



GETAFE
AYUNTAMIENTO



Modificación Puntual N° 21 del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe

(Parte 1)

Modificación referente a los terrenos desafectados del
Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR Getafe)



Índice general

I.	MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	5
1	ANTECEDENTES.....	6
2	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	10
3	INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	12
	3.1. Encuadre territorial y ámbito de actuación	12
	3.2. Análisis del estado actual	14
	3.3. Accesibilidad.....	16
	3.4. Infraestructuras	17
	3.5. Afecciones.....	17
	3.6. Datos de la propiedad.....	18
4	ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	19
	4.1. Conclusiones del análisis	21
5	DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	22
	5.1. Resumen ejecutivo	22
II.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	23
1	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	24
	1.1. Procedimiento de evaluación ambiental estratégico	24
	1.2. Documento ambiental estratégico	26
2	INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	26
	2.1. Informe Ambiental Estratégico.....	26
	2.2. Justificación de su cumplimiento.....	26
III.	MEMORIA DE ORDENACIÓN	27
1	OBJETO, INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN	28
2	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD E INTERÉS PÚBLICO.....	31
3	MARCO NORMATIVO.....	32
	3.1. La Modificación en el contexto del TRLSRU 7/2015.....	33
	3.2. La Modificación en el contexto de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid	33
4	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	34
	4.1. Descripción y análisis de las alternativas estudiadas.....	34
	4.2. Alternativa seleccionada.....	36
5	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	38



5.1.	Criterios, objetivos y condiciones de ordenación para el desarrollo: Ficha de Ordenación	39
5.1.1.	Ficha de ordenación.....	45
5.2.	Justificación de la ordenación.....	48
6	ALCANCE DE LA DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU	56
IV.	ESTUDIOS ECONÓMICOS DE LA ACTUACIÓN	58
1	INTRODUCCIÓN	59
2	ESTUDIO DE VIABILIDAD Y ECONÓMICO-FINANCIERO (EVEF).....	59
2.1.	Objeto y justificación.....	59
2.2.	Antecedentes.....	60
2.3.	Gastos.....	61
2.4.	Ingresos	62
2.5.	Conclusión	63
3	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	63
V.	IMPACTO NORMATIVO	65
1	INTRODUCCIÓN	66
2	IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.....	66
3	IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL.....	67
4	IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA Y FAMILIA.....	67
5	IMPACTO SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD	68
VI.	DOCUMENTACIÓN DE PGOU AFECTADA	70
1	DOCUMENTACIÓN PGOU VIGENTE afectada.....	72
1.1.	De la MEMORIA	73
1.2.	De los PLANOS.....	89
1.3.	De las NORMAS URBANÍSTICAS	99
1.4.	Del ANEXO DE FICHAS DE ORDENACIÓN	101
2	DOCUMENTACIÓN PGOU MODIFICADA	102
2.1.	De la MEMORIA	103
2.2.	De los PLANOS	118
2.3.	De las NORMAS URBANÍSTICAS	128
2.4.	Del ANEXO DE FICHAS DE ORDENACIÓN	129
2.5.	Del CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS:.....	134



ANEJOS	137
ANEJO 1º	Protocolo General de Actuaciones entre el Ministerio de Defensa, el Ayuntamiento de Getafe y la Universidad Carlos III de Madrid relativo a los terrenos del ACAR Getafe de fecha 19 de junio de 2019 138
ANEJO 2º	Escrito de desafectación al fin público de la Defensa Nacional y su alienabilidad del bien inmueble: "214.824,56 m ² de terrenos del Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR GETAFE) y Plano del proyecto de segregación: Finca a segregar 139
ANEJO 3º	Acuerdo entre el Ministerio de Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Getafe para la enajenación de los terrenos del ACAR Getafe de fecha de 31 de marzo de 2023 140
ANEJO 4º	Escritura de Compraventa entre el INVIED O.A. y el Ayuntamiento de Getafe de fecha 19 de mayo de 2023..... 141
ANEJO 5º	Certificación Registral de la Finca 72130 de fecha 23 de julio de 2024. 142
ANEJO 6º	Declaración de Interés de 17 de julio de 2024 manifestada por el Rector de la Universidad Carlos III de Madrid 143
ANEJO 7º	Inventario de la edificación, arbolado y otros elementos..... 144
ANEJO 8º	Planos de servidumbres de la Base Aérea de Getafe 145
ANEJO 9º	Informe de viabilidad económica de la actuación de fecha junio 2021, realizado por la empresa Kapr Project Management S.L. 146



I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1 ANTECEDENTES

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe tiene los antecedentes administrativos y de planeamiento, que se exponen a continuación de forma cronológica:

- Plan General de Ordenación Urbana de Getafe aprobado con fecha 22 de mayo de 2003 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, según resolución de 9 de octubre de 2003 publicándose esta Orden en el BOCM de 13 de octubre de 2003, quedando aplazados algunos ámbitos de Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable y el Suelo No Urbanizable de Protección, que fueron aprobados por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de junio de 2004 (BOCM Núm. 156 de 2 de Julio de 2004).

Dicho Plan General clasifica los terrenos comprendidos en el Acuartelamiento Aéreo de Getafe, terrenos (ACAR Getafe), como Suelo No Urbanizable de Protección de Redes Existentes Supramunicipales (SNUPRES), incluyéndolo en las áreas delimitadas de las Instalaciones de Defensa, "áreas actualmente destinadas a esos usos, ocupadas por Cuarteles y Parques del Ejército de Tierra y Aire y por la Base Aérea, a ambos lados de la carretera M-406 y definidos en los planos correspondientes, de Clasificación de Suelo, como Redes existentes de Instalaciones de Defensa" (Artículo 55 de las Normas Urbanísticas del PGOU).

El Artículo 56 de las Normas Urbanísticas determina el Régimen de uso y edificación del SNUPRES de Instalaciones de la Defensa Nacional, recogiendo en su apartado 3 que "*cualquier variación de los usos implicará la Modificación del Plan General*", definiendo en su apartado 4 un área, denominada "Instalaciones militares en el Pº de John Lennon", en la que establece las condiciones de desarrollo que regirá para la recuperación de las instalaciones y edificaciones que progresivamente vayan quedando desocupadas del ACAR Getafe.

- En el año 2007 se suscribió "*Protocolo General entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Getafe (Madrid) relativo a los terrenos del ACAR de Getafe*", el cual fue motivado dentro del proceso de modernización y racionalización de las infraestructuras del Ministerio de Defensa para adaptarlas a las nuevas necesidades y requerimientos funcionales, previendo la reubicación de las unidades ahora instaladas en el ACAR Getafe a nuevos espacios más adecuados a sus actuales necesidades y requerimientos.

El objetivo del protocolo era la colaboración en la realización de las acciones conducentes a determinar las condiciones generales y necesarias para que con dichos terrenos se pudiera contribuir a desarrollo ordenando de la Ciudad de Getafe, orientado principalmente a proveer espacios públicos, nuevas vías de conexión y equipamientos de interés social, así como crear una zona residencial prioritariamente dirigida a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.



- En el marco del anterior Protocolo el Ayuntamiento de Getafe formuló y tramitó la Cuarta Modificación Puntual del PGOU, referente a la transformación de los cuarteles del Paseo de John Lennon, que fue aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno de 5 de mayo del 2010, y contemplaba como ámbito la totalidad de las instalaciones militares situadas al norte de la Avenida de John Lennon, manteniendo su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección de Redes Existentes Supramunicipales (SNUPRES) al estar, en esa fecha, su ámbito afecto a la Defensa Nacional, proponiendo que una vez los terrenos fueran desafectados tuvieran la consideración de Suelo Urbano, al estar el acuartelamiento totalmente urbanizado y edificado, contando con infraestructuras de servicios urbanos.



La modificación, claro antecedente de la propuesta de la presente, establecía un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado y las condiciones para su desarrollo, en la previsión de que los terrenos fuesen desafectados de la Defensa Nacional, con el objeto de que fuesen incorporados a la estructura de la ciudad de Getafe.

Como consecuencia de la afectación a Defensa Nacional de los terrenos del ACAR Getafe, en ese momento, la tramitación de la modificación no prosperó.

En el año 2019 se retoman las acciones conducentes a la transformación urbana de los terrenos del ACAR Getafe con el *Protocolo General de Actuaciones entre El Ministerio de Defensa, el Ayuntamiento de Getafe y la Universidad Carlos III de Madrid relativo a los Terrenos del ACAR Getafe* de fecha 19 de junio de 2019. Este Protocolo suscrito por los tres organismos públicos incorpora 2 adendas: una entre el Ayuntamiento de Getafe y la Universidad de la Carlos III de Madrid y la otra entre el Ayuntamiento de Getafe y el Ministerio de Defensa (Adenda 2ª). Dicho Protocolo junto con sus Adendas se incluye en el **ANEJO 1º** del presente documento.

El Protocolo indica las cláusulas que de forma general hagan efectiva la trasmisión de parte de los terrenos de la propiedad denominada ACAR GETAFE, con el fin de ampliar las instalaciones de la Universidad Carlos III de Madrid y otros usos sociales para servicio de la ciudadanía. Las determinaciones más importantes a los efectos del presente documento urbanístico son las recogidas en las anteriormente citadas adendas, donde acuerdan:

Con la Universidad Carlos III

- Que la actuación incluirá un campus universitario autónomo funcional, sostenible e integrado en la trama urbana de la ciudad de Getafe.
- Que el pabellón deportivo existente en los terrenos de ACAR será de titularidad municipal, si bien su utilización será compartida entre el Ayuntamiento y la Universidad de Carlos III. La superficie de suelo estimada se destine a este uso es de 35.000 m2.

Con el Ministerio de Defensa

- Se acuerda el valor correspondiente a la operación de transmisión de propiedad una vez que se haya desafectado el suelo que ocupan las instalaciones del ACAR.

- Que la ocupación de los terrenos y edificios liberados por el Ministerio de Defensa será llevada a cabo por el Ayuntamiento de Getafe de acuerdo con el calendario de traslado de los equipamientos que se encuentre en el ACAR.
- El 05 de diciembre de 2022 la Secretaría de Estado de Defensa firma el escrito de desafectación al fin público de la Defensa Nacional y su alienabilidad del bien inmueble: "214.824,56 m² de terrenos del Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR GETAFE)". Dicho escrito se recoge en este documento en su **ANEJO 2º**, junto al plano del Proyecto de Segregación de fecha noviembre de 2022 donde se identifican los terrenos desafectados, "Finca a Segregar", con definición de todas sus coordenadas en proyección UTM HUSO 30 ETRS89. La superficie de la finca definida a segregar es de 214.824,56 m².



Una vez desafectados los terrenos, con fecha de 31 de marzo de 2023 se suscribe el "Acuerdo entre el Ministerio de Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Getafe para la enajenación de los terrenos del ACAR Getafe". Dicho acuerdo se incluye en el **ANEJO 3º** de este documento.

El Acuerdo, en su exposición, se refiere a las cuestiones base para determinar sus estipulaciones:

- Finalidad del acuerdo
 - Por parte del Ayuntamiento de Getafe, la obtención del suelo y de las instalaciones de la parte del ACAR Getafe determinada en el plano anejo al acuerdo, posibilitando así la ampliación de las instalaciones de la Universidad Carlos III de Madrid, así como otros usos de carácter social-equipamientos públicos y viviendas de protección pública, permitiendo así el adecuado y sostenido crecimiento de la ciudad hacia el interior, integrando los terrenos en la trama urbana de manera sostenible, tanto desde el punto de vista social como medioambiental y económico. El anexo I del acuerdo recoge la parte de la finca a enajenar, que se incluirá en el ámbito urbanístico que el Ayuntamiento creará mediante Modificación Puntual de PGOU, con aprovechamiento lucrativo, equipamientos públicos y ampliación de la Universidad de Carlos III.
 - Por parte del Ministerio de Defensa, la obtención de los recursos necesarios a fin de sufragar los gastos de infraestructuras y material para la Defensa Nacional, coadyuvando al mismo tiempo a consolidar la política estatal de vivienda.
 - Para las dos instituciones, colaborar en el desarrollo de tal actuación, con el impulso que requiere una acción efectiva, así como una aplicación racional y eficaz de los recursos públicos que han de ser utilizados.

- *Propiedad objeto de acuerdo*

El acuerdo determina la propiedad de su objeto, que se corresponden con el suelo desafectado referido en punto anterior, "214.824,56 m² de terrenos del Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR GETAFE)", indicando los datos de la Finca Registral a la que pertenecen, su descripción, titularidad y referencia catastral.

- *Transformación urbanizadora*

La integración de actuación urbanizadora en el modelo territorial del municipio, y su incorporación al suelo urbano, con delimitación de "Área Homogénea" y el "Ámbito de Actuación", y su ejecución, conforme a la prospectiva realizada, podrá tener lugar en los valores de los parámetros estructurantes, compatibles con el modelo en vigor y la naturaleza de la actuación

- *Traslado de las instalaciones militares*

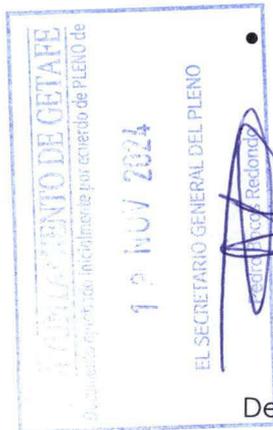
Se refiere a la planificación y condicionantes para hacer viable la reubicación de las instalaciones militares afectadas, cuyo proceso, basado en mantener la operatividad de las unidades afectadas, se plasmará en un Plan de Reubicación.



Los aspectos más relevantes del Acuerdo y con incidencia directa en la presente modificación se resumen en:

- El Ministerio de Defensa enajena y el Ayuntamiento de Getafe adquiere, como cuerpo cierto 214.824,56 m², de la Finca Registral nº17657, inscrita en el registro de la Propiedad de Getafe nº 1.
- La transmisión se hará mediante el otorgamiento de escritura pública. Se transmitirá la nuda propiedad haciendo efectiva la entrega de acuerdo a la estipulación 3ª, que recoge las condiciones de entrega de la posesión (condiciones de seguridad, planificación temporal etc.):
 - a la firma de la escritura pública EL Ministerio de Defensa entregará al Ayuntamiento de Getafe la nuda propiedad, poniendo a disposición del Ayuntamiento la explanada situada al Noroeste de la finca a transmitir que viene señalada en el plano recogido en el anexo III del Acuerdo.
 - la transmisión del resto de terrenos será conforme al desarrollo del Plan de Reubicación de Instalaciones confeccionando por el Ejército del Aire y del Espacio.
- El 19 de Mayo de 2023 se otorgó Escritura de Compraventa ante el Notario de Getafe Domingo Pérez Olmo, con nº 1.118 de su protocolo, entre el INVIED O.A. y el Ayuntamiento de Getafe (**ANEJO 4º**). Con esta Escritura de Compraventa se trasmite al Ayuntamiento la nuda propiedad de los terrenos desafectados de la Defensa haciendo efectiva la entrega de la posesión de acuerdo a los plazos determinados en el Acuerdo de 31 de marzo de 2023.

Los terrenos desafectados de la Defensa fueron inscritos en el Registro de la Propiedad de Getafe nº 1 como finca independiente por título de segregación, Finca nº 72130: inscripción 1ª de fecha 15/06/2023, titular INVIED con tipo derecho el usufructo, e inscripción 2ª de fecha 23/07/2024, titular el Ayuntamiento de Getafe con tipo de derecho la nuda propiedad por título de compraventa. El **ANEJO 5º** de este documento recoge Certificación Registral de la Finca 72130 de fecha 23 de julio de 2024.



• Por último, la Universidad Carlos III de Madrid mediante escrito Declaración de Interés de su Rector de fecha 17 de julio de 2024, *manifiesta el compromiso de dicha Universidad de asumir, en una primera fase de ampliación, la cesión por parte del Ayuntamiento de Getafe del edificio 92 en el año 2025 e iniciar en dicho año las actuaciones necesarias para hacer efectiva la puesta en marcha del "Centro Académico de Emprendimiento e Innovación en Tecnologías Estratégicas UC3M-ACAR-GETAFE" con enfoque transversal: Ingeniería; Ciencias Sociales y Jurídicas, Humanidades, Comunicación y Documentación.* Dicho escrito se recoge en este documento en su **ANEJO 6º**.

De acuerdo a los antecedentes anteriormente relatados se formula la presente modificación con la finalidad de adecuar el planeamiento general de Getafe a la nueva situación y a los condicionantes que se derivan de ellos, cumpliendo las previsiones de desarrollo establecidas en el Plan General de Ordenación de Getafe para los terrenos del ACAR Getafe una vez estuvieran desafectados.

2 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El propósito que se pretende alcanzar con este documento de Modificación Puntual de Plan General es dar el primer paso en la tramitación administrativa al objeto de integrar los terrenos desafectados y enajenados de la Defensa Nacional y ocupados actualmente por instalaciones militares del ACAR de Getafe en la estructura urbana de la ciudad, creando un nuevo barrio, "Barrio de la Aviación", que refuerce la condición de Getafe de ciudad universitaria, responda a la demanda vivienda de protección pública de su población, así como de otras dotaciones sociales que completen y complementen la red dotacional del núcleo urbano central y del resto del municipal, en definitiva, creación de un nuevo barrio sostenible que contribuya al desarrollo de la ciudad de Getafe.

El objeto de este documento de Modificación es establecer las condiciones estructurantes de la actuación: clasificación y categoría del suelo, usos globales, parámetros y determinaciones estructurantes, etc., remitiendo su desarrollo al instrumento de planeamiento adecuado para su finalidad. De acuerdo a lo anterior la modificación propuesta:

- Cambia la clasificación y calificación actual de los terrenos, al haber desaparecido, con la desafectación y la enajenación de los terrenos, el motivo por el cual fueron clasificados y calificados como "Suelo No Urbanizable de Protección de Redes Existentes Supramunicipales. Instalaciones de Defensa".

- Clasifica su ámbito de Suelo Urbano, clase que le corresponde en aplicación del punto 1 del artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el cual establece:

"1. Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

(...)

c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones."

Dado que los terrenos del ACAR de titularidad de la Ayuntamiento de Getafe, ámbito de la presente modificación, son terrenos ocupados por la edificación y están totalmente urbanizados, tienen, por tanto, la consideración de Suelo Urbano por estar así establecido por ley.

- Adscribe su ámbito al suelo urbano en la categoría de no consolidado, a pesar de ser actualmente consolidado, al proponer una nueva actuación que requerirá de obras de urbanización, determinando como instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado el de Plan Parcial de Reforma Interior, estableciendo las condiciones estructurantes para su desarrollo, y definiendo los elementos del sistema de red pública general.

La modificación se justifica por la oportunidad de recuperar aquellas superficies desafectadas y actualmente ocupadas por Cuarteles y Parques del Ejército de Tierra y Aire, una vez que éstas sean trasladadas y desmanteladas por el Ministerio de Defensa, para que en un futuro estos suelos liberados, contribuyan a crear un espacio de ciudad ordenado y cohesionado.

Es necesario reseñar que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Getafe ya contempla en sus Normas Urbanísticas, artículo 56, condiciones de desarrollo para el recinto militar del ACAR Getafe, con el mismo objetivo de integrar éste área en la ciudad, en el caso de que dichas instalaciones fueran desocupadas de usos militares, tal y como es el caso.

Esta modificación, como ya se ha referido anteriormente, únicamente pretende ser un primer paso en las acciones que prevé dicho artículo 56, para conseguir los objetivos que plantea y en el marco de los Protocolos y Acuerdos suscritos entre el Ayuntamiento de Getafe y el Ministerio de Defensa, resolviendo la viabilidad del desarrollo desde el planeamiento general del municipio.



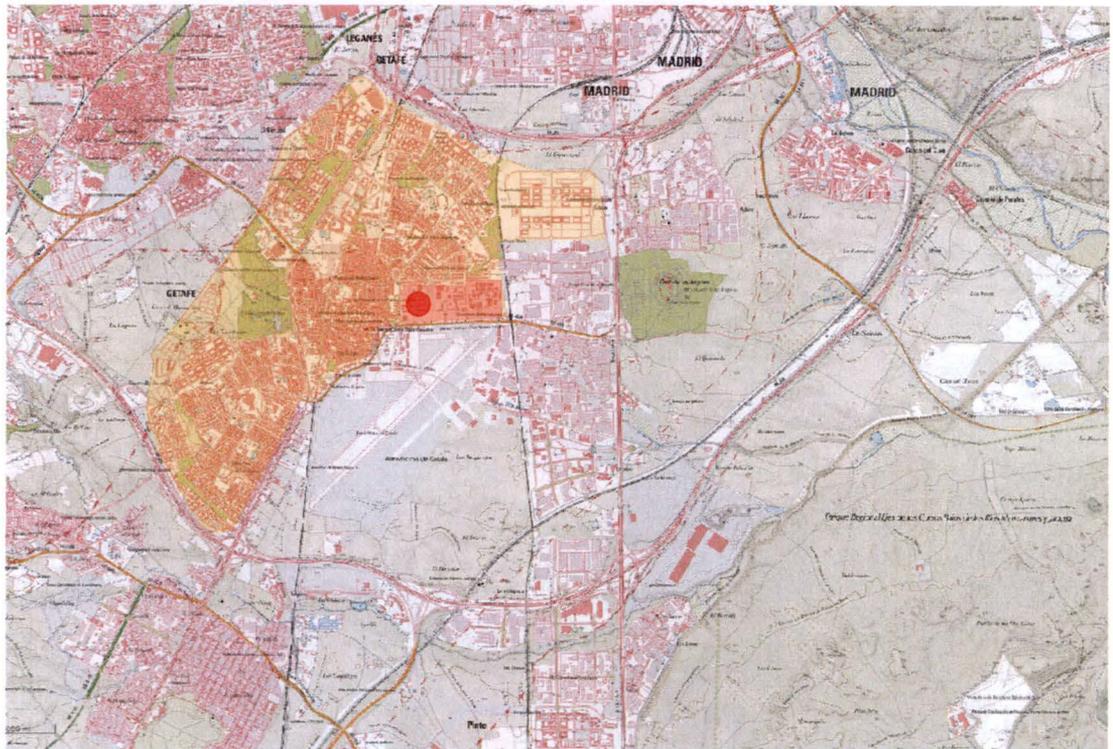
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
 13 NOV 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

3 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.1. Encuadre territorial y ámbito de actuación

Getafe es un municipio situado en la corona sur del área metropolitana de Madrid, a una distancia aproximada de 13 km de centro de la ciudad de Madrid. Su territorio tiene una superficie de aproximadamente 78,74 km² y una población de 185.889 habitantes (INE de 2023).

Su término linda con los de los siguientes municipios: al Norte con Madrid, en los distritos de Villaverde y Villa de Vallecas; 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.



Encuadre en el municipio de Getafe: Localización de la actuación en el continuo urbano residencial de la ciudad

Su núcleo residencial principal se desarrolla alrededor de su centro urbano ubicado entre las carreteras nacional A-42, Autovía Madrid-Toledo, y la carretera M-406 de la red primaria de la Comunidad de Madrid que une la A-42 con la carretera nacional A-5, autovía Madrid-Andalucía. Esta zona residencial se extiende en la actualidad:

- por el Norte, hasta el cinturón de circunvalación M-45, el término con Madrid en el distrito de Villaverde hasta la carretera nacional, Autovía A-4, donde se localiza "Los Molinos" uno de los últimos grandes desarrollos residenciales del municipio.
- por el Este, hasta la zona industrial Polígono Industrial los Ángeles, la carretera de la red principal de la Comunidad de Madrid M-406, que lo separa de la Base Aérea de Getafe, y la carretera A-42, tramo entre la M-406 y el cinturón de circunvalación M-50.



por el Sur, hasta la M-50 y el término municipal con Fuenlabrada.
por el Oeste hasta el término municipal con Leganés.

El recinto actual del ACAR Getafe está situado al Este del centro urbano, formando parte de su continuo urbano, abarcando los terrenos comprendidos entre: la Avenida de los Ángeles, la línea de ferrocarril de cercanías C-3, la carretera M-406, y la calle Comadrona Asunción Fernández, que la separa de la Colonia Militar Juan de la Cierva. En total tienen una superficie de casi 60 ha, una superficie construida de más de 100.000 m², y una dotación aproximada de 1.000 personas.

Los terrenos afectos a la presente modificación están situados en el área Este del recinto del Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR Getafe) y tienen una superficie de 209.660 m². Lindan:

- Al Norte, con la calle Plus Ultra, vía que la separa del barrio residencial Juan de la Cierva, y las parcelas dotacionales públicas ocupadas por la Escuela Infantil Casa de los Niños y el Colegio Público CEIP Doctor Severo Ochoa.
- Al Este, con la parte del recinto del ACAR de Getafe que mantiene su afección a la Defensa Nacional.
- Al Sur, con el Paseo de John Lennon y la carretera de la Comunidad de Madrid M-406, travesía urbana que discurre paralelo con el citado paseo. Ambas vías separan la actuación del recinto de la Base Aérea.
- Al Oeste, con la calle Comadrona Asunción Fernández y la zona recreativa del parque público Plaza de España.



Casco urbano de Getafe: Localización de los terrenos del ACAR Getafe desafectados

3.2. Análisis del estado actual



Estado actual. Ortofoto 2023.

➤ Topografía

Lo terrenos del acuartelamiento son prácticamente planos, siendo su pendiente máxima aproximadamente un 1%. La cota de altitud más baja está alrededor de los 612 m y se sitúa en su extremo Sureste, junto al Paseo de John Lennon; y la más alta, situada en su extremo Noroeste en la zona más cercana al parque público Plaza de España, está en torno a los 620 m.

➤ Urbanización

Tres son las vías públicas urbanas que lindan con el ámbito de los cuarteles del ACAR desafectados: Norte, calle Plus Ultra; Sur, Paseo John Lennon, que discurre en paralelo y contiguo a la travesía urbana de la M-406; y Oeste, calle Comadrona Asunción Fernández.

Esta última calle, que también da servicio a las viviendas de la Colonia Militar Juan de la Cierva, que fue desafectada junto con los terrenos del acuartelamiento objeto de modificación, forma parte de la trama urbana de Getafe, y está dotada de servicios urbanos, estando, y habiendo estado, su mantenimiento a cargo del Ayuntamiento.

La urbanización de estas calles es completa, contando con los servicios urbanos de infraestructuras que permiten de acuerdo a ley considerar las parcelas del ACAR como suelo urbano consolidado.

El recinto del acuartelamiento se encuentra vallado en su totalidad, contando en la actualidad con dos accesos rodados desde la calle Comadrona Asunción Fernández y dos desde la carretera M-406.

Sobre la carretera M-406 hay que señalar que el tramo frente a la actuación tiene un carácter semiurbano, existiendo un semáforo cerca de la glorieta denominada Plaza del Coronel Polanco, que advierte la existencia de un paso peatonal, el cual da acceso a la entrada principal de la Base Aérea que está situada en la glorieta.

Como se ha referido anteriormente, entre la margen de la travesía y el ACAR discurre el Paseo de John Lennon, paseo arbolado y ajardinado de uso peatonal y bici. Su carril bici se prolonga hacia el norte, por la calle Comadrona Asunción Fernández, hasta la Avenida de los Ángeles y Plaza de España; y hacia el Oeste hasta la estación de ferrocarril de cercanías Getafe Industrial.

- *Ocupación, usos, edificación, arbolado y vegetación*

En la actualidad los terrenos del acuartelamiento afectos a la presente Modificación están ocupados por tres unidades militares: Agrupación del ACAR Getafe, Grupo de Transmisiones (GRUTRA), y Grupo de Automóviles (GRUAUT)-Escuadrón de Enseñanza de Automoción (ESAUTO).

Las edificaciones e instalaciones de estas agrupaciones están destinadas principalmente a usos de oficinas, almacenes y talleres para sus actividades y de alojamientos de su personal. La superficie edificada total es aproximadamente 42.000 m².

Su estructura se ordena en bandas paralelas al Paseo de John Lennon y la Avenida de los Ángeles donde se distribuyen las edificaciones generando una trama de comunicación y estancial ortogonal. Estas bandas responden a su función específica en la actividad cuartelaria:

- Franja sur, es una zona multiusos y de actividades deportivas al servicio del personal de los acuartelamientos. Esta franja, en la actualidad, es compartida como dotación de la ciudad, celebrándose en ella eventos singulares (conciertos, ferias, etc.). Esta prácticamente libre de edificación, a excepción de un pabellón deportivo actualmente en uso, el cual está previsto mantener e integrar en la ordenación.
- Franja central, corresponde al espacio noble del acuartelamiento y está configurado por ocho pabellones (siete edificios al estar unido dos pabellones por un cuerpo central), enfrentados dos a dos, que delimitan un espacio central, plaza de relación y comunicación entre ellos. Estos pabellones están destinados a alojamiento, oficinas, salas de reuniones y actos, aulas de enseñanza.
- Franja norte, zona destinada principalmente a talleres, almacenes, pistas de prácticas de automovilismo.

En cuanto al arbolado y vegetación, en el recinto hay zonas ajardinadas con arbolado, que deben ser consideradas para su posible mantenimiento e integración en la propuesta de ordenación que se desarrolle:

- Franja sur, en ella existe arbolado de alineación asociada a los viarios del acuartelamiento.





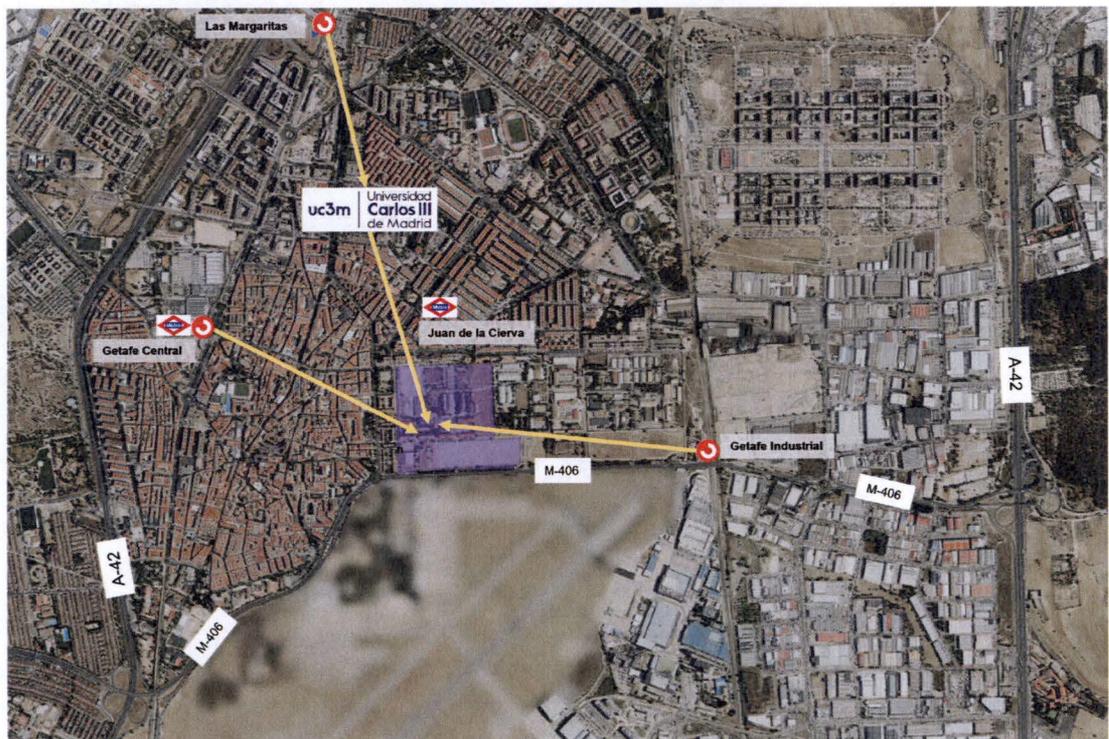
- Franja central, en el espacio interno configurado por los pabellones se conforman zonas estanciales delimitados, en algunos casos, por arbolado. En el extremo Este de dichos espacios existe una pequeña zona ajardinada con tapizantes, arbustos y árboles de porte medio.

Franja norte, en esta zona existen áreas arbóreas, principalmente alrededor de las naves existente, destacando por la presencia de algunos árboles de interés debido principalmente a su gran porte.

