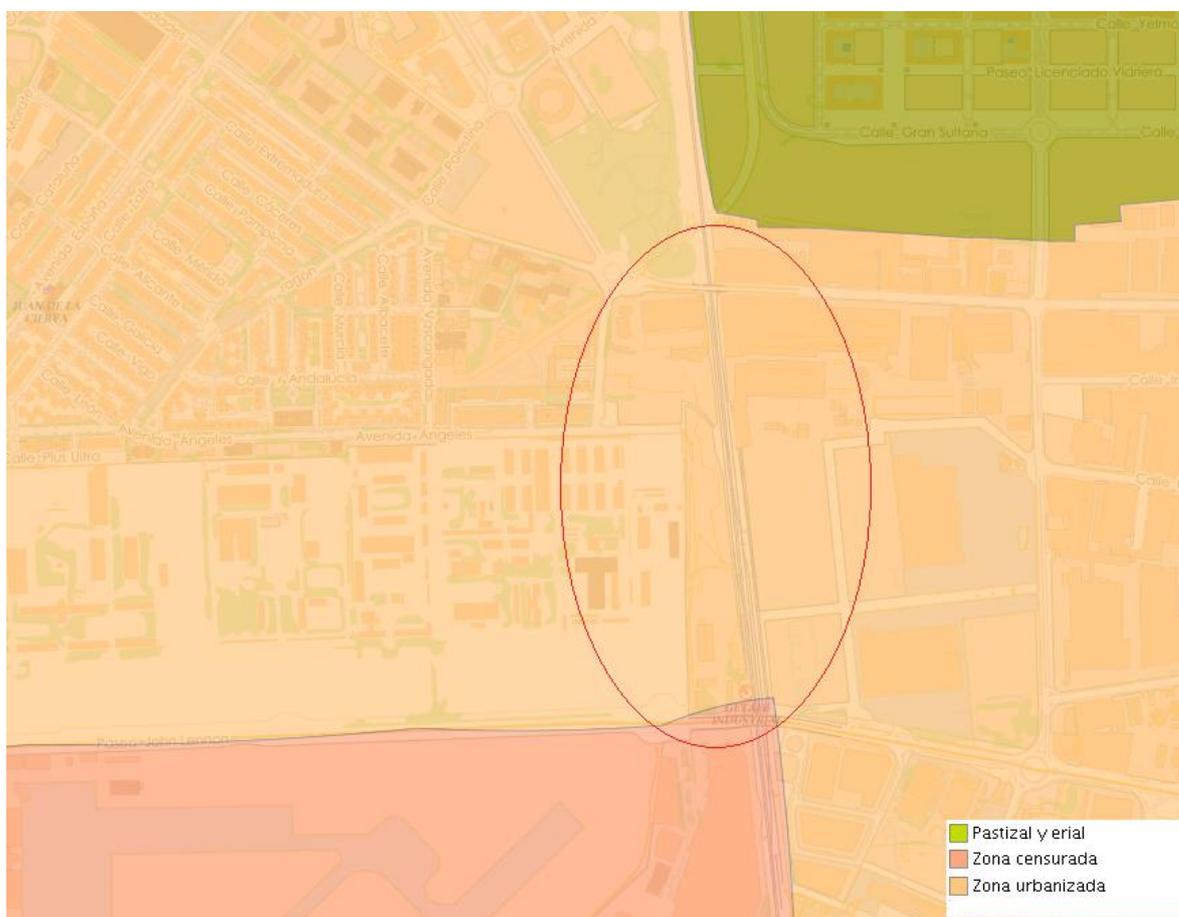


Figura 23. Vegetación actual del ámbito de estudio. Fuente: <https://idem.madrid.org>

A modo de síntesis, en el ámbito de estudio se localizan:

- Zonas con vegetación herbácea:



- Caminos y explanadas carentes de vegetación y con evidencias de compactación del suelo:



- Alineaciones de arbolado viario:



- Comunidades reducidas de especies arbóreas



#### 1.4.1.3. Flora amenazada y arbolado singular

La Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, crea el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial que incluye especies, subespecies y poblaciones merecedoras de una atención y protección particular. En el seno del Listado se establece el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, donde se recogen taxones o poblaciones de la biodiversidad amenazada, dentro de las categorías de “En peligro de extinción” o “Vulnerable”.

Por su parte, la Comunidad de Madrid, a través de la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid, crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, en el que se incluirán tanto las especies protegidas por el Catálogo Nacional como las especies, subespecies y poblaciones de fauna y flora silvestres de la Comunidad, cuya protección efectiva exija medidas específicas por parte de la Administración.

En el ámbito de estudio no se encuentran especies de flora incluidas en el Catálogo Regional de especies amenazadas de la Comunidad Madrid ni en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Tampoco se localizan ejemplares arbóreos declarados como “Árboles Singulares”.

#### 1.4.2. Fauna

En la zona de estudio, referente a la fauna, el elemento más destacable son las aves. Dado que el ámbito se encuentra en una zona íntegramente urbana, abundan las especies ligadas a estos entornos antropizados tales como el vencejo, el gorrión común, golondrina, avión común, palomas, cigüeña blanca, cernícalo,...

La mayoría de las especies localizadas en el ámbito de estudio se interpretan como de marcado carácter generalista y ubicuista, con taxones que se amoldan fácilmente a la presencia y a las condiciones impuestas por el hombre, así como con capacidad para adaptarse a una amplia variedad de ambientes.

Se presentan a continuación los listados de las **posibles especies presentes en la zona** según los datos incluidos en la Base de Datos del Inventario Español de Especies Terrestres, referenciada a las cuadrículas

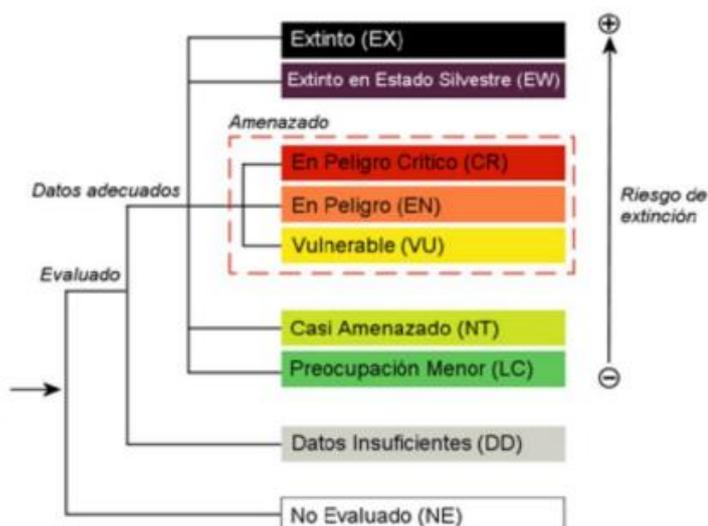
UTM de 10x10 km del ámbito de actuación: 30TVK36 en el Servicio de Cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid. Es relevante reseñar que la parcela de estudio al encontrarse en una zona íntegramente urbana alberga una fauna muy poco diversa y muy generalista. El espectro faunístico (es concreto, aves) responde a especies de amplia distribución.

Para clasificar las aves y mamíferos que pueden estar presentes en el ámbito de estudio según las distintas categorías de estatus y protección existentes, se analiza el estado de conservación de cada una de las especies localizadas en el territorio según la información recogida en los diferentes catálogos y listados consultados, fundamentalmente:

- Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE), desarrollado por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, incluye las especies, subespecies y poblaciones merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, singularidad, rareza o grado de amenaza, así como aquellas que figuran como protegidas en los anexos de las directivas y los convenios internacionales ratificados por España.
- Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEEAA). Incluido dentro del Listado, recoge las especies que están amenazadas, incluyéndolas en dos categorías:
  - En peligro de extinción (PE): Taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
  - Vulnerable (V): Taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a en peligro de extinción en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellos no son corregidos.
- Catálogo Regional de Especies Amenazadas (CREA), aprobado por Decreto 18/1992, de 26 de marzo, que contempla las siguientes categorías:
  - En peligro de extinción (E): Reservada para aquellas cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
  - Sensibles a la alteración de su hábitat (S): referida a aquellas cuyo hábitat característico está particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado.
  - Vulnerables (V): destinada a aquellas que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos.
  - De Interés Especial (IE): especies que, sin estar contempladas en ninguna de las categorías precedentes, sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, o por su singularidad.
- Convenio de Berna, relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa, firmado en Berna en 1979 y ratificado por España en 1986. Establece medidas de protección para la flora y fauna, diferenciando en estos últimos dos categorías:
  - Especies estrictamente protegidas (anexo II)
  - Especies que requieren medidas especiales en su gestión (anexo III)
- Convenio de Bonn sobre la conservación de especies migratorias de animales silvestres, firmado en Bonn en 1979 y ratificado por España en 1985. Incluye las siguientes categorías:

- Especies migratorias amenazadas (anexo I)
- Especies migratorias que deben ser objeto de acuerdos internacionales para su conservación (anexo II)
- Directiva Aves, Directiva 2009/147/CE de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres. Recoge en sus anexos diferentes listados de especies de aves:
  - Anexo I: Especies que deben ser objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.
  - Anexo II: Especies que pueden ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Diferenciando entre:
    - Especies que pueden cazarse dentro de la zona geográfica marítima y terrestre de aplicación de la Directiva (Parte A).
    - Especies que pueden cazarse solamente en algunos países (Parte B).
- Directiva Hábitats, Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Define como especies de interés comunitario aquellas especies de flora o fauna silvestres que se encuentran *en peligro*, o son *vulnerables*, es decir, que su paso a la categoría de las especies en peligro se considera probable en un futuro próximo en el caso de mantenerse los factores que ocasionan la amenaza, o son *raras*, es decir, sus poblaciones son de pequeño tamaño y, sin estar actualmente en peligro ni vulnerables, podrían estarlo o serlo, o son *endémicas* y requieren especial atención a causa de la singularidad de su hábitat o de posibles repercusiones que su explotación pueda tener en su conservación. La Directiva considera prioritarias a aquellas que están en peligro y cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.
  - Anexo II: Identifica las especies de flora y fauna que son de interés comunitario.
  - Anexo IV: Identifica las especies de interés comunitario que requieren una protección estricta incluso fuera de la Red Natura 2000.
  - Anexo V: Recoge las especies que pueden ser objeto de medidas para que la recogida en la naturaleza de especímenes así como su explotación sean compatibles con el mantenimiento de las mismas en un estado de conservación favorable.
- Lista Roja de Especies Amenazadas de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN), que establece las siguientes categorías:
  - No evaluado (NE): Cuando no se ha efectuado ningún estudio sobre la viabilidad de una especie, temporariamente se asigna a la categoría de no evaluados.
  - Datos insuficientes (DD): Si se cuenta con información acerca de una especie, pero ésta se encuentra desactualizada o es insuficiente en cantidad o calidad para evaluar su viabilidad, se indica como insuficientemente datada. Esto no quiere decir que la especie esté fuera de riesgo; en muchos casos, la imposibilidad de obtener datos proviene justamente de la escasez de ejemplares.

- Bajo riesgo (LR): La especie ha sido evaluada, y los resultados no indican que haya razones para considerarla en alguna de las categorías más preocupantes; con excepción de los animales domésticos y el ser humano, no comprendidos en la clasificación, todas las especies no amenazadas se encuentran en esta categoría, que a su vez se divide en tres subcategorías:
  - Mínima preocupación (LC): No requiere de medidas de protección especial, ni se aproxima a ninguno de los parámetros para ser incluida en una categoría de mayor riesgo.
  - Próxima a la vulnerabilidad (NT): No es objeto de medidas de protección especial, pero su población es escasa, está concentrada en un hábitat muy restringido o amenazado de restricción, o se espera que se presente reducción en la población en los próximos años.
  - Dependiente de medidas de conservación (CD): Susceptible de clasificación en alguna categoría de mayor riesgo si no fuera por programas específicos de mantenimiento de población o hábitat.
- Vulnerable (VU): La especie está amenazada de extinción, sea a causa de un descenso de la población, de la degradación de su hábitat, de la introducción de parásitos o competidores, de la fragmentación de sus núcleos poblacionales o de cualquier otra causa que haga posible que eventos posteriores o catástrofes la exterminen en el medio plazo.
- En peligro (EN): La especie está amenazada de extinción en el corto plazo, sea por un descenso observado o estimado de la mitad de su población en la última década, por la existencia de menos de 2.500 ejemplares adultos, por la restricción de su hábitat a menos de 5.000 km<sup>2</sup> u otra causa.
- En peligro crítico (CR): La especie está amenazada de extinción en el futuro inmediato, sea por la desaparición de un 80% de su población, por la existencia de menos de 250 ejemplares adultos, por la restricción a un área de 100 km<sup>2</sup> o menos, o por cualquier otra causa.
- Extinto en estado silvestre (EW): La especie no ha sido hallada por estudios exhaustivos de su hábitat natural, y parece haber desaparecido de él, conservándose sólo en cultivo o cautividad.
- Extinto (EX): Tras estudios exhaustivos de su hábitat anterior, no queda ninguna duda razonable de que el último ejemplar de la especie haya muerto.



