

# PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

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

## APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2022

### DN-RE

Documentación Normativa

### RESUMEN EJECUTIVO

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 NORMATIVA

RESUMEN EJECUTIVO

# RE

### 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. Ámbitos donde la ordenación proyectada altera la vigente .....</b>	<b>1</b>
1.1. Cambios en la clasificación del suelo .....	1
1.2. Alteraciones en la calificación urbanística en Suelo Urbano .....	1
<b>Capítulo 2. Ámbitos de suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución.....</b>	<b>4</b>

## Capítulo 1. ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

A continuación, se procede a realizar un estudio pormenorizado de los ámbitos donde la nueva ordenación prevista en el presente Plan General altere la vigente, según lo establecido por el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las variaciones pueden agruparse en dos grupos diferenciados. Por un lado, se recogen aquellos cambios en la clasificación del suelo, y por otro las modificaciones en la calificación urbanística del suelo urbano.

### 1.1. Cambios en la clasificación del suelo

El presente Plan Parcial de Reforma Interior tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada para el desarrollo del ámbito **A.A.02 “La Estación”**, definido en el PGOU de Getafe como un Ámbito de Actuación en **Suelo Urbano No Consolidado**.

De acuerdo con el alcance establecido para un Plan Parcial en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el objetivo del mismo es definir la ordenación pormenorizada el ámbito.

El desarrollo y aprobación del Plan Parcial no altera por tanto la clasificación del ámbito, que continúa clasificado como Suelo Urbano. Tras la aprobación del mismo, y la ejecución y recepción del Proyecto de Urbanización, el ámbito cambiará su **categorización**, pasando a constituir un **Suelo Urbano Consolidado**.

A efectos de comprobación del ámbito que se ve afectado por estas determinaciones, se incluyen al final de este capítulo los siguientes planos del Plan Parcial de Reforma Interior:

- PI-01. Situación y Emplazamiento
- PO-01. Delimitación del Ámbito

### 1.2. Alteraciones en la calificación urbanística en Suelo Urbano

El presente Plan Parcial de Reforma Interior tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada para el desarrollo del ámbito **A.A.02 “La Estación”**, definido en el PGOU de Getafe como un Ámbito de Actuación en **Suelo Urbano No Consolidado**.

La ficha del Plan General preveía para este ámbito una zona en la que se ubicaban los aprovechamientos lucrativos al norte, con una superficie de suelo aproximada de 26.174,00 m<sup>2</sup>s, un ámbito destinado a la Red de Infraestructuras al sur, con una superficie aproximada de 2.180 m<sup>2</sup>s, y el resto del ámbito destinado a redes de espacios libres y zonas verdes.

El presente plan parcial define y ajusta la ordenación pormenorizada, con las siguientes determinaciones:



- Se reduce la superficie destinada a usos lucrativos, siempre dentro del área prevista por el planeamiento general, para incorporar en el ámbito viarios y zonas verdes de carácter local.
- Se altera y amplía la parcela destinada a uso dotacional, ajustándola a las necesidades actuales de aparcamiento para la estación de tren.
- Se incorpora un nuevo viario perteneciente a la Red General que atraviesa el ámbito de norte a sur, permitiendo conectar ambos lados de la infraestructura militar colindante con el ámbito.

A continuación, se incluye el cuadro de superficies asignado a cada calificación del suelo establecida para el ámbito:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y NÚMERO DE VIVIENDAS					
PARCELA	USO	ALTURA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº VIVIENDAS MÁX.
1	RCL	B+V	3.488	13.018	133
2	RCL	B+V	3.052	11.740	120
3	RCL	B+V	2.613	10.084	104
4	RCL	B+V	3.488	13.018	133
5	RCL	B+V	3.488	13.018	133
6	RCP	B+V	2.695	6.765	77
7	RG-SP		3.525		
8	RG-ZV		25.030		
9	RL-ZV		9.209		
10	RL-ZV		843		
11	RL-ZV		770		
12	RL-ZV		884		
13	RL-ZV		692		
14	RG-IF		7.613		
15	RG-IF		119		
Vial A	RL-IV		2.557		
Vial B	RL-IV		2.677		
Vial C	RL-IV		929		
Vial D	RL-IV		1.643		
Vial E	RL-IV		1.849		
Vial F	RG-IV		4.035		
Vial G	RG-IV		8.081		
Vial H	RG-IV		1.688		
<b>TOTAL</b>			<b>90.968</b>	<b>67.642</b>	<b>700</b>

CUADRO RESUMEN DE ZONAS DE ORDENANZA	
SIGLA	DENOMINACIÓN
RCL	RESIDENCIAL COLECTIVO VIVIENDA LIBRE
RCP	RESIDENCIAL COLECTIVO VIVIENDA PROTEGIDA
RG-SP	RED GENERAL DE DOTACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS
RG-ZV	RED GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
RL-ZV	RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
RG-IV	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES VIARIAS
RL-IV	RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES VIARIAS
RG-IF	RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES – INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