Dada la singularidad de algunas de las edificaciones o de sus elementos, con valor cultural y patrimonial, se considera necesario, una vez sea desocupado el acuartelamiento, realizar un estudio para determinar las preexistencias a mantener (trazados urbanos, edificaciones, vegetación, etc.). Desde esta modificación se ha realizado, a modo de inventario, un primer estudio de evaluación de la edificación y otros bienes inmuebles, el cual se recoge en el **ANEJO 7º** del presente documento, lo que ha permitido determinar como merecedor de protección el conjunto cuartelario existente en su franja central: pabellones, contenedores adecuados para acoger usos dotacionales; plaza central, espacio urbano de relación entre ellos y con el resto de la ciudad, y el eje denominado Avenida de los Grandes Vuelos, vía borde sur de esta franja que constituye un eje visual hacia el Cerro de los Ángeles.

3.3. Accesibilidad

Por su localización en el centro urbano de Getafe la actuación tiene una muy buena accesibilidad, tanto por vehículo privado como mediante transporte público.



Accesibilidad



La travesía urbana de la M-406, perteneciente a la red principal de carreteras de la Comunidad de Madrid, conecta las autovías A-4, Madrid-Andalucía, y A-42, Madrid-Toledo, dando frente al ámbito de actuación por el Sur, estando situada a una distancia del enlace con la A-42 de aproximadamente 1,50 km y de la A-4 de 2,50 km.

En cuanto al transporte público:

- Por su situación, junto al centro urbano de Getafe, cerca del ámbito de actuación circulan diversas líneas de autobús, urbanas e interurbanas, que la conectan, no sólo con los distintos barrios del municipio, sino con otros de la región.
- Estación de la línea 12 de Metro Sur, Juan de la Cierva: situada a aproximadamente a una distancia de 500 m, en la Avenida de España.
- Estación de Getafe Central: a una distancia de unos 1.200 m, en ella presta servicio de metro, línea 12 Metro Sur y de ferrocarril de cercanías, Línea C-4 Colmenar Viejo – Madrid – Parla.
- Estación de ferrocarril Getafe Industrial: situada al Este del ámbito de actuación, a una distancia de aproximadamente un kilómetro, por ella discurre la línea de cercanías C-3, Madrid-Aranjuez.

No obstante lo anterior, la principal virtud del ámbito de actuación es su localización en pleno centro urbano de Getafe, lo que hace que sea un enclave privilegiado para ubicar en él dotaciones (equipamientos, espacios libres públicos y servicios públicos), que complementen la red municipal de dotaciones del centro urbano y del resto del municipio, a los que se podrá acceder peatonalmente o por otros medios de movilidad activa. En este sentido hay que señalar que el actual campus de la Universidad Carlos III de Madrid en Getafe está situado a una distancia de aproximadamente unos 1.100 m del nuevo barrio.

3.4. Infraestructuras

El planeamiento de desarrollo que ordene pormenorizadamente la actuación deberá contemplar las siguientes reservas de suelo para infraestructuras:

- Tanque de laminación. El Canal de Isabel II, en el marco de Plan Sanea suscrito entre el Canal de Isabel II y Ayuntamiento de Getafe, prevé la ejecución en las cercanías de la Plaza Coronel Polanco de un nuevo tanque de laminación de 15.000 m³ de volumen útil. La superficie de suelo estimada para acoger esta capacidad es de 10.000 m².
- Subestación eléctrica. La propuesta de desarrollo deberá prever una reserva de suelo, con calificación de infraestructuras para la instalación de Subestación eléctrica, de superficie estimada de unos 5.000 m².

3.5. Afecciones

- Base Aérea de Getafe. Los terrenos están afectados por:
 - Servidumbre de aeródromo en una pequeña área situada en su extremo sureste con la limitación de cota de altitud de 653 m.



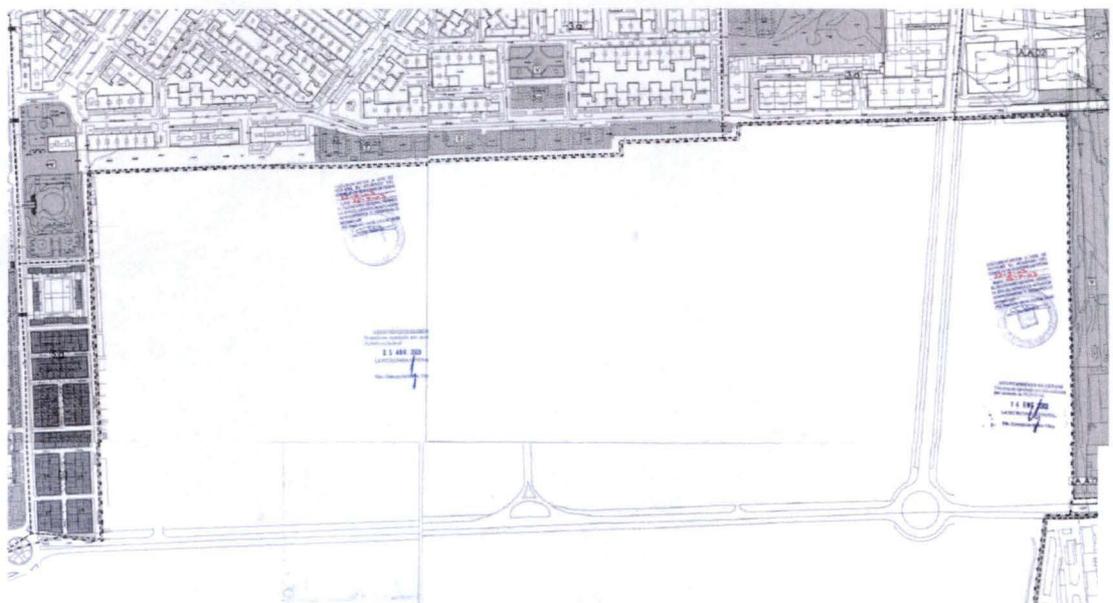
- Servidumbres radioeléctricas. en el interior del ámbito existe una antena de microondas prevista trasladar. Con el desmantelamiento de esta antena y su relocalización el Ministerio de Defensa determinará la afección final de esta servidumbre en los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación.
- Servidumbres operativas: los terrenos del ámbito no se encuentran afectados por las servidumbres operativas de la Base Aérea.

En el **ANEJO 8º** se recogen los planos de las servidumbres de la Base Aérea de Getafe.

- Carretera M-406. Los terrenos del ámbito son colindantes a la M-406, tramo urbano entre el ACAR y la Base Aérea de Getafe. Las afecciones de esta carretera están reguladas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Vías pecuarias. Por el ámbito de actuación no discurre ninguna vía pecuaria. Según el inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, al sur del ámbito, y coincidente con la carretera M-406, discurre la Vereda de Leganés a Perales del Río.

3.6. Datos de la propiedad

El ámbito de actuación se corresponde con parte de la Finca Registral nº 72130 del Registro de la propiedad de Getafe Nº 1, de la que es titular del 100% de la nuda propiedad, por título de compraventa, el Ayuntamiento de Getafe (ver certificación registral en ANEJO 5º), parte clasificada por el PGOU vigente como SNUPRES. Por tanto, de dicha finca se excluye la calle Comadrona Asunción Fernández, clasificada por el PGOU vigente de Suelo Urbano Consolidado.



PGOU-2003: Plano de Ordenación del Suelo Urbano. Serie de Escala 1:2.000

La segregación que dio como resultado dicha Finca Registral todavía no ha sido recogida en el Catastro, permaneciendo los terrenos del ámbito de actuación incluidos en la finca de catastro 28065A030000460000YM.

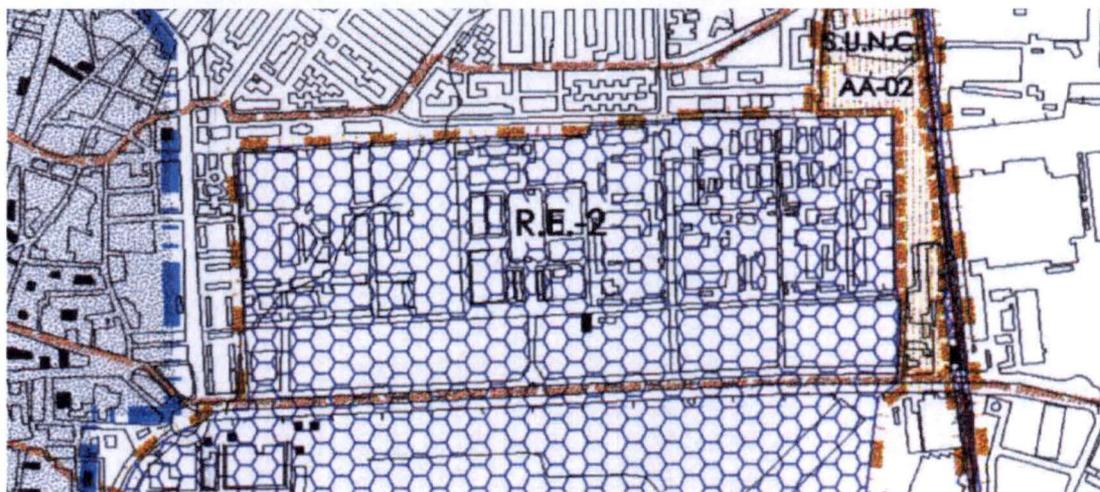
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
 13 NOV 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 70 ter. 3. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local se indica que los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada son:

- Ayuntamiento de Getafe, con tipo de derecho del 100% de la nuda propiedad.
- INVIED. O.A., con tipo de derecho usufructo temporal (3 años prorrogables).

4 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General clasifica los terrenos del ámbito de actuación, terrenos del ACAR de titularidad municipal, como Suelo No Urbanizable de Protección de Redes Existentes Supramunicipales, incluyéndolo en las áreas delimitadas de las Instalaciones de Defensa, "áreas actualmente destinadas a esos usos, ocupadas por Cuarteles y Parques del Ejército de Tierra y Aire y por la Base Aérea, a ambos lados de la carretera M-406 y definidos en los planos correspondientes, de Clasificación de Suelo, como Redes existentes de Instalaciones de Defensa".



PGOU-2003: Detalle del Plano de Clasificación Serie de escala 1:25.000. Trama de Suelo No Urbanizable de Protección Instalaciones de la Defensa, código RE-2.



PGOU-2003: Detalle del Plano de Calificación. Serie de escala 1:25.000. Trama de Suelo Protegido.



Las Normas Urbanísticas del Plan General de Getafe regula el suelo comprendido en el ámbito denominado "Instalaciones militares en el Pº. de John Lennon", donde están incluidos los terrenos del ACAR de titularidad del Ayuntamiento de Getafe, en el Artículo 56. Régimen de uso y edificación del SNUPRES de Instalaciones de la defensa nacional, indicando expresamente en su párrafo 3º que *Cualquier variación de los usos actuales implicará la Modificación del Plan General.*

El párrafo 4º de dicho artículo se refiere de forma específica a los terrenos objeto de esta modificación, señalando que se estudiará la recuperación de las instalaciones y edificación que, progresivamente, vayan quedando desocupadas de los usos militares, para su integración en la ciudad y utilización para otros usos que permitan un reequilibrio dotacional, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la ficha de CONDICIONES DE DESARROLLO, que incluye a continuación de dicho párrafo.

En dicha ficha se recogen como principales condiciones de desarrollo para los terrenos del ACAR Getafe, las siguientes:

- **Clase de suelo:** *No urbanizable de Protección de Instalaciones de la Defensa*
- **Figura de Planeamiento:** *Plan Especial*
- **Condiciones generales:**
 - *reitera que los terrenos están clasificados como Suelo No Urbanizable de protección para instalaciones de la Defensa*
 - *las iniciativas municipales en relación con estos terrenos están dirigidas a recuperar aquellas superficies de las instalaciones militares que en el futuro contribuyan a crear un espacio de ciudad cohesionado con las propuestas que el Plan contiene.*
- **Objetivos:**
 - *Cerrar la estructura viaria de circunvalación de la Avda. de D. Juan de Borbón y Avda. de Vascongadas hasta el Pº de John Lennon.*
 - *Completar el tejido urbano, creando el cierre de la trama en el borde oriental de la ciudad.*
 - *Equilibrar con dotación de equipamiento una de las zonas de mayor densidad de población, el barrio de Juan de la Cierva.*
 - *Establecer una pormenorización estructurada de usos, con los necesarios y suficientes para responder a los requerimientos del municipio de Getafe.*
- **Acciones:** *Para conseguir los objetivos planteados se proponen las siguientes acciones:*
 - *Desafectación de las necesidades operativas y logísticas que sobre los terrenos pueda tener la Defensa Nacional.*
 - *Programación temporal de esta desafectación.*
 - *Evaluación de los recursos económicos necesarios.*
 - *Evaluación de los recursos financieros posibles.*

Por último, recoge un **esquema orientativo** (sus determinaciones no son vinculantes para el desarrollo) que estructura el ámbito mediante:



- Apertura de un viario norte-sur, conectando el Paseo de John Lennon con la avenida de los Ángeles, a la altura de su intersección con la prolongación de la avenida de Don Juan de Borbón.
- Creación de una banda de protección frente a la Base Aérea con usos de espacios libres y deportivos.

4.1. Conclusiones del análisis

El análisis urbanístico realizado concluye lo siguiente:

1. El ámbito comprende parte de los terrenos del recinto del Acuartelamiento Aéreo de Getafe, cuya clasificación es de Suelo No Urbanizable de Protección de Redes Existentes por ser Instalaciones de la Defensa.
2. El modelo territorial del Plan General preveía la recuperación de los terrenos del ACAR Getafe, una vez que fueran desafectados, para su incorporación a la trama urbana de la ciudad. Mientras permaneciera la afectación el Plan los protege con la clasificación anteriormente referida. En la ficha de condiciones de desarrollo, prevista para ser desarrollado manteniendo la clasificación de SNUPRES, prevé acciones conducentes a la integración de estos suelos en la ciudad consolidada de Getafe, como son los la desafectación y la evaluación económica de recursos económicos y financieros para hacerla viable.

En la actualidad los terrenos afectos a la presente modificación no sólo han sido desafectados, sino enajenados onerosamente, siendo el titular de la nuda propiedad el Ayuntamiento de Getafe.

3. Los terrenos del ACAR desafectados, al contar con urbanización completa, acceso desde las vías públicas y servicios urbanos de infraestructuras, y ocupados por la edificación, tienen la consideración de Suelo Urbano por estar así establecido por Ley (artículo 14 de la Ley 9/2001).
4. Como el desarrollo que se propone en esta Modificación implica operaciones de reurbanización, reforma, renovación y mejoras se considera como suelo urbano no consolidado, entendiéndose, por tanto, que en aplicación de lo determinado en el Artículo 47.1. de la Ley 9/2001, el instrumento urbanístico adecuado para su desarrollo el Plan Parcial de Reforma Interior.
5. Los objetivos y condiciones del desarrollo deben conjugar los recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, así como los recogidos en los acuerdos suscritos con el Ayuntamiento de Getafe con el Ministerio de Defensa o con el INVIED O.A. y con la Universidad Carlos III de Madrid, y siempre en el marco de la legislación urbanística y sectorial que sea de aplicación.

5 DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento de Modificación Puntual de Plan General contiene la siguiente documentación:

- Memorias de Información y Ordenación: en la que se recoge y analiza toda la información considerada relevante para la adopción del modelo definido para la Modificación, explicación de proceso seguido para la elección de alternativas, y la descripción y justificación de la ordenación propuesta.
- Evaluación Ambiental Estratégica. En volumen independiente, siendo parte integral del presente documento, se recoge el documento de Evaluación Ambiental Estratégico, estando previsto una vez, sea emitido Informe ambiental su incorporación al presente documento, indicando las determinaciones incorporadas derivadas de él.
- Documentación Normativa. La presente modificación indica y adjunta la documentación normativa del PGOU de Getafe afectada por la Modificación (Normas, Planos de Ordenación, Catálogo), recogiendo la nueva documentación modificada y añadida como resultado de ella.
- Estudios Económicos. Recoge los estudios de evaluación económica, justificando la viabilidad de la propuesta y su sostenibilidad.
- Impacto Normativo: En este apartado se recogen el análisis y la valoración de Impacto de género, Impacto por razón de orientación sexual de identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBfobia y la discriminación por razón de orientación sexual, Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, E impacto sobre la accesibilidad universal de las personas con discapacidad.



Por último, en sus Anejos se recogen los documentos de apoyo considerados como necesarios para la mejor comprensión de la propuesta y de su justificación.

5.1. Resumen ejecutivo

Además de la documentación referida anteriormente, y en cumplimiento del artículo 56 bis de la Ley 9/2001, el cual determina:

“en la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, (...), un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión”

este documento incluye en volumen independiente, un Resumen Ejecutivo, con el contenido mínimo exigido referido en el párrafo anterior, indicando expresamente, de acuerdo a Ley (Artículo 70.4 de la Ley 9/2001), la suspensión en el ámbito de actuación, AA-08 ACAR- Barrio de la Aviación, de la ordenación vigente, así como los procedimientos de ejecución. La duración de la citada suspensión, será por un año desde la publicación de la aprobación inicial de la modificación.



II. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

1 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

1.1. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICO

La Disposición transitoria primera. Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas recoge:

1. En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2. La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor.

La determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos.

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:

Los Planes Generales, los Planes de Sectorización y el resto de instrumentos de planeamiento a los que sea de aplicación el artículo 6, apartado 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley. En estos supuestos, la documentación que sea sometida a aprobación inicial tendrá la consideración de borrador del plan y deberá cumplir los requisitos y trámites de dicho borrador. La Consejería con competencias en materia de medio ambiente, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que el instrumento de planeamiento debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente o bien, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el propio informe ambiental estratégico.



La declaración ambiental estratégica o el informe ambiental estratégico, según corresponda, deberán formularse por parte de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente previamente a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, si el procedimiento urbanístico prevé tal aprobación, o antes de la aprobación definitiva, en el resto de supuestos.

(.....)

El Artículo 6, Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica de la Ley 21/2013 recoge:

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Por todo lo anterior, se considera que a la presente Modificación de Plan General de Ordenación Urbana le corresponde el procedimiento de tramitación de evaluación ambiental estratégica simplificada, entendiéndose que está entre los planes recogidos en el punto 2. b), al ser un plan de ordenación del territorio urbano del municipio que establece el uso de zonas de reducida extensión.

No obstante, será finalmente el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, y de acuerdo con los criterios del anexo V de la anteriormente citada Ley 21/2013, quien determine la adecuación de este procedimiento.



1.2. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En cumplimiento de la Ley 21/2013, así como, el régimen transitorio en materia de evaluación de impacto ambiental contemplado en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, se enviará junto al presente documento de Modificación Puntual de Plan General el Documento Ambiental Estratégico y la solicitud de inicio correspondiente.

Los contenidos del Documento Ambiental Estratégico recogen la información indicada en el artículo 29.1 la anteriormente citada de Ley de Evaluación Ambiental, ajustándose, por tanto, a lo requerido para inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión de informe ambiental estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico se presenta en volumen independiente siendo parte integral del presente documento, y ha sido redactado por la empresa ALIDA Ingeniería del Medio S.L.

2 INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2.1. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El documento de Modificación para aprobación provisional recogerá en este apartado el Informe Ambiental Estratégico una vez que sea emitido por el Órgano Ambiental competente.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO

Una vez emitido el Informe Ambiental Estratégico, el documento de Modificación para aprobación provisional, en este apartado indicará sus determinaciones, señalando expresamente los apartados de la Modificación donde se recogen.





III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

13 NOV 2024

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

1 OBJETO, INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN

Tal y como se ha ido avanzando en los apartados precedentes, la finalidad con la que se redacta el presente documento es llevar a cabo la tramitación urbanística de la Modificación Puntual nº 21 del Plan General de Getafe, necesaria para integrar convenientemente en el núcleo urbano los terrenos desafectados de la Defensa Nacional, enajenados onerosamente, que están ocupados actualmente por instalaciones militares del ACAR de Getafe, transformándolos en un nuevo barrio, "Barrio de la Aviación".

De este modo se pretende reforzar la condición de Getafe como ciudad vinculada a la aviación y ciudad universitaria, reutilizar las instalaciones militares como equipamientos que completen y complementen la red dotacional del núcleo urbano central, y aprovechar la oportunidad que supone la incorporación de estos nuevos terrenos al núcleo residencial para paliar la elevada demanda de vivienda de protección pública de su población.

El objeto, por tanto, de este documento de Modificación es establecer un ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado en los terrenos desafectados comprendidos en el recinto del ACAR Getafe, estableciendo las condiciones estructurantes de ordenación, y remitiendo su desarrollo al instrumento de planeamiento adecuado para establecer su ordenación pormenorizada, de conformidad con la legislación urbanística.

En consecuencia, el ámbito de la Modificación se corresponde con los terrenos desafectados por el Ministerio de Defensa comprendidos en el recinto del actual ACAR Getafe, ya de titularidad del Ayuntamiento, situados en el área Este del recinto, y que tienen una superficie de casi 21 ha.



Ámbito de la modificación en el marco del actual Acuartelamiento Aéreo Getafe (ACAR Getafe)



Según establece el artículo 5 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el ejercicio de la potestad administrativa del Planeamiento Urbanístico le corresponde a la administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso, de conformidad con dicha ley y que comprende las siguientes facultades:

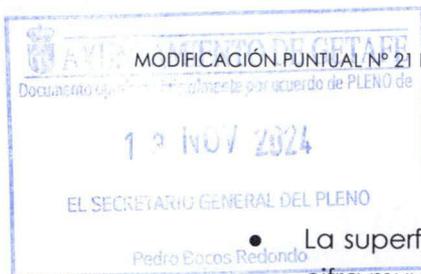
- a) *Elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo.*
- B) *Establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley.*
- c) *Concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad.*
- d) *Determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.*

En este marco, y en virtud de las competencias atribuidas al Ayuntamiento de Getafe en el Artículo 25 de la Ley 7/1985, de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y en los Artículos 56 y 57 de la Ley 9/2001 se redacta de oficio la presente Modificación Puntual del Plan de Ordenación Urbana de Getafe, por los propios servicios técnicos del Ayuntamiento y a solicitud de la Concejalía de Urbanismo y Espacio Público.

A tal efecto, el presente documento establece las condiciones de ordenación del citado ámbito (que deberá desarrollar posteriormente un Plan Parcial de Reforma Interior), recogiendo los deberes vinculados a la promoción de este tipo de actuación de transformación urbanística que establece al Artículo 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y que quedan recogidas en la ficha de condiciones particulares del sector, así como en la documentación normativa del presente documento.

De conformidad con los Artículos 67, 68 y 69 de la Ley 9/2001, el alcance de las determinaciones que es necesario alterar para alcanzar los fines previstos de integración del ámbito en la ciudad, se deben concretar mediante la figura de la Modificación Puntual de Planeamiento General, atendiendo a las siguientes consideraciones:

- *Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá establecerse por la misma clase de Plan y Observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes parciales y los Planes Especiales, conforme a los Artículos 47 y 50 de la Ley 9/2001.*
- *Con la formulación de la presente Modificación Puntual no se adoptan nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal ni se introducen alteraciones que requieran la reconsideración global del Plan General y supongan, en consecuencia, su reformulación completa.*



- La superficie de los terrenos afectados por esta modificación es de casi 21 ha, cifra muy inferior al 20% de la superficie actual de suelo urbano del municipio.
- El incremento de población que conlleva esta modificación, en si misma, está muy por debajo del 20% de la población del municipio. El número estimado de viviendas implica un incremento de población de aproximadamente un 1,63%.
- No se han aprobado modificaciones de planeamiento en los dos últimos años, que unidas al incremento de población previsto en el presente documento pudieran alcanzar el porcentaje señalado en el punto anterior.
- Se inicia su tramitación una vez que ha transcurrido más de un año desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, el cual fue aprobado con fecha 22 de mayo de 2003 y publicado en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 13 de octubre de 2003.



En conclusión, las determinaciones de ordenación estructurante que es necesario modificar para establecer la regulación urbanística de un nuevo Ámbito de Actuación en Suelo urbano No Consolidado no son posible introducirlas mediante la definición de un Plan Parcial, ni la dimensión ni alcance de la ordenación del nuevo barrio es tal que pudiera suponer el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento mediante una revisión de Plan General, conforme a los supuestos contemplados en la Ley 9/2001. En consecuencia, el instrumento de Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana resulta el adecuado para establecer la nueva regulación urbanística del ámbito, para su posterior desarrollo pormenorizado mediante el correspondiente Plan Parcial de Reforma Interior.

Por tanto, la modificación propuesta cumple con las determinaciones establecidas en la Ley 9/2001 del Suelo para modificaciones de planes de ordenación urbanística y su tramitación se realizará de igual forma que el establecido por la Ley 9/2001 para los Planes Generales.

A continuación, se procede a realizar una justificación detallada de la conveniencia y oportunidad de tramitar la presente Modificación Puntual, así como una justificación del encaje de la misma en el marco legal y urbanístico aplicable y en el modelo territorial previsto en el PGOU de Getafe 2003.

2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD E INTERÉS PÚBLICO

Las razones en las que se apoya la justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación desde el inicio de su camino son:



- **Protocolo General de Actuaciones entre El Ministerio de Defensa, el Ayuntamiento de Getafe y la Universidad Carlos III de Madrid (ANEJO 1º)**

El objetivo de este protocolo es la colaboración de estas administraciones en la realización de las acciones conducentes a determinar las condiciones generales y necesarias para que los terrenos del Ministerio de Defensa desafectados puedan contribuir a un desarrollo ordenado de la ciudad de Getafe, orientado de forma clara a la ampliación de las instalaciones de la Universidad Carlos III de Madrid y otros usos sociales que puedan dar servicio a la ciudadanía.

- **Acuerdo entre el Ministerio de Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Getafe para la enajenación de terrenos del ACAR Getafe (ANEJO 3º).**

Marco de la colaboración que preside las relaciones entre ambas Administraciones Públicas y atendiendo a la coexistencia de intereses comunes, para el logro de los siguientes fines fundamentales:

- Por parte del Ayuntamiento de Getafe, la obtención del suelo y las instalaciones de la parte del ACAR Getafe desafectada, posibilitando así la ampliación de las instalaciones de la Universidad Carlos III de Madrid, así como la creación de otros usos de carácter social-equipamientos públicos y viviendas de protección pública- permitiendo el adecuado y sostenido crecimiento de la ciudad hacia el interior, integrando estos terrenos en la trama urbana de manera sostenible tanto desde el punto de vista social como medioambiental y económico.
- Por parte del Ministerio de Defensa, la obtención de los recursos necesarios a fin de sufragar los gastos de infraestructura y material para la Defensa nacional, coadyuvando al mismo tiempo a consolidar la política estatal de vivienda.
- Para ambas administraciones, colaborar en el desarrollo de la actuación, con el impulso que requiere una acción efectiva, así como una aplicación racional y eficaz de los recursos públicos que han de ser utilizados
- **La desafectación de casi 21 ha de terrenos del Ministerio de Defensa comprendidos en el Acuartelamiento Aéreo de Getafe.** La desafectación de los citados terrenos resulta de *las necesidades propias de la Política de Defensa, la racionalización de las instalaciones militares y la modernización de las Fuerzas Armadas, que el Ministerio de Defensa ha llevado a cabo, con arreglo a criterios de oportunidad y viabilidad.* La reubicación y traslado de parte de las instalaciones militares utilizadas por el Ejército del Aire y del Espacio en el ACAR Getafe, generan, a medio plazo, bolsas de suelo que dejan de tener interés una vez hayan sido reubicadas las unidades operativas.



- **La obtención onerosa por adjudicación directa al Ayuntamiento de Getafe de los terrenos desafectados.** *Dicha obtención se realiza para la consecución de los objetivos fijados por el Gobierno de la Nación, como es poner a disposición de la ciudadanía suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, y se lleva a cabo mediante el procedimiento establecido en el Artículo 191 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, a los efectos de que se proceda a otorgarles un nuevo Régimen urbanístico a los inmuebles desafectados.*

Por todo lo anterior, una vez desafectados y enajenados los terrenos afectos a la presente Modificación Puntual, la conveniencia y oportunidad de acometerla se sustenta en la necesidad de otorgar un nuevo Régimen urbanístico a los terrenos desafectados del ACAR Getafe, de acuerdo a lo requerido en el procedimiento establecido en el anteriormente citado Artículo 191 de la Ley 33/2003, y con los fines que previstos.

La Modificación es un primer instrumento de planeamiento para la definición de la regulación estructurante de los terrenos comprendidos en su ámbito, regulación que será efectiva a nivel de ordenación pormenorizada con la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior al que remite para su desarrollo.

Por otra parte, es claro que la intención y voluntad, no sólo del Ayuntamiento de Getafe, sino también del Estado, de que esta actuación sirva al bien común, al responder a intereses generales para el bien de todos y cada uno de los ciudadanos. Los objetivos de la actuación responden, por tanto, a un interés público y social, que se resumen en:

Un desarrollo ordenado que posibilita la ampliación de la Universidad Carlos III, creando un nuevo campus universitario autónomo funcional, sostenible e integrado en la trama urbana de la ciudad de Getafe, la implantación de otras dotaciones públicas de carácter social y de servicios que necesarios en el municipio, y por último, la promoción de nueva vivienda de protección pública que contribuya a hacer efectivo lo recogido en el artículo 47 de la Constitución Española:

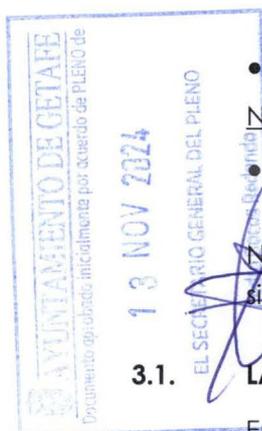
"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos."

3 MARCO NORMATIVO

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, ha contemplado para su elaboración la legislación urbanística de aplicación, que de modo no exhaustivo se refiere a continuación:

NORMATIVA ESTATAL:

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.



- Reglamento de Planeamiento: Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

NORMATIVA AUTONÓMICA:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid BOCM 27 de julio de 2001.

No hay otra legislación urbanística ni normativa del mismo rango que regule la situación actual, salvo la relativa a afecciones sectoriales en razón de la materia.

3.1. LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DEL TRLSRU 7/2015

En relación con lo establecido en el Artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), las condiciones propuestas en la presente Modificación Puntual de Plan General establecen el marco para el desarrollo de una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, que requerirá de la elaboración posterior de un Plan Parcial de Reforma Interior para establecer la ordenación pormenorizada del nuevo Barrio de la Aviación de Getafe.

Los propietarios de suelo tendrán los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística que se establecen en el Artículo 18.1 del TRLSRU.

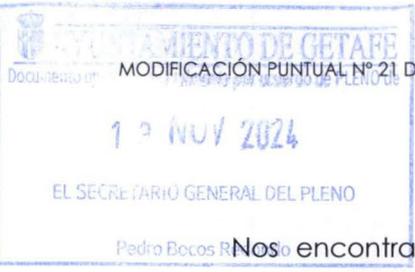
3.2. LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

De acuerdo con lo recogido en el Artículo 68.1 de la Ley 9/2001 se entenderá por revisión de un Plan General, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal. Por otro lado, el Artículo 68.3 establece que el Plan General se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado.

Las alteraciones que el presente documento pretende introducir no suponen una modificación del modelo territorial establecido en el PGOU-2003, como se ha justificado en al inicio de esta Memoria de Ordenación, ni se encuentra en los supuestos definidos por el propio Plan General de Getafe en el Artículo 6 de sus Normas Urbanísticas.

La presente modificación por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, no suponen un incremento superior al 20% de la población ni un incremento del 20% del suelo urbanizado del municipio. El suelo urbanizado del municipio se cifra en aproximadamente 3.600 ha y la presente modificación afecta exclusivamente a 21 ha.

El Artículo 67.1 de la Ley 9/2001, señala que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, debe ser establecida mediante la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.



Nos encontramos por tanto en un supuesto contemplado como modificación puntual del Plan General.