1.4.2.1. Reptiles

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Timon lepidus</i>	Lagarto ocelado	LESRPE Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Malpolon monspessulanus</i>	Culebra bastarda	C. Berna: Anexo III Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Natrix natrix</i>	Culebra de collar	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Natrix maura</i>	Culebra viperina	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Podarcis hispanica</i>	Lagartija ibérica	C. Berna: Anexo III Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Psammodromus algirus</i>	Lagartija colilarga	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Psammodromus hispanicus</i>	Lagartija cenicienta	LESRPE UICN: LC Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Rhinechis scalaris</i>	Culebra de escalera	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Tarentola mauritanica</i>	Salamanquesa	LESRPE Libro Rojo: Preocupación menor
<i>Timon lepidus</i>	Lagarto ocelado	LESRPE Libro Rojo: Preocupación menor

Tabla 6. Especies de reptiles. Fuente: Base de Datos del Inventario Español de Especies Terrestres (MAPAMA)

1.4.2.2. Aves

Debido a las características del entorno dónde se sitúa el ámbito, las aves constituyen el grupo más abundante en cuanto a número y variedad.

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Carricero tordal	C. Berna: Anexo III Libro rojo: No Evaluado LESRPE
<i>Alectoris rufa</i>	Perdiz roja	C. Berna · Anexo III D. Aves · Anexo III.1 · Anexo II.1
<i>Anas platyrhynchos</i>	Ánade azulón	C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II D. Aves: Anexo III.1 y Anexo II.1
<i>Apus apus</i>	Vencejo común	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No Evaluado
<i>Apus pallidus</i>	Vencejo pálido	LESRPE C. Berna · Anexo II
<i>Asio otus</i>	Búho chico	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No Evaluado
<i>Athene noctua</i>	Mochuelo europeo	LESRPE C. Berna · Anexo II
<i>Caprimulgus ruficollis</i>	Chotacabras cuellirrojo	LESRPE C. Berna · Anexo II
<i>Carduelis cannabina</i>	Pardillo común	C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Carduelis carduelis</i>	Jilguero europeo	C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Carduelis chloris</i>	Verderón común	C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Certhia brachydactyla</i>	Agateador común	LESRPE C. Berna · Anexo II
<i>Cettia cetti</i>	Ruiseñor bastardo	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Ciconia ciconia</i>	Cigüeña blanca	LESRPE D. Aves: Anexo I C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado CREA Madrid: Vulnerable

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Cisticola juncidis</i>	Buitrón	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro Rojo: No evaluado
<i>Clamator glandarius</i>	Críalo europeo	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Columba domestica</i>	Paloma doméstica	C. Berna: Anexo III D. Aves: Anexo II
<i>Columba palumbus</i>	Paloma torcaz	D. Aves: Anexos I, II y III Libro Rojo: No evaluada
<i>Corvus monedula</i>	Grajilla	D. Aves: Anexo II Libro Rojo: No evaluada
<i>Coturnix coturnix</i>	Codorniz común	C. Berna: Anexo III D. Aves: Anexo II.2
<i>Delichon urbica</i>	Avión común	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Emberiza calandra</i>	Triguero	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluado
<i>Falco tinnunculus</i>	Cernícalo vulgar	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinzón vulgar	LESRPE D. Aves: Anexo I C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Galerida cristata</i>	Cogujada común	LESRPE C. Berna: Anexo III
<i>Gallinula chloropus</i>	Gallineta común	C. Berna: Anexo III D. Aves: Anexo II
<i>Hippolais polyglotta</i>	Zarcero común	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina común	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Lanius excubitor</i>	Alcaudón real	C. Berna: Anexo II
<i>Lanius senator</i>	Alcaudón común	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: Próximo a la vulnerabilidad

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Ruiseñor común	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Merops apiaster</i>	Abejaruco	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Milvus migrans</i>	Milano negro	LESRPE C. Berna: Anexo II C. Bonn: Anexo II D. Aves: Anexo I
<i>Otus scops</i>	Autillo europeo	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Parus caeruleus</i>	Herrerillo común	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Parus major</i>	Carbonero común	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común	Libro rojo: No evaluado
<i>Passer montanus</i>	Gorrión molinero	C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Pica pica</i>	Urraca	D. Aves: Anexo I Libro rojo: No evaluado
<i>Picus viridis</i>	Pito real	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Serinus serinus</i>	Verdecillo	C. Berna: Anexo III Libro rojo: No evaluado
<i>Streptopelia decaocto</i>	Tórtola turca	D. Aves: Anexo II C. Berna: Anexo III
<i>Streptopelia turtur</i>	Tórtola europea	D. Aves: Anexo II C. Berna: Anexo III Libro rojo: Vulnerable
<i>Strix aluco</i>	Cárabo común	LESRPE C. Berna: Anexos III Libro rojo: No evaluado
<i>Sturnus unicolor</i>	Estornino negro	C. Berna: Anexos III Libro rojo: No evaluado
<i>Sylvia atricapilla</i>	Curruca capirotada	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Sylvia melanocephala</i>	Curruca cabecinegra	LESRPE C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común	C. Berna: Anexo III C. Bonn: Anexo II Libro rojo: No evaluado
<i>Tyto alba</i>	Lechuza	LESRPE C. Berna: Anexo II C. Bonn: Anexo II D. Aves: Anexo I CREA Madrid: De Interés Especial
<i>Upupa epops</i>	Abubilla	LESRPE C. Berna: Anexo III Libro Rojo: No evaluada

Tabla 7. Especies de aves. Fuente: Base de Datos del Inventario Español de Especies Terrestres (MAPAMA)

#### 1.4.2.3. Mamíferos

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Ratón de campo	UICN: Preocupación menor
<i>Arvicola sapidus</i>	Rata de agua	UICN: Vulnerable
<i>Crocidura russula</i>	Musaraña gris	C. Berna: Anexo II y III UICN: Preocupación menor
<i>Erinaceus europaeus</i>	Erizo europeo	C. Berna: Anexo III UICN: Preocupación menor
<i>Microtus duodecimcostatus</i>	Topillo mediterráneo	UICN: Preocupación menor
<i>Mus musculus</i>	Ratón común	UICN: Preocupación menor
<i>Mus spretus</i>	Ratón moruno	UICN: Preocupación menor
<i>Myotis myotis</i>	Murciélago ratonero grande	LESRPE C. Berna: Anexo II D. Hábitat: Anexo II y IV UICN: Vulnerable
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Conejo	UICN: Vulnerable
<i>Rattus norvegicus</i>	Rata parda	UICN: Preocupación menor
<i>Rattus rattus</i>	Rata negra	UICN: Preocupación menor
<i>Rhinolophus euryale</i>	Murciélago mediterráneo de herradura	LESRPE C. Berna: Anexo II C. Bonn: Anexo II D. Hábitat: Anexo IV UICN: Vulnerable

ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTADO LEGAL
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Murciélago grande de herradura	C. Berna: Anexo II C. Bonn: Anexo II D. Hábitat: Anexo IV UICN: Preocupación menor
<i>Rhinolophus mehelyi</i>	Murciélago mediano de herradura	LESRPE C. Berna: Anexo II C. Bonn: Anexo II D. Hábitat: Anexo IV UICN: Vulnerable
<i>Suncus etruscus</i>	Musgaño enano	C. Berna: Anexo II y III UICN: Preocupación menor
<i>Vulpes vulpes</i>	Zorro	C. Berna: Anexo II y III UICN: Preocupación menor

Tabla 8. Especies de mamíferos. Fuente: Base de Datos del Inventario Español de Especies Terrestres (MAPAMA)

### 1.5. Paisaje

El paisaje es un sistema compuesto por diferentes elementos que le confieren una estructura, la cual varía con el tiempo. Los elementos que conforman el paisaje pueden clasificarse según su dimensión espacial y según su función, pero independientemente de su clasificación, estos elementos son los que determinan el patrón espacial del paisaje.

La fragilidad o vulnerabilidad del paisaje, como la susceptibilidad al cambio en sus características paisajísticas, está relacionado con los aspectos de la visibilidad de un punto o unidad. La calidad del paisaje, como el atractivo que deriva de las características propias del territorio, se valora teniendo en cuenta las siguientes variables:

- Variedad y contraste de formas: definido por aspectos naturales (geomorfología) y artificiales (urbanizaciones, carreteras, etc).
- Variedad y contraste de colores: aportado por la componente vegetal y las edificaciones.
- Rasgos paisajísticos singulares, de tipo natural o cultural.
- Variedad y contraste de texturas: tratándose de una agregación indiferenciada de formas y colores.
- Grado de naturalidad: como medida de ausencia de elementos artificiales lineales o superficiales.

La fragilidad de un paisaje se presta mucho mejor que la calidad a la objetivación y cuantificación pues, mientras la calidad visual de un paisaje es una cualidad intrínseca del territorio, no ocurre así con la fragilidad, que depende del tipo de actividad a desarrollar. En su valoración se tienen en cuenta los factores biofísicos de cada unidad, tales como vegetación (densidad, altura, variedad cromática,...), pendiente, orientación, etc., que constituirían la fragilidad visual intrínseca, y factores de visualización (posibilidad de que las futuras actuaciones sean vistas) y de accesibilidad (teniendo en cuenta el número potencial de observadores).

El municipio de Getafe se emplaza dentro de un marco paisajístico general definido por una heterogeneidad paisajística que combina paisajes residenciales, industriales, naturales, etc...característica del paisaje metropolitano que identifica el ámbito objeto de estudio. El paisaje de Getafe se trata de un modelo de paisaje en teselas, donde cada porción de territorio urbanizado encaja dentro de un mosaico urbano compactado que poco a poco se va expandiendo a mayor o menor velocidad en función de la dinámica de cada momento.

Nos encontramos en un territorio urbano muy dinámico, en continua transformación, que presenta importantes problemas de articulación territorial como consecuencia de unos procesos de crecimiento rápidos y poco planificados, y de unos rasgos funcionales que han marcado su configuración desde momentos históricos tempranos. Es un territorio fracturado por una serie de grandes ejes de comunicación viaria y férrea que no permiten la continuidad espacial, reforzando la desarticulación.

El ámbito de estudio se sitúa en un entorno urbano donde las transformaciones físicas, ambientales, sociales y culturales se han producido a ritmos muy rápidos. Este ámbito es destacable por la importancia que poseen los espacios periféricos y de borde, tanto los construidos como los libres, ya que son piezas básicas a estudiar en los territorios metropolitanos.

Este paisaje periurbano se caracteriza por su carácter discontinuo, por una gran variedad y mixtura de elementos característicos del paisaje rural y otros generados por la urbanización, por el papel preponderante de la red viaria y por su estado cambiante.

Se considera al ámbito de “La Estación” con una baja calidad paisajística y una baja fragilidad.

## 1.6. Elementos y espacios de interés

### 1.6.1. Red Natura 2000 y Espacios naturales protegidos

En el término municipal de Getafe e integrado en la red europea de espacios protegidos Red Natura 2000, se localiza la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Vegas, cuevas y páramos del sureste de Madrid” ES3110006 y la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” ES0000142.

Coincidente con los espacios protegidos Red Natura 2000, en el municipio de Getafe se localiza el Parque Regional “Ejes de los Cursos Bajos de los Ríos Manzanares y Jarama”, perteneciente a la Red de Espacios protegidos de la Comunidad de Madrid.

Sin embargo, en el ámbito de actuación no se encuentran ninguno de los espacios protegidos indicados.

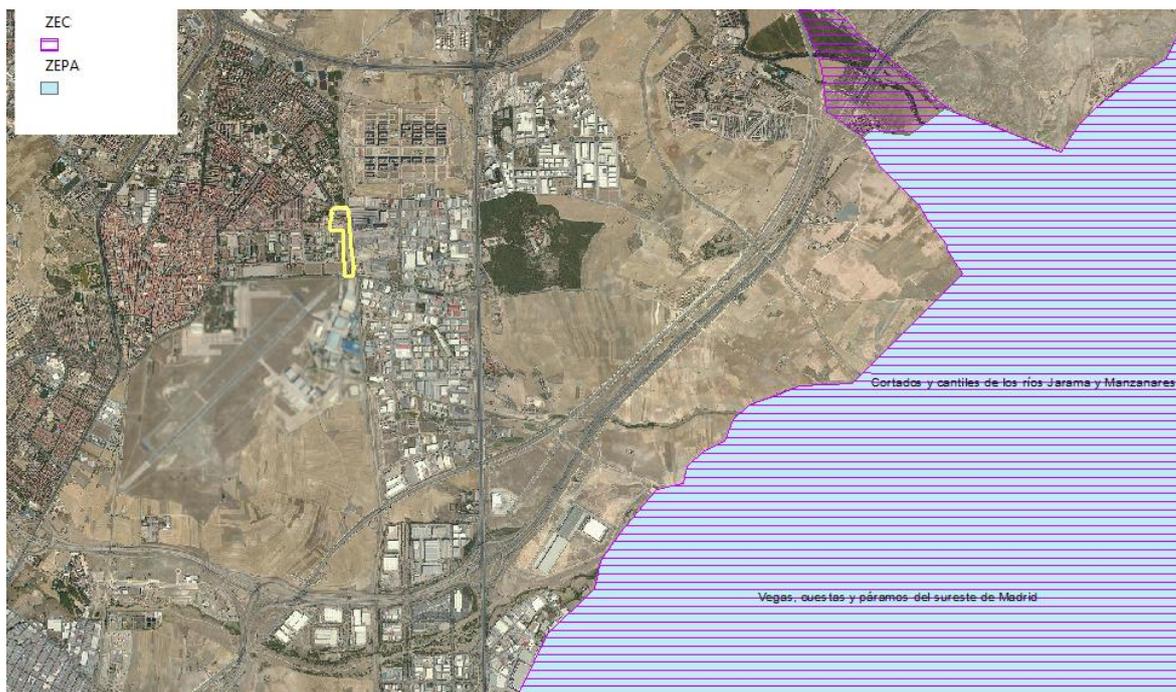


Figura 24. Espacios de la Red Natura 2000 en el municipio de Getafe. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MITECO



Figura 25. Espacios Naturales Protegidos en el municipio de Getafe. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MITECO

### 1.6.2. Hábitats

Son muchos y diversos los tipos de hábitats de importancia, según la directiva comunitaria Directiva 92/43/CEE, que están presentes en el municipio de Getafe. Buena parte de los mismos quedan englobados en espacios protegidos, aunque fuera de estos también se pueden encontrar otras muestras de hábitats de importancia comunitaria, con un grado de conservación variable.