A efectos de definición espacial de los ámbitos que se ven afectados por estas determinaciones, se incluyen al final de este capítulo los siguientes planos del Plan Parcial de Reforma Interior:

- PI-08. Planeamiento Vigente
- PO-02. Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas

En las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan Parcial de Reforma Interior se describen de forma detallada cada una de las ordenanzas previstas de aplicación en los ámbitos que cuenten con ordenación pormenorizada, fijando los correspondientes parámetros de ordenación en cada caso, o remitiendo las mismas a lo establecido en el Plan General Vigente en el caso de las ordenanzas de dotaciones y espacios libres.



PLANEAMIENTO VIGENTE SEGÚN P.G.O.U. DE GETAFE

	Área de Usos Lucrativos
	Red de Infraestructuras
	Espacio Libre Público
	Área de Usos Lucrativos (PGOU Getafe)
	Parque Urbano Equipado
	Aparcamiento en Superficie al Servicio de la Estación de FFCC
	Área de Localización de Usos Lucrativos
	Franja Ajardinada de Protección Frente al FFCC
	Possible Conexión con Polígono Industrial Los Angeles

OTRAS DELIMITACIONES

	Limite del Ambito A.A.02 "La Estación"
--	--



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

APROBACIÓN DEFINITIVA

PI-08

DICIEMBRE 2022

E 1 : 1.000

Planeamiento Vigente

Promotor:  
**metrovacesa**

Empresa Redactora:  
Gestión, Ingeniería y Soluciones  
**GIS**  
Construyendo el futuro del Estado





**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

ZONAS DE ORDENANZA		
	RCL	Residencial Colectivo Vivienda Libre
	RCP	Residencial Colectivo Vivienda Protegida
	RG-ZV	Red General de Zonas Verdes
	RL-ZV	Red Local de Zonas Verdes
	RG-SP	Red General de Dotaciones de Servicios Públicos
	RG-IF	Red General de Espacios Libres-Infraestructuras Ferroviarias
	RG-IV	Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias
	RL-IV	Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

CUADRO RESUMEN A.A.02 "LA ESTACIÓN"					
PARCELA	USO / ORDENANZA	ALTURA	SUPERFICIE NETA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº VIVIENDAS
1	Residencial Colectivo Vivienda Libre (RCL)	B+V	3.488	13.018	133
2	Residencial Colectivo Vivienda Libre (RCL)	B+V	3.052	11.740	120
3	Residencial Colectivo Vivienda Libre (RCL)	B+V	2.613	10.084	104
4	Residencial Colectivo Vivienda Libre (RCL)	B+V	3.488	13.018	133
5	Residencial Colectivo Vivienda Libre (RCL)	B+V	3.488	13.018	133
6	Residencial Colectivo Vivienda Protegida (RCP)	B+V	2.695	6.765	77
7	Red General de Dotaciones de Servicios Públicos (RG-SP)		3.525		
8	Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-ZV)		25.030		
9	Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-ZV)		9.209		
10	Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-ZV)		843		
11	Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-ZV)		770		
12	Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-ZV)		884		
13	Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-ZV)		692		
14	Red General de Espacios Libres- Infraestructuras Ferroviarias (RG-IF)		7.613		
15	Red General de Espacios Libres- Infraestructuras Ferroviarias (RG-IF)		119		
Vial A	Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RL-IV)		2.557		
Vial B	Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RL-IV)		2.677		
Vial C	Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RL-IV)		929		
Vial D	Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RL-IV)		1.643		
Vial E	Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RL-IV)		1.849		
Vial F	Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RG-IV)		4.035		
Vial G	Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RG-IV)		8.081		
Vial H	Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RG-IV)		1.688		
<b>TOTAL</b>			<b>90.968</b>	<b>67.642</b>	<b>700</b>

**OTRAS DELIMITACIONES**

- Límite del Ámbito A.A.02 "La Estación"
- Área destinada a Usos Lucrativos (PGOU Getafe)
- Carril Bici Propuesto (Senda ciclable para uso compartido peatonal y ciclista)
- Fondo Máximo Edificable
- Área de Movimiento de la Edificación
- Alineación oficial (exterior)
- Dominio Público FFCC



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

**APROBACIÓN DEFINITIVA**

**P0-02**  
E 1 : 1.000

DICIEMBRE 2022

**Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas**

Promotor: **metrovacesa**

Empresa Redactora: **GIS**



## Capítulo 2. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN O DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

El acuerdo de aprobación inicial del presente Plan Parcial de Reforma Interior no supone la suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución en el ámbito del mismo.