De acuerdo al Artículo 69.2 de la Ley 9/2001, las modificaciones puntuales de Plan General pueden variar la clase y categoría de suelo.

La presente modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos para requerir de una Revisión del Plan. Por otro lado, tal y como se justificó anteriormente en las Memorias de Información y Ordenación, la modificación propuesta no modifica el modelo territorial del PGOU de Getafe, sino que desarrolla sus previsiones.

4 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Este apartado se redacta para cumplimentar el Artículo 33. *Potestad de planeamiento*, en lo relativo a la observación de la regla recogida en el apartado 1. c) "*Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos*".

4.1. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

➤ ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 contempla la NO actuación en los terrenos comprendidos en su ámbito y, por tanto, la no tramitación de la presente modificación, instrumento que legitima la ejecución de sus previsiones. Esto no permitiría incluir los terrenos desafectados y desocupados de las instalaciones militares del ACAR Getafe en la estructura urbana de la ciudad, perdiendo la gran oportunidad que supone para el municipio poder actuar en este enclave urbano, adecuado por su características y localización para acoger vivienda de protección pública y dotaciones singulares, como es un nuevo campus de la Universidad Carlos III de Madrid.

Esta alternativa no se considera viable, ya que mantener la clasificación del planeamiento vigente no responde a las previsiones del propio Plan General para el caso desafectación de los terrenos, manteniendo el carácter del recinto de los cuarteles de barrera frente a su entorno residencial urbano, dejando un suelo urbano en desuso abandonado, imagen de degradación de la ciudad y zona de inseguridad para su población.

➤ ALTERNATIVA 1

Esta alternativa propone clasificar los terrenos desafectados del ACAR como suelo urbano consolidado para de uso Dotacional. El instrumento para la definición de este enclave será un Plan Especial. Los criterios para la ordenación de este enclave dotacional de la ciudad son:

- Máxima permeabilidad de la trama urbana frente a las principales vías de su entorno (Avenida de Los Ángeles, Juan de la Cierva y el Paseo de John Lennon (actualmente carretera M-406)).



- Preservar la estructura de la trama cuartelaria integrándola en la nueva trama urbana de la ciudad, apoyándose en aquellos elementos singulares preexistentes (edificaciones, plazas y ejes, arbolado, etc.) que aporten valor e identidad al nuevo enclave dotacional de la ciudad.
- Posibilitar el uso de las edificaciones militares singulares como equipamientos públicos.

ALTERNATIVA 2

Esta alternativa propone clasificar el ámbito de los terrenos desafectados del ACAR como suelo urbano no consolidado, planteando un ámbito de suelo urbano no consolidado para un desarrollo residencial-dotacional, donde el régimen de vivienda de protección pública alcance como mínimo el 60% de la edificabilidad destinada a uso residencial.

Esta alternativa contempla dos versiones, cuyas principales características de propuesta de ordenación para su desarrollo responden a los siguientes criterios:

Alternativa 2.1.

Se corresponde con el esquema planteado en los estudios previos realizados por el Ministerio de Defensa para determinar el Acuerdo con el Ayuntamiento.



Esquema de implantación Alternativa 2.1.

- Prolongar la Avenida de Las Ciudades hasta el Paseo John Lennon como único eje viario urbano principal del que parte la estructura interior del nuevo barrio.
- Mantener únicamente la trama urbana y las edificaciones existentes del acuartelamiento en la zona central, destinando este espacio íntegramente a Equipamiento, no recuperando para la ciudad los espacios arbolados y ajardinados que configura la edificación.
- Localizar los espacios libres y zonas verdes principales en espacios de borde, frente a la ciudad residencial existente y frente al recinto cuartelario, y entre la nueva zona residencial y la zona central de equipamiento. Dichos espacios no son coincidentes con los espacios arbolados y ajardinados existentes que no se integran en la ordenación.



Las siguientes áreas de localización de usos:

- Localizar los usos residenciales en el norte del ámbito con tipologías de manzana cerrada y bloque de doble crujía. La altura de la edificación en que se desarrolla es de cinco plantas más ático.
- Ubicar en la zona central los equipamientos, tanto municipales como las nuevas instalaciones de Universidad Carlos III de Madrid.
- Situar al Sur, en contacto con el Paseo John Lennon, los usos terciarios y dotacionales con predominancia de actividades al aire libre, como es el recinto ferial.

ALTERNATIVA 2.2.

Esta alternativa consiste en plantear en los terrenos desafectados del ACAR un nuevo barrio residencial-dotacional cuya ordenación se basa en los siguientes criterios:

- Maximizar la permeabilidad de la trama urbana frente a las principales vías de su entorno (Avenida de Los Ángeles, Juan de la Cierva y, el Paseo de John Lennon y carretera M-406.
- Ordenar la estructura urbana interior apoyada en aquellos elementos singulares preexistentes (edificaciones, plazas y ejes, arbolado, etc.) que aporten valor e identidad al nuevo barrio.
- Preservar la estructura de la trama cuartelaria integrándola en la nueva trama urbana de la ciudad, apoyándose en aquellos elementos singulares preexistentes (edificaciones, plazas y ejes, arbolado, etc.) que aporten valor e identidad al nuevo al nuevo barrio de la ciudad.
- Proponer áreas preferentes de localización de usos adecuadas a sus condicionantes y aptitudes:
 - Banda Norte, en continuidad física con el ensanche del urbano de la ciudad, se indica como área preferente para localización de usos residenciales, con tipología de edificación abierta y con diversidad de programas que den respuesta a las necesidades de la población.
 - Banda Central, recuperar el espacio configurado por los pabellones del acuartelamiento para la localización de usos dotacionales de equipamientos y de espacios libres, creando un nuevo espacio representativo de la ciudad de Getafe, previsto se integre en él la Universidad Carlos III de Madrid.
 - Banda de frente al Paseo de John Lennon, prevista principalmente para actividades al aire libre, espacio multiuso de actividades terciarias ocio-recreativas y deportivas a la Avenida de John Lennon, que sirva de espacio transición entre la Base Aérea y el resto de la ordenación.

4.2. ALTERNATIVA SELECCIONADA

La justificación de selección de alternativa se ha realizado en base a los siguientes criterios o argumentos: Conectividad urbana, Preservación de áreas verdes y arbolado, Uso del suelo equilibrado, y Mitigación de impactos ambientales.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
 13 NOV 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

La siguiente tabla recoge la valoración semicuantitativa de cada una de las alternativas.

Argumento	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2.1.	Alternativa 2.2.
Conectividad urbana mejorada	Bajo	Alto	Medio	Alto
Preservación de de áreas verdes y arbolado	Bajo	Alto	Bajo	Alto
Uso del suelo equilibrado	Bajo	Bajo	Medio	Alto
Minimización del impacto sobre edificaciones	Bajo	Alto	Medio	Alto
Mitigación de impactos ambientales	Bajo	Medio	Medio	Alto
Eficiencia de los recursos públicos	Bajo	Medio	Medio	Alto

Se selecciona la Alternativa 2.2. al presentar una solución que integra de manera más armoniosa el desarrollo urbanístico con los elementos ambientales preexistentes y promueve un uso más sostenible del suelo.

Los argumentos clave que justifican la selección de esta alternativa desde un punto de vista ambiental se resumen en:

- Conectividad urbana mejorada: propone maximizar la permeabilidad de la trama urbana, lo que no solo facilita la integración del nuevo desarrollo en el tejido urbano existente, sino que también reduce el impacto ambiental asociado a la creación de nuevas infraestructuras de transporte. Esta mejora de la conectividad ayudará a reducir la congestión y, en consecuencia, las emisiones de gases de efecto invernadero en la zona.
- Preservación de áreas verdes y arbolado: Al considerar la integración de las zonas arboladas preexistentes, se contribuye a la preservación de la biodiversidad y del manteniendo del valor paisajístico. Los espacios libres para el disfrute de la población, cumplirán también una función ecológica al actuar como corredores verdes dentro del entorno urbano.
- Uso del suelo equilibrado: se propone una zonificación clara que distribuye de manera eficiente los usos del suelo. Se prioriza el uso residencial en áreas contiguas a la ciudad (área norte), mientras que las actividades terciarias ocio-recreativas y los equipamientos deportivos, se ubican en las áreas menos sensibles desde el punto de vista ambiental, minimizando el impacto sobre los recursos naturales y fomentando una estructura urbana más funcional. En la zona central se crea un espacio representativo de la ciudad para usos dotacionales de equipamientos y de espacios libres.
- Minimización del impacto sobre edificaciones preexistentes: La reutilización y/o rehabilitación de las edificaciones militares existentes en la zona destinadas a equipamientos, reduce la necesidad de nuevas construcciones y del impacto ambiental asociado. Esta decisión contribuye a una mayor eficiencia en el uso de recursos y a la conservación del patrimonio edificado, respetando el contexto histórico del nuevo barrio.
- Mitigación de impactos ambientales: Al concentrar los usos terciarios ocio-recreativos y deportivos cerca del Paseo John Lennon, se crea una barrera de transición entre las áreas residenciales y la base aérea, mitigando los posibles efectos negativos que pudieran derivarse de la actividad en dicha base.



- Eficiencia de los recursos públicos: Al plantea una actuación eficaz que resuelve con visión conjunta la actuación, valorando aspectos técnicos, medioambientales, sociales y económicos.

En conclusión, la selección de la Alternativa 2.2. se justifica al ofrecer un enfoque más equilibrado, sostenible y eficaz, al contemplar una propuesta para el desarrollo desde todos los puntos de vista (técnicos, medioambientales, sociales y económicos), propuesta que integra los elementos naturales, reutiliza infraestructuras existentes, y mejora la conectividad urbana sin generar impactos ambientales significativos, procurando una mejora para la ciudad de Getafe.

5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

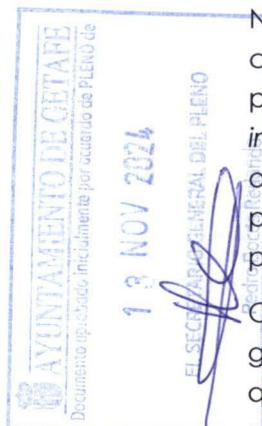
Como ya se ha expuesto en la Memoria de Información, y más concretamente en su apartado 4, referente al análisis del planeamiento vigente, la presente Modificación afecta a parte de los suelos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana como *Suelo No Urbanizable de Protección de las Instalaciones de la Defensa, ocupada por Cuarteles y Parques del Ejército de Tierra y Aire*. Siendo su afección a la Defensa Nacional el motivo de su protección y clasificación como SNUP por el Plan General vigente.

Dicho Plan General, en su modelo territorial, ya preveía la recuperación de esta área para su incorporación a la trama urbana de la ciudad en el caso de que se produjera su desafectación al uso militar, puesto que no existen otros valores naturales, ambientales o paisajísticos que motivaran su preservación del proceso urbanizador. Es más, se trata de unos terrenos colindantes con el casco urbano de Getafe y que, pese a tener la clasificación de Suelo No Urbanizable, se encuentran en situación de suelo urbanizado y edificado.

Es claro por lo tanto que, una vez dicha afectación a la defensa nacional ha cesado, ha desaparecido el motivo por el que los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación fueron clasificados como suelo no urbanizable protegido.

Con esta modificación no se trata, en el fondo, de clasificar "nuevo suelo" para el municipio, sino de adaptar las circunstancias urbanísticas del ámbito a la nueva realidad urbana que se producido e iniciado con su desafectación, que seguirá con el desalojo de sus instalaciones por parte del ejército y culminará con su integración ordenada en la trama urbana de Getafe con destino a otros usos. Todo lo anterior se propone en desarrollo de la propia ordenación urbanística definida por el Plan General de 2003, que ya lo previó en el momento de su formulación y aprobación.

En resumen, podemos decir que si bien con la presente modificación incrementa la superficie del suelo urbano clasificado del municipio, esto se hace sin que aumente el suelo urbanizado del mismo, puesto que el recinto cuya clasificación se modifica está *integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forma parte y cuenta con las infraestructuras y los servicios necesarios*, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones militares existentes. Todo ello de conformidad con el Artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.



No obstante, aunque el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe contemplara la recuperación de las instalaciones y edificaciones que progresivamente se fueran quedando desocupadas de los usos militares para su *integración en la ciudad y su utilización para otros usos*, resulta necesario incorporar a esta operación de transformación urbana otros usos que hagan viable, desde el punto de vista social y económico, la transformación urbanística del ámbito pretendida.

Como consecuencia de lo anterior la propuesta incorpora el uso residencial y otros generadores de actividad económica que permiten soportar la inversión pública que la renovación y la recuperación de las edificaciones existentes requiere, y configuran este espacio como un nuevo barrio de la ciudad.

De esta forma, y puesto que la presente modificación, más allá de posibilitar la incorporación como equipamientos de las instalaciones militares existentes, pretende implantar nuevos usos lucrativos en el ámbito resulta necesario acometer operaciones de reurbanización, reforma, o renovación de aquella, por lo que la propuesta plantea la delimitación de un nuevo ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, remitiendo su desarrollo a un momento posterior mediante el correspondiente instrumento de desarrollo, Plan Parcial de Reforma Interior. (PPRI).

Así el objeto de esta modificación de PGOU, además del cambio en la clasificación del suelo y de la delimitación de un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado, es establecer la ordenación estructurante en su ámbito, indicando las determinaciones, parámetros y condiciones a contemplar por el instrumento urbanístico de desarrollo para la definición de la futura ordenación pormenorizada, de forma que se cumplan las condiciones y objetivos de ordenación previstos ya en el Plan General y sea posible el desarrollo del nuevo Barrio de la Aviación en el marco de la colaboración con entre el Ayuntamiento de Getafe, el Ministerio de Defensa y la Universidad Carlos III de Madrid.

5.1. CRITERIOS, OBJETIVOS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN PARA EL DESARROLLO: FICHA DE ORDENACIÓN

La propuesta de Modificación Puntual de Plan General fija, en la ficha de ordenación del Ámbito de Actuación AA-08. ACAR. Barrio de la Aviación, las condiciones de desarrollo de carácter estructurante para el mismo, aunando los objetivos ya previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, los acuerdos suscritos por las distintas administraciones y organismos públicos implicados en el desarrollo del nuevo barrio, las determinaciones ya expuestas hasta ahora en cumplimiento de la legislación urbanística, así como aquellas otras que se deriven de los objetivos y condicionantes concretos del ámbito en relación con su función y su localización en el conjunto del núcleo urbano de Getafe.



Con estas condiciones de ordenación se pretende establecer el marco para desarrollar una ordenación pormenorizada capaz de garantizar, conforme a los criterios del TRLSRU, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del ámbito, promoviendo la conservación y rehabilitación de las preexistencias que dan identidad a la actuación, zonas arboladas, espacios y edificaciones singulares, posibilitando su rehabilitación para otros usos dotacionales, generadores de actividad que sean complemento al del nuevo barrio residencial y doten a sus ocupantes de un entorno con calidad de vida.

La ficha de ordenación, documento normativo, que regula la propuesta de esta modificación, recoge las características del desarrollo, y se estructura de acuerdo al modelo de las existentes en el vigente Plan General.

La denominación del nuevo ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado es **A.A. 08- ACAR- BARRIO DE LA AVIACIÓN**.

El desarrollo pormenorizado de la actuación de remite al instrumento de planeamiento Plan Parcial de Reforma Interior, en aplicación del artículo 47.2 de la Ley 9/2001. La superficie del ámbito delimitado, coincidente con los terrenos interiores al recinto ACAR Getafe desafectados es de 209.660 m², todos ellos clasificados por el vigente Plan General como Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Redes Existentes Supramunicipales de Instalaciones de Defensa, estando previsto por el PGOU vigente en el caso de vayan quedando desocupados de los usos militares, que es el motivo de la presente modificación, para la integración en la ciudad y utilización para otros usos que posibiliten un reequilibrio dotacional.

Las determinaciones de ordenación para el nuevo desarrollo son:

- Uso global: se propone un ámbito de uso Residencial Colectivo de Vivienda de Protección Pública. El ámbito constituirá una nueva área homogénea, U-33.
- Redes Generales: La Modificación determina una superficie mínima destinada a la Red General de Equipamiento de 41.000 m². Esta Red General se localiza en el espacio cuartelario existente en la franja central del ámbito, espacio noble de las instalaciones del acuartelamiento, conformado por los pabellones del acuartelamiento y la plaza central que delimitan.

La superficie de la huella de los edificios existentes se adscribe a la red de equipamientos sociales, y las áreas libres de edificación a la red de zonas verdes y espacios libres, cuya superficie como mínimo será de 19.600 m², cumpliendo así los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística de aplicación.

La Modificación protege este espacio incluyéndolo en el catálogo de bienes y espacios protegidos, con la denominación de Conjunto Catalogado. ACAR – Barrio de la Aviación, con protección de Conjuntos, con Grado 2º Ambiental.

En la ficha de Catálogo, que se añade a la documentación del PGOU vigente, se establecen las condiciones particulares de la edificación, posibilitando la rehabilitación de los actuales edificios para otros usos a la aprobación definitiva de esta Modificación. Dichas condiciones se resumen en el mantenimiento de su huella, volumetría, y elementos singulares, en particular los de estructura, como cerchas, cúpulas, etc. La ficha añadida al PGOU-2003 en su documento de Catálogo de bienes y espacios protegidos es la siguiente:



FICHA Nº: 21



Conjunto del ACAR -Barrio de la Aviación.

Situación

Ámbito AA-08 – Barrio de la Aviación

Tipo de edificio

1.- Conjunto urbano de pabellones y espacio central del acuartelamiento. Red Pública General de Equipamiento: equipamiento sociales y espacios libres y zonas verdes.

Eje viario denominado Avenida de los Grandes Vuelos: eje visual.

Grado de protección:

2º.

Aspecto de la edificación:

Fachada:

Material de cubierta:

Teja

Aleros

Carpintería exterior

Cerajería

Estado de conservación

En uso, con deficiencias

Referencia Catastral

28065A030000460000YM

Observaciones

1 Agrupación de edificaciones del Acuartelamiento que configuran un espacio central con arbolado.

Condiciones de la edificación:
Edificaciones con elementos singulares a mantener e integrar en la rehabilitación para acoger otros usos dotacionales.
Mantenimiento de la huella de los edificio y de su volumetría.
Mantenimiento de elementos singulares, especialmente los de estructura, cerchas, cúpula, etc.

2 Avenida de los Altos Vuelos : viario arbolado, dirección Oeste-Este: Mantenimiento e integración en la trama urbana como eje visual hacia el Cerro de los Angeles.





ACAR - Barrio de la Aviación	21
<p>Situación Ámbito AA-08 – Barrio de la Aviación Norte: Calle Plus Ultra Oeste: Calle Comadrona Asunción Fernández Sur: Avenida John Lennon/M-406 Oeste: Recinto de Defensa</p> <p>Fechas</p> <p>Usos Espacio urbano de acuartelamiento, pabellones militares.</p> <p>Propiedad Municipal</p> <p>Protección Grado 2º.</p> <p>Estado de Conservación En uso, con deficiencias</p>	<p>En los años 40 del pasado siglo, se consolida la instalación de los Cuarteles de Automovilismo al Norte de la Base Aérea, continuando en el proceso de constitución de Getafe como centro estratégico militar, que continúa hoy en día.</p> <p>En el Ámbito que nos ocupa, destaca la zona central del acuartelamiento, con orientación Este-Oeste, organizado por ocho pabellones, enfrentados dos a dos, que delimitan un espacio central, plaza de relación y comunicación entre ellos, y el trazado de la Avenida de los Grandes Vuelos, calle del acuartelamiento que se prolonga también de Este a Oeste por el recinto, colindante por el sur al citado espacio central cuartelario, y que constituye un eje visual hacia el Cerro de los Ángeles.</p> <p>Los pabellones son exentos, volumétricamente con doble simetría uno a uno, con cajas de escalera en su eje Norte-Sur.</p> <p>Las Fachadas son de fábrica de ladrillo visto, con zócalo de granito, huecos rectangulares regularmente repartidos. Las cornisas son enfoscadas y pintadas.</p> <p>Las cajas de escaleras, con mayor altura que el resto de la edificación, disponen de iluminación y ventilación a través de las fábricas de paves, orientadas al Norte y Sur.</p> <p>Las cubiertas son a dos aguas, de teja cerámica plana, y petos perimetrales rematados con teja cerámica curva, y plana en los casetones de cajas de escaleras, y pabellón central Norte.</p> <p>Bajo cubierta, salvo el pabellón ya indicado, disponen de una estructura vista, iluminación cenital, y huecos de ventilación desde fachada, enrasados con la cara superior de forjado.</p> <p>Existen diversos elementos singulares, descritos en las fichas elaboradas a tal efecto.</p> <p>Desde la Avenida de los Grandes Vuelos, se localizan dos construcciones entre edificaciones, con una marcada intención de potenciación de los ejes Norte-Sur más representativos.</p>



- Se establece un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,9723 m²/m². La aplicación de dicho coeficiente a la superficie del ámbito de actuación da una edificabilidad máxima en términos absolutos de 203.851 m², cifra que correspondería a la edificabilidad homogenizada medida en uso de Vivienda de Protección Pública Básica, manteniendo así el valor estimado de la actuación en cumplimiento del acuerdo suscrito entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Getafe.



La edificabilidad máxima que se establece para el uso residencial es de 143.220 m², que supone aproximadamente un 68% de la establecida como máxima.

Con estos números la propuesta estima que la densidad de vivienda del nuevo barrio estaría entre 60 y 70 vivienda por hectáreas, que correspondería a un número de viviendas de entre 1300 a 1.600. El nuevo barrio destinará como mínimo un 60% de la edificabilidad residencial a vivienda de protección pública, siendo el objetivo alcanzar el 100%, procurando así viviendas a precios asequibles a la población.

- Por último, y con la finalidad de posibilitar el diseño de un barrio con actividad, donde los usos residenciales, convivan con otros lucrativos que respondan a las necesidades de servicios terciarios su población, respondiendo al criterio de ciudad de proximidad, se propone destinar como mínimo un porcentaje del 20% del total de la edificabilidad a otros usos lucrativos compatibles, por su actividad, con el residencial.

En definitiva, los parámetros propuestos hacen que el nuevo barrio, corresponda a un modelo de ciudad compacto, predominantemente residencial de vivienda colectiva y de protección pública, pero dotada de actividades y servicios terciarios de proximidad y, por tanto, accesibles peatonalmente. Este nuevo barrio residencial queda imbricado con grandes dotaciones- como sería un nuevo campus de la universidad, nuevo recinto ferial, etc.- permitiendo una transición de espacios desde la densificación del centro urbano de la ciudad hasta vacío que supone la Base Aérea.

En cuanto a la Gestión la modificación no determina el sistema de ejecución, correspondiendo la iniciativa al Ayuntamiento de Getafe, en calidad de titular de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación.

Los objetivos de la ordenación de la propuesta se refieren a:

- Integración en el espacio urbano los terrenos desafectados del ACAR Getafe, ámbito de actuación, situados en el borde oriental sur del casco urbano residencial de la ciudad, entre este, el paseo de John Lennon y la travesía urbana de la M-406 -que los separa de la Base Aérea- y el resto del acuartelamiento que mantiene su afección a Defensa.
- Definición y diseño de bordes, en especial el borde sur colindante al Paseo John Lennon y la travesía de M-406, integrando en ellos circuitos peatonales, ciclistas, paseos ajardinados y arbolados, etc., que potencien la movilidad activa en el nuevo barrio y en su relación con el resto de la ciudad.
- Creación de un nuevo barrio para la ciudad, que incorpore en su tejido urbano los elementos destacados de las instalaciones militares que forman parte de su identidad, recuperándolos para su reutilización para actividades cívicas y sociales.
- Implantación de un nuevo campus universitario de la Universidad Carlos III de Madrid en la ciudad, procurando un espacio adecuado a su actividad dotacional, como son los pabellones militares existentes en la franja central de la actuación.



Favorecer el reequilibrio dotacional de equipamientos y zonas verdes de los barrios residenciales limítrofes, los de mayor antigüedad de municipio, generando espacios singulares dotacionales: equipamientos, servicios, zonas verdes y espacios libres, que fomenten la cohesión social y la equidad.

Mantenimiento de las zonas arboladas preexistentes, dotando al nuevo barrio de parques y jardines que las incorpore a su diseño, tanto en espacios estanciales, como en paseos e itinerarios para movilidad activa.

- Dotación de un parque de vivienda de protección pública que responda a las necesidades de los ciudadanos, con la diversidad de tipologías funcionales que responda a los diferentes grupos sociales a los que vayan destinados (mayores, familias, jóvenes, estudiantes, etc.).
- Diseñar un nuevo tejido residencial compacto, imbricado con grandes equipamientos singulares públicos y con otros usos lucrativos que completen y complementen su actividad, característicos de la ciudad de proximidad.

Se establecen condiciones particulares para la ordenación pormenorizada, de acuerdo al esquema indicativo que recoge la ficha, y que se refieren a.

1. Espacio urbano singular constituido por los pabellones militares y sus zonas aledañas libres de edificación.
Dicho espacio se protege desde esta modificación y se añade al catálogo de PGOU como conjunto, con protección Ambiental en Grado 2º, recogiendo su ficha las condiciones de la edificación que harán viable su rehabilitación, a corto plazo, para poder ser utilizados por usos dotacionales al servicio de la ciudad y su población.
2. Mantenimiento y puesta en valor de la actual Avenida de Los Grandes Vuelos, viario delimitado por arbolado de alineación de gran porte, potenciándolo como eje visual hacia el Cerro de los Ángeles.
3. Mantenimiento de pabellón polideportivo existente en el área suroeste de la actuación, que se calificará como equipamiento deportivo de uso público de red local.
4. Evaluación del posible mantenimiento y transformación de las naves preexistentes militares, así como la reutilización de elementos arquitectónicos de valor cultural, testigos de una arquitectura industrial de los años 50.
5. Localización en la zona sur de un espacio público multifuncional que dote a la ciudad de un área de convivencia y celebración de eventos singulares (ferias, conciertos, mercados temporales, etc.).
6. La ordenación integrará las masas arboladas preexistentes en la ordenación generando parques, jardines y paseos, que permitan acoger áreas estanciales e itinerarios predominantemente peatonales.

Además de estas condiciones, y sin estar indicado en el esquema indicativo de la ordenación su localización, se reservará suelo, con la calificación adecuada, para la localización de una subestación de eléctrica y un tanque de laminación, este último de acuerdo a las determinaciones del Plan Sanea.



5.1.1. Ficha de ordenación

Seguidamente se adjunta las hojas que componen la Ficha de Ordenación que se añade a la documentación del PGOU vigente:

A.A.
ORDENACION DEL SUELO URBANO NO COMERCIALIZADO

ACAR
BARRIO DE LA AVIACIÓN

Figura de Ordenación **08**
P.P. Ref. Interior

Hoja de Referencia
O-582.42.01
O-582.42.02
O-582.42.05
O-582.42.06



Esquema indicativo de ordenación



- Área de Actuación.
- Eje visual y de estructura urbana
- ← Máxima conectividad
- Localización de Redes Generales
- Mantenimiento de antiguos pabellones militares (conjunto urbano catalogado)
- Espacio singular a incluir en la red de zonas verdes y espacios libres
- Integración de zonas arboladas existentes en la nueva ordenación
- Equipamiento deportivo a mantener formando parte de la red local
- Valoración de la recuperación, transformación de usos e integración en la nueva ordenación
- Estrategias/condiciones de ordenación

AMBITOS DE ACTUACION REMITIDOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETAFE  Octubre 2024

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
 13 NOV 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FICHA RESUMEN DE CARACTERISTICAS	08
Suelo Urbano No Consolidado	A.A
Ámbito de Actuación Remitido	
Nombre	ACAR- Barrio de la Aviación
Figura de Ordenación:	PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR (PPRI)
Uso global:	Residencial Colectivo
Área Homogénea:	U-33 (coincidente con el ámbito)
Delimitación:	La que figura en planos y en el esquema indicativo
Determinaciones de ordenación	
Superficie total de la actuación (m ²):	209.660
Superficie de suelo destinado a usos lucrativos (m ² s):	a determinar por el PPRI
Superficie de Redes Generales de Equipamientos (m ² s):	41.000
Superficie mínima de Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres. (m ² s):	19.600
Edificabilidad máxima (m ² t)	203.851
Coefficiente de edificabilidad del ámbito de actuación (m ² tH VPPB / m ² s):	0,9723
Densidad de vivienda (viv/ha). (No vinculante)	60-70
Número de viviendas. (no vinculante)	de entre 1.300 a 1.600
Número máximo de plantas:	a determinar por el PPRI
Edificabilidad máxima uso residencial (m ² t)	143.220
Porcentaje mínimo de la edificabilidad residencial destinada a VPP	60%
Porcentaje de edificabilidad destinada a usos no residenciales	mínimo 20%
Modalidad de gestión	
Iniciativa de Planeamiento:	PÚBLICA
Sistema de Ejecución:	A determinar por el planeamiento
Cesión de edificabilidad al Ayuntamiento:	Según ley

Objetivos de ordenación

- Integrar en el espacio urbano los terrenos desafectados del ACAR Getafe, situados entre el borde oriental sur del casco urbano residencial de la ciudad, el paseo de John Lennon y la travesía urbana de la M-406 -que los separa de la Base Aérea- y el resto del acuartelamiento que mantiene su afección a Defensa.
- Definir y diseñar los bordes de la actuación, en especial el borde sur colindante al Paseo John Lennon, integrando en ellos itinerarios que mejoren: la conexión este-oeste del municipio, a los nodos de transporte público, y a los equipamientos; potenciando la movilidad activa y sostenible en el nuevo barrio y en su relación con el resto de la ciudad.
- Crear de un nuevo barrio para la ciudad, que incorpore en su tejido urbano los elementos destacados de las instalaciones militares que forman parte de su memoria e identidad, recuperándolos para su reutilización para actividades cívicas y sociales.
- Implantar de un nuevo campus universitario de la Universidad Carlos III de Madrid en la ciudad, procurando un espacio adecuado a su actividad dotacional, mediante la recuperación, reutilización y rehabilitación de los actuales pabellones militares.
- Favorecer el reequilibrio dotacional de equipamientos y zonas verdes de los barrios residenciales limítrofes, los de mayor antigüedad de municipio, generando espacios singulares dotacionales: equipamientos, servicios, zonas verdes y espacios libres, que fomenten la cohesión social y la equidad.
- Mantener las zonas arboladas preexistentes, dotando al nuevo barrio de parques y jardines que las incorpore a su diseño, tanto en espacios estanciales, como en paseos e itinerarios para movilidad activa.
- Dotar al municipio de un parque de vivienda pública de protección que responda a las necesidades de la población de Getafe, con diversidad de tipologías funcionales que responda a las necesidades de distintos grupos sociales.
- Diseñar un nuevo tejido residencial compacto, con criterios de ciudad saludable, imbricado con grandes equipamientos singulares públicos, y con otros usos que completen y complementen su actividad, característicos de la ciudad de proximidad.



FICHA RESUMEN DE CARACTERISTICAS	08
Suelo Urbano No Consolidado	A.A

Condiciones particulares para la ordenación pormenorizada del ámbito

El PPRI ordenará los diversos usos teniendo en cuenta las localizaciones y acciones preferentes establecidas en el esquema indicativo de esta ficha, y en concreto las siguientes acciones:

1. Mantenimiento del espacio urbano singular, constituido por los pabellones militares y sus jardines y zonas aledañas libres de edificación, para su transformación para usos dotacionales.
2. Mantenimiento y puesta en valor de la actual Avenida de Los Grandes Vuelos, viario delimitado por arbolado de alineación de gran porte, potenciándolo como eje visual hacia el Cerro de los Angeles.
3. Mantenimiento del pabellón polideportivo existente como equipamiento deportivo de uso público (red local).
4. Evaluación del posible mantenimiento y transformación de las naves preexistentes militares, así como la reutilización de elementos arquitectónicos de valor cultural, testigos de una arquitectura industrial de los años 50.
5. Localización de espacio urbano multifuncional destinado a la celebración de eventos al aire libre.
6. La ordenación integrará las masas arboladas preexistentes en la ordenación generando parques, jardines y paseos, que permitan acoger áreas estanciales e itinerarios predominantemente peatonales.