Según la información consultada en el Ministerio y en la Comunidad de Madrid, el ámbito A.A.02, objeto de estudio, no acoge ninguna tipología de hábitats de importancia comunitaria. En el trabajo de campo realizado se comprobó esa información.



Figura 26. Hábitats naturales de interés comunitario en el ámbito de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MITECO

### 1.6.3. Montes

De acuerdo con la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, los montes se clasifican en Montes de régimen general y Montes de régimen especial. Dentro de los Montes de régimen especial se encuentran los declarados de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados. El resto de montes, cualquiera que sea su titularidad, se consideran sometidos al régimen general.

Como se extrae de los datos ofrecidos por la Comunidad de Madrid, en el ámbito objeto de estudio de no se localiza ningún monte.

El ámbito objeto de estudio se encuentra incluido en la Comarca forestal 8, denominada **Parque Regional del Sureste** conforme a la Orden 4634/2006 (BOCM N 19 - 23/01/2007).

#### 1.6.4. Vías pecuarias

Las vías pecuarias son las rutas o caminos utilizados tradicionalmente para el tránsito ganadero, con objeto de aprovechar los pastos en los puertos durante los meses de verano y en las zonas de dehesa durante el invierno.

En la Comunidad de Madrid se encuentran reguladas por la Ley 8/1998, de 15 de junio, que establece, entre otros aspectos, el régimen de usos y la creación de un Inventario de Vías Pecuarias a nivel autonómico que recoja la clasificación y caracterización de cada vía pecuaria que discurre por su territorio.

De acuerdo con el Inventario autonómico, junto al ámbito de estudio, al sur existe la Vereda de Leganés a Perales del Río 2806505, que posee una longitud total de 10.100 y una anchura media de 20,89 m. Al norte se localiza la Vereda del Molino 2806502.

En todo caso, ninguna de las dos veredas mencionadas afecta a terrenos incluidos dentro del ámbito A.A.02 “La Estación”.

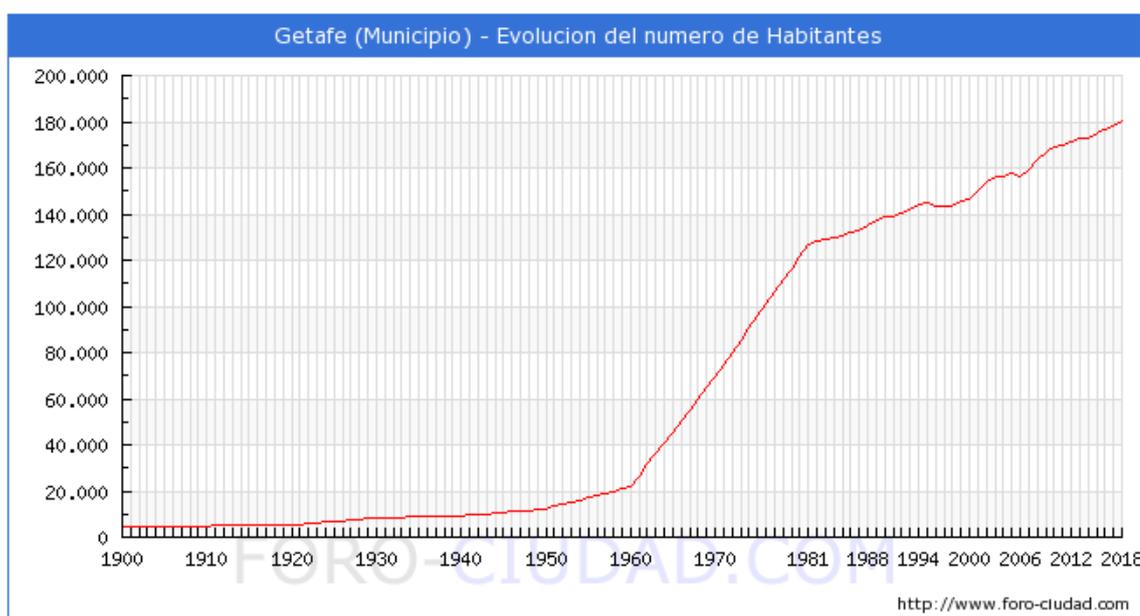


Figura 27. Vías Pecuarias en el entorno de la parcela objeto de estudio. Fuente: [viaspecuariasdemadrid.org](http://viaspecuariasdemadrid.org)

## 1.7. Medio socioeconómico

### 1.7.1. Evolución demográfica municipal

La cercanía de Getafe a Madrid ha propiciado un gran desarrollo industrial a lo largo del siglo xx aumentando así la población hasta los 180 747 habitantes según datos del INE, aunque gracias a su gran red industrial y de servicios es un municipio con entidad propia que ha evitado convertirse en una ciudad dormitorio, ya que una gran proporción de sus residentes trabajan o estudian en Getafe.



A continuación, se recogen los datos de población del municipio de Getafe, junto con un gráfico que muestra la evolución de su población en los últimos años.

Evolucion de la poblacion desde 1900 hasta 2018			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2018	88.464	92.283	180.747
2017	87.292	90.996	178.288
2016	86.629	90.030	176.659
2015	85.919	89.002	174.921
2014	85.055	88.002	173.057
2013	84.927	87.599	172.526
2012	84.628	86.652	171.280
2011	84.148	85.967	170.115
2010	83.743	85.387	169.130
2009	82.971	84.193	167.164
2008	81.619	82.424	164.043
2007	79.109	80.191	159.300
2006	77.584	78.736	156.320
2005	78.343	79.054	157.397
2004	77.684	78.313	155.997
2003	77.940	78.375	156.315
2002	76.645	77.223	153.868
2001	74.827	75.705	150.532
2000	72.633	73.676	146.309
1999	72.183	73.187	145.370
1998	71.342	72.287	143.629
1996	71.182	71.966	143.148
1995	72.233	72.429	144.662
1994	72.066	72.302	144.368
1993	70.994	71.237	142.231
1992	70.012	70.329	140.341
1991	69.418	69.772	139.190
1990	69.393	69.675	139.068
1989	68.456	68.933	137.389
1988	67.472	67.895	135.367
1987	66.162	66.624	132.786
1986	65.702	66.138	131.840
1981	0	0	127.060
1970	0	0	69.424
1960	0	0	21.895
1950	0	0	12.254
1940	0	0	9.295
1930	0	0	8.280
1920	0	0	5.336
1910	0	0	4.863
1900	0	0	4.444

Año	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Total</b>	143.629	145.371	146.310	150.532	153.868	156.315	155.997	157.397	159.300	159.300
<b>Hombres</b>	71.342	72.184	72.629	74.825	76.645	77.940	77.684	78.343	77.584	79.109
<b>Mujeres</b>	72.287	73.187	73.681	75.707	77.223	78.375	78.313	79.054	78.736	80.191

Año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Total</b>	164.043	167.164	169.130	170.115	171.280	172.526	173.057	174.921	176.659	178.288	180.747
<b>Hombres</b>	81.619	82.971	83.743	84.148	84.628	84.927	85.055	85.919	86.629	87.292	88.464
<b>Mujeres</b>	82.424	84.193	85.387	85.967	86.652	87.599	88.002	89.002	90.030	90.996	92.283

Tabla 9. Datos de población del municipio de Getafe. Fuente: INE

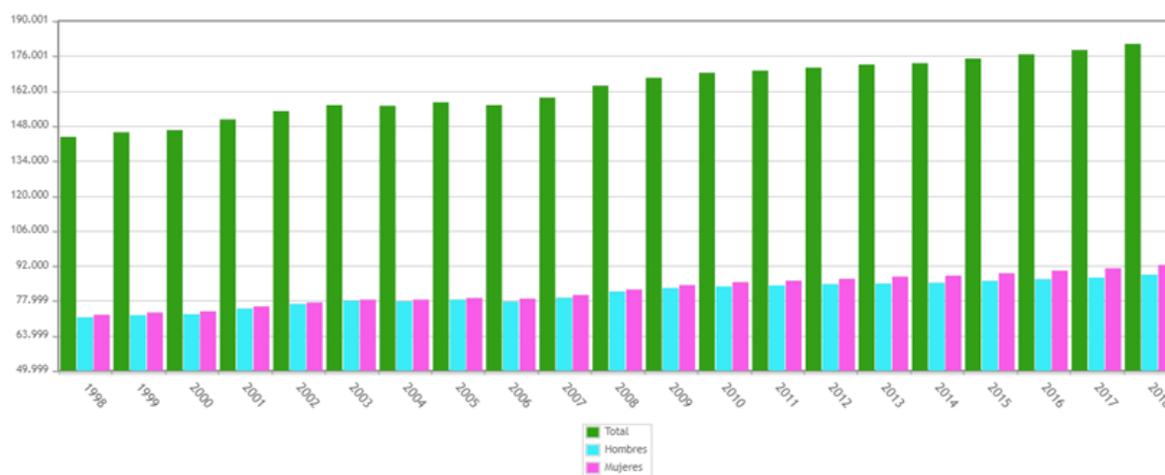


Figura 28. Evolución de la población del municipio de Getafe. Fuente: INE.

La pirámide de población municipal tiene la habitual forma de bulbo o regresiva, presentando el mayor segmento de edad entre los 35 y 49 años. Se aprecia un ligero crecimiento en los segmentos de menor edad, de 0 a 14 años, propiciado por incremento de la natalidad de las 2 últimas décadas. Este factor está modificando ligeramente la pirámide poblacional hacia formas características de poblaciones jóvenes con crecimientos continuados. Destaca un pico de población entre los 65 y 75 años que altera la pirámide. La población mayor de 65 años supone un 18% de la población total. Por el contrario la población menor de 25 años representa un 25% del total y la población entre 25 y 65 años engloba el 57% del total de la población actual.

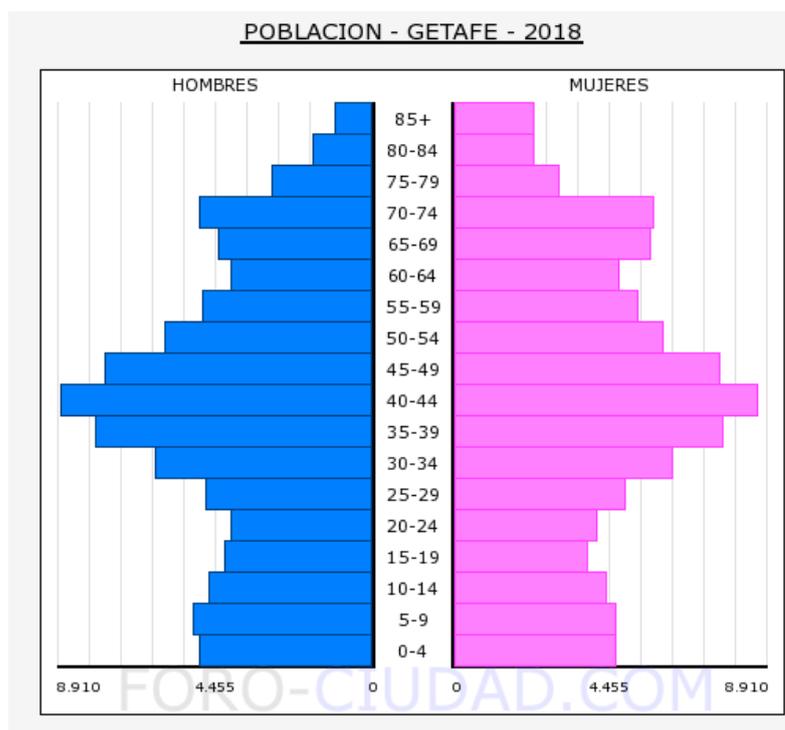


Figura 29. Pirámide de población del municipio de Getafe. Fuente:foro-ciudad.com

El desarrollo del presente Plan Parcial contribuirá a cubrir la importante demanda de vivienda que presenta el municipio debido al fuerte incremento de población.

### 1.7.2. Actividades económicas

Getafe se sitúa como el municipio nº57 con una mayor renta bruta media en la Comunidad de Madrid.

La estructura productiva del municipio se centra fundamentalmente en el sector servicios, que supone la mayoría del volumen de actividades económicas, incluyendo dentro de este sector a la hostelería, el comercio, el transporte, etc. La industria y la construcción cuentan con baja presencia en el municipio, en torno al 5% y 15 % del volumen de actividad económica, actualmente el sector primario no cuenta con representación alguna.

A continuación, se recogen los datos municipales de afiliación a la Seguridad Social para el año 2018 y del Producto Interior Bruto, por sector de actividad.

SECTOR PRODUCTIVO	AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL	
	Nº	%
Agricultura y ganadería	67	0,09
Inmobiliarias	375	0,53

SECTOR PRODUCTIVO	AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL	
Industria y energía	15.741	22,19
Construcción	6.294	22,13
Servicios de distribución y hostelería	22.349	14,79
Servicios a empresas y financieros	10.522	0,00
Otros servicios	15.785	31,42
<b>TOTAL</b>	<b>71.133</b>	<b>100%</b>

Producto interior bruto	Municipio
<b>Per cápita (€)</b>	26.688
<b>Porcentaje</b>	
Agricultura y ganadería	0,13
Industria y energía	15,36
Construcción	6,03
Servicios de distribución y hostelería	34,20
Servicios a empresas y financieros	24,52
Otros servicios	19,76

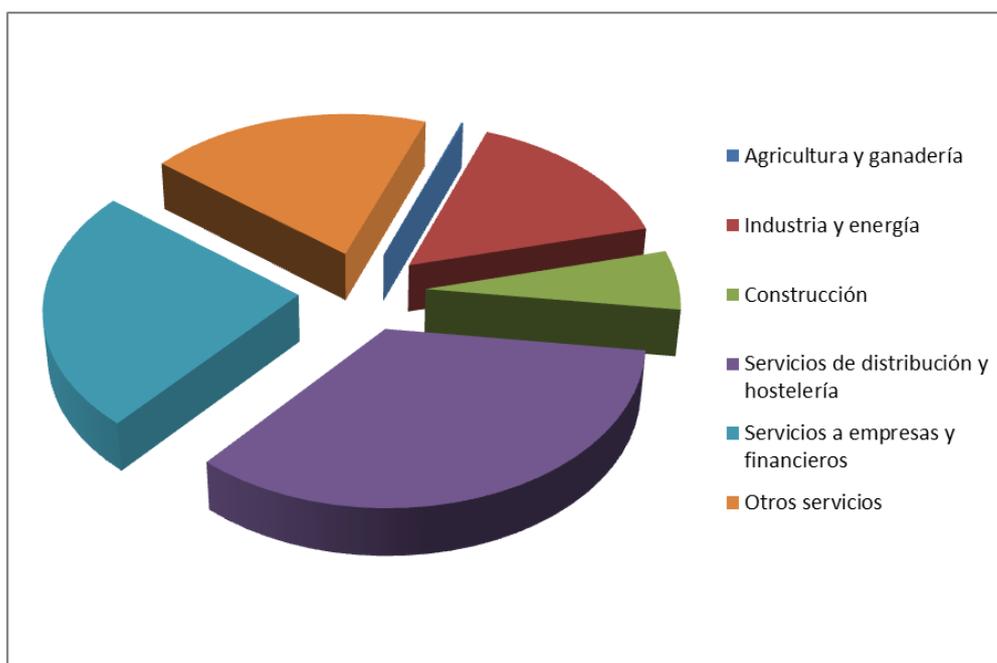


Figura 30. Estructura productiva del municipio. Datos Comunidad de Madrid.

El número de parados en el municipio de Getafe, ascienda a 10.189, un 7,67% menos que el año 2018, siendo superior en mujeres (60,39%) que en hombres (39,61%). La tasa municipal es inferior a la media de la zona (9,34%) y a la media autonómica (11,7%). En menores de 25 años, la tasa de paro es del 8,48%.

La importancia de esta localidad proviene en gran parte de su base aérea militar, una de las más antiguas del país; del cerro de los Ángeles, tradicionalmente considerado el centro geográfico de la península ibérica; y de la Universidad Carlos III, cuyo rectorado se halla en la ciudad.

Getafe ocupa el puesto 35 en el orden de ciudades más pobladas de España, y cuenta con cinco polígonos industriales repartidos en las zonas periféricas.

## **1.8. Estructura de la propiedad**

### **1.8.1. Parcelas catastrales**

El ámbito A.A.02 “La Estación” está integrado por dieciséis parcelas catastrales con una morfología predominantemente irregular, destacando especialmente en la zona sur la lotificación en parcelas con geometría alargada y estrecha. Las parcelas de mayor tamaño se localizan en el extremo norte. Solamente tres de las dieciséis parcelas cuentan con edificaciones, encontrándose el resto vacantes.

A continuación, se incluye un plano catastral y una tabla donde se relacionan las parcelas catastrales incluidas en el ámbito, señalando su referencia catastral y su superficie, según los datos extraídos del Catastro (2022).



Figura 31. Plano de catastro con parcelas incluidas en el A.A.02

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS CATASTRALES			
PARCELAS	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE APORTADA
Parcela 1	9827101VK3692N0001AF	19.317,00	19.317,00
Parcela 2	9827102VK3692N0001BF	12.192,00	12.186,00
Parcela 3	9924101VK3692N0001AF	5.086,00	5.086,00
Parcela 4	9827106VK3692N0001PF	117,00	117,00
Parcela 5	9827103VK3692N0001YF	1.834,00	1.631,00
Parcela 6	9827104VK3692N0001GF	1.052,00	626,00
Parcela 7	9827105VK3692N0001QF	207,00	207,00
Parcela 8	9924105VK3692S0001QX	4.916,00	4.849,00
Parcela 9	9924106VK3692S0001PX	5.505,00	5.505,00
Parcela 10	9924107VK3692S0001LX	3.852,00	3.852,00
Parcela 11	9924108VK3692S0001TX	6.224,00	5.214,00
Parcela 12	9924109VK3692S0001FX	591,00	591,00
Parcela 13	9924113VK3692S0001MX	2.716,00	2.564,00
Parcela 14	9924112VK3692S0001FX	5.230,00	5.230,00
Parcela 15	9924110VK3692S0001LX	8.416,00	8.383,00
Parcela 16	9924111VK3692S0001TX	5.623,00	4.202,00
Vías FFCC	-		5.545,90
Vial interior ámbito			1.701,10
Resto (viario público)	-		4.161,00
<b>TOTAL</b>			<b>90.968,00</b>

Figura 32. Parcelas catastrales

Las parcelas 2, 5, 6, 11 y 15 están afectadas por el dominio de ADIF, tal y como se desprende la de documentación aportada, este dominio, según reconoce la línea de patrimonio de ADIF, no está catastrado en su totalidad, por lo que al incluirlo se reducen las superficies catastrales de las citadas fincas, siendo la razón por la que la superficie aportada es menor que la catastrada.

Por su parte, la parcela 8 reduce la superficie aportada, debido a que esa superficie restante se encuentra fuera del Ámbito de actuación.

La parcela 16 con referencia catastral 9924111VK3692S0001TX, propiedad de ADIF, tiene una superficie de parcela catastral de 5.623 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 724 m<sup>2</sup>. Sin embargo, solamente se encuentra incluida en el ámbito A.A.02 la zona oeste de la misma, quedando la edificación de la Estación excluida del ámbito. Por tanto, la superficie indicada en la tabla se corresponde con la parte de la parcela afectada por el presente Plan Parcial. De la misma manera sucede con los viales y con la zona de dominio de las vías de ferrocarril, en la tabla se reflejan las superficies afectadas por el ámbito.

La estructura parcelaria catastral actual se ha descrito gráficamente en los planos correspondientes contenidos en el presente Proyecto de Reparcelación.

### 1.8.2. Fincas registrales

El ámbito A.A.12 “La Estación” se encuentra constituido por trece fincas registrales de diversos tamaños y geometría. En la siguiente tabla se indican los datos de las fincas según la información registral recabada, señalando la identificación de la finca, el número de registro, el propietario y la superficie registral.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FINCAS REGISTRALES			
FINCAS	Nº REGISTRO	PROPIEDAD	SUPERFICIE REGISTRAL
Finca A	13.443	LAMINADOS COMAVESA, S.A.	20.136,00 m <sup>2</sup>
Finca B	2.300	METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.	12.917,20 m <sup>2</sup>
Finca C (*)	10.681	AYUNTAMIENTO DE GETAFE	2.609,86 m <sup>2</sup> 4.871,74 m <sup>2</sup> 5.500,62 m <sup>2</sup>
Finca D	10.678	AYUNTAMIENTO DE GETAFE	5.548,74 m <sup>2</sup>
Finca E	13.012	METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.	8.920,69 m <sup>2</sup>
Finca F	42.849	METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.	3.932,00 m <sup>2</sup>
Finca G	42.845 42.846 42.847	METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.	6.400,00 m <sup>2</sup> 6.820,00 m <sup>2</sup> 2.280,00 m <sup>2</sup>
Finca H	42.848	METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.	2.347,00 m <sup>2</sup>
Finca I	10.772	METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.	7.885,32 m <sup>2</sup>
Finca J	13.787	METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.	5.093,50 m <sup>2</sup>

Figura 33. Fincas registrales

Existe una bolsa de suelo sin inscribir en el Registro de la propiedad que se corresponde con las fincas K, L, M conforme se detalla a continuación:

<b>Finca K</b>	--	ADIF (Estación)	4.202,00 m <sup>2</sup>
<b>Finca L</b>	--	AYUNTAMIENTO DE GETAFE	493,56 m <sup>2</sup>
<b>Finca M</b>	--	ADIF (FFCC)	5.545,90 m <sup>2</sup>

Como puede observarse de los cuadros anteriores, la sociedad METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A. es propietaria de 13 fincas (9 registrales), con una superficie aportada total de 52.656,10 m<sup>2</sup>, lo que supone el 57,88% de la superficie del ámbito (90.968,00 m<sup>2</sup>), lo cual resulta suficiente para promover la iniciativa de gestión del sector mediante el sistema de compensación.

PORCENTAJE DE APORTACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO		
PROPIEDAD	SUPERFICIE APORTADA	PORCENTAJE DE APORTACIÓN
METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.	52.656,10	57,88%
LAMINADOS COMAVESA S.A.	19.317,00	21,23%
ADIF	9.747,90	10,72%
AYUNTAMIENTO DE GETAFE	9.247,00	10,17%
<b>TOTAL</b>	<b>90.968,00</b>	<b>100,00%</b>

Figura 34. Porcentaje de aportación de los propietarios del suelo

El Ámbito en su conjunto tiene una superficie real de 90.968,00 m<sup>2</sup> (medidos en comprobación por el estudio-plano topográfico que acompaña al Plan Parcial).

La formulación del presente Plan Parcial de reforma Interior, se promueve por la sociedad “METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.”, que integra en el momento de la redacción, más del 50% de la superficie del ámbito.

En su origen, la tramitación se inició en 2004 a propuesta de la sociedad “Agofer S.L.”, con la presentación de un Plan Parcial de Reforma Interior, que fue aprobado inicialmente con Requerimiento Municipal al promotor, señalándole el Ayuntamiento de Getafe la “...obligación de cumplir determinados requisitos legales contemplados en la legislación urbanística de aplicación, y especialmente garantizar el cumplimiento de las limitaciones de altura y de calidad acústica ambiental...”

Con posterioridad, “Sando Proyectos Inmobiliarios S.A.”, adquiere la sociedad Agofer S.L., con todos sus activos, convirtiéndose en el nuevo Promotor, con la intención de solventar los problemas existentes en el antiguo Plan Parcial, elaborando una nueva ordenación y garantizando el cumplimiento de todos los aspectos técnico-urbanísticos, legalmente exigibles.

Posteriormente Metrovacesa Suelo y Promoción S.A., adquiere los terrenos de Sando Proyectos Inmobiliarios S.A pasando a promover el presente Plan Parcial.

### 1.9. Usos y edificaciones existentes

El uso predominante que se ha venido desarrollando en el ámbito desde hace años es el industrial y de pequeños talleres. Actualmente todavía subsisten las instalaciones de la empresa Laminados Comavesa S.A., situada en la zona norte del ámbito y dedicada a la comercialización y almacenaje al por mayor de hierros y aceros, con una superficie de 5.700 m<sup>2</sup> en la nave principal y 2.000 m<sup>2</sup> a naves adyacentes y 400 m<sup>2</sup> de oficinas entre otros anexos.

Al sur del Ámbito, en las proximidades de la Estación de Cercanías, se mantienen las instalaciones de antiguos negocios, como un taller mecánico (con 550 m<sup>2</sup> de taller, y 300 m<sup>2</sup> de almacenamiento de vehículos), una cafetería y restaurante (de 330 m<sup>2</sup>), todos ellos sin actividad.

La parcela propiedad del ADIF cuenta con distintas edificaciones auxiliares de planta baja relacionadas con la gestión de la estación. Así mismo, esta parcela actualmente cuenta con cuatro viviendas residenciales de planta baja arrendadas.

En el resto del ámbito ya no existen edificaciones, aunque quedan muestras de alguna cimentación de antiguas naves.