Además:

- La estructura que se diseñe deberá integrar la actuación en la trama urbana de la ciudad, prestando especial atención a los itinerarios que la conecten con los nodos de transporte públicos y con el actual campus universitario de la UC3M. Se priorizará la movilidad sostenible: peatón, bicicleta, transporte público etc.
- Deberá preverse suelo con la calificación adecuada para la localización de una subestación eléctrica y un tanque de laminación.

Para el establecimiento de los coeficientes de ponderación entre los usos se estará a lo dispuesto en la memoria de ordenación.





5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

De conformidad con el Artículo 42 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid la presente Modificación Puntual establece sobre su ámbito de actuación las siguientes determinaciones de carácter estructurante:

➤ *Clasificación*

Se modifica la clasificación a suelo urbano, por ser éste un régimen estatutario definido en el Artículo 17 de la Ley 9/2001 cuyos requisitos cumplen los terrenos que se han desafectado.

➤ *Categoría de suelo*

Si bien se trata de terrenos aptos para la edificación, insertos en una trama urbana, con acceso rodado, frente a vías urbanas y que cuentan con los servicios de necesarios para dar soporte a las edificaciones existentes, la modificación plantea su desconsolidación para introducir nuevos usos, a parte de los ya existentes al servicio del uso militar. Se precisará por tanto de obras de urbanización de reforma interior, renovación y mejora urbana y por lo tanto se delimita un nuevo ámbito de Suelo Urbano No Consolidado.

➤ *Delimitación de un nuevo Ámbito de Actuación*

Se delimita el nuevo ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado, con la denominación de AA-08. ACAR-Barrio de la Aviación, coincidente con el ámbito de la modificación puntual. Comprende todos los terrenos desafectados de la defensa excepto la calle Comadrona Asunción, una vía urbana exterior al recinto cuartelario, que era todavía de titularidad militar, pero que forma parte de la trama viaria pública del municipio, estando clasificada por el PGOU como suelo urbano consolidado, y por tanto no es necesario modificar su clasificación.

➤ *Área homogénea*

El ámbito de la modificación, es coincidente con el de la Actuación de Suelo Urbano No Consolidado AA-08 y se constituye como una nueva Área Homogénea U-33. La superficie es de 209.660 m² y uso global es el Residencial Colectivo.

La presente modificación, solo contiene la ordenación estructurante del ámbito, remitiendo al desarrollo posterior a través de un Plan Parcial de Reforma Interior el establecimiento de la ordenación pormenorizada del mismo. Por ello, no se establecen en este momento las tipologías, usos concretos y criterios funcionales que serán los definitorios del área homogénea.

Sin embargo, la creación de un área homogénea nueva es una decisión de ordenación que responde a la voluntad de que se trate el ámbito de una manera global, con criterios de mantenimiento de la trama cuartelaria preexistente, integrando algunas de sus instalaciones en el tejido residencial de nueva creación, de manera que se proyecte una imagen urbana unitaria en el ámbito y que responda a criterios de renovación y regeneración urbana conforme al TRLSRU y densidades propias de los centros urbanos y áreas homogéneas colindantes.



Continuando con lo establecido en el Artículo 42 de la Ley 9/2001, apartado 6.f), cuando el Plan General no establezca la completa ordenación pormenorizada de un ámbito de suelo urbano, vendrá obligado a señalar sobre el mismo las siguientes determinaciones:

- 1.º La delimitación del ámbito o ámbitos en que se divide, entendiéndose cada uno de éstos como el **ámbito objeto del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo**. Sobre cada uno de estos ámbitos será de aplicación el coeficiente de **edificabilidad** y el **uso global** correspondiente al área homogénea en que se localice, así como sus **coeficientes de ponderación**.
- 2.º Opcionalmente, condiciones específicas respecto a la regulación de los usos o de la edificación, así como **criterios y objetivos para la formulación del correspondiente instrumento de desarrollo**; a tales efectos, podrán establecerse intervalos de edificabilidades, así como la prohibición de usos concretos o parámetros cuantitativos para la admisibilidad de otros.
- 3.º Cuando así proceda, se indicará el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada sector al tejido urbano.
- 4.º Con carácter opcional, la delimitación de unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución que proceda.

En consecuencia, la Modificación Puntual recoge una nueva ficha de ordenación, que se añade a las ya existentes en el PGOU para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. En ella se establecen las determinaciones y parámetros de ordenación para su desarrollo que se explican y justifican a continuación.

➤ *Coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación y uso global*

El Artículo 39 de la Ley 9/2001 señala lo siguiente:

..(....)

3. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo.

La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico.

13 NOV 2024
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

b) En el supuesto que el ámbito sea toda el área homogénea, la determinación del coeficiente de edificabilidad vendrá establecida discrecionalmente por el planeamiento general en función de las estrategias propuestas y por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera.

..(...)

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de
13 NOV 2024
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

En aplicación de este último apartado se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,9723 m² de uso residencial Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB). Esta determinación de, carácter estructurante y discrecional, se ha fijado tomando en consideración el Acuerdo de Enajenación de los terrenos suscrito entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa, adoptado, en atención a sus respectivos intereses públicos, para alcanzar con la venta de los terrenos los fines fundamentales de ambas partes:

- Obtener los terrenos que permitan la transformación de las instalaciones militares y su integración como un nuevo Barrio de la Aviación en la ciudad de Getafe, posibilitando la ampliación de la universidad, y la creación de equipamientos públicos y vivienda de protección pública.
- Sufragar los gastos de ejecución material de las instalaciones, infraestructura y material que suponen el traslado de las instalaciones militares a su nueva ubicación.

Así, sobre los estudios y análisis previos llevados a cabo, tanto por el INVIED O.A. como por los servicios técnicos municipales, se adoptó como base del acuerdo para establecer el precio de la compra-venta la propuesta urbanística que se incorpora en el ANEJO 3º de este documento, que respondía a los objetivos de ordenación que el Ayuntamiento tenía para el ámbito a la vez que hacía viable económicamente la desafectación y enajenación para ambas partes.

La propuesta para el desarrollo urbanístico recogía las siguientes edificabilidades:

Edificabilidad máxima lucrativa del ámbito.....	148.781 m ² c
Edificabilidad comercial.....	7.421 m ² c
Edificabilidad residencial.....	141.360 m ² c

de la cual:

Edificabilidad Residencial colectivo Libre.....	59.520 m ² c
Edificabilidad Residencial colectivo VPPL.....	40.920 m ² c
Edificabilidad Residencial colectivo VPPB.....	40.920 m ² c

Si bien este reparto no resulta en ningún modo vinculante para el establecimiento de los parámetros de la ordenación, que el presente planeamiento puede fijar de manera discrecional, si que ha constituido un punto de partida razonable para el establecimiento de un coeficiente de edificabilidad adecuado conforme a la legislación urbanística y el modelo territorial del municipio.

Así, partiendo de la propuesta contenida en el citado ANEJO 3º, se han homogeneizando las edificabilidades referidas, adoptando como uso característico el Residencial Colectivo VPPB(A), que se prevé el mayoritario. Aplicando los coeficientes de homogeneización del PGOU, similares a los resultantes de los valores de mercado contemplados en el anexo II del propio acuerdo, resulta lo siguiente:

USOS	Edificabilidad lucrativa Anejo 2º (m2t)	Valor (€/m2t)	Coficiente homogeneización	Edificabilidad homogeneizada (m2tH)
COMERCIAL	7.421	1.120,24	2,23	16.548,83
RESIDENCIAL VPPL	40.920	1.908,09	1,25	51.150,00
RESIDENCIAL VPPB	40.920	1.526,47	1,00	40.920,00
RESIDENCIAL VL	59.520	2.450,18	1,60	95.232,00
TOTAL	148.781			203.850,83

El coeficiente de edificabilidad adoptado para el desarrollo de la actuación es el resultado de dividir los metros cuadrados edificables en el uso característico (203.850,83) entre la superficie del ámbito (209.660), dando como resultado un coeficiente de 0,9723 m²t de uso residencial VPPB por metro cuadrado de suelo.

Este coeficiente de edificabilidad resulta coherente con la imagen urbana que la modificación pretende definir, en relación con los objetivos de ordenación previstos y las características de las áreas homogéneas colindantes, según se puede comprobar en el cuadro extraído de la memoria de ordenación del vigente Plan General, que se recoge a continuación:



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
 1º NOV 2004
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Pedro B... ..

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANO

AREA HOMOGENEA	SUPERFICIE m²s	EDIFICABILIDAD m²c	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m²/m²	USO GLOBAL	AMBITOS NO CONSOLIDADO
U-1	1.749.376	2.973.065	1,6925	RCL	
U-2	1.132.924	1.722.044	1,5200	RCL	
U-3	37.500	30.240	0,8064	RUL	
U-4	269.184	107.135	0,3980	RUL	
U-5	160.310	57.712	0,3699	RUL	
U-6	269.650	106.566	0,3960	RC VPO	
U-7	169.500	238.690	1,4082	RCL	
U-8	114.900	39.600	0,3446	RUL	
U-9	277.500	89.900	0,3240	RUL	
U-10	198.300	78.923	0,3980	RUL	
U-11	3.475.000	1.072.170	0,3085	RUL	
U-12	82.340	67.640	0,8215	RCL	AA-02
U-13	80.790	112.000	1,1200	TER	AA-04
U-14	2.951.105	2.505.488	0,8490	IND	
U-15	448.953	146.780	0,6000	IND	
U-16	213.047	59.430	0,8000	IND	
U-17	185.906	287.375	1,5458	RCL	AA-01
U-18	218.660	108.890	0,6424	IND	
U-19	526.836	157.439	0,2988	TER	AA-03
U-20	116.000	34.800	0,3000	TER	
U-21	73.328	88.317	1,2044	RCL	AA-05,AA-06,AA-07
U-22	96.973	9.697	0,1000	DOT PUB	
U-23	164.575	16.458	0,1000	DOT PUB	
U-24	52.895	15.869	0,3000	TER	
U-25	869.700	355.779	0,4091	RC VPO	
U-26	95.770	35.914	0,3750	RUL	
U-27	473.250	141.889	0,2998	RUL	
U-28	720.980	460.215	0,6383	IND	
U-29	810.168	162.445	0,2005	IND	
U-30	1.623.222	328.137	0,2022	IND	
U-31	73.281	18.320	0,2500	DOT PRY	
U-32	577.407	232.346	0,4000	DOT PUB	
TOTAL SUELO URBANO	18.309.330	11.602.772			

SUMA A.A.=	949.200	712.771
SUMA SUC=	17.360.130	10.890.001
RESIDENCIAL	9.634.438	7.492.959
INDUSTRIAL	6.986.135	3.771.385
TERCIARIO	776.521	320.108
DOTACIONAL	912.236	258.501

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado por acuerdo de
 PLENO celebrado el

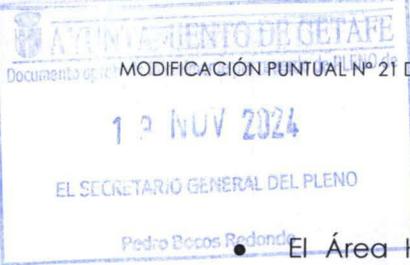
30 JUL 2003

LA SECRETARIA GENERAL.

Fdo.: Concepción Sánchez Yllera



- El Área Homogénea U-1 corresponde al Centro Antiguo y Ensanche y contiene dos zonas de ordenanza diferenciadas, con tipología predominante de manzana cerrada. El coeficiente de edificabilidad es el más alto de las áreas homogéneas residenciales, como es habitual en los centros urbanos.



- El Área Homogénea U-2, correspondiente al Barrio de Juan de la Cierva, comprende varias zonas de ordenanza de edificación abierta. El coeficiente de edificabilidad responde a una zona urbana de bastante densidad.
- El Área Homogénea U-3, comprende la antigua colonia militar del ACAR, de tipología unifamiliar y coeficiente de edificabilidad algo menor que el propuesto.
- También se ha tomado en consideración el Área Homogénea U-17. El Rosón, cuyo origen es la transformación de una antigua zona industrial y que, aun no siendo colindante con el ámbito del nuevo Barrio de la Aviación, constituye una referencia dentro de la ciudad de Getafe como barrio equilibrado en cuanto a densidad, intensidad de dotaciones, modelo de ocupación y calidad de las viviendas y el espacio público.



Teniendo en cuenta los elevados índices de edificabilidad de las zonas contiguas al nuevo ámbito (entre 1,50 y 1,70) y considerando El Rosón (1,50) como un modelo de referencia para la adopción de parámetros urbanísticos que creen un tejido residencial equilibrado y adecuado, no ha de olvidarse la diferencia fundamental que existe entre todos estos barrios y el nuevo Barrio de la Aviación, que si bien es colindante con el casco y zonas residenciales bastante densas hacia el norte y el oeste, va a incorporar en su ordenación amplias zonas dotacionales, que permitirán constituir en el límite del núcleo urbano una zona de transición que de paso a la planicie de la Base Aérea.

Por ello, el coeficiente de edificabilidad considerado ($0,9723 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$) resulta adecuado para dar cabida a una ordenación pormenorizada que resuelva, con una densidad suficiente, la transición entre el centro urbano y el ensanche, con sus edificaciones en altura, y la baja densidad del entorno del aeródromo.

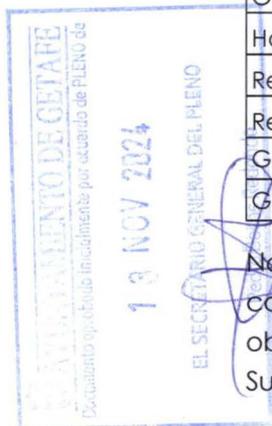
➤ *Coefficientes de ponderación*

Para determinar las relaciones de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que el instrumento de desarrollo deberá utilizar para establecer las edificabilidades correspondientes a los usos pormenorizados que conformen la nueva ordenación, se ha partido de los coeficientes de ponderación del Plan General, procediendo según lo previsto en el punto V.4.4. *Determinaciones de los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías edificatorias*, apartado c). de la Memoria de Ordenación del Plan General.

Puesto que los coeficientes del Plan General están referidos al uso residencial colectiva libre y el característico de la nueva Área Homogénea es el residencial de protección pública de precio básico (VPPB), se asignará el coeficiente 1 a dicho uso y se calcularán proporcionalmente los del resto de los usos, conforme a lo previsto en dicho apartado.

Los coeficientes así obtenidos son los siguientes:

USOS Y TIPOLOGÍAS	COEF. POND.
Vivienda de Protección Pública de Precio Básico (VPPB)	1
Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)	1,26
Vivienda Colectiva Libre (RCL)	1,61
Vivienda Unifamiliar Adosada (RUL)	1,85
Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA)	1,98
Comercial en edificio exclusivo (COM.EX)	2,58
Comercial en plantas bajas (COM.BJ)	2,23
Oficinas en edificio exclusivo (OF.EX)	2,23
Oficinas en plantas bajas (OF.BJ)	2,23
Hotelero (HOT)	2,23
Recreativo en edificio exclusivo (REC. EX)	2,23
Recreativo en plantas bajas (REC.BJ)	2,23
General dotacional privado en edificación exclusiva (DOT.EX)	0,97
General Dotacional privado en plantas bajas (DOT.BJ)	0,89



No obstante, el Plan Parcial de Reforma Interior podrá variar justificadamente los coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos, conforme al art 38.3 b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

➤ *Índices de densidad y parámetros de ordenación*

Para hacer los cálculos que justifican la ordenación:

1. Se adopta una densidad para la nueva actuación de 62 viv/Ha. Dicha densidad se justifica en la media del suelo residencial del PGOU-95, que correspondería con el suelo del centro urbano actual.

Esta decisión, que se alinea con el vigente marco de la legislación estatal, se realiza teniendo en cuenta la localización en el centro urbano de la actuación, considerando que es el más adecuado al consumir menos suelo, procurando una ciudad compacta.

2. Aplicado a la superficie del ámbito resulta un nº de viviendas de 1.302.
3. Continuando con los parámetros manejados en el PGOU 95 y PGOU 2003:

- Tamaño medio de la vivienda: 110 m²t.
- Número medio de habitantes por vivienda: 3 hab/viv.

Resulta una edificabilidad residencial de 110 m²t/viv. X 1302 viv. = 143.220 m²t, bastante similar a la considerada para destinar a vivienda en el Anexo II del Acuerdo entre el Ministerio de Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Getafe.

Teniendo en cuenta:

- La elevada necesidad de vivienda
- La intención de desarrollar la mayor parte de la edificabilidad del ámbito en VPPB, y preferiblemente en régimen de alquiler. Las condiciones de ordenación establecen como mínimo destina el 60% de la edificabilidad Residencial a vivienda de protección pública.



- El entorno universitario aconseja el posibilitar una mayor variedad de tipologías residenciales, para responder también a las demandas de: estudiantes, profesores y personal vinculado a la universidad que necesite alojamiento por temporadas, singles, tercera edad u otros tipos de necesidades habitacionales de carácter más rotatorio, y por tanto de dimensiones más pequeñas que la considerada para la vivienda familiar de carácter permanente.
- El tamaño máximo de la vivienda protegida está regulado por ley en 110 m²t, a no ser que se destine a familias numerosas

La ordenación no fija el número máximo de viviendas, estableciendo una horquilla para que sea la ordenación pormenorizada la que decida si mantener el tamaño medio de 110 m²t por vivienda o si resulta adecuado plantear viviendas más pequeñas (media 90 m²t) dejando abierta una horquilla entre 1300-1600 viviendas.

Mediante las determinaciones contenidas en la ficha no se impone un número fijo de viviendas ya que el número exacto lo establecerá en su momento el Plan Parcial de Reforma Interior en función del concreto reparto de edificabilidades asignadas a la vivienda de protección pública y a la vivienda libre, siempre dentro de las horquillas establecidas y el tamaño de vivienda considerado - en el caso de que se vaya a una vivienda más pequeña el número de habitantes tampoco variaría, puesto que se reduciría el número de hab/vivienda).

4. De lo anterior, resulta el número de 3.906 nuevos habitantes.

➤ *Justificación de los estándares dotacionales*

El artículo 36 de la Ley 9/2001 establece una cesión, para redes generales, con un estándar de 20 m²s por cada 100 m² de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, cuyo destino será fijado según las necesidades.

En el caso del nuevo Ámbito de Actuación AA-08 se reserva el conjunto urbano rectangular formado por los antiguos pabellones militares en torno al espacio central arbolado como red general cuyo destino principal será la creación de un campus universitario en torno al espacio público arbolado.

Dicho conjunto urbano ocupa una superficie aproximada de 41.000 m²s, que deberán incluirse en la Red General de Equipamientos para la creación del nuevo campus. De esta manera se da cumplimiento del Artículo 36.5. de la Ley 9/2001 que de acuerdo al estándar de 20 m²s/100m²t establece una dotación obligatoria de 40.770 m²s Red General. Del total de estos 41.000 m²s se destinarán como mínimo 5m²s por habitante a la Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (19.530 m²s), en los que se incluirá el espacio central ajardinado. El resto del área se destinará a equipamientos sociales (21.470 m²s) vinculados a la universidad.

Para la justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales se ha considerado la hipótesis más restrictiva, a efectos de reservas de suelos destinados al sistema de redes generales, para comprobar y garantizar su cumplimiento.

Superficie edificable máxima (m ² t)	Estándar dotacional Ley 9/2001 – Redes Generales (RG)	Superficie mínima de RG Ley 9/2001	Superficie propuesta Redes Generales (RG)	Superficie mínima de RG destinada a ZV y EL
203.851 (m ² t)	20 m ² s/m ² t	40.770 m ² s	41.000 m ² s	5 m ² s/hab. (19.530)

6 ALCANCE DE LA DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU

La Modificación que se propone afecta:



➤ *En la Memoria:*

Se actualizan los cuadros resumen de Superficies, Usos, Áreas Homogéneas y Ámbitos de Actuación.

La presente Memoria de ordenación se incorporará a la del PGOU.

➤ *En los Planos:*

Se modifican las determinaciones normativas, con la simbología del Plan General, afectando a los planos siguientes:

Serie de Ordenación General (Escala 1:25.000):

- G Gestión: División del Suelo. En el que se delimita el Área Homogénea U-33 ACAR- Barrio de la Aviación.
- P-1 Clasificación. En el que se recoge el ámbito de actuación con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, A.A.-08 ACAR. Barrio de la Aviación.
- P-2 Ordenación Estructurante. En el que se introduce en el ámbito de actuación el área destinada a Red Pública General de Equipamientos Sociales.
- P-3 Calificación. En el que se introduce en el ámbito el uso predominante residencial y la Red Pública General de Equipamientos Sociales.

Serie Clasificación del Suelo (Escala 7.500):

- C-582.4-2 Clasificación. En el que se clasifica el ámbito de actuación como Suelo Urbano No Consolidado con la denominación de A.A.-08 ACAR- Barrio de la Aviación.

Serie Ordenación del Suelo Urbano (Escala 2.000):

- O-582.4-2.01, O-582.4-2.02, O-582.4-2.05 y O-582.4-2.06. En los que se modifica la delimitación del suelo urbano, incluyendo en el los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación.

➤ *En las Normas Urbanísticas:*

Se modifica el Artículo 85 delimitación de Áreas Homogéneas. Se añade al listado una nueva Área U-33: coincidente con el ámbito de ordenación del Suelo Urbano No Consolidado, A.A.-08 ACAR -Barrio de la Aviación.

➤ *En el Anexo a las Normas Urbanística: Fichas de ordenación:*

Se incluye una nueva ficha de **AMBITOS ACTUACIÓN REMITIDOS** con la denominación de **A.A.-08 ACAR Barrio de la Estación** con el contenido propio de estas fichas: Esquema indicativo de ordenación, Denominación, instrumento de ordenación pormenorizada, uso global, delimitación, principales parámetros de ordenación, modalidad de gestión, objetivos y condiciones para el desarrollo.

➤ *En el Catálogo de bienes y espacios protegidos:*

Se añade una nuevo bien catalogado, correspondiente al Nº de Catálogo 21, con la denominación de **Conjunto Catalogado: ACAR- Barrio de la Aviación**, con **Protección de Conjuntos**, con **Grado 2º Ambiental**, que corresponde con:

- el espacio central del acuartelamiento - espacio noble configurado por ocho pabellones (7 edificios), enfrentados dos a dos, que delimitan un espacio central, plaza de relación y comunicación entre ellos, y
- el trazado de la Avenida de los Grandes Vuelos, calle del acuartelamiento que se prolonga de Este a Oeste por el recinto, colindante por el sur al anteriormente citado espacio central cuartelario, y que constituye un eje visual hacia el Cerro de los Ángeles.





IV. ESTUDIOS ECONÓMICOS DE LA ACTUACIÓN



1 INTRODUCCIÓN

Este apartado constituye un documento económico-urbanístico que justifica la viabilidad de la actuación de transformación urbanística cuyo marco se establece mediante la presente Modificación de Plan General, en términos de rentabilidad y de un adecuado equilibrio entre cargas y beneficios. Así como, se toma en consideración la sostenibilidad económica de la futura ordenación que será el resultado de las determinaciones contenidas en el documento, de manera que se garantice un uso eficiente de los recursos públicos.

A la vista de estos preceptos en este documento se analiza la dimensión económica del desarrollo de las actuaciones contenidas en la presente Modificación Puntual de Plan General, para posteriormente justificar que la previsión de los costes que la implantación requiera y los recursos con los que se cuenta son suficientes para su desarrollo.

2 ESTUDIO DE VIABILIDAD Y ECONÓMICO-FINANCIERO (EVEF)

2.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El Estudio de Viabilidad Económico Financiera constituye el documento mediante el que se justifica que la transformación del suelo propuesta en la presente Modificación Puntual de Plan General es viable. Esto quiere decir que la actuación debe arrojar un saldo económico positivo, entre los ingresos y costes de la actuación. El cumplimiento de dicha exigencia, en términos de rentabilidad, debe exigirse de forma más rigurosa, aun si cabe, al tratarse de fondos públicos.

Este saldo positivo con el que se concluye el presente estudio constituye la garantía de viabilidad de la actuación de transformación urbanística

Ingresos – gastos > 0 €

(Valor de la edificabilidad patrimonializable – cargas de la actuación > 0)

Así, mediante este apartado se da repuesta a lo determinado en los siguientes preceptos normativos:

- Artículo 43 apartado b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, relativo a la documentación de los Planes Generales, que requiere justificar, la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

- Artículo 37 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978) el cual establece la necesidad de incorporar en los Planes Generales un estudio económico financiero, con el contenido que indica el Artículo 42, que exige que se incorpore, una evaluación económica de las obras de urbanización e implantación de los servicios, así como la determinación del del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

2.2. ANTECEDENTES

En 2021, en el marco de las actuaciones llevadas en colaboración con el Ministerio de Defensa para la desafectación y posterior adquisición de los terrenos, el Ayuntamiento encargó la realización de un Informe de Viabilidad Económica y Desarrollo en el tiempo de las actuaciones a desarrollar en el ACAR que se incorpora al documento como **ANEJO 9º**. Dichos análisis sirvieron para llegar a un acuerdo sobre el precio de compraventa de los terrenos con el Ministerio de Defensa, de manera que resultaran adecuadamente ponderados y evaluados económicamente los intereses de ambas administraciones.

El cálculo del EVEF se refiere a un momento concreto en el tiempo, que es el de la conclusión de la actuación de transformación y que según el TRLSRU se produce con la recepción de la urbanización (art. 7.4 y 40.1), momento en el que los participantes en la actuación tienen reconocida la edificabilidad que resulte patrimonializable conforme al planeamiento aprobado. En consecuencia, no es posible saber a ciencia cierta los datos económicos que resultarán de una actuación para cuyo desarrollo serán necesarios varios años y que, consecuentemente, estará sometida a las fluctuaciones del mercado tanto en lo relativo a los costes de urbanización como a las previsiones de ingresos derivados del precio de la vivienda.

Si bien la coyuntura económica actual es distinta a la de 2021, momento en el cual se realizó dicho estudio, resulta un documento suficientemente válido para analizar y justificar la viabilidad en el momento de redacción de la presente Modificación, actualizando los costes y cargas, así como los valores de venta considerados en dicho documento.





Sobre la estructura del Informe de Viabilidad, resulta necesario remarcar una vez más, que mediante esta Modificación de Plan General no se establece la ordenación pormenorizada del nuevo ámbito, sino que se cambia la clasificación de suelo y se delimita un Ámbito de Actuación en el que se establecen los parámetros estructurantes de la ordenación, remitiendo su definición pormenorizada a un momento posterior. Por ello no se tienen en el momento actual todos los parámetros necesarios para evaluar de forma precisa los costes de urbanización ni los previsibles ingresos. Será el Plan Parcial de Reforma Interior el que deberá ahondar en esta evaluación económica a la vista de la propuesta de ordenación finalmente considerada (superficies destinadas a viario y otras redes locales, características concretas de la urbanización, número de viviendas y usos pormenorizados concretos, etc.).

No obstante, se describe y justifica, en líneas generales, la viabilidad económica de la actuación, tomando como base el Informe de Viabilidad del ANEJO 9º, realizado sobre una de las alternativas que tendrían cabida en la ordenación estructurante propuesta, sin olvidar que ésta estudio se basa solo en una de las muchas propuestas de ordenación pormenorizada que tendrían cabida en la actual Modificación Puntual, pero que en ningún caso es vinculante.

2.3. GASTOS

El resumen de gastos considerados en ANEJO 8 (junio 2021) es el siguiente:

CONCEPTO	
Obras de urbanización (P.E.C.)	13.334.090,00€
Obras de ejecución conexiones exteriores (P.E.C.)	6.662.250,00€
Honorarios técnicos (Planeamiento, PU y Reparcelación)	868.204,72€
Coste ejecución de las promociones de viviendas	190.111.843,00€
Obtención suelo (coste traslado de las instalaciones militares)	35.370.412,00€
Otros gastos de gestión (5%)	12.317.340,00€
TOTAL	258.664.139,71€

Así, el coste unitario de ejecución de la urbanización por metro cuadrado de suelo (incluidas conexiones exteriores) era de 90,78 €/m²s en junio de 2021.

Hay que tener en cuenta, para la actualización de este parámetro el significativo aumento de la inflación provocado por la ruptura de las cadenas mundiales de producción y comercialización de materias primas como consecuencia de la pandemia de la COVID-19 y la situación geopolítica mundial, que ha derivado en los últimos años en aumentos del precio del petróleo y del gas, que a su vez han provocado un incremento de los costes de construcción del 15%, según datos del Instituto Nacional de Estadística para el período que va desde junio de 2021 hasta septiembre de 2024.

Esta subida tan significativa de los costes, debida sobre todo al encarecimiento de la energía y en consecuencia, de los materiales de construcción, que también se ha trasladado a los costes de ejecución de las viviendas, no ha afectado de la misma manera a los honorarios de redacción de los documentos técnicos, cuya actualización se fija en un 4%.

Los gastos actualizados a tener en cuenta para la ejecución de la actuación de transformación urbanística son los siguientes:



CONCEPTO	
Obras de Urbanización (P.E.C.)	15.334.203,50 €
Obras de ejecución conexiones exteriores (P.E.C.)	7.661.587,00 €
Honorarios técnicos (Planeamiento, PU y Reparcelación)	902.933,00 €
Coste ejecución de las promociones de viviendas	218.628.619,45€
Obtención suelo (coste traslado de las instalaciones militares)	35.370.412,00€
Otros gastos de gestión	13.894.887,77 €
TOTAL	291.792.643,13 €

2.4. INGRESOS

Los precios en venta de las viviendas, en €/m²c, tenidos en cuenta en el Informe de Viabilidad del ANEJO 8 para la estimación de los ingresos, son los siguientes:

Vivienda Protección Pública Precio Básico (VPPB)	1.182,48 €/m ² c
Vivienda Protección Pública Precio Limitado (VPPL)	1.478,10 €/m ² c
Vivienda Libre	2.578,00 €/m ² c

Los precios máximos de las Viviendas de Protección Pública, en venta y en alquiler, han sido actualizados en el año 2024 mediante Orden de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras (BOCM 22 de febrero de 2024), para reflejar el incremento de costes debido a la inflación generada por las causas que se han expuesto anteriormente.

El resultado de dicha actualización, para el municipio de Getafe (zona B) y por referencia al metro cuadrado construido, es el siguiente:

Vivienda Protección Pública Precio Básico (VPPB)	1.582,50 €/m ² c
Vivienda Protección Pública Precio Limitado (VPPL)	1.822,50 €/m ² c

El precio medio de la vivienda libre en Getafe, basado en un estudio de mercado actualizado, es el siguiente:

Vivienda Colectiva Libre (VCL)	2.738 €/m ² c
--------------------------------	--------------------------

Con estos nuevos valores y teniendo en cuenta, como se ha señalado antes, un encarecimiento del 15% en los costes de ejecución, los resultados del análisis estático para obtener los ingresos previsibles de la actuación son los siguientes:



	Edificabilidad Total (m ² c)	Precio venta viviendas (€/m ² c)	Precio venta viviendas (€)
Vivienda VPPB en bloque abierto	40.920	1.582,50	64.755.900
Vivienda VPPL en bloque abierto	40.920	1.822,50	74.576.700
Vivienda Libre en manzana cerrada	59.520	2.738,00	162.965.760
Edificabilidad comercial (locales PB)	7.436	1.572,50	11.763.752
	141.360		302.298.360

2.5. CONCLUSIÓN

Una vez actualizados los costes y los ingresos de la actuación de transformación urbanística considerada en la hipótesis del ANEJO 8 para evaluar su viabilidad económica resulta lo siguiente:

Valor de la edificabilidad patrimonializable – cargas de la actuación > 0

$$\text{Ingresos} - \text{gastos} > 0 \text{ €}$$

$$302.298.360 \text{ €} - 291.792.643,13 \text{ €} = 10.505.716,87 \text{ €}$$

Lo cual justifica la viabilidad económica global de la propuesta de actuación contenida en la Modificación Puntual de Plan General, que no obstante deberá ser analizada en mayor profundidad con la ordenación pormenorizada del ámbito mediante la tramitación del Plan Parcial de Reforma Interior.

3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El objetivo de este documento, de obligada elaboración para las actuaciones de transformación urbanística según el apartado 4 del Artículo 22 del TRLSyRU, es ponderar el impacto futuro de la acción urbanística en la hacienda local del Municipio de Getafe, por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Resulta necesario por tanto valorar dos factores para el análisis de dicho impacto:

- El impacto sobre la hacienda pública de la puesta en marcha de la nueva urbanización
- La suficiencia y adecuación de los usos productivos en la ordenación propuesta por el instrumento urbanístico para garantizar el sostenimiento de los gastos.

Por lo tanto, la ecuación que en este caso debe comprobarse es la siguiente:

$$\text{Ingresos públicos (en el tiempo) - gastos públicos (en el tiempo) > 0}$$

Los ingresos públicos serán los considerados por impuestos directos (IBI, IAE, IVTM, IVTNU), indirectos (ICIO) y otros ingresos como tasas, multas, contribuciones especiales, ingresos patrimoniales u operaciones de capital.

Los gastos, serán fundamentalmente los de mantenimiento de la nueva urbanización y servicios puestos a disposición de los ciudadanos.

Puesto que la Modificación Puntual no establece la ordenación pormenorizada del ámbito sino que remite a un Plan Parcial de Reforma Interior el establecimiento concreto de los usos, número de viviendas, definición de la urbanización, etc., no es posible en el momento actual una evaluación de la cuestión de sostenibilidad económica que nos ocupa, por no estar fijados los parámetros necesarios para evaluarla (nº de habitantes previsto, nº vehículos, ingresos por actividades productivas, etc.) ni conocerse el tipo de urbanización y por lo tanto sus necesidades de mantenimiento.

Deberá ser el Plan Parcial de Reforma Interior el documento que estudie y justifique la suficiencia y mantenimiento en el tiempo de ingresos que soporten los gastos públicos, estableciendo una distribución equilibrada de usos que garantice la sostenibilidad económica de la actuación.





V. IMPACTO NORMATIVO



1 INTRODUCCIÓN

Los siguientes apartados recogen un análisis de los impactos de la actuación propuesta en esta modificación puntual referentes a:

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

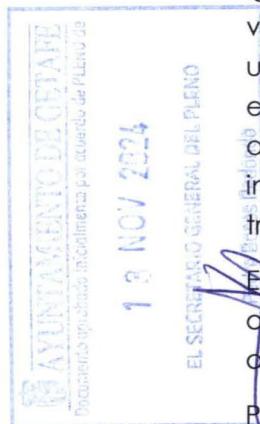
2 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

El presente informe de impacto por razón de género requiere analizar y valorar los efectos que producirá la actuación propuesta en la doble perspectiva de contribuir entre hombre y mujeres a la eliminación de las desigualdades, y a la consecución de objetivos de igualdad de oportunidad y trato.

El objeto y alcance de la presente modificación consiste en adecuar las consideraciones normativas de carácter estructurante del ámbito a la nueva situación de desafectación del uso militar de parte del ACAR Getafe, remitiendo su desarrollo pormenorizado a un Plan Parcial de Reforma Interior, dado el carácter urbano del actual acuartelamiento, y por ser necesaria, para la citada adecuación, llevar a cabo operaciones de reurbanización, reforma, renovación y mejoras urbanas.

La actuación de la Modificación Puntual es de escala local de la transformación de usos de un recinto militar cerrado que está previsto sea desocupado, y cuyo efecto actual en la ciudad es barrera. La propuesta de actuación incorpora estos terrenos al continuo urbano del casco, teniendo entre sus objetivos el maximizar la permeabilidad de sus conexiones viarias (rodadas, peatonales, bici, etc.), creando un nuevo espacio urbano de calidad.

La actuación que se propone, en síntesis, tendrá los siguientes efectos para el municipio supondrá la creación de un nuevo barrio de uso predominantes residencial y dotacional, con creación de nueva vivienda, principalmente de protección pública, espacios singulares representativos de la ciudad (campus universitario, recinto ferial), cuya implantación imbricada de usos, residencial y dotacional, se considera beneficiosa para la actividad de la ciudad y de sus ciudadanos.



La Modificación propuesta incide de la mejora del espacio urbano en materia de igualdad de género ya que tendrá como consecuencia el aumento de actividad vinculada a la calle; la mejora del espacio público con calidad de los servicios urbanos, un alumbrado público óptimo en su dimensionado que mejorará el uso del espacio público de la ciudad sin ninguna restricción o limitación por ninguna razón, a la vez que su integración efectiva en la trama urbana reducirá hasta el límite la inseguridad ciudadana que generan los espacios vacantes antes de su transformación.

Esta actuación tendrá sin duda efectos beneficiosos en la igualdad de oportunidades de acceso a los bienes y servicios públicos a la vez que contribuirán a mejorar la calidad de vida urbana, de la convivencia.

Por tanto, se puede concluir, en términos globales, que el impacto en materia de igualdad de género es positivo.

3 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL.

En el punto anterior se analizaron los principales efectos que el desarrollo propuesto conlleva, en cuanto a ordenación y ejecución de un vacío urbano generador de inseguridad ciudadana y de grupos vulnerables, de mejora de la accesibilidad y de acceso a la diversidad y oportunidades del municipio y de generación de zonas verdes y espacios libres que mejoran la calidad de vida urbana y de acceso a las oportunidades que esta genere sin límites por razón de raza, sexo, religión y cualquier otra situación diferenciadora y, en consecuencia, tampoco por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia y la discriminación.

Así pues, de acuerdo con lo recogido en relación con el género, que del mismo modo impacta en este apartado, podemos concluir que el desarrollo y ejecución de la propuesta Modificación Puntual de PGOU de Getafe no produce impacto o, en todo caso la actuación tendrá un efecto positivo debido a la igualdad de oportunidades y calidad de vida por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia y la discriminación.

4 IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA Y FAMILIA

En este apartado se analiza el impacto que la actuación propuesta puede tener en la infancia, la adolescencia y la familia, con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, y en la Disposición Adicional Décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las familias.

En puntos anteriores se han analizado los principales efectos que la actuación propuesta conlleva, en cuanto a la creación de un nuevo barrio residencial y dotacional en la parte del recinto militar del ACAR Getafe desafectado.

La creación de un nuevo barrio supone: la ordenación y reurbanización de un gran vacío urbano generador de inseguridad ciudadana, de mejora de la accesibilidad y de acceso a oportunidades del municipio y de generación de zonas verdes.

En este marco, la generación de zonas verdes tiene una especial incidencia favorable para el desarrollo y satisfacción de las necesidades personales y sociales de la adolescencia y la infancia en la mejora de su calidad de vida.

Por tanto, la actuación propuesta contribuye a la mejora la calidad de vida urbana y de acceso a las oportunidades que esta genere sin límites por razón de raza, sexo, religión y cualquier otra situación diferenciadora. Ninguna de las medidas propuestas puede representar ningún efecto sobre los ámbitos mencionados y, en concreto, todas las previsiones que la Modificación propone son plenamente respetuosas con los principios y derechos recogidos en la normativa específica del sistema de protección, tanto del menor y la adolescencia como de la familia, entendiendo que de ninguna manera pueden comportar ningún tipo de riesgo a estos efectos.

Así pues, podemos valorar que el desarrollo y ejecución de esta Modificación Puntual del PGOU de Getafe produce impacto positivo, sobre la infancia, adolescencia y familia.

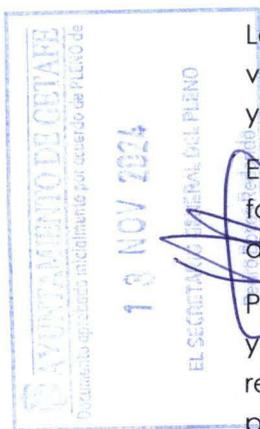
Una vez que se produzca la aprobación inicial de esta Modificación, deberá solicitarse informe sobre Impacto de Infancia, de Adolescencia y de Familia a la concejalía competente del Ayuntamiento de Getafe.

5 IMPACTO SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

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

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

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



En cualquier caso, el desarrollo y ejecución de la actuación propuesta por la modificación deberá cumplir con las determinaciones contenidas en el Anexo de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, o legislación que la sustituya, que recoge el Documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por tanto, la propuesta de Modificación Puntual de PGOU de Getafe producirá en su ámbito un impacto positivo sobre la accesibilidad universal.

Una vez aprobado inicialmente el documento de Modificación deberá solicitarse informe al respecto a la Concejalía competente del Ayuntamiento de Getafe.





VI. DOCUMENTACIÓN DE PGOU AFECTADA

Seguidamente se adjunta la documentación del Plan General de Ordenación Urbana afectada por la modificación, recogiendo:

- en el apartado 1, la documentación afectada del PGOU vigente
- en el apartado 2, la documentación modificada, la que sustituye a la afectada o se añade al PGOU, a los efectos de cumplimentar lo determinado en el artículo 67 de la Ley 9/2001, en su apartado 3, al configurar la documentación resultante de la modificación junto con la no afectada un documento de refundición que remplazará completamente la antigua documentación.





1 DOCUMENTACIÓN PGOU VIGENTE AFECTADA

1.1. DE LA MEMORIA

Se modifican las páginas 163, 190, 198, 205, 216, 217, 219, 220, 221, 225, 227, 269, 277, 278 y 209



Por tanto se constituye un Area homogénea que corresponde a la subzona c "Estación" de la zona 16 El Rosón y la Estación y que se delimita como Ambito de Actuación A.A.-2, para la que el Plan determina la ordenación pormenorizada.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
13 NOV 2024
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Pedro Luis Redondo



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobada por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003
LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera



29 SET. 2003



De esta forma las parcelas de Suelo Urbano Consolidado pueden ser objeto de licencia directa de edificación. Al no existir otros documentos de mayor escala, que amplíen la pormenorización de una zona determinada, este plano, junto con el parcelario municipal, debe ser suficiente para la expedición de cédulas urbanísticas que informen del régimen aplicable a las parcelas de esta clase de suelo, según el nuevo Plan General.

En general, el Suelo Urbano Consolidado procede del suelo de regulación zonal directa del Plan General de 1995, al que se han añadido algunas áreas de planeamiento diferenciado, que se consideran finalizadas y cuyas ordenanzas desarrolladas en las figuras de Planeamiento (P.P. o PERI) con que se ejecutaron, asume el nuevo Plan íntegramente, por lo que se integran como zonas de Ordenanzas Incorporadas (ZOI). El nuevo Plan General no introduce en este suelo grandes modificaciones tipológicas, y se limita a corregir errores manifiestos en la anterior distribución de normas zonales, y a modificar o matizar aquellos aspectos concretos de las mismas, que han producido distunciones manifiestas a lo largo de su período de vigencia.



2. NO CONSOLIDADO

Está integrado por la restante superficie de suelo urbano no incluido en la categoría anterior y que precisa obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas, las actuaciones de reforma interior, renovación y mejora urbana o las de obtención de dotaciones urbanísticas.

Se delimita esta categoría de Suelo Urbano en los planos de clasificación y de ordenación.

Se definen siete Ambitos de Actuación para el Suelo Urbano No Consolidado:

- A.A.01- El Rosón
- A.A.02- La Estación
- A.A.03- El Quijobar
- A.A.04- Puerta de Getafe
- A.A.05- Parcela L-2
- A.A.06- Ilustración
- A.A.07- Tropic Costa

B) AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Vienen grafadas en el plano de Ordenación con las siglas API, seguidas de dos cifras puramente ordinales.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo del
PLENO celebrado el

30 JUL 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE FECHA 9-10-03
Madrid, 29 de Julio de 2003
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
P.D. Resolución 18/4/89, BOCM 5/5/89)

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
DOCUMENTO APROBADO INICIANDO EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN URBANA DE GETAFE
13 NOV 2004
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
29 SET. 2003



DOCUMENTO INFORMADO

El uso industrial se localiza en la franja de terrenos situados entre el Ferrocarril de Alicante y la Carretera N-IV, donde se encuentran los actuales polígonos industriales de los Angeles, San Marcos y El Lomo y en el límite sur del término, el PP-1 Centro de Almacenaje y Distribución, Servicios e Industria del PAU del Arroyo Culebro.

Se mantiene el Sector U.P.-1 "EL JUNCAL", en los terrenos situados entre el polígono El Lomo y el PAU Arroyo Culebro, al Sur de la línea del ferrocarril de Alta Velocidad (A.V.E) Madrid-Sevilla, con su calificación para usos industriales, así como de equipamientos y espacios libres, con la inclusión de usos terciarios al servicio de la industria, de usos de ocio, hostelería y comerciales no alimentarios, en relación con las actuales instalaciones existentes en el área en cuestión.

Entre estas dos áreas y dando continuidad a los usos industriales y de actividad económica se localiza la actuación denominada CARPETANIA, Polígono Empresarial de altas tecnologías, relacionado con la Base Aérea y las instalaciones aeronáuticas de la Empresa C.A.S.A.

Se mantiene el uso industrial en la zona situada al este de la CN-IV entre el Cerro de los Angeles y el límite con el Término Municipal de Madrid, formada por los Polígonos de Adaro, El Salobral y Los Olivos, con la ampliación de este último establecida en la Modificación Puntual nº 10 del Plan General, en ejecución y se propone su extensión hasta la variante de la M-301 y la conexión este-oeste entre el núcleo de Perales del Río y el Getafe central.

En el área del Cerro de los Angeles y su entorno se mantienen las instalaciones actuales, tanto de carácter religioso como de actividades al aire libre, ocio, esparcimiento y deporte, y se extiende la protección y reserva, como espacio natural, hasta la unión con las denominadas Lagunas de Perales, en los terrenos junto al Cerro de Los Angeles.

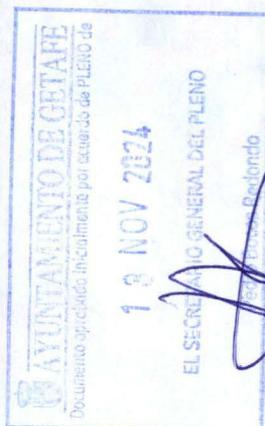
Se mantienen las actuales instalaciones de la Defensa Nacional, tanto la Base Aérea de Getafe como los cuarteles situados sobre la Avda. de John Lennon.

El resto del territorio del término municipal se preserva de los usos urbanos, no programando su incorporación al proceso urbanizador y, hasta tanto, destinándose a los usos acordes con su naturaleza.

Dentro de este suelo se mantiene la previsión del Plan General de 1.995, en terrenos situados con frente a la carretera M-301 (Madrid-San Martín de la

Documento aprobado por acuerdo de PLENO celebrado el





- Parque en Fuerzas Armadas	0,32 Has.
- Parque Escolapios	0,90 Has.
- Parque Alcalde Juan Vergara/Dr. Fleming	0,50 Has.
- Parque Dolores Ibaruri	0,42 Has.
- Parque c/ Calvario	0,28 Has.
- Parque c/ Toledo-Rojas	0,12 Has.
- Parque en c/ Manzana	0,80 Has.
- Parque en c/ Ramón y Cajal	0,12 Has.
- Parque en c/ San Sebastián	0,10 Has.
- Parque en c/ General Palacio	0,10 Has.
- Parque en c/ Felipe Calleja	0,35 Has.
- Parque en c/ Gabriel y Galán	0,20 Has.
- Parque en c/ Muelle y Estación	0,62 Has.
- Parque en c/ Ortega y Gasset	0,12 Has.
- Plaza de la Pasión	0,13 Has.
- Conjunto Pza. Constitución, Plaza de Carretas, Pza. Recodo, Pza. Reloj, Pza. Magdalena	0,55 Has.
- Conjunto Pza. Aurora, Pza. Oriente	0,12 Has.
- Plaza Lisboa	0,25 Has.
- Plaza de Pinto	0,15 Has.
- Conjunto Plaza Cuestas, Plaza Polvoranca	0,22 Has.
- Plaza del Beso	0,12 Has.
- Plaza Canto Redondo	0,32 Has.
- Plaza de las Eras	0,80 Has.
- Plaza Obispo Felipe Scio	0,14 Has.
- Plaza de Galvez	0,10 Has.
- Conjunto Plaza Lavadero, Plaza Pilar	0,22 Has.
- Jardines c/ Madrid	0,54 Has.
- Plaza de San Sebastián	0,31 Has.
- Plaza de Pizarro	0,32 Has.

Suma 41,67 Has.

Integrada además por todas las plazas incorporadas al viario peatonal o rodado y los espacios libres y zonas verdes y jardines de ámbito local, tanto por su origen tradicional como por su obtención como dotaciones locales en el planeamiento correspondiente.

- Red de equipamientos sociales

a) Red de Equipamientos educativos.

a.1 Red General.

- Universidad Carlos III, Campus de Getafe	17,89 Has
--	-----------

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

Total 17,89 Has

30 JUL 2003

LA SECRETARIA GENERAL



29 SET. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

Madrid, 19-10-03
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución 1814/03, BOCM 15/08)

IV.2.4. Cuantificación de Superficies por usos

El Plan General propone una estructura de usos del suelo que ocupa las siguientes superficies:



a) Uso Residencial

Los suelos destinados al uso característico global residencial, ocupan las superficies que a continuación se relacionan:

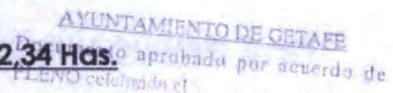
· Suelo Urbano		
	TOTAL	963,44 Has.
· Suelo Urbanizable Sectorizado:		
PP del PAU-3 de Perales del Río		52,62 Has.
Nueva Actuación de Los Molinos		66,10 Has.
Nueva Actuación de Buenavista		61,00 Has.
PAU-2 Bercial		74,53 Has.
	TOTAL	254,25 Has.
	TOTAL USO RESIDENCIAL	1.217,69 Has.



b) Uso Industrial y Terciario

Los suelos destinados a actividades económicas, que engloban los usos globales industrial y terciario, ocupan las siguientes superficies:

· Suelo Urbano Industrial		698,61 Has.
· Suelo Urbano Terciario		77,65 Has.
	TOTAL	776,26 Has.
· Suelo Urbanizable Sectorizado:		
Los Olivos-Ampliación		74,71 Has.
PP-4 del PAU Arroyo Culebro		18,68 Has.
Los Gavilanes		140,60 Has.
El Juncal		32,92 Has.
Carpetania I		61,07 Has.
Los Olivos-3		78,10 Has.
	TOTAL	406,08 Has.
	TOTAL USO INDUSTRIAL	1.182,34 Has.





c) Uso Dotacional

Los suelos destinados al uso global Dotacional, ocupan las superficies siguientes:

Suelo Urbano

TOTAL 91,22 Has.

TOTAL USO DOTACIONAL 91,22 Has.

IV.2.5. Cuantificación de la Clasificación del Suelo

El Plan General establece una clasificación del suelo del término municipal que ocupa las siguientes superficies:

A) Suelo Urbano

La superficie clasificada como suelo urbano, compuesta por el procedente del Plan vigente, con la incorporación de Planes Parciales y el suelo urbano de nueva clasificación

TOTAL S.U. 1.894,79 Has.

B) Suelo Urbanizable Sectorizado

S.U. Incorporados

- 1. PP-4 del Arroyo Culebro 23,25 Has.
- 3. Los Gavilanes 210,42 Has.
- 4. La Carpetania 100,00 Has.
- 5. El Bercial 140,00 Has.
- 6. PP Los Olivos- Ampliación 74,71 Has.
- 7. Perales del Río 103,50 Has.

S.U. Sectorizados

- 1. SUP El Juncal 41,00 Has.
- 2. Los Molinos 123,48 Has.
- 3. Buenavista 113,97 Has.
- 4. Los Olivos-3 80,40 Has.

TOTAL S.U.S. 1.010,73 Has.

C) Suelo Urbanizable No Sectorizado

TOTAL S.U.N.S. 1.553,26 Has.

D) Suelo No Urbanizable de Especial Protección

TOTAL S.N.U.P.E. 3.415,22 Has.

TOTAL TERMINO MUNICIPAL 7.874,00 Has.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

30 JUL 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera





b) Industrial

La superficie neta total calificada para uso industrial, cifrada en 955,03 Has., en relación con el estándar de densidad industrial que, a partir de los usos logísticos que se vienen implantando y los "ratios" de las nuevas industrias, se estima en 55 empleos/ha., produce una capacidad de 52.530 empleos industriales.

En base a la población posible en el año horizonte del programa del Plan, 213.540 habitantes, y a las tasas de población activa (33%) y de empleo industrial (50%), la población residente en Getafe, activa en industria, sería de 35.288 habitantes.

Así pues, la capacidad de empleo prevista del Plan viene a representar el 148% de la población activa industrial de Getafe, ajustándose, por tanto, al objetivo propuesto.

No obstante, estas cifras deben ser entendidas con las reservas que se derivan de la situación metropolitana en que se encuentra el municipio de Getafe, ya que la relación vivienda-empleo no se ajusta a criterios de localización a nivel local, sino de ámbito superior, de nivel área metropolitana.

IV.2.7. Índice de Densidad Residencial.

1. Según calificación del suelo

a) Suelo Urbano		
Superficie total de uso residencial		931,28 Has.
Total viviendas		54.110 viv.
Densidad neta	$\frac{54.110 \text{ viv.}}{963,44 \text{ Has.}} =$	56,16 viv/ha.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado		
Superficie total de uso residencial		463,71 Has.
Total viviendas		17.180 viv.
Densidad neta	$\frac{17.180 \text{ viv.}}{463,71 \text{ Has.}} =$	37,05 viv/ha.

c) Total suelo residencial (Urbano y Urbanizable)		
Densidad neta	$\frac{71.290 \text{ viv.}}{1.427,15 \text{ Has.}} =$	49,95 viv/ha.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

30 JUL 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA
ORDEN DEL CONSEJERO DE OBRAS
PUBLICAS, URBANISMO Y
TRANSPORTES DE FECHA

29 SET. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

9-19-03
10-10-03
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D Resolución 18/4/89, BOCM 5/5/89)

Según clasificación del suelo

- a) Suelo Urbano
Densidad bruta $\frac{54.110 \text{ viv.}}{1.894,79 \text{ Has.}} = 28,55 \text{ viv/ha.}$
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado
Densidad bruta $\frac{17.180 \text{ viv.}}{1.010,73 \text{ Has.}} = 16,99 \text{ viv/ha.}$
- c) Total suelo Urbano y Urbanizable
Densidad bruta $\frac{71.290 \text{ viv.}}{2.905,52 \text{ Has.}} = 24,53 \text{ viv/ha.}$

EL TECNICO
INFORMANTE



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
13 NOV 2024
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Pedro José Redondo

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

30 JUL 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera



13 NOV 2024

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

IV.2.8. Cuadro Resumen de la Estructura General

USOS GLOBALES	SUPERFICIE EN SUELO (Has)					TOTAL	
	URBANO	SUELO URBANIZABLE			NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIAL	HECTAREAS	%
		INCORP. S.U.I	SECTORIZ. S.U.S	NO SECT. S.U.N.S.			
RESIDENCIAL	963,44	127,15	127,10			1.217,69	15,46
INDUSTRIAL	698,62	295,06	111,02			1.182,34	15,01
TERCIARIO	77,65					77,65	1,00
DOTACIONAL	91,22					91,22	1,16
REDES GENERALES							
Espacios Libres	207,30	71,53	50,34		246,62	575,79	
Infraestructuras							
Equipamientos y servicios	350,47	74,22	31,40			456,09	
Equipamientos y servicios	351,92	67,12	38,99			458,03	
SUMAS	(909,69)	212,87	120,73		246,62	580,22	7,37
DEFENSA NACIONAL	0,43				446,32	446,75	5,67
RED SUPRAMUNICIPAL DE COMUNICACIONES							
RED SUPRAMUNICIPAL DE COMUNICACIONES	41,53	16,80		233,23	372,41	663,97	8,43
PARQUE REGIONAL					2.294,13	2.294,13	29,14
SIN DETERMINAR				1.320,03		1.320,03	16,75
TOTALES TERMINO	1.894,79	651,88	358,85	1.553,26	3.415,22	7.874,00	100,00
Porcentaje (%)	24,06	8,28	4,56	19,73	43,37	100,00	

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

30 JUL 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yebra





CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANO

AREA HOMOGENEA	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² c	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	USO GLOBAL	AMBITOS NO CONSOLIDADO
U-1	1.749.376	2.973.065	1,6995	RCL	
U-2	1.132.924	1.722.044	1,5200	RCL	
U-3	37.500	30.240	0,8064	RUL	
U-4	269.184	107.135	0,3980	RUL	
U-5	160.310	57.712	0,3699	RUL	
U-6	269.650	106.566	0,3960	RC VPO	
U-7	169.500	238.690	1,4082	RCL	
U-8	114.900	39.600	0,3446	RUL	
U-9	277.500	89.900	0,3240	RUL	
U-10	198.300	78.923	0,3980	RUL	
U-11	3.475.000	1.072.170	0,3085	RUL	
U-12	82.340	67.640	0,8215	RCL	AA-02
U-13	80.790	112.000	1,1200	TER	AA-04
U-14	2.951.105	2.505.488	0,8490	IND	
U-15	448.953	146.780	0,6000	IND	
U-16	213.047	59.430	0,8000	IND	
U-17	185.906	287.375	1,5458	RCL	AA-01
U-18	218.660	108.890	0,6424	IND	
U-19	526.836	157.439	0,2988	TER	AA-03
U-20	116.000	34.800	0,3000	TER	
U-21	73.328	88.317	1,2044	RCL	AA-05,AA-06,AA-07
U-22	96.973	9.697	0,1000	DOT PUB	
U-23	164.575	16.458	0,1000	DOT PUB	
U-24	52.895	15.869	0,3000	TER	
U-25	869.700	355.779	0,4091	RC VPO	
U-26	95.770	35.914	0,3750	RUL	
U-27	473.250	141.889	0,2998	RUL	
U-28	720.980	460.215	0,6383	IND	
U-29	810.168	162.445	0,2005	IND	
U-30	1.623.222	328.137	0,2022	IND	
U-31	73.281	18.320	0,2500	DOT PRIV	
U-32	577.407	232.346	0,4000	DOT PUB	
TOTAL SUELO URBANO	18.309.330	11.602.772			

SUMA A.A.= 949.200 712.771
 SUMA SUC= 17.360.130 10.890.001

RESIDENCIAL 9.634.438 7.492.959
 INDUSTRIAL 6.986.135 3.771.385
 TERCIARIO 776.521 320.108
 DOTACIONAL 912.236 258.501

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado por acuerdo de
 PLENO celebrado el

30 JUL 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Méndez Yllera



CUMPLIMIENTO CON LOS ESTÁNDARES DE REDES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DESARROLLO	CLASE DE SUELO		SUPERFICIE (m2s)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2c)	ESTÁNDARES LEGALES REDES:			PREVISIÓN DE PGOU			DIFERENCIA
					GENERALES	LOCALES	TOTALES	GENERALES	LOCALES	TOTALES	
EL ROSON	SUNC	AA01	185.906	287.375	201.163	86.213	287.375	21.994	86.212	108.206	- 179.169
LA ESTACIÓN	SUNC	AA02	82.340	67.641	47.349	20.292	67.641	44.494	20.300	64.794	- 2.847
EL QUIJOBAR	SUNC	AA03	526.836	157.439	110.207	47.232	157.439	208.604	48.000	256.604	99.165
PTA. GETAFE	SUNC	AA04	80.790	112.000	78.400	33.600	112.000	-	33.600	33.600	- 78.400
PARCELA L-2	SUNC	AA05	16.555	19.918	13.943	5.975	19.918	3.068	6.000	9.068	- 10.850
ILUSTRACION	SUNC	AA06	39.636	47.759	33.431	14.328	47.759	13.019	14.330	27.349	- 20.410
TROPIC COSTA	SUNC	AA07	17.137	20.640	14.448	6.192	20.640	4.250	6.200	10.450	- 10.190

* 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

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado en Comisión por acuerdo del PLENO
 1º NOV 2003
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado por acuerdo de
 PLENO celebrado el

30 JUL 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera



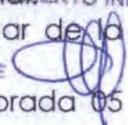
DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA
ORDEN DEL CONSEJERO DE OBRAS
PUBLICAS, URBANISMO Y
TRANSPORTES DE FECHA

29 SET. 2003

Madrid, 10-18-03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
IPD Resolución 18/4/89, BOCM 5/5/89)

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE




- Area U-22: coincidente con el ámbito denominado RG. Cementerio-Tanatorio de la Red General de Equipamiento Social
- Area U-23: coincidente con el ámbito denominado RG Pinar de la Red General de Parques Municipales.
- Area U-24: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 05 U.E.-18 "Area de Servicio M-406"
- Area U-25: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 01 "Espartales".
- Area U-26: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 02 "Los Llanos II".
- Area U-27: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 03 "P.P.-3 Culebro".
- Area U-28: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 04 "Los Olivos".
- Area U-29: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 07 "P.P.-2 Culebro".
- Area U-30: coincidente con las Zonas de Ordenanza Incorporada 08, 09, 10 y 11 del "P.P.-1 Culebro".
- Area U-31: coincidente con la zona "Acedinos" de aplicación de la ordenanza 13 "Equipamientos".
- Area U-32: coincidente con el ámbito denominado Recintos FERIALES en Arroyo Culebro, de la Red General de Equipamiento Social

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Instituto aprobada oficialmente por acuerdo de PLENO de
10 NOV 2004
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
M.ª Rosa Esteban

V.4.3. Criterios para la determinación de los coeficientes de edificabilidad de cada Area homogénea

Las superficies edificables, que sirven de base para la determinación de los coeficientes de edificabilidad de cada Area homogénea son los que se derivan de la imagen urbana que el Plan trata de definir. Su obtención procede de la aplicación expresa para el uso característico y los compatibles de cada área de reparto, de la intensidad resultante de las condiciones geométricas y volumétricas derivadas de las Normas de edificación zonales, complementadas con las de carácter general.

El criterio a tener en cuenta para el cómputo de los suelos que tienen capacidad de generar superficie edificable de carácter lucrativo, se basa en la estricta consideración de los suelos sujetos al régimen de propiedad privada, sobre los que se asientan los diferentes usos lucrativos.

En las zonas urbanas con morfología de manzana cerrada se considera la totalidad de los suelos situados dentro de sus alineaciones exteriores, incluidas las superficies de los patios de manzana ya que éstas últimas son objeto de uso privado, ya sea como espacios libres colectivos o privados, o como áreas

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

AREA DE URBANISMO Servicios Técnicos Municipales 30 JUL 2003
2002 LA SECRETARIA GENERAL, Pág.: 269

Fdo: Concepción Muñoz Yllera



9-10-03
10-10-03
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y MEDIOAMBIENTAL
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, BOCM 5/5/89)

29 SET. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

V.4.5.3. Areas homogéneas en Suelo Urbano

Suelo urbano procedente de planeamiento parcial o especial ejecutado o en ejecución

Para las áreas homogéneas que corresponden a unidades de planeamiento en ejecución o ejecutadas, que mantienen las condiciones de edificación, usos e intensidades, el coeficiente de edificabilidad se obtiene a partir de la aplicación de esas condiciones a sus correspondientes superficies de suelo. Es decir, se mantienen los coeficientes unitarios de sus figuras de planeamiento de origen.

b) Resto del suelo urbano

Para el resto del suelo urbano el procedimiento de cálculo del coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea delimitada se ha desarrollado según el procedimiento que a continuación se describe:

Medición sobre los planos de Regulación del Suelo Urbano, a escala 1:2.000 del Plan General, de cada una de las manzanas delimitadas por viario público

Aplicación sobre las manzanas de las condiciones de uso: lucrativos, incluido el dotacional privado, y no lucrativos

Establecimiento para las manzanas de usos lucrativos de las condiciones de intensidad, por aplicación de las normas zonales de edificación y uso reguladas en el Plan, para obtener la superficie edificable total del área homogénea expresado en metros cuadrados y referidos al uso y tipología característicos

Determinación de la superficie total del área homogénea, conforme a los criterios establecidos en los apartados V.4.1 y V.4.4. anteriores

El coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea es el resultado de dividir la superficie edificable total del área por su superficie.