Figura 35. Edificaciones industriales existentes en la zona norte del ámbito



Figura 36. Edificaciones existentes en la zona sur del ámbito junto a la Estación de Cercanías

EDIFICACIONES EXISTENTES. SUPERFICIE CONSTRUIDA			
PARCELA CATASTRAL	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	
		Parcial	total
9827101VK3692N0001AF	Industrial	6.710,00 m <sup>2</sup>	9.083,00 m <sup>2</sup> c
	Industrial	57,00 m <sup>2</sup>	
	Aparcamiento (pérgola)	148,00 m <sup>2</sup>	
	Almacén	736,00 m <sup>2</sup>	
	Oficina	269,00 m <sup>2</sup>	
	Industrial	172,00 m <sup>2</sup>	
	Almacén	134,00 m <sup>2</sup>	
	Almacén	86,00 m <sup>2</sup>	
	Oficina	86,00 m <sup>2</sup>	
	Almacén	170,00 m <sup>2</sup>	
	Almacén	52,00 m <sup>2</sup>	
	Almacén	21,00 m <sup>2</sup>	
	Industrial	173,00 m <sup>2</sup>	
Oficina	269,00 m <sup>2</sup>		
9924112VK3692S0001FX	Almacén	1.693,00 m <sup>2</sup>	2.515,00 m <sup>2</sup> c
	Industrial	394,00 m <sup>2</sup>	
	Industrial	341,00 m <sup>2</sup>	
	Almacén	87,00 m <sup>2</sup>	
9924111VK3692S0001TX	Estación de servicio	315,00 m <sup>2</sup>	353,00 m <sup>2</sup> c
	Estación de servicio	38,00 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>			<b>11.951,00 m<sup>2</sup>c</b>

Figura 37. Edificaciones existentes

En el cuadro anterior se muestran las superficies construidas existentes dentro del ámbito del A.A.02 “La Estación”, según información obtenida de la Gerencia Territorial del Catastro.

En el cuadro anterior, para la parcela con referencia catastral 9924111VK3692S0001TX (propiedad de ADIF) solamente se ha computado la superficie edificada existente en la parte de la parcela incluida en el ámbito de actuación A.A.02, no considerándose en la suma la superficie correspondiente a los edificios de la Estación de Cercanías que quedan excluidos del Plan Parcial.

Por otra parte, en la parcela municipal situada en la confluencia de la calle Camino Viejo de Pinto y la Avenida de Los Ángeles se ha ejecutado recientemente un **área para estacionamiento temporal de vehículos** con el fin de dotar de aparcamiento público a la zona del Barrio de Juan de la Cierva. El área de estacionamiento tiene una superficie en torno a seis mil metros cuadrados con una capacidad aproximada de unas doscientas plazas de aparcamiento. A continuación, se muestra un plano de replanteo del área de estacionamiento conforme al proyecto redactado en octubre de 2016.

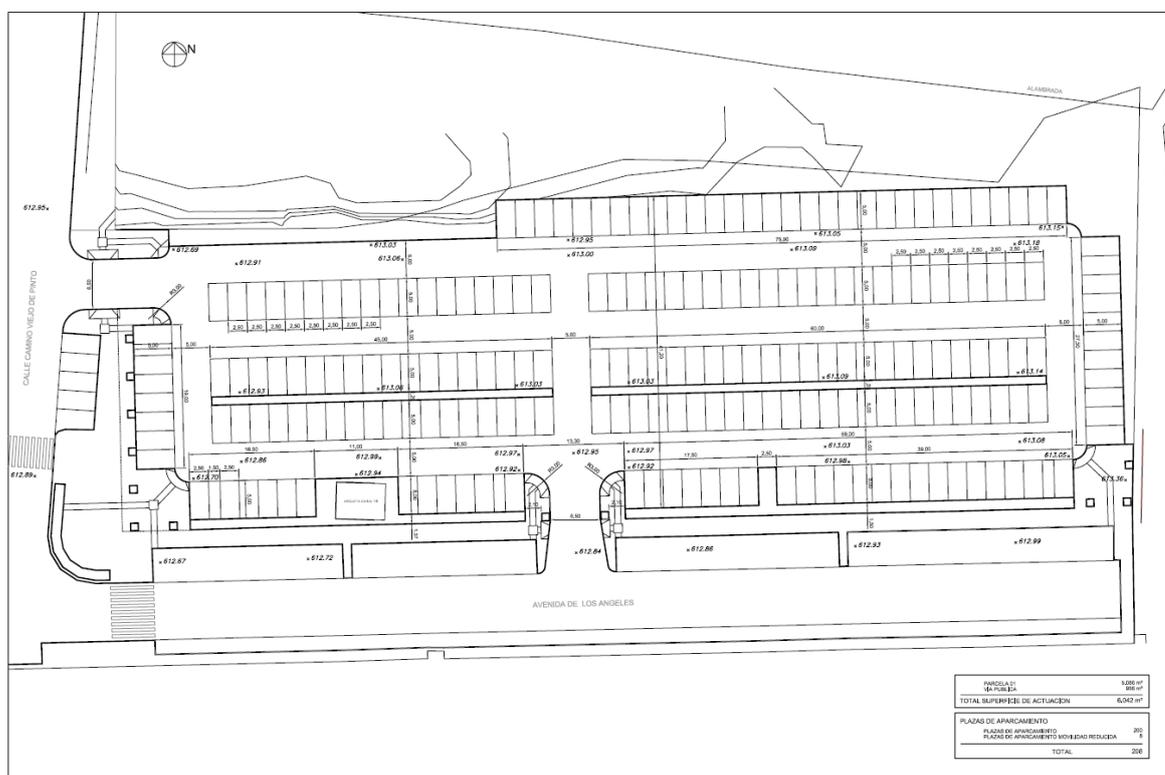


Figura 38. Plano de replanteo del área de aparcamiento provisional (octubre 2016)

Las edificaciones existentes no presentan características arquitectónicas históricas o culturales susceptibles de merecer protección. Tampoco existe ningún elemento de vegetación que por su singularidad debe ser preservado.

En consecuencia, no se aprecia limitación alguna en el Ámbito objeto de Actuación, en cuanto a los usos y edificaciones existentes, que pueda condicionar la propuesta de ordenación contenida en el presente Plan Parcial.

Los usos y edificaciones existentes en la actualidad en el Ámbito A.A02, quedan recogidos en el plano correspondiente de la documentación gráfica adjunta al presente Plan Parcial.

### 1.10. Infraestructuras

Se incluye a continuación un análisis sobre el estado actual de las infraestructuras en el entorno de actuación. La dotación de las redes de infraestructuras (red viaria y redes de suministro de servicios urbanos) existentes o proyectadas en el momento de redactar el presente Plan Parcial de Reforma Interior, se han reflejado en los correspondientes Planos de Información. Han sido contrastadas con responsables de las Compañías Suministradoras. Además, se han solicitado informes de viabilidad que garanticen el Servicio de Acometidas, de agua, energía eléctrica, telefonía, gas y alcantarillado.

#### 1.10.1.Red Viaria

La zona de actuación se sitúa en el municipio de Getafe y queda delimitada por una serie de viales existentes, que se concretan del siguiente modo:

- **Calle Fundidores**
- **Calle Camino Viejo de Pinto**
- **Avenida de Los Ángeles**
- **Paseo de John Lennon** (travesía M-406)

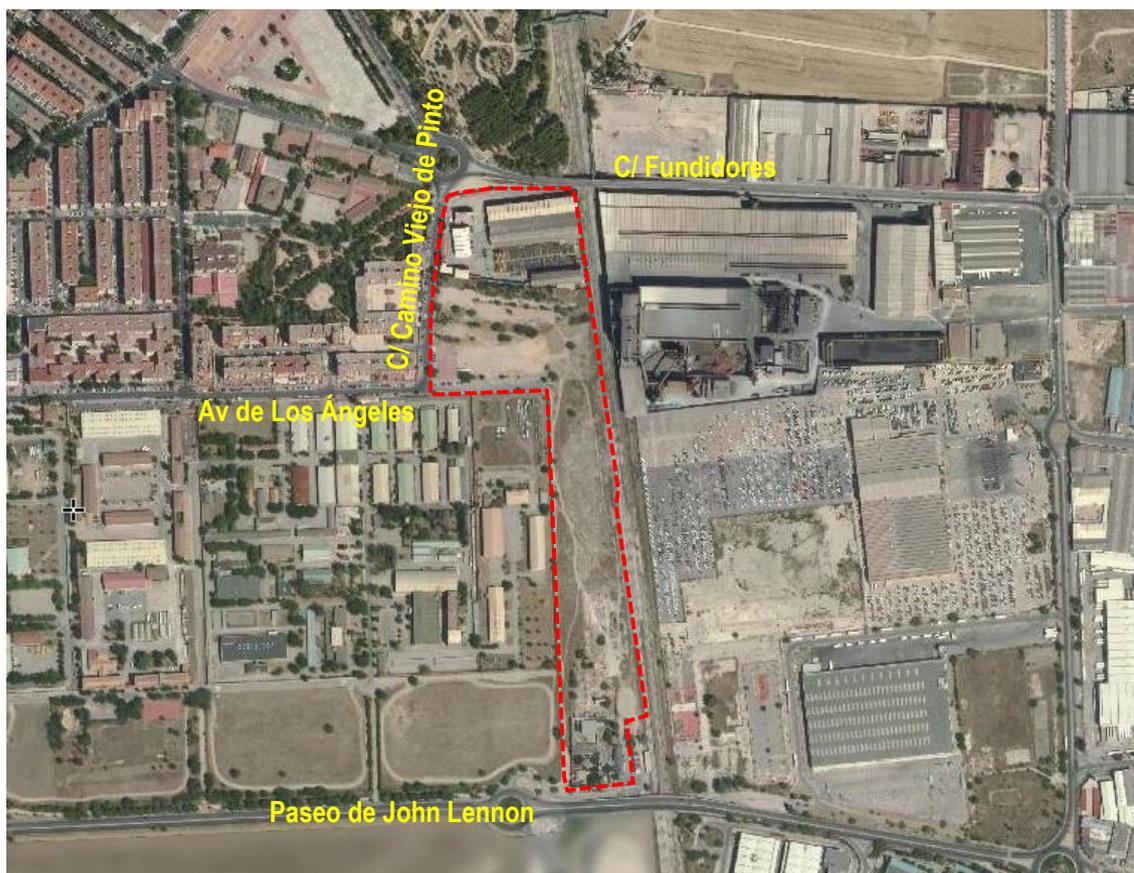


Figura 39. Red viaria existente

La **Calle Fundidores** discurre por el norte del ámbito A.A.02 “La Estación”. Cuenta con un carril por sentido, de unos 3,5 m de ancho y unas pequeñas aceras peatonales. Para salvar la línea del ferrocarril de Cercanías, eleva su rasante, conformando una estructura de paso sobre la que se incorporan barreras de seguridad y barandillas.



Figura 40. Calle Fundidores

La Calle Fundidores se inicia en una pequeña glorieta de 32 m de radio interior, de la que también parte entre otras, la calle del Camino Viejo de Pinto. Cuenta con dos carriles de circulación de algo más de cuatro metros de ancho, pequeños arcenes y acera perimetral.



Figura 41. Glorieta norte

El **Camino Viejo de Pinto** constituye una calle de doble sentido de circulación que discurre de norte a sur entre la calle Fundidores, con la que conecta mediante una glorieta, y la Avenida de Los Ángeles. Esta calle presenta una anchura media total de unos 16,5 m, repartidos de forma aproximada del siguiente modo:

- Aceras peatonales a ambos lados de 1,0 m
- Aparcamiento batería de 5 m
- Aparcamiento en línea de 2,5 m
- Dos carriles de circulación de 3,5 m cada uno.



Figura 42. Calle del Camino Viejo de Pinto

En torno a la zona central del ámbito, discurre de oeste a este la **Avenida de Los Ángeles**. En la actualidad este vial finaliza en fondo de saco dentro del ámbito de actuación. Cuenta con aceras exteriores de algo más de 2,0 m del lado del ámbito A.A.02 y de poco más de 1,0 m del lado opuesto. Dispone también de un aparcamiento en línea y otro en batería y dos carriles de circulación.



Figura 43. Avenida de Los Ángeles

Debe señalarse que en la confluencia entre la Avenida de Los Ángeles y la calle Camino Viejo de Pinto se ha acondicionado la parcela municipal existente para **estacionamiento temporal**, dotando de aparcamiento público a la zona del Barrio de Juan de la Cierva. El área de estacionamiento tiene una superficie en torno a seis mil metros cuadrados con una capacidad aproximada de unas doscientas plazas de aparcamiento.



Figura 44. Área de aparcamiento provisional. Calle Camino Viejo de Pinto c/v Avenida de Los Ángeles.

Por el límite sur del Ámbito de Actuación A.A.02 discurre la carretera M-406, que en su tramo urbano recibe el nombre de **Paseo de John Lennon**. Cuenta con calzadas separadas mediante una barrera de hormigón que hace las funciones de mediana, pequeños arcenes laterales y dos carriles de circulación por sentido. Únicamente se identifican aceras en uno de sus lados, precisamente el más próximo al ámbito de estudio, donde existen también zonas verdes y vías ciclistas. Esta sección, en las proximidades del ámbito A.A.02

está más restringida, como consecuencia de la elevación de la rasante para superar la línea de ferrocarril de Cercanías.



Figura 45. Paseo de John Lennon

Desde la rotonda existente al suroeste del ámbito A.A.02 en el Paseo de John Lennon parte un pequeño vial que da acceso a la Estación de Cercanías “Getafe Sur”.