Como quiera que el Plan ha establecido para el Suelo Urbano un criterio de mantenimiento de las condiciones existentes que ha de dar lugar a la conservación de la edificación o, en su caso, a la reposición, es decir las nuevas edificaciones vendrán a sustituir a las existentes, manteniendo las mismas condiciones de uso y edificación (volumetría) y únicamente en las zonas de ordenanza 1 Centro Antiguo y 2 Ensanches, agrupadas en el área homogénea U-I, se admite la renovación de la edificación existente y la nueva edificación en solares vacantes, y en las subzonas b y c de la zona 16, Areas homogéneas U-12, U-13, U-17 y U-21 que conforman el Suelo Urbano No Consolidado pues se preve la transformación por cambio de uso y nueva ordenación, se mantienen sin modificación en este Plan los coeficientes de edificabilidad de todas las Areas homogéneas del Suelo



Urbano procedentes del Plan General de 1.995, con la excepción indicada de estas Areas homogéneas U-1, U-12, U-13, U-17 y U-21, en las que se han recalculado por los procedimientos descritos.

Los coeficientes de ponderación de los usos, por referencia al uso característico de cada una de las Areas homogéneas del suelo urbano se obtienen del cuadro del apartado B del epígrafe V.4.5. anterior, reajustados en función de los objetivos del Plan para las zonas en que es posible la renovación de la edificación.

Así, con el fin de frenar la terciarización en las zonas de ordenanza 1, 2 y 3 que corresponden al área central del núcleo residencial de Getafe, se penalizan estos usos en comparación con los coeficientes tipo del cuadro de referencia, por lo que en las Areas homogéneas U-1 y U-2, para el coeficiente 1 del Uso Residencial Colectivo Libre (RCL) se adoptan los coeficientes de ponderación del uso terciario siguientes:

• Comercial en edificio exclusivo	COM.EX.....	1,75
• Comercial en planta baja de edificación	COM.BJ.....	1,50
• Oficinas en edificio exclusivo	OF.EX	1,50
• Oficinas en planta baja de edificación	OF.BJ.....	1,50
• Recreativo en edificio exclusivo	REC.EX	1,50
• Recreativo en planta baja de edificación	REC.BJ	1,50

Para las Areas homogéneas en las que el uso característico no es el Residencial, el coeficiente 1 se asigna a su uso característico y se determinan los coeficientes de ponderación a partir de los índices de referencia del cuadro del apartado B epígrafe V.4.5 anterior, mediante un ajuste proporcional a la relación entre el coeficiente establecido en el cuadro para el nuevo uso característico del Area en cuestión y la unidad.



29 SET. 2003

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETAFE
ORDEN DEL CONSEJERO DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE FECHA 9-10-03
MADRID, 10-10-03
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, BOCM 5/5/89)

Por tanto, los coeficientes de edificabilidad y los usos globales característicos de las áreas homogéneas del Suelo Urbano son los enumerados en el cuadro siguiente.

EL TECNICO INFORMANTE

CUADRO DE COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD Y USOS GLOBALES EN SUELO URBANO

AREA HOMOGENEA	ZONAS O SUBZONAS DE ORDENANZAS	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	USO GLOBAL
U-1	1 y 2	1,6995	R.C.L.
U-2	3	1,5200	R.C.L.
U-3	5	0,8064	R.U.L.
U-4	6	0,3980	R.U.L.
U-5	7	0,3599	R.U.L.
U-6	8	0,3960	R.C.V.P.O.
U-7	9 a y b	1,4082	R.C.L.
U-8	9 c	0,3450	R.U.L.
U-9	10 a, b, c y e	0,3240	R.U.L.
U-10	10 d	0,3980	R.U.L.
U-11	11	0,3085	R.U.L.
U-12	16 c (A.A.02)	0,8215	R.C.L.
U-13	16 d (A.A.04)	1,1200	TER.
U-14	14 y 17	0,8490	IND.
U-15	15	0,6000	IND.
U-16	16 a	0,8000	IND.
U-17	16 b (A.A.01)	1,5458	R.C.L.
U-18	18	0,6444	IND.
U-19	19 (A.A.03)	0,3000	TER.
U-20	20	0,3000	TER.
U-21	16 b (A.A.05, A.A.06 y A.A.07)	1,2050	R.C.L.
U-22	RG CEM	0,1000	DOT.
U-23	RG PINAR	0,1000	DOT.
U-24	ZOI 05 "UE-18"	0,3000	TER.
U-25	ZOI "01 Espartales"	0,4100	RCVPO
U-26	ZOI 02 "Llanos II"	0,3750	R.U.L.
U-27	ZOI 03 "PP-3 Culebro"	0,2998	R.U.L.
U-28	ZOI 04 "Los Olivos"	0,6380	IND.
U-29	ZOI 07 "PP-2 Culebro"	0,1750	IND.
U-30	ZOI 08/09/10 y 11 "PP-1 Culebro"	0,2022	IND.
U-31	13 "Acedinos"	0,2500	DOT.
U-32	Parque Equipado, Recintos Feriales	0,4000	DOT.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de 19 NOV 2002
Pedro Los Roldano

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de PLENO de 19 NOV 2002
AREA DE URBANISMO Servicios Técnicos Municipales
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Pedro Los Roldano

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de PLENO celebrado el 30 JUL 2003
SECRETARIA DE URBANISMO
Fdo: Concepción Muñoz Yllera



1.2. DE LOS PLANOS

La modificación afecta a los siguientes planos del PGOU vigente:

Serie de Ordenación General (Escala 1:25.000):

- G Gestión: División del Suelo.
- P-1 Clasificación.
- P-2 Ordenación Estructurante..
- P-3 Calificación.

Serie Clasificación del Suelo (Escala 7.500):

- C-582.4-2 Clasificación.

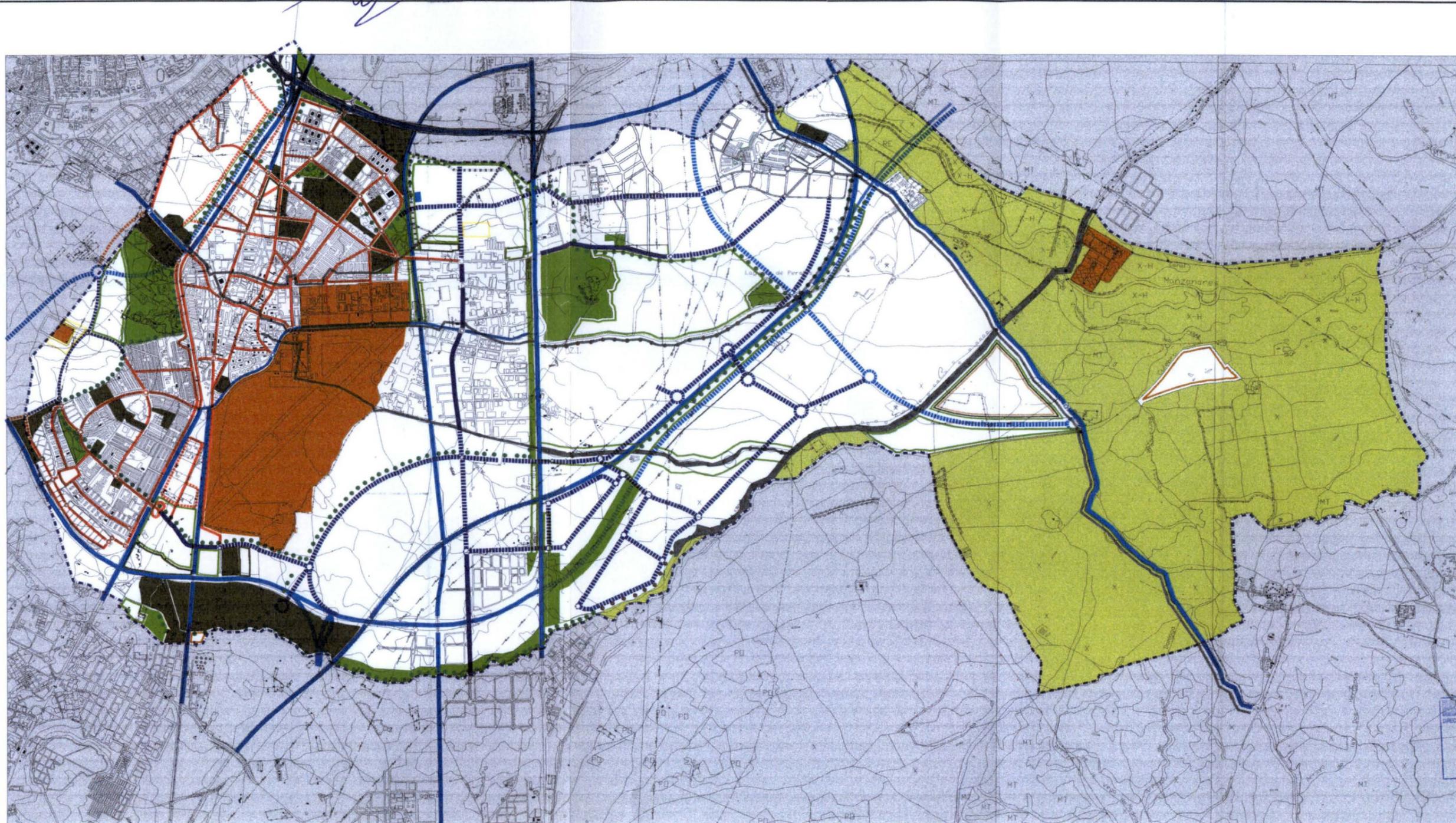
Serie Ordenación del Suelo Urbano (Escala 2.000):

- O-582.4-2.01, O-582.4-2.02, O-582.4-2.05 y O-582.4-2.06.




AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
13 NOV 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Pedro Cacos Redondo


AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
13 NOV 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Pedro Cacos Redondo



REDES:

	GENERAL	SUPERMUNICIPAL
COGNOME		
COGNOME		
ENERGIA		
Equipamientos		
SOCIALES		
SERVICIOS		
PROPIEDAD PUBLICA		

VIAS PECUARIAS:

EXISTENTE	
PREVISTA	
A SUSTITUIR	

ITINERARIOS PEATONALES ESTRUCTURANTES:

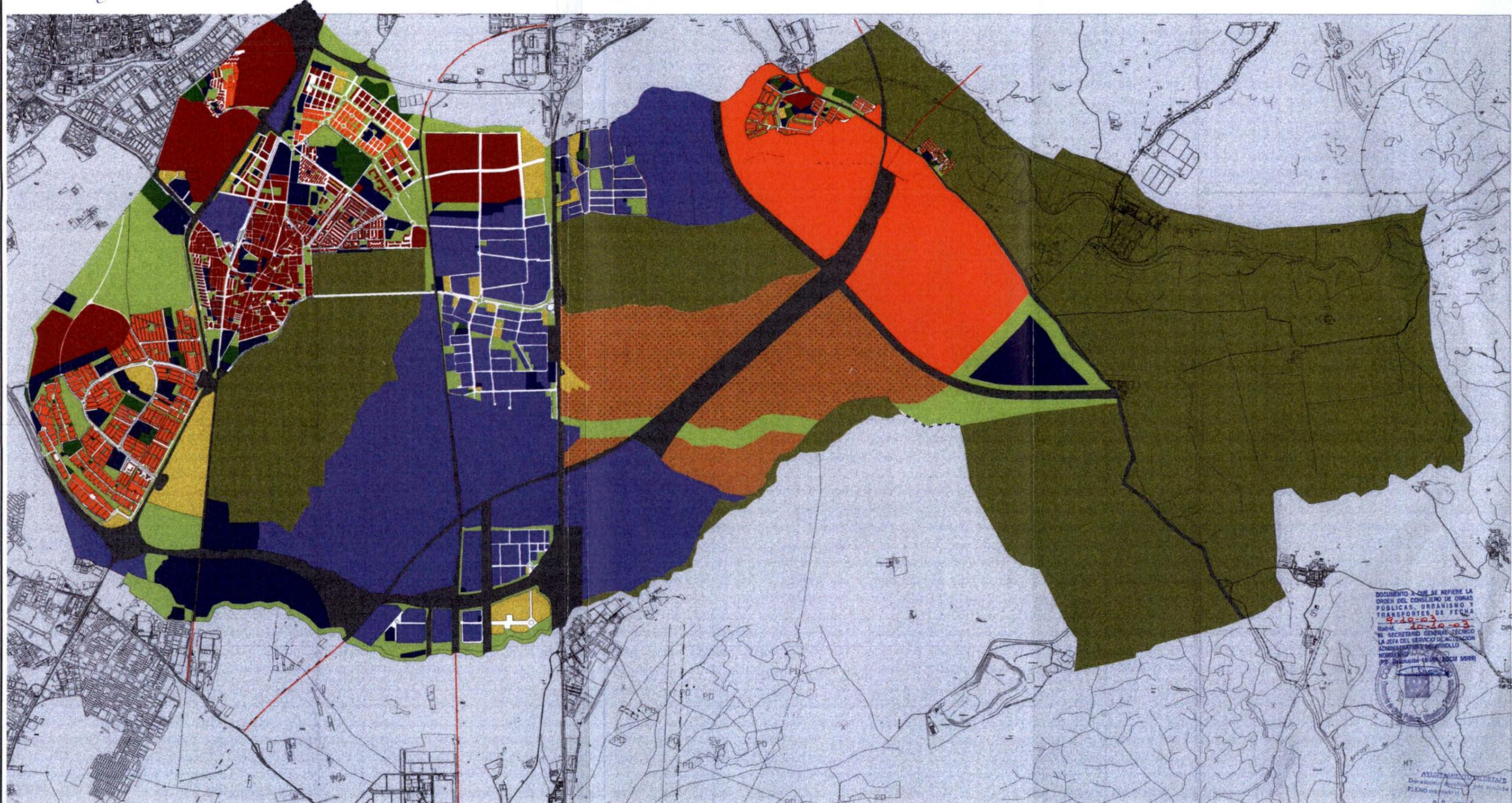
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado por acuerdo de PLENO celebrado el
04 MAR 2004
 LA SECRETARIA GENERAL
 Fdo: Concha Muñoz Yebra
METROSUR

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FEDAL
 Madrid, a 27 de Mayo de 2004
 El Sr. Alcalde de Getafe, Sr. Juan José Rodríguez
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
 Modificación del Plan


P-2
ORDENACION ESTRUCTURANTE
 ESCALA: 1:25.000
 0 100 200 m
 (1:1.000)

INICIADO: 1997
 COMUNITAT DE BARRIS, ANEXO DE PLAN Y DISEÑO URBANO
 APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE GETAFE EL 27 DE FEBRERO 2004
 DOCUMENTO TECNICO DE ORDENACION URBANA
 ELABORADO POR EL SERVICIO DE ORDENACION URBANA


2002
 AYUNTAMIENTO DE GETAFE



- USOS DEL SUELO**
- Residencial unifamiliar
 - Residencial colectivo
 - Industria y Almacén
 - Terciario
 - Equipamiento
 - Deportivo público
 - Espacio libre público
 - Infraest. de transporte
 - Suelo protegido
 - Suelo sin destino urbanístico predeterminado

----- Límite del término municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

SECCIONAMIENTO DEL PLANO

P-3

CALIFICACION

GOBIERNO DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION DE URBANISMO Y TRANSPORTES REGIONAL 0
 PLANO 1:25.000 REGIONAL 0 100 000 m
 29 SET. 2003

DOCUMENTO INFORMADO
 A.P. JULIO 2003

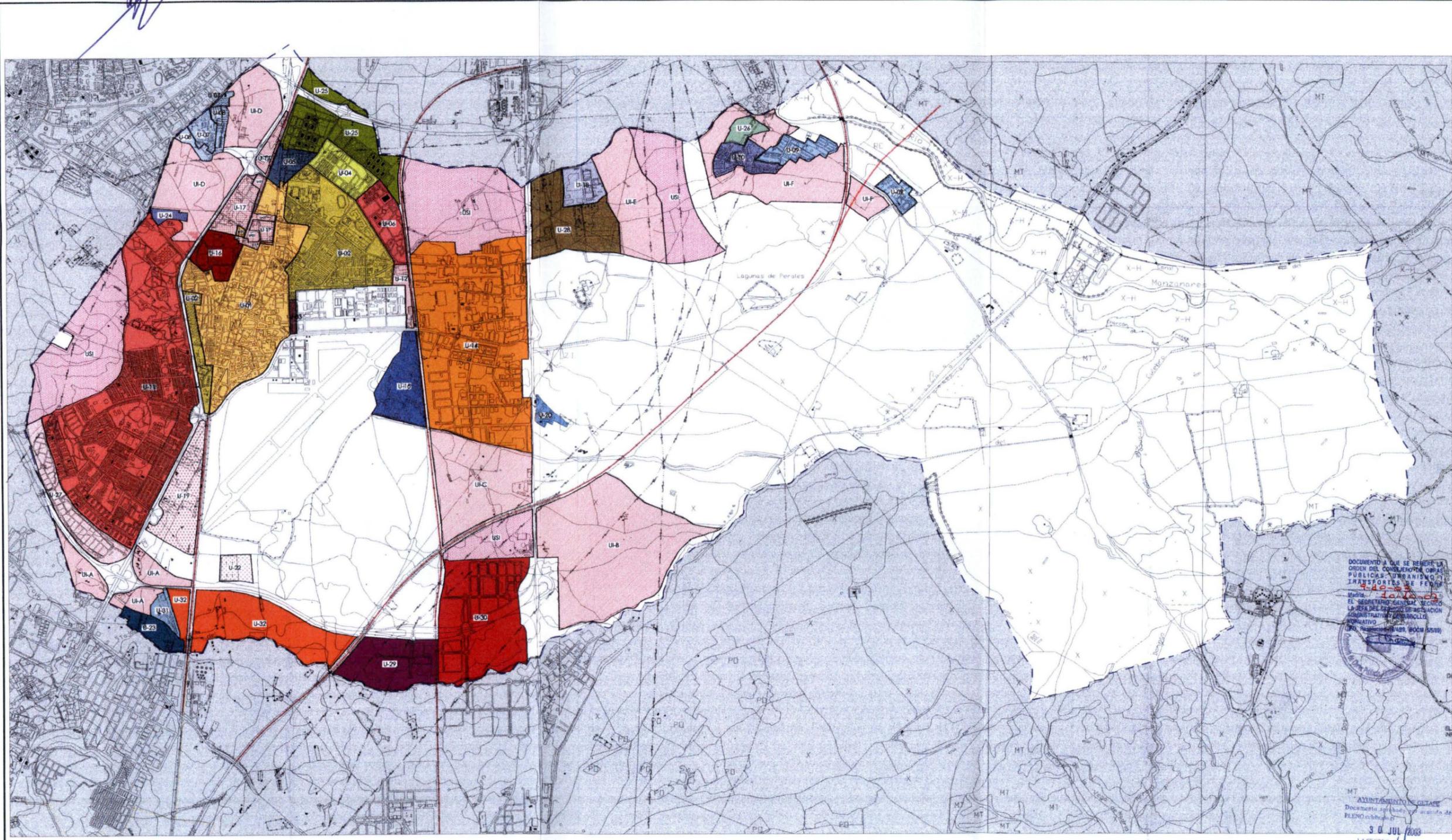
Redactores: Servicios Técnicos Municipales



DOCUMENTO N-QUE SE REFIERE LA
 ORDEN DEL CONSEJO DE OBRAS
 PÚBLICAS, URBANISMO Y
 TRANSPORTES, DE FECHA
 24-10-2003
 NÚMERO 4010-2003
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 ADMINISTRATIVO DEL DESARROLLO
 URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE GETAFE
 PS. CONCEPCION MEDINA YLLERA

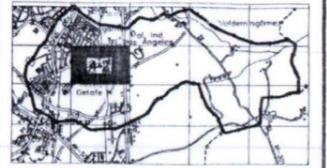


AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 DISTRITO DE MADRID
 PLENO ORDENADO POR
 30 JUL 2003
 LA SECRETARIA GENERAL
 Concepción Medina Yllera



AREAS HOMOGÉNEAS SUELO URBANO

U-01	CENTRO ARRIBA Y PARQUE	U-14	TRANSFORMACIÓN: BARRIO AL-1
U-02	REORGANIZACIÓN ABERTA EN BLOQUE	U-15	ADICIÓN
U-03	COEXISTENCIA	U-16	EL QUILIZADO
U-04	EL QUILIZADO	U-17	REORGANIZACIÓN: BARRIO AL-2
U-05	REORGANIZACIÓN	U-18	COMERCIO
U-06	EL CASAR	U-19	FINCA
U-07	EL BARRIO AL-3	U-20	SERVICIOS UR-1
U-08	EL BARRIO C	U-21	SERVICIOS UR-2
U-09	REORGANIZACIÓN Y U	U-22	LOS ESPARTACOS
U-10	LOS LLANOS	U-23	LOS LLANOS I
U-11	COOPERATIVAS: BARRIO B	U-24	LOS LLANOS II
U-12	REORGANIZACIÓN	U-25	LOS LLANOS III
U-13	REORGANIZACIÓN	U-26	LOS LLANOS IV
U-14	LOS ANGELES SAN MARCOS-EL LOMO	U-27	LOS LLANOS V
U-15	CASA	U-28	LOS LLANOS VI
U-16	INDUSTRIAL: EL BOSCH	U-29	LOS LLANOS VII
U-17		U-30	LOS LLANOS VIII
U-18		U-31	LOS LLANOS IX
U-19		U-32	LOS LLANOS X
U-20		U-33	LOS LLANOS XI
U-21		U-34	LOS LLANOS XII
U-22		U-35	LOS LLANOS XIII
U-23		U-36	LOS LLANOS XIV
U-24		U-37	LOS LLANOS XV
U-25		U-38	LOS LLANOS XVI
U-26		U-39	LOS LLANOS XVII
U-27		U-40	LOS LLANOS XVIII
U-28		U-41	LOS LLANOS XIX
U-29		U-42	LOS LLANOS XX
U-30		U-43	LOS LLANOS XXI
U-31		U-44	LOS LLANOS XXII
U-32		U-45	LOS LLANOS XXIII
U-33		U-46	LOS LLANOS XXIV
U-34		U-47	LOS LLANOS XXV
U-35		U-48	LOS LLANOS XXVI
U-36		U-49	LOS LLANOS XXVII
U-37		U-50	LOS LLANOS XXVIII
U-38		U-51	LOS LLANOS XXIX
U-39		U-52	LOS LLANOS XXX
U-40		U-53	LOS LLANOS XXXI
U-41		U-54	LOS LLANOS XXXII
U-42		U-55	LOS LLANOS XXXIII
U-43		U-56	LOS LLANOS XXXIV
U-44		U-57	LOS LLANOS XXXV
U-45		U-58	LOS LLANOS XXXVI
U-46		U-59	LOS LLANOS XXXVII
U-47		U-60	LOS LLANOS XXXVIII
U-48		U-61	LOS LLANOS XXXIX
U-49		U-62	LOS LLANOS XL
U-50		U-63	LOS LLANOS XLI
U-51		U-64	LOS LLANOS XLII
U-52		U-65	LOS LLANOS XLIII
U-53		U-66	LOS LLANOS XLIV
U-54		U-67	LOS LLANOS XLV
U-55		U-68	LOS LLANOS XLVI
U-56		U-69	LOS LLANOS XLVII
U-57		U-70	LOS LLANOS XLVIII
U-58		U-71	LOS LLANOS XLIX
U-59		U-72	LOS LLANOS L
U-60		U-73	LOS LLANOS LI
U-61		U-74	LOS LLANOS LII
U-62		U-75	LOS LLANOS LIII
U-63		U-76	LOS LLANOS LIV
U-64		U-77	LOS LLANOS LV
U-65		U-78	LOS LLANOS LVI
U-66		U-79	LOS LLANOS LVII
U-67		U-80	LOS LLANOS LVIII
U-68		U-81	LOS LLANOS LIX
U-69		U-82	LOS LLANOS LX
U-70		U-83	LOS LLANOS LXI
U-71		U-84	LOS LLANOS LXII
U-72		U-85	LOS LLANOS LXIII
U-73		U-86	LOS LLANOS LXIV
U-74		U-87	LOS LLANOS LXV
U-75		U-88	LOS LLANOS LXVI
U-76		U-89	LOS LLANOS LXVII
U-77		U-90	LOS LLANOS LXVIII
U-78		U-91	LOS LLANOS LXIX
U-79		U-92	LOS LLANOS LXX
U-80		U-93	LOS LLANOS LXXI
U-81		U-94	LOS LLANOS LXXII
U-82		U-95	LOS LLANOS LXXIII
U-83		U-96	LOS LLANOS LXXIV
U-84		U-97	LOS LLANOS LXXV
U-85		U-98	LOS LLANOS LXXVI
U-86		U-99	LOS LLANOS LXXVII
U-87		U-100	LOS LLANOS LXXVIII
U-88		U-101	LOS LLANOS LXXIX
U-89		U-102	LOS LLANOS LXXX
U-90		U-103	LOS LLANOS LXXXI
U-91		U-104	LOS LLANOS LXXXII
U-92		U-105	LOS LLANOS LXXXIII
U-93		U-106	LOS LLANOS LXXXIV
U-94		U-107	LOS LLANOS LXXXV
U-95		U-108	LOS LLANOS LXXXVI
U-96		U-109	LOS LLANOS LXXXVII
U-97		U-110	LOS LLANOS LXXXVIII
U-98		U-111	LOS LLANOS LXXXIX
U-99		U-112	LOS LLANOS LXXXX
U-100		U-113	LOS LLANOS LXXXXI
U-101		U-114	LOS LLANOS LXXXXII
U-102		U-115	LOS LLANOS LXXXXIII
U-103		U-116	LOS LLANOS LXXXXIV
U-104		U-117	LOS LLANOS LXXXXV
U-105		U-118	LOS LLANOS LXXXXVI
U-106		U-119	LOS LLANOS LXXXXVII
U-107		U-120	LOS LLANOS LXXXXVIII
U-108		U-121	LOS LLANOS LXXXXIX
U-109		U-122	LOS LLANOS LXXXXX
U-110		U-123	LOS LLANOS LXXXXXI
U-111		U-124	LOS LLANOS LXXXXXII
U-112		U-125	LOS LLANOS LXXXXXIII
U-113		U-126	LOS LLANOS LXXXXXIV
U-114		U-127	LOS LLANOS LXXXXXV
U-115		U-128	LOS LLANOS LXXXXXVI
U-116		U-129	LOS LLANOS LXXXXXVII
U-117		U-130	LOS LLANOS LXXXXXVIII
U-118		U-131	LOS LLANOS LXXXXXIX
U-119		U-132	LOS LLANOS LXXXXXX
U-120		U-133	LOS LLANOS LXXXXXXI
U-121		U-134	LOS LLANOS LXXXXXXII
U-122		U-135	LOS LLANOS LXXXXXXIII
U-123		U-136	LOS LLANOS LXXXXXXIV
U-124		U-137	LOS LLANOS LXXXXXXV
U-125		U-138	LOS LLANOS LXXXXXXVI
U-126		U-139	LOS LLANOS LXXXXXXVII
U-127		U-140	LOS LLANOS LXXXXXXVIII
U-128		U-141	LOS LLANOS LXXXXXXIX
U-129		U-142	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-130		U-143	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-131		U-144	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-132		U-145	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-133		U-146	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-134		U-147	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-135		U-148	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-136		U-149	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-137		U-150	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-138		U-151	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-139		U-152	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-140		U-153	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-141		U-154	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-142		U-155	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-143		U-156	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-144		U-157	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-145		U-158	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-146		U-159	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-147		U-160	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-148		U-161	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-149		U-162	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-150		U-163	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-151		U-164	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-152		U-165	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-153		U-166	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-154		U-167	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-155		U-168	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-156		U-169	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-157		U-170	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-158		U-171	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-159		U-172	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-160		U-173	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-161		U-174	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-162		U-175	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-163		U-176	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-164		U-177	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-165		U-178	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-166		U-179	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-167		U-180	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-168		U-181	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-169		U-182	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-170		U-183	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-171		U-184	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-172		U-185	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-173		U-186	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-174		U-187	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-175		U-188	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-176		U-189	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-177		U-190	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-178		U-191	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-179		U-192	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-180		U-193	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-181		U-194	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-182		U-195	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-183		U-196	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-184		U-197	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-185		U-198	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-186		U-199	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-187		U-200	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-188		U-201	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-189		U-202	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-190		U-203	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-191		U-204	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-192		U-205	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-193		U-206	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-194		U-207	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-195		U-208	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-196		U-209	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-197		U-210	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-198		U-211	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-199		U-212	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-200		U-213	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-201		U-214	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-202		U-215	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-203		U-216	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-204		U-217	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-205		U-218	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-206		U-219	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-207		U-220	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-208		U-221	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-209		U-222	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-210		U-223	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-211		U-224	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-212		U-225	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-213		U-226	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-214		U-227	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-215		U-228	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-216		U-229	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-217		U-230	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-218		U-231	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-219		U-232	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-220		U-233	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-221		U-234	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-222		U-235	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-223		U-236	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-224		U-237	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-225		U-238	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-226		U-239	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-227		U-240	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-228		U-241	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-229		U-242	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-230		U-243	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-231		U-244	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-232		U-245	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-233		U-246	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-234		U-247	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-235		U-248	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-236		U-249	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-237		U-250	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-238		U-251	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-239		U-252	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-240		U-253	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-241		U-254	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-242		U-255	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-243		U-256	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-244		U-257	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-245		U-258	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-246		U-259	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-247		U-260	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-248		U-261	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-249		U-262	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-250		U-263	LOS LLANOS LXXXXXXXI
U-251		U-264	LOS LLANOS LXXXXXXXII
U-252		U-265	LOS LLANOS LXXXXXXXIII
U-253		U-266	LOS LLANOS LXXXXXXXIV
U-254		U-267	LOS LLANOS LXXXXXXXV
U-255		U-268	LOS LLANOS LXXXXXXXVI
U-256		U-269	LOS LLANOS LXXXXXXXVII
U-257		U-270	LOS LLANOS LXXXXXXXVIII
U-258		U-271	LOS LLANOS LXXXXXXXIX
U-259		U-272	LOS LLANOS LXXXXXXX
U-260		U-273	



Edificios e instalaciones existentes en S.N.U.

- 1.- CASA CASTO
- 2.- NAVES AGRICOLAS
- 3.- ANTIGUA EXPLOTACION DE ARIDOS
- 4.- GRAVERA
- 5.- LA TORRECILLA DE IVAN CRISPIN
- 6.- ESTACION REGENERADORA DE AGUAS SUR
- 7.- VIVIENDAS DE LA CAJADA REAL
- 8.- VIVEROS SOTO JARDIN
- 9.- CENTRO HIPICO
- 10.- CASAS CAMINO VINATEROS
- 11.- NAVE AGRICOLA
- 12.- GRANJA
- 13.- GRANJA
- 14.- FABRICA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
- 15.- EXPLOTACION MINERA
- 16.- CASA DE LA ALDEHUELA
- 17.- LOS ALBERGUES DE MACARIO
- 18.- CONVENTO DE CARMELITAS DESCALZAS
- 19.- CASA
- 20.- DEPOSITO DE COCHES
- 21.- GRANJA
- 22.- CERRO DE LOS ANGELES

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DENOMINACION DEL PLANO

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE TERRESTRE

19-10-2003

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFERA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

RD. 18/89, BOCM 5/89

ESCALA 1:7.500

29 SET. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

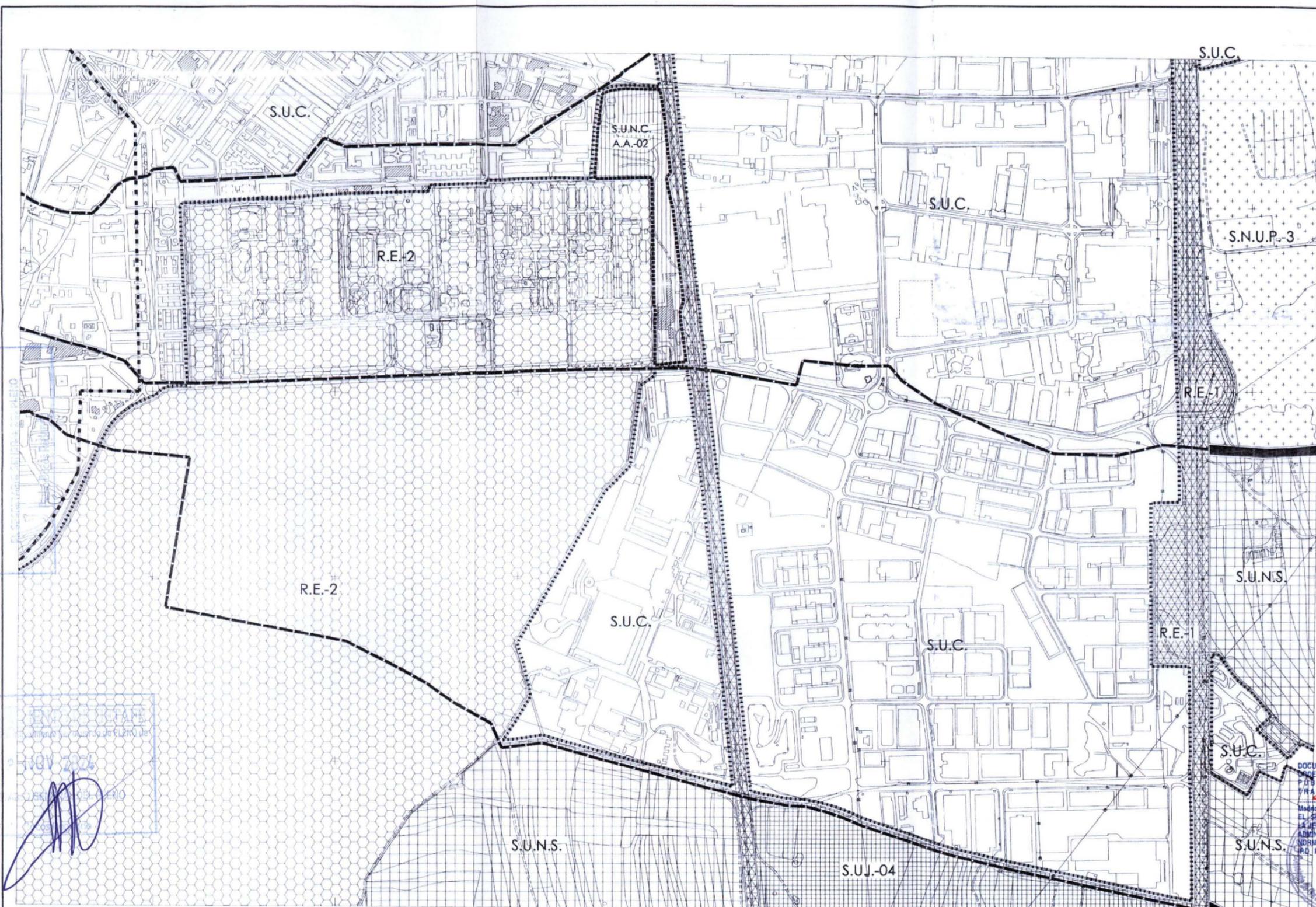
TECNICO INFORMANTE

REDACTORES

Edificios e instalaciones existentes en S.N.U.P.



AYUNTAMIENTO DE GETAFE



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
12 NOV 2004

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE TERRESTRE
12 NOV 2004
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

--- Límite del término municipal

CLASIFICACION

CLASE	Suelo urbano		Suelo urbanizable			Suelo no urbanizable de protección					
	Consolidado	No Consolidado	Sectorizado	No Sectorizado	Incorporado - Ver documento 4 Anexo Planos de Ordenación SU	Preparque	Parque regional	Cerro de los angeles y lagunas de perales	Vías pecuarias (Inventario de la CAM)	Vías de comunicación	Instalaciones de la defensa
CATEGORIA											
ZONA											
LÍMITE											
CÓDIGO	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.U.I.	S.N.U.P.-1	S.N.U.P.-2	S.N.U.P.-3	S.N.U.P.-4	R.E.-1	R.E.-2

DIVISION DEL SUELO AFICCIONES

Área Homogénea	Ámbito de Actuación	Sector	Protección de yacimientos arqueológicos	Reserva de suelo para viario	Vía Pecuaria (Inventario CAM)	Nueva traza de vía pecuaria	Edificios e instalaciones existentes en S.N.U.P.
A.H.-01	A.A.-01	P.P.-1					10

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de PLENO celebrado el 30 JUL 2003
LA SECRETARIA GENERAL
Fdo: Concepción Muñoz Yllera



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de PLENO de

13 NOV 2002

CONSEJO GENERAL DEL PLENO

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
21-5-03
Id. 26-2003
El SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 184/03 B.O.C.M. 15/06/03

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



186.432	186.433	186.434
186.435	186.436	186.437
186.438	186.439	186.440

Límites
 --- Límite de término municipal
 --- Límite del suelo urbano

Alineaciones
 --- Alineación oficial exterior
 --- Alineación oficial de fachada
 --- Alineación oficial interior

Situaciones especiales

Alturas excepcionales	--- No se exige el retranqueo de la última planta
	--- Se autoriza una planta más que la que fija la Ordenanza
Edificios catalogados	--- Rincón afectado
	(2º) Grado de catalogación
Uso TERCARIO	* Parcela de uso exclusivo
Referencia a ordenanzas	E.C.B. Referencia de parcela

Divisiones del Suelo Urbano

Subzona	Ordenación incorporada	Nº de orden
1.0	Zona urbanística de ordenación pormenorizada	
ZOU.01	Zona urbanística de ordenación incorporada	
POS.ED.01	Plazo de ordenación singular	
API.ED.01	Área de planeamiento incorporada	
AA.PE.01	Ámbito de actuación	

Ordenación incorporada: 1.0, ZOU.01, POS.ED.01
 Ordenación: POS.ED.01
 Figura de planeamiento: POS.ED.01
 Nº de orden: POS.ED.01

Redes

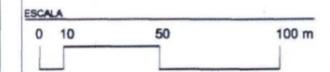
□	Espacio Libre de Uso Público
■	Zona Verde de Propiedad Pública
■	Zona Verde de Propiedad Privada
□	Infraestructuras de Propiedad Pública
□	Infraestructuras de Propiedad Privada
□	Equipamientos Sociales
De Prop. Pública:	A Asistencial AC Asociativo
	E Educativo R Religioso
	S Sanitario D Deportivo
De Prop. Privada:	C Cultural
	CI Centros Integrados
	SD Servicios Públicos

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DENOMINACION DEL PLANO

O-582.4-2.01

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO



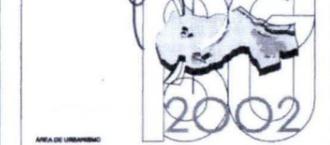
FECHA

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBlicas
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

29 ABR. 2003 Servicios Técnicos Municipales

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE



AYUNTAMIENTO DE GETAFE



SEAL.01	SEAL.02	SEAL.03	SEAL.04
SEAL.05	SEAL.06	SEAL.07	SEAL.08
SEAL.09	SEAL.10	SEAL.11	SEAL.12

Límites

	Límite del término municipal
	Límite del suelo urbano

Alineaciones

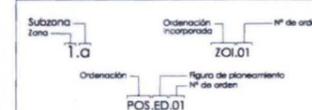
	Alineación oficial exterior
	Alineación oficial de fachada
	Alineación oficial interior

Situaciones especiales

Alturas excepcionales		No se exige el retrocambio de la última planta
Edificios catalogados		Se autoriza una planta más que las que fija la Ordenación
Uso TERCIARIO		Finca afectada
Remisión o ordenanzas	E.C.B.	Grado de catalogación (2°)
		Parcela de uso exclusivo
		Referencia de parcelas

Divisiones del Suelo Urbano

	Límite
1.G	Zona urbanística de ordenación generalizada
ZO1.01	Zona urbanística de ordenación incorporada
POS.ED.01	Pieza de ordenación singular
APLE.ED.01	Área de planeamiento incorporada
AA. PE.01	Ámbito de actuación



Redes

	Espacio Libre de Uso Público
	Zona Verde de Propiedad Pública
	Zona Verde de Propiedad Privada
	Infraestructuras
	Infraestructuras de Propiedad Pública
	Infraestructuras de Propiedad Privada
	Equipamientos Sociales
De Prop. Pública	A Asistencial AC Asociativo
	E Educativo R Religioso
	S Sanitario D Deportivo
De Prop. Privada	C Cultural
	CI Centros Integrados
	SP Servicios Públicos

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DENOMINACIÓN DEL PLANO

O-582.4-2.02

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

ESCALA 0 10 50 100 m

COMUNIDAD DE MADRID
CONSELERIA DE OBRAS PUBLICAS
UNIDAD DE TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACION REGIONAL

29 ABR. 2003
A.P. DICIEMBRE 2002

DOCUMENTO INFORMADO
REDACTORES

EL TECNICO INFORMANTE Servicios Técnicos Municipales



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documentación provisionalmente por acuerdo de PLENO de
1º NOV 2004
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
22-5-03
26-5-03
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.D. Resolución 104489, B.O.B.M. 04/06/03

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado provisionalmente
por acuerdo de PLENO de
14 ENF 2003
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo: Concepción Muñoz Yllera



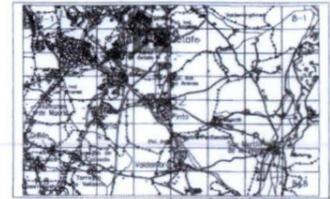
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de

13 NOV 2004

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

PRESENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
12-5-2004
Madr. 12-5-2004
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO ADMINISTRATIVO
P.D. Nº 157/04 de 14 de enero
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el
04 MAR 2004
LA SECRETARIA GENERAL
Pña. Concepción Muñoz Yllera



-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----

Límites
 ----- Límite del término municipal
 ----- Límite del suelo urbano

Alineaciones
 ----- Alineación oficial exterior
 ----- Alineación oficial de fachada
 ----- Alineación oficial interior

Situaciones especiales

Alturas excepcionales	-----	No se exige el replanteo de la última planta
	-----	Se autoriza una planta más que la que fija la Ordenanza
Edificios catalogados	-----	Riesgo afectado
	[2°]	Grado de catalogación
Uso TERCIARIO	*	Parcela de uso exclusivo
Remisión a ordenanzas	E.C.B.	Referencia de parcela

Divisiones del Suelo Urbano

-----	-----	-----	-----	-----
1.a	Zona urbanística de ordenación pormenorizada			
ZOL.01	Zona urbanística de ordenación incorporada			
POS.ED.01	Plano de ordenación singular			
AP.LED.01	Área de planeamiento incorporada			
AA.PE.01	Ámbito de actuación			

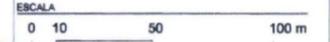
Subzona Zona Ordenación Incorporada IP de orden
 1.a Ordenación Plano de planeamiento IP de orden
 POS.ED.01

Redes

-----	Espacio Libre de Uso Público
-----	Zona Verde de Propiedad Pública
-----	Zona Verde de Propiedad Privada
-----	Infraestructuras
-----	Infraestructuras de Propiedad Pública
-----	Infraestructuras de Propiedad Privada
-----	Equipamientos Sociales
-----	De Prop. Pública
-----	De Prop. Privada
-----	A Asistencial AC Asociativa
-----	E Educativo R Religioso
-----	S Sanitario D Deportivo
-----	C Cultural
-----	CI Centros Integrados
-----	SP Servicios Públicos

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DENOMINACION DEL PLANO
O-582.4-2.05
ORDENACION DEL SUELO URBANO



Comunidad de Madrid
 2.000
 - 5 ABR. 2004 - FEBRERO 2004
 A.D.
 DOCUMENTO INFORMADO
 REDACTORES
 EL TECNICO INFORMATICO



1.3. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Se modifica la página número 85





25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL,

- . Area U-22: coincidente con el ámbito denominado RG. Cementerio-Tanatorio de la Red General de Equipamiento Social.
Fdo.: Concepción Muñoz Yllera
- . Area U-23: coincidente con el ámbito denominado RG Pinar de la Red General de Parques Municipales.
- . Area U-24: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 05 U.E.-18 "Area de Servicio M-406"
- . Area U-25: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 01 "Espartales".
- . Area U-26: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 02 "Los Llanos II".
- . Area U-27: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 03 "P.P.-3 Culebro".
- . Area U-28: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 04 "Los Olivos".
- . Area U-29: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 07 "P.P.-2 Culebro".
- . Area U-30: coincidente con las Zonas de Ordenanza Incorporada 08, 09, 10 y 11 del "P.P.-1 Culebro".
- . Area U-31: coincidente con la zona "Acedinos" de aplicación de la ordenanza 13 "Equipamientos".
- . Area U-32: coincidente con el ámbito denominado Recintos FERIALES en Arroyo Culebro, de la Red General de Equipamiento Social

SECCION 5. DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS DE ORDENANZA

Artículo 87. Ambito y Características

El suelo urbano de este Plan General está dividido en zonas de ordenanzas que corresponden a las zonas procedentes del Plan General anterior, Zonas 1 a 20 inclusive, a las que se han incorporado áreas de planeamiento diferenciado ya ejecutadas, cuyas ordenanzas, desarrolladas en las figuras de planeamiento parcial o especial con que se ejecutaron, asume íntegramente este Plan, por lo que se adicionan con la denominación de Zonas de Ordenanzas Incorporadas (Z.O.I.) y, por tanto, la regulación de las condiciones de los usos y de la edificación en estos ámbitos es la contenida en los respectivos documentos de planeamiento.

Artículo 88. Relación de zonas de ordenanza

El Suelo Urbano se divide en las siguientes Zonas de Ordenanzas y Zonas de Ordenanza Incorporada (Z.O.I.), que quedan delimitadas en los planos de Ordenación, y que se clasifican en función de su uso característico o principal:

1.4. DEL ANEXO DE FICHAS DE ORDENACIÓN

Se afecta la página 2 del PGOU vigente



ANEXOS DE FICHAS DE ORDENACION**I.- SUELO URBANO****I. a.- AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADAS**

API-01	E.D. Kelvinator
API-02	E.D. Toledo-Rojas
API-03	P.E. Ampliación Universidad Carlos III
API-04	Parques FERIALES (Culebro)

I. b.- PLANES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN

P.E.R-	Hospitalillo
P.E.R.	Cónsul

I. c.- AMBITOS DE ACTUACIÓN.

A.A.-01	El Rosón.
A.A.-02	La Estación
A.A.-03	El Quijobar
A.A.-04	Puerta de Getafe
A.A.-05	Parcela L.-2
A.A.-06	Ilustración
A.A.-07	Tropic Costa

II.- SUELO URBANIZABLE**II. a.- SUELOS URBANIZABLES INCORPORADOS**

SUI.01-	Culebro PP-4
SUI.03-	Los Gavilanes
SUI.04-	La Carpetania
SUI.05-	El Bercial
SUI.06-	Los Olivos Ampliación
SUI.07-	Perales del Río

II. b.- SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS

SUS PP-1-	El Juncal
SUS PP-2	Los Molinos
SUS PP-3	Buenavista
SUS PP-4	Los Olivos-3

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera



2 DOCUMENTACIÓN PGOU MODIFICADA

2.1. DE LA MEMORIA

Se incluyen las páginas modificadas números 163, 190, 198, 205, 216, 217, 219, 220, 221, 225, 227, 269, 277, 278 y 209



Por tanto, se constituye un Área homogénea que corresponde a la subzona c "Estación" de la zona 16 El Rosón y la Estación y que se delimita como Ámbito de Actuación A.A.-2, para la que el Plan determina la ordenación pormenorizada.

Además, se delimita un nuevo Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, A.A.-08: ACAR, destinado a Uso Residencial Colectivo de vivienda de Protección Pública y Equipamientos Sociales.



De esta forma las parcelas de Suelo Urbano Consolidado pueden ser objeto de licencia directa de edificación. Al no existir otros documentos de mayor escala, que amplíen la pormenorización de una zona determinada, este plano, junto con el parcelario municipal, debe ser suficiente para la expedición de cédulas urbanísticas que informen del régimen aplicable a las parcelas de esta clase de suelo, según el nuevo Plan General.



En general, el Suelo Urbano Consolidado procede del suelo de regulación zonal directa del Plan General de 1995, al que se han añadido algunas áreas de planeamiento diferenciado, que se consideran finalizadas y cuyas ordenanzas desarrolladas en las figuras de Planeamiento (P.P. o PERI) con que se ejecutaron, asume el nuevo Plan íntegramente, por lo que se integran como zonas de Ordenanzas Incorporadas (ZOI). El nuevo Plan General no introduce en este suelo grandes modificaciones tipológicas, y se limita a corregir errores manifiestos en la anterior distribución de normas zonales, y a modificar o matizar aquellos aspectos concretos de las mismas, que han producido disfunciones manifiestas a lo largo de su período de vigencia.

2. NO CONSOLIDADO

Está integrado por la restante superficie de suelo urbano no incluido en la categoría anterior y que precisa obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas, las actuaciones de reforma interior, renovación y mejora urbana o las de obtención de dotaciones urbanísticas.

Se delimita esta categoría de Suelo Urbano en los planos de clasificación y de ordenación.

Se definen siete Ambitos de Actuación para el Suelo Urbano No Consolidado:

- A.A.01- El Rosón
- A.A.02- La Estación
- A.A.03- El Quijobar
- A.A.04- Puerta de Getafe
- A.A.05- Parcela L-2
- A.A.06- Ilustración
- A.A.07- Tropic Costa
- A.A.08- ACAR. Barrio de la Aviación.

B) AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Vienen grafiadas en el plano de Ordenación con las siglas API, seguidas de dos cifras puramente ordinales.



El uso industrial se localiza en la franja de terrenos situados entre el Ferrocarril de Alicante y la Carretera N-IV, donde se encuentran los actuales polígonos industriales de los Ángeles, San Marcos y El Lomo y en el límite sur del término, el PP-1 Centro de Almacenaje y Distribución, Servicios e Industria del PAU del Arroyo Culebro.

Se mantiene el Sector U.P.-1 "EL JUNCAL", en los terrenos situados entre el polígono El Lomo y el PAU Arroyo Culebro, al Sur de la línea del ferrocarril de Alta Velocidad (A.V.E) Madrid-Sevilla, con su calificación para usos industriales, así como de equipamientos y espacios libres, con la inclusión de usos terciarios al servicio de la industria, de usos de ocio, hostelería y comerciales no alimentarios, en relación con las actuales instalaciones existentes en el área en cuestión.

Entre estas dos áreas y dando continuidad a los usos industriales y de actividad económica se localiza la actuación denominada CARPETANIA, Polígono Empresarial de altas tecnologías, relacionado con la Base Aérea y las instalaciones aeronáuticas de la Empresa C.A.S.A.

Se mantiene el uso industrial en la zona situada al este de la CN-IV entre el Cerro de los Angeles y el límite con el Término Municipal de Madrid, formada por los Polígonos de Adaro, El Salobral y Los Olivos, con la ampliación de este último establecida en la Modificación Puntual nº 10 del Plan General, en ejecución y se propone su extensión hasta la variante de la M-301 y la conexión este-oeste entre el núcleo de Perales del Río y el Getafe central.

En el área del Cerro de los Angeles y su entorno se mantienen las instalaciones actuales, tanto de carácter religioso como de actividades al aire libre, ocio, esparcimiento y deporte, y se extiende la protección y reserva, como espacio natural, hasta la unión con las denominadas Lagunas de Perales, en los terrenos junto al Cerro de Los Angeles.

Se mantienen las actuales instalaciones de la Defensa Nacional, tanto la Base Aérea de Getafe como los cuarteles situados sobre la Avda. de John Lennon, excepto el Ámbito A.A.-8 que se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado.

El resto del territorio del término municipal se preserva de los usos urbanos, no programando su incorporación al proceso urbanizador y, hasta tanto, destinándose a los usos acordes con su naturaleza.

Dentro de este suelo se mantiene la previsión del Plan General de 1.995, en terrenos situados con frente a la carretera M-301 (Madrid-San Martín de la



- Parque de San Isidro	1,20 Has.
- Parque en Fuerzas Armadas	0,32 Has.
- Parque Escolapios	0,90 Has.
- Parque Alcalde Juan Vergara/Dr. Fleming	0,50 Has.
- Parque Dolores Ibaruri	0,42 Has.
- Parque c/ Calvario	0,28 Has.
- Parque c/ Toledo-Rojas	0,12 Has.
- Parque en c/ Manzana	0,80 Has.
- Parque en c/ Ramón y Cajal	0,12 Has.
- Parque en c/ San Sebastián	0,10 Has.
- Parque en c/ General Palacio	0,10 Has.
- Parque en c/ Felipe Calleja	0,35 Has.
- Parque en c/ Gabriel y Galán	0,20 Has.
- Parque en c/ Muelle y Estación	0,62 Has.
- Parque en c/ Ortega y Gasset	0,12 Has.
- Plaza de la Pasión	0,13 Has.
- Conjunto Pza. Constitución, Plaza de Carretas, Pza. Recodo, Pza. Reloj, Pza. Magdalena	0,55 Has.
- Conjunto Pza. Aurora, Pza. Oriente	0,12 Has.
- Plaza Lisboa	0,25 Has.
- Plaza de Pinto	0,15 Has.
- Conjunto Plaza Cuestas, Plaza Polvoranca	0,22 Has.
- Plaza del Beso	0,12 Has.
- Plaza Canto Redondo	0,32 Has.
- Plaza de las Eras	0,80 Has.
- Plaza Obispo Felipe Scio	0,14 Has.
- Plaza de Galvez	0,10 Has.
- Conjunto Plaza Lavadero, Plaza Pilar	0,22 Has.
- Jardines c/ Madrid	0,54 Has.
- Plaza de San Sebastián	0,31 Has.
- Plaza de Pizarro	0,32 Has.

Suma 41,67 Has.

Integrada además por todas las plazas incorporadas al viario peatonal o rodado y los espacios libres y zonas verdes y jardines de ámbito local, tanto por su origen tradicional como por su obtención como dotaciones locales en el planeamiento correspondiente.

- Red de equipamientos sociales

a) Red de Equipamientos educativos.

a.1 Red General.

- Universidad Carlos III, Campus de Getafe	17,89 Has
- Nuevo Campus C3M y Equipamientos municipales	3,85 Has

Total 21,74 Has





IV.2.4. Cuantificación de Superficies por usos

El Plan General propone una estructura de usos del suelo que ocupa las siguientes superficies:

a) Uso Residencial

Los suelos destinados al uso característico global residencial, ocupan las superficies que a continuación se relacionan:

. Suelo Urbano		
	TOTAL	984,40 Has.
. Suelo Urbanizable Sectorizado:		
PP del PAU-3 de Perales del Río		52,62 Has.
Nueva Actuación de Los Molinos		66,10 Has.
Nueva Actuación de Buenavista		61,00 Has.
PAU-2 Bercial		74,53 Has.
	TOTAL	254,25 Has.
	<u>TOTAL USO RESIDENCIAL</u>	<u>1.217,69 Has.</u>

b) Uso Industrial y Terciario

Los suelos destinados a actividades económicas, que engloban los usos globales industrial y terciario, ocupan las siguientes superficies:

. Suelo Urbano Industrial		698,61 Has.
. Suelo Urbano Terciario		77,65 Has.
	TOTAL	776,26 Has.
. Suelo Urbanizable Sectorizado:		
Los Olivos-Ampliación		74,71 Has.
PP-4 del PAU Arroyo Culebro		18,68 Has.
Los Gavilanes		140,60 Has.
El Juncal		32,92 Has.
Carpetania I		61,07 Has.
Los Olivos-3		78,10 Has.
	TOTAL	406,08 Has.
	<u>TOTAL USO INDUSTRIAL</u>	<u>1.182,34 Has.</u>



c) Uso Dotacional

Los suelos destinados al uso global Dotacional, ocupan las superficies siguientes:

Suelo Urbano

TOTAL 91,22 Has.

TOTAL USO DOTACIONAL 91,22 Has.

IV.2.5. Cuantificación de la Clasificación del Suelo

El Plan General establece una clasificación del suelo del término municipal que ocupa las siguientes superficies:

A) Suelo Urbano

La superficie clasificada como suelo urbano, compuesta por el precedente del Plan vigente, con la incorporación de Planes Parciales y el suelo urbano de nueva clasificación

TOTAL S.U. 1.915,75 Has.

B) Suelo Urbanizable Sectorizado

S.U. Incorporados

1. PP-4 del Arroyo Culebro	23,25 Has.
3. Los Gavilanes	210,42 Has.
4. La Carpetania	100,00 Has.
5. El Bercial	140,00 Has.
6. PP Los Olivos- Ampliación	74,71 Has.
7. Perales del Río	103,50 Has.

S.U. Sectorizados

1. SUP El Juncal	41,00 Has.
2. Los Molinos	123,48 Has.
3. Buenavista	113,97 Has.
4. Los Olivos-3	80,40 Has.

TOTAL S.U.S. 1.010,73 Has.

C) Suelo Urbanizable No Sectorizado

TOTAL S.U.N.S. 1.553,26 Has.

D) Suelo No Urbanizable de Especial Protección

TOTAL S.N.U.P.E. 3.394,26 Has.

TOTAL TERMINO MUNICIPAL 7.874,00 Has.

**b) Industrial**

La superficie neta total calificada para uso industrial, cifrada en 955,03 Has., en relación con el estándar de densidad industrial que, a partir de los usos logísticos que se vienen implantando y los "ratios" de las nuevas industrias, se estima en 55 empleos/ha., produce una capacidad de 52.530 empleos industriales.

En base a la población posible en el año horizonte del programa del Plan, 213.540 habitantes, y a las tasas de población activa (33%) y de empleo industrial (50%), la población residente en Getafe, activa en industria, sería de 35.288 habitantes.

Así pues, la capacidad de empleo prevista del Plan viene a representar el 148% de la población activa industrial de Getafe, ajustándose, por tanto, al objetivo propuesto.

No obstante, estas cifras deben ser entendidas con las reservas que se derivan de la situación metropolitana en que se encuentra el municipio de Getafe, ya que la relación vivienda-empleo no se ajusta a criterios de localización a nivel local, sino de ámbito superior, de nivel área metropolitana.

IV.2.7. Índice de Densidad Residencial.

1. Según calificación del suelo

a) Suelo Urbano		
Superficie total de uso residencial		984,40 Has.
Total viviendas		55.610 viv.
Densidad neta	$\frac{55.610 \text{ viv.}}{984,40 \text{ Has.}} =$	56,49 viv/ha.
b) Suelo Urbanizable Sectorizado		
Superficie total de uso residencial		463,71 Has.
Total viviendas		17.180 viv.
Densidad neta	$\frac{17.180 \text{ viv.}}{463,71 \text{ Has.}} =$	37,05 viv/ha.
c) Total suelo residencial (Urbano y Urbanizable)		
Densidad neta	$\frac{72.790 \text{ viv.}}{1.448,11 \text{ Has.}} =$	50,29 viv/ha.

2. Según clasificación del suelo

- a) Suelo Urbano
Densidad bruta $\frac{55.610 \text{ viv.}}{1.915,75 \text{ Has.}} = 29,03 \text{ viv/ha.}$
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado
Densidad bruta $\frac{17.180 \text{ viv.}}{1.010,73 \text{ Has.}} = 16,99 \text{ viv/ha.}$
- c) Total suelo Urbano y Urbanizable
Densidad bruta $\frac{72.790 \text{ viv.}}{2.925,89 \text{ Has.}} = 24,87 \text{ viv/ha.}$



IV.2.8. Cuadro Resumen de la Estructura General

USOS GLOBALES	SUPERFICIE EN SUELO (Has)					TOTAL	
	URBANO	SUELO URBANIZABLE			NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIAL	HECTAREAS	%
		INCORP. S.U.I	SECTORIZ. S.U.S	NO SECT. S.U.N.S.			
RESIDENCIAL	984,40	127,15	127,10			1.238,65	15,46
INDUSTRIAL	698,62	295,06	111,02			1.182,34	15,01
TERCIARIO	77,65					77,65	1,00
DOTACIONAL	91,22					91,22	1,16
REDES GENERALES							
Espacios Libres	207,30	71,53	50,34		246,62	575,79	
Infraestructuras	350,47	74,22	31,40			456,09	
Equipamientos y servicios	351,92	67,12	38,99			458,03	
SUMAS	(909,69)	212,87	120,73		246,62	580,22	7,37
DEFENSA NACIONAL	0,43				425,32	425,75	5,67
RED SUPRAMUNICIPAL DE COMUNICACIONES	41,53	16,80		233,23	372,41	663,97	8,43
PARQUE REGIONAL					2.294,13	2.294,13	29,14
SIN DETERMINAR				1.320,03		1.320,03	16,75
TOTALES TERMINO	1.894,79	651,88	358,85	1.553,26	3.415,22	7.874,00	100,00
Porcentaje (%)	24,06	8,28	4,56	19,73	43,37	100,00	



CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANO

AREA HOMOGENEA	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² c	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	USO GLOBAL	AMBITOS NO CONSOLIDADO
U-1	1.749.376	2.973.065	1,6995	RCL	
U-2	1.132.924	1.722.044	1,5200	RCL	
U-3	37.500	30.240	0,8064	RUL	
U-4	269.184	107.135	0,3980	RUL	
U-5	160.310	57.712	0,3699	RUL	
U-6	269.650	106.566	0,3960	RC VPO	
U-7	169.500	238.690	1,4082	RCL	
U-8	114.900	39.600	0,3446	RUL	
U-9	277.500	89.900	0,3240	RUL	
U-10	198.300	78.923	0,3980	RUL	
U-11	3.475.000	1.072.170	0,3085	RUL	
U-12	82.340	67.640	0,8215	RCL	AA-02
U-13	80.790	112.000	1,1200	TER	AA-04
U-14	2.951.105	2.505.488	0,8490	IND	
U-15	448.953	146.780	0,6000	IND	
U-16	213.047	59.430	0,8000	IND	
U-17	185.906	287.375	1,5458	RCL	AA-01
U-18	218.660	108.890	0,6424	IND	
U-19	526.836	157.439	0,2988	TER	AA-03
U-20	116.000	34.800	0,3000	TER	
U-21	73.328	88.317	1,2044	RCL	AA-05,AA-06,AA-07
U-22	96.973	9.697	0,1000	DOT PUB	
U-23	164.575	16.458	0,1000	DOT PUB	
U-24	52.895	15.869	0,3000	TER	
U-25	869.700	355.779	0,4091	RC VPO	
U-26	95.770	35.914	0,3750	RUL	
U-27	473.250	141.889	0,2998	RUL	
U-28	720.980	460.215	0,6383	IND	
U-29	810.168	162.445	0,2005	IND	
U-30	1.623.222	328.137	0,2022	IND	
U-31	73.281	18.320	0,2500	DOT PRIV	
U-32	577.407	232.346	0,4000	DOT PUB	
U-33	209.660		0,972	RCVPO DOT	AA-08
TOTAL SUELO URBANO	18.518.990	11.602.772			

SUMA A.A.=	1.158.860	712.771
SUMA SUC=	18.518.990	10.890.001
RESIDENCIAL	9.634.438	7.492.959
INDUSTRIAL	6.986.135	3.771.385
TERCIARIO	776.521	320.108
DOTACIONAL	912.236	258.501



Documentado que el Ayuntamiento de Getafe ha aprobado en el Pleno de fecha 13 de Noviembre de 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Pedro Lopez Pardo

CUMPLIMIENTO CON LOS ESTÁNDARES DE REDES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DESARROLLO	CLASE DE SUELO		SUPERFICIE (m2s)	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2c	ESTÁNDARES LEGALES REDES:			PREVISIÓN DE PGOU			DIFERENCIA
					GENERALES	LOCALES	TOTALES	GENERALES	LOCALES	TOTALES	
EL ROSON	SUNC	AA0 1	185.906	287.375	201.163	86.213	287.375	21.994	86.212	108.206	-179.169
LA ESTACIÓN	SUNC	AA0 2	82.340	67.641	47.349	20.292	67.641	44.494	20.300	64.794	-2.847
EL QUIJOBAR	SUNC	AA0 3	526.836	157.439	110.207	47.232	157.439	208.604	48.000	256.604	99.165
PTA. GETAFE	SUNC	AA0 4	80.790	112.000	78.400	33.600	112.000	-	33.600	33.600	-78.400
PARCELA L-2	SUNC	AA0 5	16.555	19.918	13.943	5.975	19.918	3.068	6.000	9.068	-10.850
ILUSTRACION	SUNC	AA0 6	39.636	47.759	33.431	14.328	47.759	13.019	14.330	27.349	-20.410
TROPIC COSTA	SUNC	AA0 7	17.137	20.640	14.448	6.192	20.640	4.250	6.200	10.450	-10.190
ACAR	SUNC	AA0 8	209.660	-	-	-	-	41.000	-	-	-

* 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

Documentado que el Ayuntamiento de Getafe ha aprobado en el Pleno de fecha 13 de Noviembre de 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Pedro Lopez Pardo



- . Area U-22: coincidente con el ámbito denominado RG. Cementerio-Tanatorio de la Red General de Equipamiento Social.
- . Area U-23: coincidente con el ámbito denominado RG Pinar de la Red General de Parques Municipales.
- . Area U-24: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 05 U.E.-18 "Area de Servicio M-406"
- . Area U-25: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 01 "Espartales".
- . Area U-26: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 02 "Los Llanos II".
- . Area U-27: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 03 "P.P.-3 Culebro".
- . Area U-28: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 04 "Los Olivos".
- . Area U-29: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 07 "P.P.-2 Culebro".
- . Area U-30: coincidente con las Zonas de Ordenanza Incorporada 08, 09, 10 y 11 del "P.P.-1 Culebro".
- . Area U-31: coincidente con la zona "Acedinos" de aplicación de la ordenanza 13 "Equipamientos".
- . Area U-32: coincidente con el ámbito denominado Recintos Feriales en Arroyo Culebro, de la Red General de Equipamiento Social
- . Area U-33: coincidente con el Ámbito AA-08, terrenos ACAR.