Además, se encuentra en fase de desarrollo el **Plan Especial de Getafe Terminal**, que ha proyectado un “salto de ciudad” para conectar de forma peatonal ambos lados de las vías de ferrocarril. En lo que afecta al ámbito de intervención:



Figura 46. Proyecto de “salto de ciudad”

### 1.10.2.Red de saneamiento

La zona de actuación se incluye dentro del área urbana de Getafe, en un entorno antropizado en el cual ya existe una red de saneamiento implantada. Esta red es unitaria.

En este sentido, además de la red de saneamiento presente en los distintos viales adyacentes, que recoge los caudales pluviales y fecales de la zona, existen también grandes emisarios que desembocan en las estaciones de depuración situadas al Este del término municipal de Getafe.

Así, por el límite oeste de la zona de estudio se localiza un colector de 2.000 mm de diámetro, que discurre por la calle Camino Viejo de Pinto y continúa por la avenida de Los Ángeles. Este colector prosigue hacia el Sur, enlazando en el entorno del Paseo de John Lennon con otro importante colector interceptor, ovoide, de 2.000x1800 mm.

Estos dos colectores prosiguen hacia el Este, llegando finalmente a las dos depuradoras ubicadas en la zona este del municipio, pasando previamente por un gran tanque de tormentas. Se trata de las denominadas **EDAR Sur** y **EDAR Arroyo Culebro**. Estas depuradoras tratan un caudal muy importante, no solo de Getafe sino del territorio próximo, e incluso de la ciudad de Madrid. No en vano, la EDAR Sur es la más grande de toda la Comunidad de Madrid.

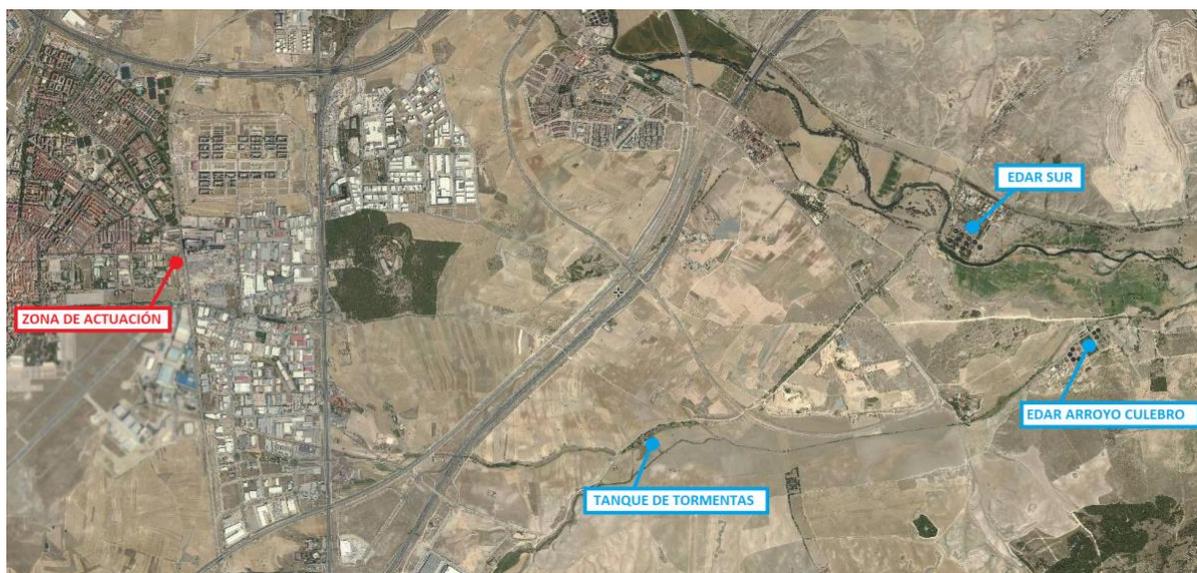


Figura 47. E.D.A.R.s ubicadas en el término municipal de Getafe

La **EDAR Sur** es gestionada por el Canal de Isabel II y fue puesta en servicio en el año 1983. Presenta una capacidad de tratamiento de 518.400 m<sup>3</sup>/día y 2.937.600 habitantes equivalentes. Entre sus instalaciones pueden citarse las siguientes:

- Dos líneas de pretratamiento, formadas por dos pozos de gruesos, reja de desbaste de 15 cm de paso y reja de gruesos de 40 mm de paso
- Reja de finos de 20 mm de paso
- Desarenado y desengrasado
- Tamices de 4 mm de paso
- Decantación primaria con doce decantadores rectangulares
- Balsa reguladora de caudal
- Tratamiento de fangos:
  - Tamizado
  - Espesadores de gravedad
  - Espesadores de flotación
  - Digestión anaerobia
  - Digestión secundaria
  - Deshidratación del fango mediante filtros banda y centrifugas
  - Almacenamiento del fango.
- Eliminación de fósforo mediante cloruro férrico
- Cloración final del efluente



Figura 48. E.D.A.R. Sur

La **EDAR de Arroyo Culebro** es gestionada por la Confederación Hidrográfica del Tajo. Presenta una capacidad de 172.800 m<sup>3</sup>/día y 1.353.000 habitantes equivalentes. Entre sus instalaciones pueden citarse las siguientes:

- Pozo de gruesos y bombeo de agua bruta
- Desbaste de sólidos en seis canales con reja de gruesos y tamiz de finos
- Desarenado desengrasado en seis canales dinámicos
- Cuatro reactores de primera etapa y seis decantadores primarios
- Tratamiento biológico de segunda etapa y ocho decantadores secundarios de succión
- Espesamiento de fango de primera etapa mediante cuatro unidades de gravedad y de segunda etapa mediante cuatro unidades centrífugas decantadoras
- Digestión anaerobia mediante
- Deshidratación mediante cuatro centrífugas



Figura 49. E.D.A.R. de arroyo Culebro

### 1.10.3.Red de abastecimiento

La zona de actuación cuenta con red de distribución de agua de abastecimiento, gestionada por el Canal de Isabel II.

Por el norte de la zona de estudio, a lo largo de la calle Fundidores, discurre una conducción de fundición dúctil de 200 mm de diámetro.

En la zona oeste, en la calle Camino Viejo de Pinto, se ubica una conducción por cada lado del vial, una de ellas, la más próxima al ámbito, de 800 mm de diámetro, y la otra de 150 mm, ambas de fundición dúctil.

Estas tuberías continúan por la Avenida de los Ángeles con 800 mm y 200 mm de diámetro respectivamente, a lo largo de la Avenida de Los Ángeles, y posteriormente, continúan hacia el sur con 800 mm y 150 mm de diámetro.

En el paseo de John Lennon, en el límite sur del ámbito, discurre una sola tubería, en este caso de 1250 mm de diámetro, de hormigón armado con camisa de chapa.

Finalmente, en la prolongación de la Avenida de Los Ángeles discurre una conducción de 200 mm de fundición gris, que cruza las vías del ferrocarril de cercanías y continúa hacia el este, dando servicio a las instalaciones industriales adyacentes.

Así pues, se trata de una red mallada que abarca todo el entorno de actuación. El depósito de abastecimiento se ubica al suroeste del núcleo urbano.



Figura 50. Depósito de abastecimiento de Getafe

La zona de estudio no cuenta con red de agua regenerada, aun cuando ésta sí existe en algunas zonas del municipio de Getafe. La red más próxima discurre por la avenida de las Ciudades hasta la intersección con la calle Palestina, al noroeste de la zona de actuación.

#### 1.10.4. Energía Eléctrica

La red eléctrica se encuentra desplegada en la zona de estudio, dada la existencia previa de instalaciones industriales y el propio desarrollo edificatorio en el entorno próximo.

En la zona sur del ámbito de actuación A.A.02 existen conducciones de media tensión tanto aéreas como subterráneas. Lo mismo sucede también en la zona norte, existiendo en ambos casos centros de transformación.

Del mismo modo, a lo largo de las manzanas adyacentes existen también centros de transformación con los que se da servicio a las edificaciones próximas, debiéndose desarrollar de forma análoga una nueva red de distribución para la zona de estudio.

Adyacente a la calle de los Ángeles, se ubica una estación transformadora, que probablemente sea, a falta de un estudio más detallado, el punto óptimo para el entronque del nuevo suministro.

#### 1.10.5. Telecomunicaciones

Las canalizaciones de telefonía existentes se sitúan sobre los viales adyacentes al ámbito. Así, al norte, por la calle Fundidores discurre una conducción de 6PVC de 110 mm y 3 PVC de 40 mm. De esta canalización parte la acometida principal que existe en la actualidad sobre la zona de estudio.

De igual modo, por el oeste, a lo largo de la calle Camino Viejo de Pinto, existe también una canalización de 4 PVC de 63 mm, de la que parten también diversas conexiones hacia el interior de la parcela.

Por último, en el entorno del Paseo de John Lennon al sur, existen también diversas conducciones de telecomunicación, con canalizaciones de 6 PVC de 110 mm y 3 PVC de 40 mm de diámetro.

#### 1.10.6. Alumbrado público

Los viales públicos existentes cuentan con alumbrado público de diferentes tipologías. Están dotadas de alumbrado público la Calle Fundidores, la Calle Camino Viejo de Pinto, la Avenida de Los Ángeles y el Paseo de John Lennon.

#### 1.10.7. Red de gas natural

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. En este sentido, a lo largo de la calle Camino Viejo de Pinto se identifica una conducción de gas de 90 mm de diámetro, de polietileno.

#### 1.10.8. Instalaciones ferroviarias

A lo largo del límite Este del Ámbito de Actuación A.A.02 discurre una línea férrea de la Red de Cercanías. Asociada a esta línea, existen distintas instalaciones ya sea dentro de la zona de estudio o en sus proximidades.

Al sur, del ámbito destaca la presencia de la **Estación de Cercanías “Getafe Industrial”**. En paralelo a la línea ferroviaria que discurre por el Este existen canalizaciones de fibra óptica, aéreas y subterráneas, y también cables de comunicación coaxial.



Figura 51. Línea de ferrocarril de Cercanías y estación de Getafe Industrial.

### 1.11. Estudio del patrimonio histórico-cultural

En el ámbito de actuación A.A.02 “La Estación” no existen elementos pertenecientes al patrimonio histórico-cultural.

Tal como se muestra en la siguiente imagen, dentro del ámbito no se localiza ningún bien catalogado ni tampoco yacimientos arqueológicos susceptibles de protección, de acuerdo al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Getafe.

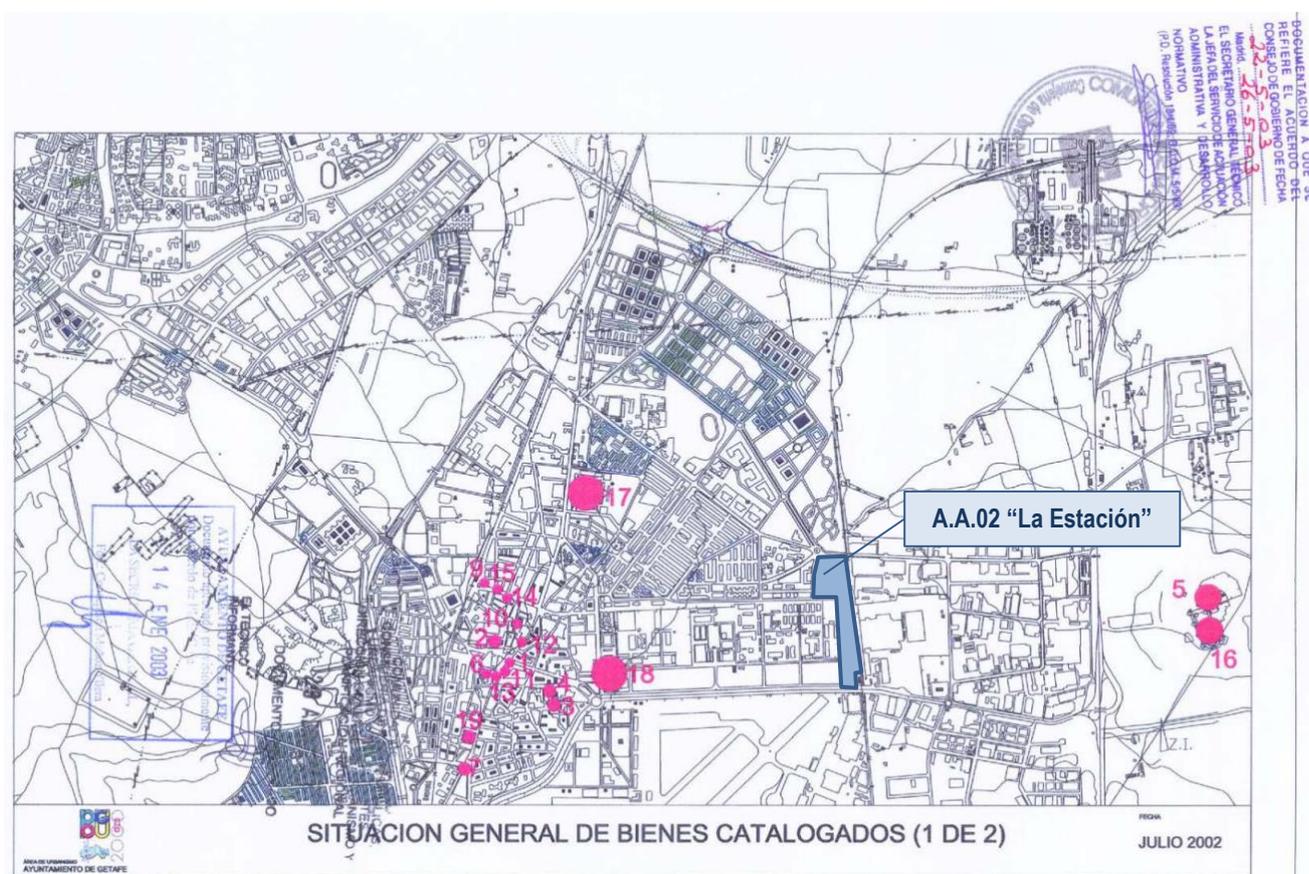


Figura 52. Delimitación del ámbito A.A.02 “La Estación” sobre plano de situación de elementos catalogados (PGOU Getafe)

## Capítulo 2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

### 2.1. Determinaciones del Plan General para el Ámbito de Actuación

El planeamiento general del municipio está constituido por el **Plan General de Ordenación Urbana 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. Dicho acuerdo quedó completado, en relación con las determinaciones de la ordenación de aprobación aplazada, mediante nuevo acuerdo de 17 de junio de 2004, publicado en el BOCM número 156/2105 del viernes 2 de julio de 2004.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe como **Suelo Urbano No Consolidado**, e incluidos en el **Ámbito de Actuación A.A.02** denominado "**La Estación**", tal como puede observarse en la imagen siguiente:

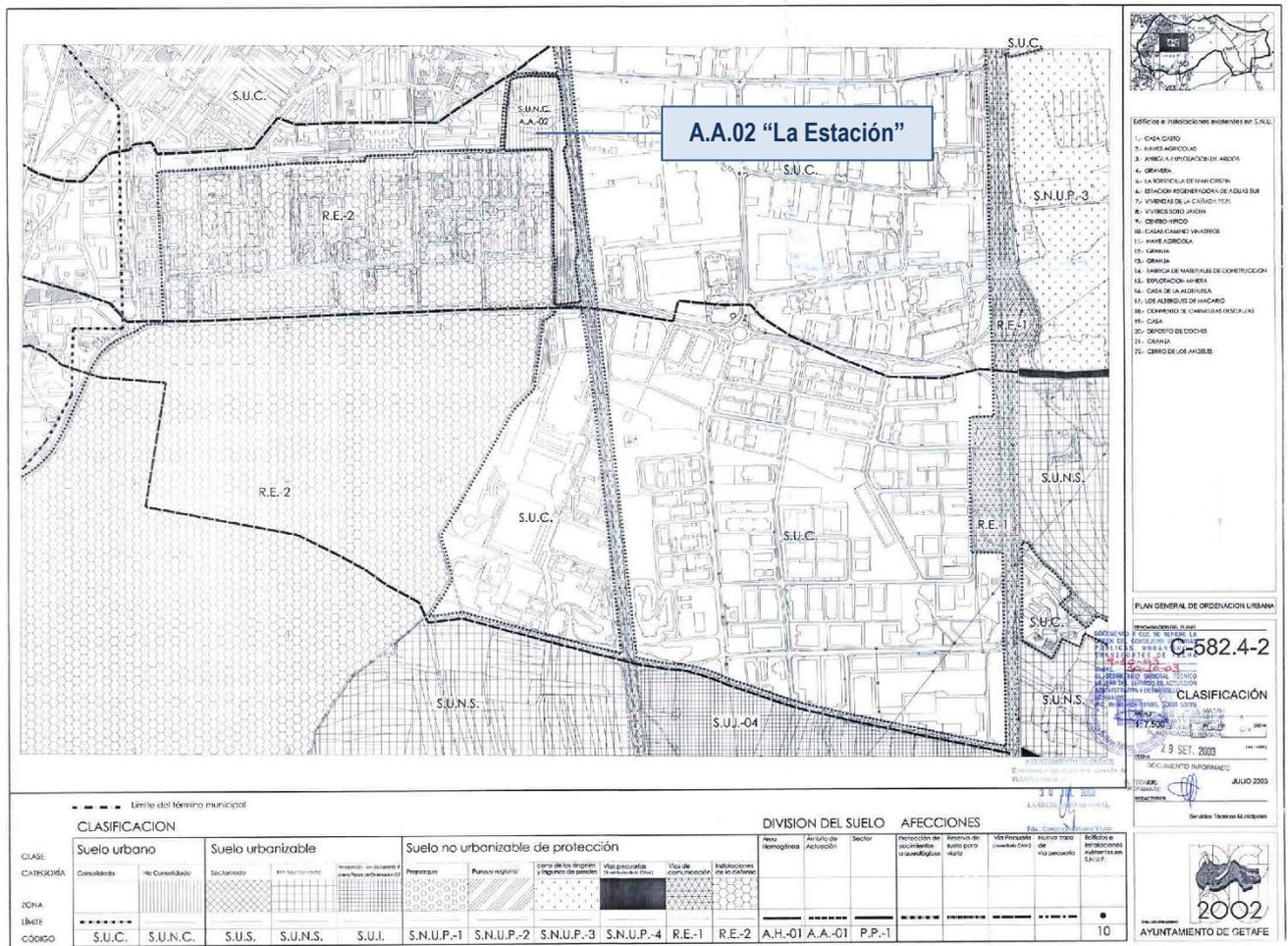


Figura 53. Plano de Clasificación del suelo (PGOU Getafe)

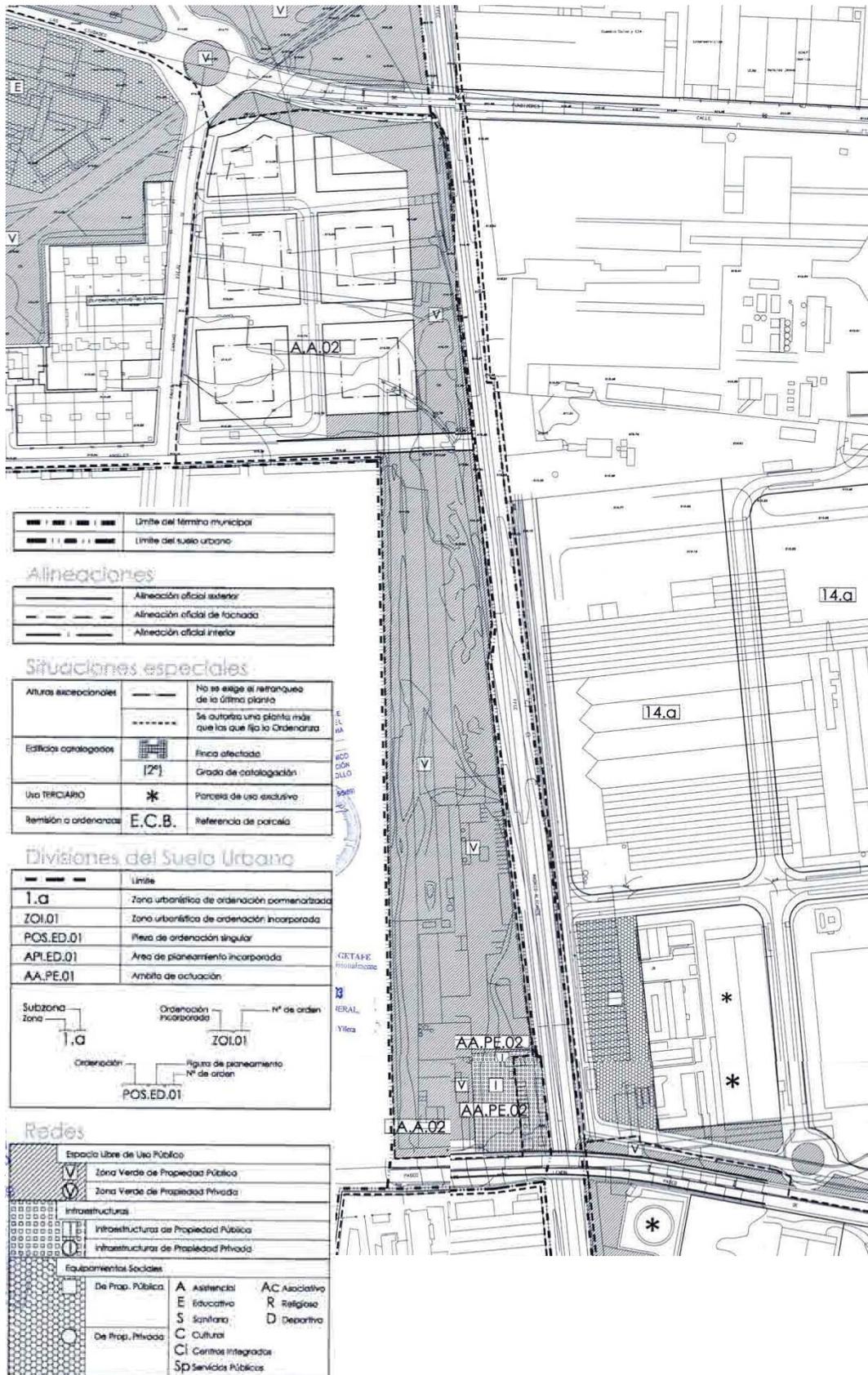


Figura 54. Plano de ordenación del suelo urbano (PGOU Getafe)

Tal como se recoge en los planos de ordenación del suelo urbano del P.G.O.U. de Getafe, se reserva una gran superficie para la red de espacio libre de uso público (**zonas verdes de propiedad pública**) a lo largo de la zona Este del ámbito, en colindancia con la línea del ferrocarril.

Asimismo, se delimita en el PGOU una superficie destinada a la **red de infraestructuras de propiedad pública** junto a la Estación de Cercanías “Getafe Industrial”.

Conforme a los planos de ordenación del PGOU, la zona destinada para localizar los **usos lucrativos** permitidos se ubica en la zona norte del ámbito, junto a la calle Camino Viejo de Pinto y a la Avenida de Los Ángeles.

Por tanto, este Plan Parcial de Reforma Interior se redacta para establecer la ordenación urbanística pormenorizada de un único **ÁMBITO DE ACTUACIÓN** completo, en suelo urbano no consolidado, en desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

### 2.1.1. Determinaciones de la Ficha de Ordenación del Plan General para el A.A.02

Las condiciones y parámetros urbanísticos a tener en cuenta para el desarrollo del **Ámbito de Actuación A.A.02 “La Estación”** se recogen en la **Ficha de Ordenación** correspondiente incluida en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

Los **objetivos** establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe para el Ámbito de Actuación A.A.02 y recogidos en la ficha correspondiente, son los siguientes:

- *Ordenar los terrenos al oeste del ferrocarril, calificándolos para el uso residencial, de manera que sea la línea férrea la división entre los usos residenciales e industriales.*
- *Iniciar la traza de un nuevo viario sobre el FFCC que permita las conexiones en el sentido Este-Oeste.*
- *Obtener una zona verde que se destinará a Parque Urbano, que sirva de barrera frente al ferrocarril de los futuros desarrollos residenciales, y que incluya los Equipamientos Locales.*
- *Mejorar los accesos a la Estación de Cercanías y el frente del ámbito que da al Parque de Andalucía.*

Las **condiciones de desarrollo** fijadas en la ficha del A.A.02 son las siguientes:

- *Las alturas máximas y la superficie máxima edificable serán las ya fijadas en el apartado “dimensiones” de esta ficha.*
- *Las alturas máximas permitidas vendrán condicionadas por las servidumbres que impone el aeropuerto.*
- *Se valorará especialmente el impacto producido sobre el suelo por las actividades allí asentadas y el impacto del Polígono Industrial “Los Ángeles” y de la explotación ferroviaria sobre el ámbito de actuación.*
- *En el proyecto de urbanización se establecerán las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar los niveles de presión sonora exigibles para los usos proyectados según normativa vigente.*

A.A. 02  
ORDENACION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La Estación

Figura de Ordenación

Plan Parcial

Hoja de Referencia

- O-582.4-2.02
- O-582.4-2.03
- O-582.4-2.06
- O-582.4-2.07



Esquema indicativo



DOCUMENTACION A QUE  
REFIERE EL ACUERDO D.  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECH.  
22-5-03  
Madrid: 26-5-03  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO/  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
P.D. B...



- 1.- Parque urbano equipado.
- 2.- Aparcamiento en superficie al servicio de la Estación de FFCC.
- 3.- Area de localización de usos lucrativos.
- 4.- Franja ajardinada de protección frente al FFCC.
- 5.- Paso elevado sobre el FFCC que conectará con el polígono de Los Ángeles.

- Ambito.
- Alineación exterior.
- Area de usos lucrativos.
- Red de Infraestructuras.
- Espacio libre público.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE  
Documento aprobado por acuerdo de  
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO DE OBRAS PÙBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

29 ABR. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

AMBITOS DE ACTUACION REMITIDOS

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETAFE

Area de Urbanismo



DOCUMENTACIÓN A QUE SE  
REFIERE EL ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE F.C.C.  
22-5-03  
Madrid, 26-5-03  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO  
ADMINISTRATIVO  
NORMATIVO  
P.D. Res.



<b>FICHA RESUMEN DE CARACTERISTICAS</b>	<b>02</b>
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	<b>A.A.</b>

Ambito de Actuación Remitido	
Nombre:	La Estación
Figura de Ordenación:	PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Uso global:	Residencial
Delimitación:	La que figura en planos y en el esquema indicativo

**Dimensiones**

Superficie total de la actuación (m <sup>2</sup> s):	(*)	82.340,00
Superficie de suelo destinado a usos lucrativos (m <sup>2</sup> s):		26.174,00
Superficie de cesiones de suelo para Redes Públicas (m <sup>2</sup> s):		64.794,00
Superficie máxima construible (m <sup>2</sup> ):		67.643,00
Número máximo de plantas:		V y VI
Estimación de la capacidad de la ordenación:		700 viviendas

**Modalidad de gestión**

Iniciativa de Planeamiento:	PRIVADA
Sistema de Ejecución:	COMPENSACIÓN
Area Homogénea:	U-12
Coefficiente de Edificabilidad: m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	0,8215

**Otros datos**

Fecha de aprobación del texto inicial de Convenio:	-
Edificabilidad de cesión al Ayuntamiento m <sup>2</sup> c	-
Promotor:	-

**Objetivos**

. Ordenar los terrenos al Oeste del FFCC, calificándolos para el uso residencial, de manera que sea la línea férrea la división entre los usos residenciales e industriales.  
 . Iniciar la traza de un nuevo viario sobre el FFCC, permita las conexiones en el sentido Este-Oeste.  
 . Obtener una zona verde, que se destinará a parque urbano, que sirva de barrera frente al FFCC de los futuros desarrollos residenciales, y que incluya los Equipamientos Locales.  
 . Mejorar los accesos a la estación de cercanías y el frente del ámbito que da al parque de Andalucía

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

para el uso residencial por acuerdo de  
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

**Condiciones para el desarrollo**

. Las alturas máximas y la superficie máxima edificable, serán las ya fijadas en el apartado **dimensiones** de esta ficha.  
 . Las alturas máximas permitidas vendrán condicionadas por las servidumbres que impone el aeropuerto.  
 . Se valorará especialmente el impacto producido sobre el suelo por las actividades allí asentadas y el impacto del Polígono Industrial " Los Angeles " y de la explotación ferroviaria sobre el ámbito de actuación.  
 En el proyecto de urbanización se establecerán las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar los niveles de presión sonora exigibles para los usos proyectados según normativa vigente.

(\*) La Zona Verde Pública, propiedad del Ayuntamiento que queda incluida en el ámbito (8.628 m<sup>2</sup>.), ya está descontada de la superficie total puesto que no va a generar aprovechamiento.



7/04/2003

A.A. - 02: La Estación

SUPERFICIE CONSTRUIDA	67.641		LOCAL		GENERAL		SUPRAMUNICIPAL		ESTANDARES TOTALES	TOTALES PREVISTOS	DIFERENCIA
	Mínimo	Diferencia	Mínimo	Diferencia	Mínimo	Diferencia	Mínimo	Diferencia			
INFRAESTRUCTURAS											
Comunicaciones											
Sociales											
Energéticas											
<b>SUMA</b>					13.528	22	13.528	22	13.528	13.550	13.550
EQUIPAMIENTOS			10.146	4	13.528	22	13.550	22	23.674	23.700	26
Zonas Verdes											
Sociales											
Urbanas											
<b>SUMA</b>			10.146	4	20.292	2.898	17.394	-	30.438	27.544	2.894
SERVICIOS											
<b>SUMA</b>			20.292	8	47.349	-	44.494	-	67.641	64.794	2.847
TOTALES											

\* La diferencia entre la superficie de Redes Generales requerida y la prevista en el ámbito será monetarizada, conforme a las determinaciones de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA Madrid: 22-5-2003  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.O. Productiva 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

AYUNTAMIENTO DE GETAFE  
 Documento aprobado por acuerdo de PLENO celebrado el  
**25 ABR 2003**  
 LA SECRETARIA GENERAL,  
 Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONCEPCION MUÑOZ YLLERA  
 URBANISMO Y TRANSPORTES  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL

29 ABR. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

Servicios Técnicos Municipales

Plan General de Ordenación Urbana de Getafe

De acuerdo a la Ficha de Ordenación, los terrenos incluidos en el ámbito objeto del presente Plan Parcial se encuentran clasificados como Suelo Urbano No Consolidado en el PGOU de Getafe, referenciados como el Ámbito de Actuación Remitido A.A. 02 “La Estación”, que es coincidente con el área homogénea U-12. El uso global asignado al ámbito es el **Residencial**.

La superficie total del ámbito A.A.02 “La Estación” según el PGOU de Getafe es de **90.968,00 m<sup>2</sup>**, de la que **82.340,00 m<sup>2</sup>** constituyen el área de actuación susceptible de generar aprovechamiento, puesto que se descuentan del total los **8.628,00 m<sup>2</sup>** de Zona Verde Pública (propiedad del Ayuntamiento de Getafe) que queda incluida en el ámbito. El coeficiente de edificabilidad establecido para el A.A.02 es de **0.8215 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** siendo la superficie máxima construible de **67.643,00 m<sup>2</sup>c**. La ficha incluye una estimación del número de viviendas resultantes de la ordenación, que alcanza las **700 viviendas**.

La ficha de ordenación del PGOU fija un **número máximo de plantas de V y VI**, que estará condicionada por las limitaciones de cota derivadas del “*Cono de Vuelo Aeroportuario*”. El cumplimiento de las alturas máximas fijadas por las servidumbres aeronáuticas se justifica en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial, conforme a lo exigido por el Ministerio de Defensa (Estado Mayor del Aire, Sección de Espacio Aéreo).

Asimismo, en la ficha se fija la superficie de cesiones de suelo para las **Redes Públicas**, que asciende a **64.794 m<sup>2</sup>s**, pese a que el PGOU establece los estándares totales en 64.643 m<sup>2</sup> señalando que la diferencia entre la superficie de Redes Generales requerida y la prevista en el ámbito será monetarizada conforme a las determinaciones de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. A esto hay que añadir que las reservas previstas para redes generales por el PGOU de Getafe (aprobado definitivamente en 2003) se estimaron aplicando los estándares vigentes en su momento en la Ley 9/2001 (un total de 70 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c para las Redes Generales). Sin embargo, con posterioridad se modificó la citada Ley rebajando la exigencia de la reserva para Redes Generales a 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c.

Según el esquema de ordenación contenido en la ficha, se localiza en el extremo noroeste del ámbito el área destinada a la implantación de **usos lucrativos**, con una superficie de **26.174,00 m<sup>2</sup>s**. En la zona Este del ámbito, a lo largo de la línea de ferrocarril que delimita el ámbito, se dispone una superficie destinada a **Espacio Libre Público** concebida para la implantación de un **parque urbano equipado**, que contendrá una **franja ajardinada de protección** frente al ferrocarril. Al sur del ámbito, se incluye en el esquema de ordenación de la ficha una superficie para **Red de Infraestructuras** destinada a la ejecución de un **aparcamiento en superficie** al servicio de la Estación de Cercanías “Getafe Industrial”. Por último, se refleja en el esquema de ordenación de la ficha la previsión de la **prolongación del viario** en la Avenida de Los Ángeles con el fin de posibilitar en el futuro la construcción de un paso elevado sobre el ferrocarril que permita mejorar la conexión con el Polígono Industrial de Los Ángeles, situado al Este del ámbito objeto del presente Plan Parcial.

En lo que se refiere a la superficie del Ámbito, la medición real del territorio que lo ocupa es de 90.968,00 m<sup>2</sup>, coincidente con la que incorpora la Ficha Urbanística del Plan General (82.340,00 m<sup>2</sup> + 8.628,00 m<sup>2</sup>), que resulta diferente a la obtenida de sumar las diferentes superficies registrales de las parcelas que configuran el Ámbito.

### 2.1.2. Determinaciones de la Zona de Ordenanza 16.C

De acuerdo a lo establecido en el artículo 106 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, el Ámbito de Actuación de La Estación queda regulado por la **Zona de Ordenanza 16**, aplicable a la zona del suelo urbano situada en el espacio entre el ferrocarril Madrid-Badajoz y la N-401. El Ámbito de Actuación de La Estación constituye la **Subzona C** de dicha zona de ordenanza. Las condiciones particulares para la Subzona C de la Zona 16 son las siguientes:

*El objetivo de la presente ordenanza es la transformación a lo largo del tiempo del tejido industrial existente, hasta su total extinción, en un área residencial, con el fin de integrarlos adecuadamente en el tejido urbano residencial próximo y cualificar y mejorar el entorno de la estación del ferrocarril "Getafe Industrial", facilitar el acceso y aparcamiento a la misma y crear un extenso espacio libre público de parque que aisle y proteja el área urbana residencial de las vías del ferrocarril y del Polígono Industrial de los Ángeles.*

*Se delimita como un Ámbito de Actuación, A.A.-02 "Estación" y para su desarrollo será preceptiva la redacción de los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes.*

*En tanto no se aprueben definitivamente los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes, las actividades industriales existentes tendrán la consideración de fuera de ordenación, no permitiéndose 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 que supongan cambio de la actividad.*

- Tipología Edificatoria.  
Manzana Abierta/Edificación Abierta.
- Condiciones de volumen:  
Las establecidas en la correspondiente ficha del A.A.02
- Condiciones de uso.  
Uso característico: Residencial  
Usos compatibles: Los fijados en la ficha de subzona de ordenanza

A continuación, se adjunta la **ficha** del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe correspondiente a la Zona de Ordenanza 16 (Subzona C):

# ZONA DE ORDENANZA

SUELO URBANO

EL ROSÓN Y LA ESTACIÓN

# 16c

ESTACIÓN

## PLANOS DE REGULACIÓN

R - 582.31.8    R - 582.41.9    R - 582.42.6  
 R - 582.31.12    R - 582.42.2    R - 582.42.7  
 R - 582.41.5    R - 582.42.3



AYUNTAMIENTO DE GETAFE  
 Documento de información pública de  
 PLENO celebrado el  
 U-XVI-c  
 20 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

CONDICIONES DE VOLUMEN		SEGÚN LAS DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN A.A.-2
PARCELA DE RECEPCIÓN MÍNIMA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	
	FRENTE MÍNIMO (m)	
ALTURA MÁXIMA NORMAL	Nº DE PLANTAS (INCLUIDA LA BAJA)	
	ALTURA MÁX. (m)	
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	
	PLANTA PISOS (m)	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		
% OCUPACIÓN SOBRE SOLAR		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		MA/EA
APROVECHAM. TIPO (m <sup>2</sup> RCL/m <sup>2</sup> S)		0,80454

CONDICIONES DE USO		
USO CARACTERÍST.	RESIDENCIAL COLECTIVO	
USOS COMPATIBLES	GARAJE	LIMITADO
	INDUSTRIAL	VER OBSERVACIONES
	TERCIARIO COMERCIAL	LIMITADO
	TERCIARIO OFICINAS	LIMITADO
	TERCIARIO HOTELERO	LIMITADO
	TERCIARIO RECREATIVO	LIMITADO
	GENERAL DOTACIONAL	LIMITADO

### OBSERVACIONES

- SE DELIMITA EN ESTA SUBZONA DE ORDENANZA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN A.A.-2, PARA EL QUE SERÁ PRECEPTIVA LA APROBACIÓN DE LOS CORRESPONDIENTES INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- EN TANTO NO SE APRUEBEN DEFINITIVAMENTE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO RESPECTIVOS, LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES EXISTENTES TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN, NO PERMITIÉNDOSE 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 QUE SUPONGAN CAMBIO DE LA ACTIVIDAD.
- LIMITACIONES DE LOS USOS COMPATIBLES SEGÚN "CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE LOS USOS", REGULACIÓN DE LA INTENSIDAD Y CONDICIONES DE LOS USOS.
- CONDICIONES HIGIENICAS DE CALIDAD Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CAPITULO 2º DEL TÍTULO VI DE LAS NN.UU. Y OO. DEL PLAN.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

De acuerdo con lo recogido en la ficha correspondiente a la Zona de Ordenanza 16 (Subzona C), el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe fija un **Aprovechamiento Tipo** de **0,80454 m<sup>2</sup> RCL/m<sup>2</sup>s**.

## 2.2. Delimitación del Ámbito de Actuación

La delimitación del Ámbito de Actuación A.A.02 “La Estación” se encuentra definida en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Getafe.

El ámbito 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.

El ámbito está situado al Este del casco urbano 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.



Figura 55. Delimitación del Ámbito de Actuación A.A.02 “La Estación”

La superficie del Ámbito de Actuación A.A.02 “La Estación” según levantamiento topográfico realizado para la elaboración del presente Plan Parcial asciende a 90.968,00 m<sup>2</sup>. En la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe correspondiente al A.A.02 se indica una superficie de 82.340,00 m<sup>2</sup>, resultado de descontar del total del ámbito la superficie de Zona Verde Pública propiedad del Ayuntamiento, puesto que no genera aprovechamiento.

En los Planos del presente Plan Parcial se definen con detalle la superficie y la delimitación gráfica del Ámbito de Actuación A.A.02 “La Estación”.