V.4.3. Criterios para la determinación de los coeficientes de edificabilidad de cada Area homogénea

Las superficies edificables, que sirven de base para la determinación de los coeficientes de edificabilidad de cada Area homogénea son los que se derivan de la imagen urbana que el Plan trata de definir. Su obtención procede de la aplicación expresa para el uso característico y los compatibles de cada área de reparto, de la intensidad resultante de las condiciones geométricas y volumétricas derivadas de las Normas de edificación zonales, complementadas con las de carácter general.

El criterio a tener en cuenta para el cómputo de los suelos que tienen capacidad de generar superficie edificable de carácter lucrativo, se basa en la estricta consideración de los suelos sujetos al régimen de propiedad privada, sobre los que se asientan los diferentes usos lucrativos.

En las zonas urbanas con morfología de manzana cerrada se considera la totalidad de los suelos situados dentro de sus alineaciones exteriores, incluidas las superficies de los patios de manzana ya que éstas últimas son objeto de uso privado, ya sea como espacios libres colectivos o privativos, o como áreas

V.4.5.3. Areas homogéneas en Suelo Urbano

- a) Suelo urbano procedente de planeamiento parcial o especial ejecutado o en ejecución

Para las áreas homogéneas que corresponden a unidades de planeamiento en ejecución o ejecutadas, que mantienen las condiciones de edificación, usos e intensidades, el coeficiente de edificabilidad se obtiene a partir de la aplicación de esas condiciones a sus correspondientes superficies de suelo. Es decir, se mantienen los coeficientes unitarios de sus figuras de planeamiento de origen.

- b) Resto del suelo urbano

Para el resto del suelo urbano el procedimiento de cálculo del coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea delimitada se ha desarrollado según el procedimiento que a continuación se describe:



. Medición sobre los planos de Regulación del Suelo Urbano, a escala 1:2.000 del Plan General, de cada una de las manzanas delimitadas por viario público

. Aplicación sobre las manzanas de las condiciones de uso: lucrativos, incluido el dotacional privado, y no lucrativos

. Establecimiento para las manzanas de usos lucrativos de las condiciones de intensidad, por aplicación de las normas zonales de edificación y uso reguladas en el Plan, para obtener la superficie edificable total del área homogénea expresado en metros cuadrados y referidos al uso y tipología característicos

. Determinación de la superficie total del área homogénea, conforme a los criterios establecidos en los apartados V.4.1 y V.4.4. anteriores

. El coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea es el resultado de dividir la superficie edificable total del área por su superficie.

Como quiera que el Plan ha establecido para el Suelo Urbano un criterio de mantenimiento, de las condiciones existentes que ha de dar lugar a la conservación de la edificación o, en su caso, a la reposición, es decir las nuevas edificaciones vendrán a sustituir a las existentes, manteniendo las mismas condiciones de uso y edificación (volumetría) y únicamente en las zonas de ordenanza 1 Centro Antiguo y 2 Ensanches, agrupadas en el área homogénea U-I, se admite la renovación de la edificación existente y la nueva edificación en solares vacantes, y en las subzonas b y c de la zona 16, Areas homogéneas U-12, U-13, U-17, U-21 y U-33 que conforman el Suelo Urbano No Consolidado pues se preve la transformación por cambio de uso y nueva ordenación, se mantienen sin modificación en este Plan los coeficientes de edificabilidad de todas las Áreas homogéneas del Suelo Urbano, procedentes del Plan General de 1.995, con la

excepción indicada de estas Areas homogéneas U-1, U-12, U-13, U-17 y U-21, en las que se han recalculado por los procedimientos descritos, y se introduce con esta Modificación una nueva Área Homogénea de Suelo Urbano, U-33 que se corresponde con el AA-08: ACAR, que tendrá las condiciones recogidas en su ficha de ordenación.

Los coeficientes de ponderación de los usos, por referencia al uso característico de cada una de las Areas homogéneas del suelo urbano se obtienen del cuadro del apartado B del epígrafe V.4.5. anterior, reajustados en función de los objetivos del Plan para las zonas en que es posible la renovación de la edificación.

Así, con el fin de frenar la terciarización en las zonas de ordenanza 1, 2 y 3 que corresponden al área central del núcleo residencial de Getafe, se penalizan estos usos en comparación con los coeficientes tipo del cuadro de referencia, por lo que en las Areas homogéneas U-1 y U-2, para el coeficiente 1 del Uso Residencial Colectivo Libre (RCL) se adoptan los coeficientes de ponderación del uso terciario siguientes:

- Comercial en edificio exclusivo COM.EX.....1,75
- Comercial en planta baja de edificación COM.BJ.....1,50
- Oficinas en edificio exclusivo OF.EX.....1,50
- Oficinas en planta baja de edificación OF.BJ.....1,50
- Recreativo en edificio exclusivo REC.EX.....1,50
- Recreativo en planta baja de edificación REC.BJ.....1,50

Para las Areas homogéneas en las que el uso característico no es el Residencial, el coeficiente 1 se asigna a su uso característico y se determinan los coeficientes de ponderación a partir de los índices de referencia del cuadro del apartado B epígrafe V.4.5 anterior, mediante un ajuste proporcional a la relación entre el coeficiente establecido en el cuadro para el nuevo uso característico del Area en cuestión y la unidad.





Por tanto, los coeficientes de edificabilidad y los usos globales, característicos de las áreas homogéneas del Suelo Urbano son los enumerados en el cuadro siguiente.

CUADRO DE COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD Y USOS GLOBALES EN SUELO URBANO

AREA HOMOGENEA	ZONAS O SUBZONAS DE ORDENANZAS	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	USO GLOBAL
U-1	1 y 2	1,6995	R.C.L.
U-2	3	1,5200	R.C.L.
U-3	5	0,8064	R.U.L.
U-4	6	0,3980	R.U.L.
U-5	7	0,3599	R.U.L.
U-6	8	0,3960	R.C.V.P.O.
U-7	9 a y b	1,4082	R.C.L.
U-8	9 c	0,3450	R.U.L.
U-9	10 a, b, c y e	0,3240	R.U.L.
U-10	10 d	0,3980	R.U.L.
U-11	11	0,3085	R.U.L.
U-12	16 c (A.A.02)	0,8215	R.C.L.
U-13	16 d (A.A.04)	1,1200	TER.
U-14	14 y 17	0,8490	IND.
U-15	15	0,6000	IND.
U-16	16 a	0,8000	IND.
U-17	16 b (A.A.01)	1,5458	R.C.L.
U-18	18	0,6444	IND.
U-19	19 (A.A.03)	0,3000	TER.
U-20	20	0,3000	TER.
U-21	16 b (A.A.05, A.A.06 y A.A.07)	1,2050	R.C.L.
U-22	RG CEM	0,1000	DOT.
U-23	RG PINAR	0,1000	DOT.
U-24	ZOI 05 "UE-18"	0,3000	TER.
U-25	ZOI "01Espartales"	0,4100	RCVPO
U-26	ZOI 02 "Llanos II"	0,3750	R.U.L.
U-27	ZOI 03 "PP-3 Culebro"	0,2998	R.U.L.
U-28	ZOI 04 "Los Olivos"	0,6380	IND.
U-29	ZOI 07 "PP-2 Culebro"	0,1750	IND.
U-30	ZOI 08/09/10 y 11 "PP-1 Culebro"	0,2022	IND.
U-31	13 "Acedinos"	0,2500	DOT.
U-32	Parque Equipado, Recintos FERIALES	0,4000	DOT.
U-33	A.A.-08: ACAR	0,972	RCVPO DOT



2.2. DE LOS PLANOS

Se sustituyen los siguientes planos:

Serie de Ordenación General (Escala 1:25.000):

- G Gestión: División del Suelo.
- P-1 Clasificación.
- P-2 Ordenación Estructurante.
- P-3 Calificación.

Serie Clasificación del Suelo (Escala 7.500):

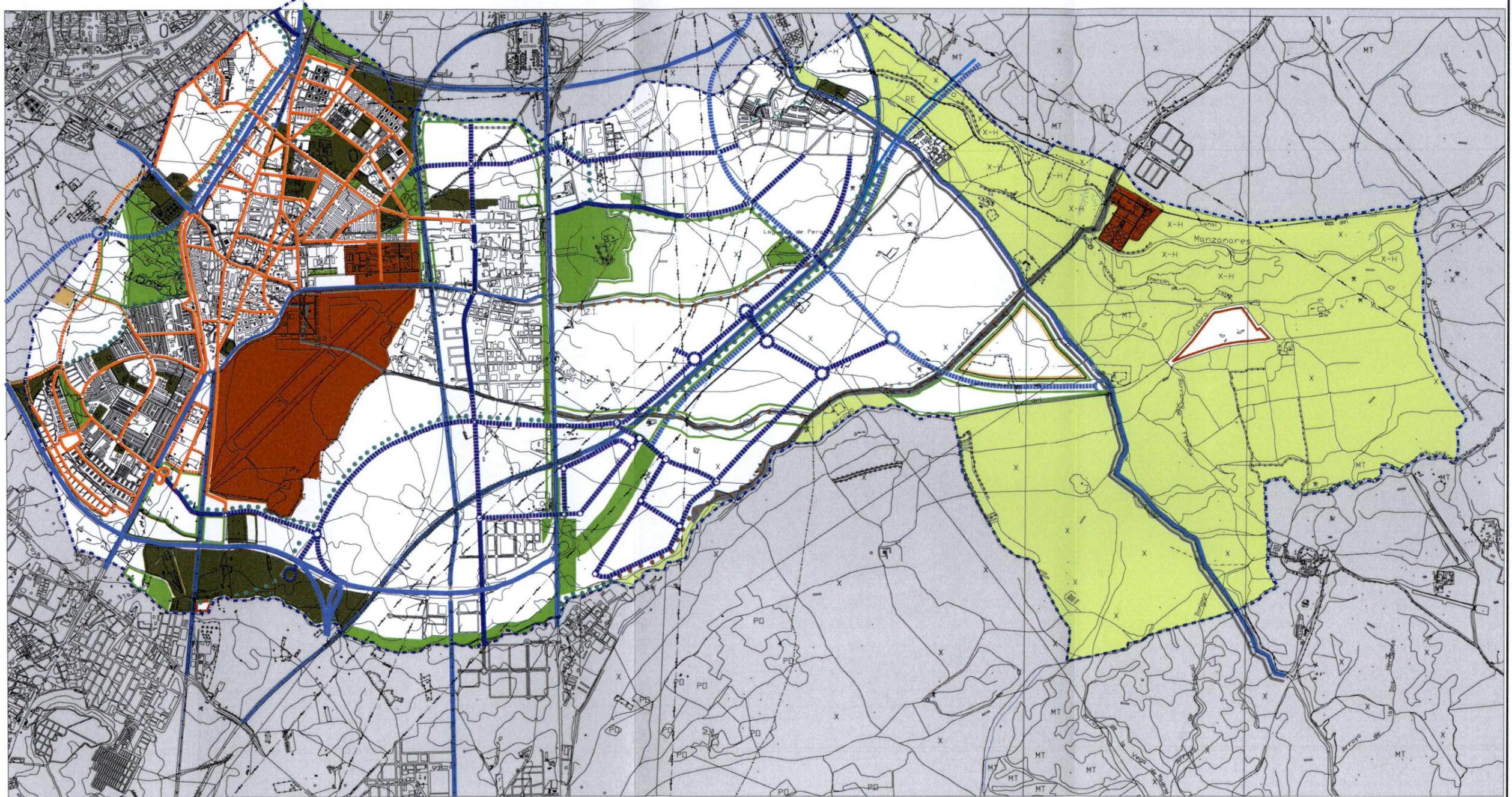
- C-582.4-2 Clasificación.

Serie Ordenación del Suelo Urbano (Escala 2.000):

- O-582.4-2.01, O-582.4-2.02, O-582.4-2.05 y O-582.4-2.06.




AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
13 NOV 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Pedro José Estanillo



REDES:

	GENERAL EXISTENTE	PREVISTA	SUPRAMUNICIPAL EXISTENTE	PREVISTA
COMARC:				
INFRAESTRUCTURAS				
SOCIALES				
ENERGET:				
COMUNICACIONES				
VERDES E LIBRES				
SOCIALES				
SERVICIOS				
URBANOS				
PREVIAS PUBLICAS				

VIAS PECUARIAS:

EXISTENTE	
PREVISTA	
A SUSTITUIR	

ITINERARIOS PEATONALES ESTRUCTURANTES:

EXISTENTES	
PREVISTOS	

METROSUR:

Limite del término municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

denominación del plano: **P-2**

ORDENACION ESTRUCTURANTE

ESCALA: 1:25.000

FECHA: OCTUBRE 2024

A.P. REDACTORES: Servicio Técnico Municipal



AYUNTAMIENTO DE GETAFE


AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
13 NOV 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Pedro...



- USOS DEL SUELO**
- Residencial unifamiliar
 - Residencial colectivo
 - Industria y Almacén
 - Terciario
 - Equipamiento
 - Deportivo público
 - Espacio libre público
 - Infraest. de transporte
 - Suelo protegido
 - Suelo sin destino urbanístico predeterminado

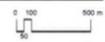
--- Limite del término municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DENOMINACION DEL PLANO

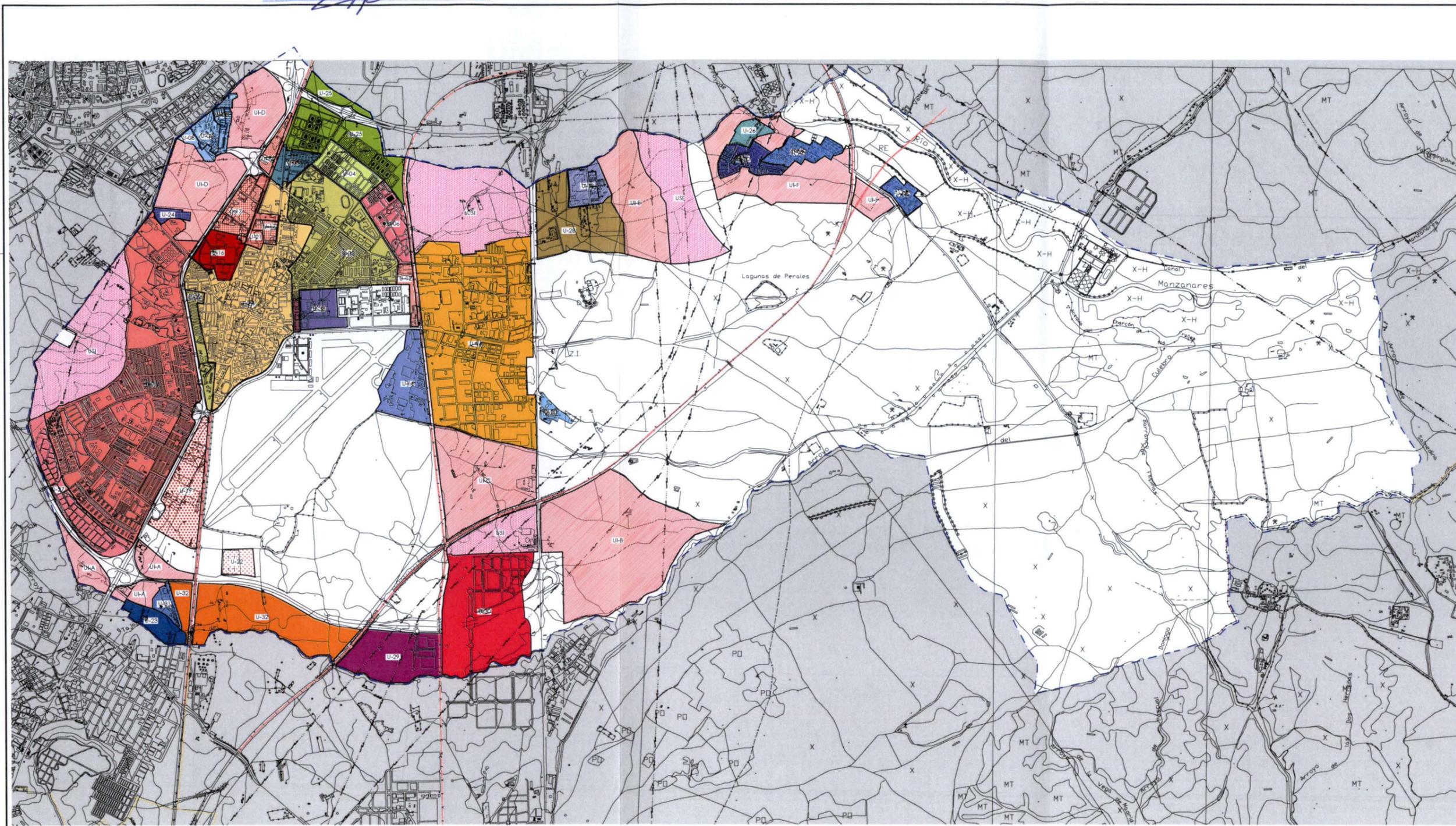
P-3

CALIFICACION

ESCALA
 1: 25.000


FECHA
 A.P. OCTUBRE 2024
 REDACTORES
 Servicios Técnicos Municipales





AREAS HOMOGÉNEAS SUELO URBANO

U-01	CANAL ANTIGUO Y ENLACE	U-11	TRANSFORMACIÓN ZONAS A-10
U-02	SEMI-ACCIÓN-SEMI-FRAGMENTOS	U-12	ADARQ
U-03	EDIFICIO HABITACIONAL	U-13	EL DUEÑO
U-04	EL GURULARDO	U-14	EL DUEÑO DE LOS ANGELES
U-05	REFORMA-MODERNIZACIÓN	U-15	TRANSFORMACIÓN ZONAS A-10 (SUELO)
U-06	EL CALAR	U-16	EL DUEÑO
U-07	EL BERGAL D-1	U-17	EL DUEÑO
U-08	EL BERGAL C	U-18	EL DUEÑO
U-09	PERFILES DE VIVIENDA	U-19	EL DUEÑO
U-10	EL LLANO	U-20	EL DUEÑO
U-21	COOPERATIVAS (MOTOP)	U-21	EL DUEÑO
U-22	EDIFICIO	U-22	EL DUEÑO
U-23	EDIFICIO	U-23	EL DUEÑO
U-24	EDIFICIO	U-24	EL DUEÑO
U-25	EDIFICIO	U-25	EL DUEÑO
U-26	EDIFICIO	U-26	EL DUEÑO
U-27	EDIFICIO	U-27	EL DUEÑO
U-28	EDIFICIO	U-28	EL DUEÑO
U-29	EDIFICIO	U-29	EL DUEÑO
U-30	EDIFICIO	U-30	EL DUEÑO
U-31	EDIFICIO	U-31	EL DUEÑO
U-32	EDIFICIO	U-32	EL DUEÑO
U-33	EDIFICIO	U-33	EL DUEÑO
U-34	EDIFICIO	U-34	EL DUEÑO
U-35	EDIFICIO	U-35	EL DUEÑO
U-36	EDIFICIO	U-36	EL DUEÑO
U-37	EDIFICIO	U-37	EL DUEÑO
U-38	EDIFICIO	U-38	EL DUEÑO
U-39	EDIFICIO	U-39	EL DUEÑO
U-40	EDIFICIO	U-40	EL DUEÑO
U-41	EDIFICIO	U-41	EL DUEÑO
U-42	EDIFICIO	U-42	EL DUEÑO
U-43	EDIFICIO	U-43	EL DUEÑO
U-44	EDIFICIO	U-44	EL DUEÑO
U-45	EDIFICIO	U-45	EL DUEÑO
U-46	EDIFICIO	U-46	EL DUEÑO
U-47	EDIFICIO	U-47	EL DUEÑO
U-48	EDIFICIO	U-48	EL DUEÑO
U-49	EDIFICIO	U-49	EL DUEÑO
U-50	EDIFICIO	U-50	EL DUEÑO
U-51	EDIFICIO	U-51	EL DUEÑO
U-52	EDIFICIO	U-52	EL DUEÑO
U-53	EDIFICIO	U-53	EL DUEÑO
U-54	EDIFICIO	U-54	EL DUEÑO
U-55	EDIFICIO	U-55	EL DUEÑO
U-56	EDIFICIO	U-56	EL DUEÑO
U-57	EDIFICIO	U-57	EL DUEÑO
U-58	EDIFICIO	U-58	EL DUEÑO
U-59	EDIFICIO	U-59	EL DUEÑO
U-60	EDIFICIO	U-60	EL DUEÑO
U-61	EDIFICIO	U-61	EL DUEÑO
U-62	EDIFICIO	U-62	EL DUEÑO
U-63	EDIFICIO	U-63	EL DUEÑO
U-64	EDIFICIO	U-64	EL DUEÑO
U-65	EDIFICIO	U-65	EL DUEÑO
U-66	EDIFICIO	U-66	EL DUEÑO
U-67	EDIFICIO	U-67	EL DUEÑO
U-68	EDIFICIO	U-68	EL DUEÑO
U-69	EDIFICIO	U-69	EL DUEÑO
U-70	EDIFICIO	U-70	EL DUEÑO
U-71	EDIFICIO	U-71	EL DUEÑO
U-72	EDIFICIO	U-72	EL DUEÑO
U-73	EDIFICIO	U-73	EL DUEÑO
U-74	EDIFICIO	U-74	EL DUEÑO
U-75	EDIFICIO	U-75	EL DUEÑO
U-76	EDIFICIO	U-76	EL DUEÑO
U-77	EDIFICIO	U-77	EL DUEÑO
U-78	EDIFICIO	U-78	EL DUEÑO
U-79	EDIFICIO	U-79	EL DUEÑO
U-80	EDIFICIO	U-80	EL DUEÑO
U-81	EDIFICIO	U-81	EL DUEÑO
U-82	EDIFICIO	U-82	EL DUEÑO
U-83	EDIFICIO	U-83	EL DUEÑO
U-84	EDIFICIO	U-84	EL DUEÑO
U-85	EDIFICIO	U-85	EL DUEÑO
U-86	EDIFICIO	U-86	EL DUEÑO
U-87	EDIFICIO	U-87	EL DUEÑO
U-88	EDIFICIO	U-88	EL DUEÑO
U-89	EDIFICIO	U-89	EL DUEÑO
U-90	EDIFICIO	U-90	EL DUEÑO
U-91	EDIFICIO	U-91	EL DUEÑO
U-92	EDIFICIO	U-92	EL DUEÑO
U-93	EDIFICIO	U-93	EL DUEÑO
U-94	EDIFICIO	U-94	EL DUEÑO
U-95	EDIFICIO	U-95	EL DUEÑO
U-96	EDIFICIO	U-96	EL DUEÑO
U-97	EDIFICIO	U-97	EL DUEÑO
U-98	EDIFICIO	U-98	EL DUEÑO
U-99	EDIFICIO	U-99	EL DUEÑO
U-100	EDIFICIO	U-100	EL DUEÑO

AREAS DE REPARTO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

U-1

SUELO URBANIZABLE INCORPORADO

U-1	FRACCIÓN	U-1	EL BERGAL
U-2	EL BERGAL	U-2	EL BERGAL
U-3	EL BERGAL	U-3	EL BERGAL
U-4	EL BERGAL	U-4	EL BERGAL
U-5	EL BERGAL	U-5	EL BERGAL
U-6	EL BERGAL	U-6	EL BERGAL
U-7	EL BERGAL	U-7	EL BERGAL
U-8	EL BERGAL	U-8	EL BERGAL
U-9	EL BERGAL	U-9	EL BERGAL
U-10	EL BERGAL	U-10	EL BERGAL
U-11	EL BERGAL	U-11	EL BERGAL
U-12	EL BERGAL	U-12	EL BERGAL
U-13	EL BERGAL	U-13	EL BERGAL
U-14	EL BERGAL	U-14	EL BERGAL
U-15	EL BERGAL	U-15	EL BERGAL
U-16	EL BERGAL	U-16	EL BERGAL
U-17	EL BERGAL	U-17	EL BERGAL
U-18	EL BERGAL	U-18	EL BERGAL
U-19	EL BERGAL	U-19	EL BERGAL
U-20	EL BERGAL	U-20	EL BERGAL
U-21	EL BERGAL	U-21	EL BERGAL
U-22	EL BERGAL	U-22	EL BERGAL
U-23	EL BERGAL	U-23	EL BERGAL
U-24	EL BERGAL	U-24	EL BERGAL
U-25	EL BERGAL	U-25	EL BERGAL
U-26	EL BERGAL	U-26	EL BERGAL
U-27	EL BERGAL	U-27	EL BERGAL
U-28	EL BERGAL	U-28	EL BERGAL
U-29	EL BERGAL	U-29	EL BERGAL
U-30	EL BERGAL	U-30	EL BERGAL
U-31	EL BERGAL	U-31	EL BERGAL
U-32	EL BERGAL	U-32	EL BERGAL
U-33	EL BERGAL	U-33	EL BERGAL
U-34	EL BERGAL	U-34	EL BERGAL
U-35	EL BERGAL	U-35	EL BERGAL
U-36	EL BERGAL	U-36	EL BERGAL
U-37	EL BERGAL	U-37	EL BERGAL
U-38	EL BERGAL	U-38	EL BERGAL
U-39	EL BERGAL	U-39	EL BERGAL
U-40	EL BERGAL	U-40	EL BERGAL
U-41	EL BERGAL	U-41	EL BERGAL
U-42	EL BERGAL	U-42	EL BERGAL
U-43	EL BERGAL	U-43	EL BERGAL
U-44	EL BERGAL	U-44	EL BERGAL
U-45	EL BERGAL	U-45	EL BERGAL
U-46	EL BERGAL	U-46	EL BERGAL
U-47	EL BERGAL	U-47	EL BERGAL
U-48	EL BERGAL	U-48	EL BERGAL
U-49	EL BERGAL	U-49	EL BERGAL
U-50	EL BERGAL	U-50	EL BERGAL
U-51	EL BERGAL	U-51	EL BERGAL
U-52	EL BERGAL	U-52	EL BERGAL
U-53	EL BERGAL	U-53	EL BERGAL
U-54	EL BERGAL	U-54	EL BERGAL
U-55	EL BERGAL	U-55	EL BERGAL
U-56	EL BERGAL	U-56	EL BERGAL
U-57	EL BERGAL	U-57	EL BERGAL
U-58	EL BERGAL	U-58	EL BERGAL
U-59	EL BERGAL	U-59	EL BERGAL
U-60	EL BERGAL	U-60	EL BERGAL
U-61	EL BERGAL	U-61	EL BERGAL
U-62	EL BERGAL	U-62	EL BERGAL
U-63	EL BERGAL	U-63	EL BERGAL
U-64	EL BERGAL	U-64	EL BERGAL
U-65	EL BERGAL	U-65	EL BERGAL
U-66	EL BERGAL	U-66	EL BERGAL
U-67	EL BERGAL	U-67	EL BERGAL
U-68	EL BERGAL	U-68	EL BERGAL
U-69	EL BERGAL	U-69	EL BERGAL
U-70	EL BERGAL	U-70	EL BERGAL
U-71	EL BERGAL	U-71	EL BERGAL
U-72	EL BERGAL	U-72	EL BERGAL
U-73	EL BERGAL	U-73	EL BERGAL
U-74	EL BERGAL	U-74	EL BERGAL
U-75	EL BERGAL	U-75	EL BERGAL
U-76	EL BERGAL	U-76	EL BERGAL
U-77	EL BERGAL	U-77	EL BERGAL
U-78	EL BERGAL	U-78	EL BERGAL
U-79	EL BERGAL	U-79	EL BERGAL
U-80	EL BERGAL	U-80	EL BERGAL
U-81	EL BERGAL	U-81	EL BERGAL
U-82	EL BERGAL	U-82	EL BERGAL
U-83	EL BERGAL	U-83	EL BERGAL
U-84	EL BERGAL	U-84	EL BERGAL
U-85	EL BERGAL	U-85	EL BERGAL
U-86	EL BERGAL	U-86	EL BERGAL
U-87	EL BERGAL	U-87	EL BERGAL
U-88	EL BERGAL	U-88	EL BERGAL
U-89	EL BERGAL	U-89	EL BERGAL
U-90	EL BERGAL	U-90	EL BERGAL
U-91	EL BERGAL	U-91	EL BERGAL
U-92	EL BERGAL	U-92	EL BERGAL
U-93	EL BERGAL	U-93	EL BERGAL
U-94	EL BERGAL	U-94	EL BERGAL
U-95	EL BERGAL	U-95	EL BERGAL
U-96	EL BERGAL	U-96	EL BERGAL
U-97	EL BERGAL	U-97	EL BERGAL
U-98	EL BERGAL	U-98	EL BERGAL
U-99	EL BERGAL	U-99	EL BERGAL
U-100	EL BERGAL	U-100	EL BERGAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ACTIVACION DEL PLANO

G

GESTION: DIVISION DEL SUELO

ESCALA: 1:25.000

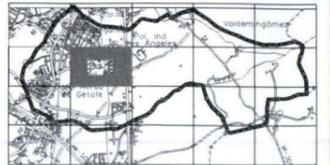


FECHA:

A.P. OCTUBRE 2024

REDACTORES: Servicios Técnicos Municipales





Edificios e instalaciones existentes en S.N.U.

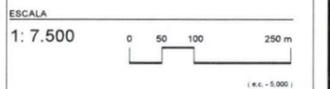
- 1.- CASA CASTO
- 2.- NAVES AGRICOLAS
- 3.- ANTIGUA EXPLOTACION DE ARIDOS
- 4.- GRAVERA
- 5.- LA TORRECILLA DE IVAN CRISPIN
- 6.- ESTACION REGENERADORA DE AGUAS SUR
- 7.- VIVIENDAS DE LA CAÑADA REAL
- 8.- VIVEROS SOTO JARDIN
- 9.- CENTRO HIPICO
- 10.- CASAS CAMINO VINATEROS
- 11.- NAVE AGRICOLA
- 12.- GRANJA
- 13.- GRANJA
- 14.- FABRICA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
- 15.- EXPLOTACION MINERA
- 16.- CASA DE LA ALDEHUELA
- 17.- LOS ALBERGUES DE MACARIO
- 18.- CONVENTO DE CARMELITAS DESCALZAS
- 19.- CASA
- 20.- DEPOSITO DE COCHES
- 21.- GRANJA
- 22.- CERRO DE LOS ANGELES

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

denominación del plano

C-582.4-2

CLASIFICACIÓN

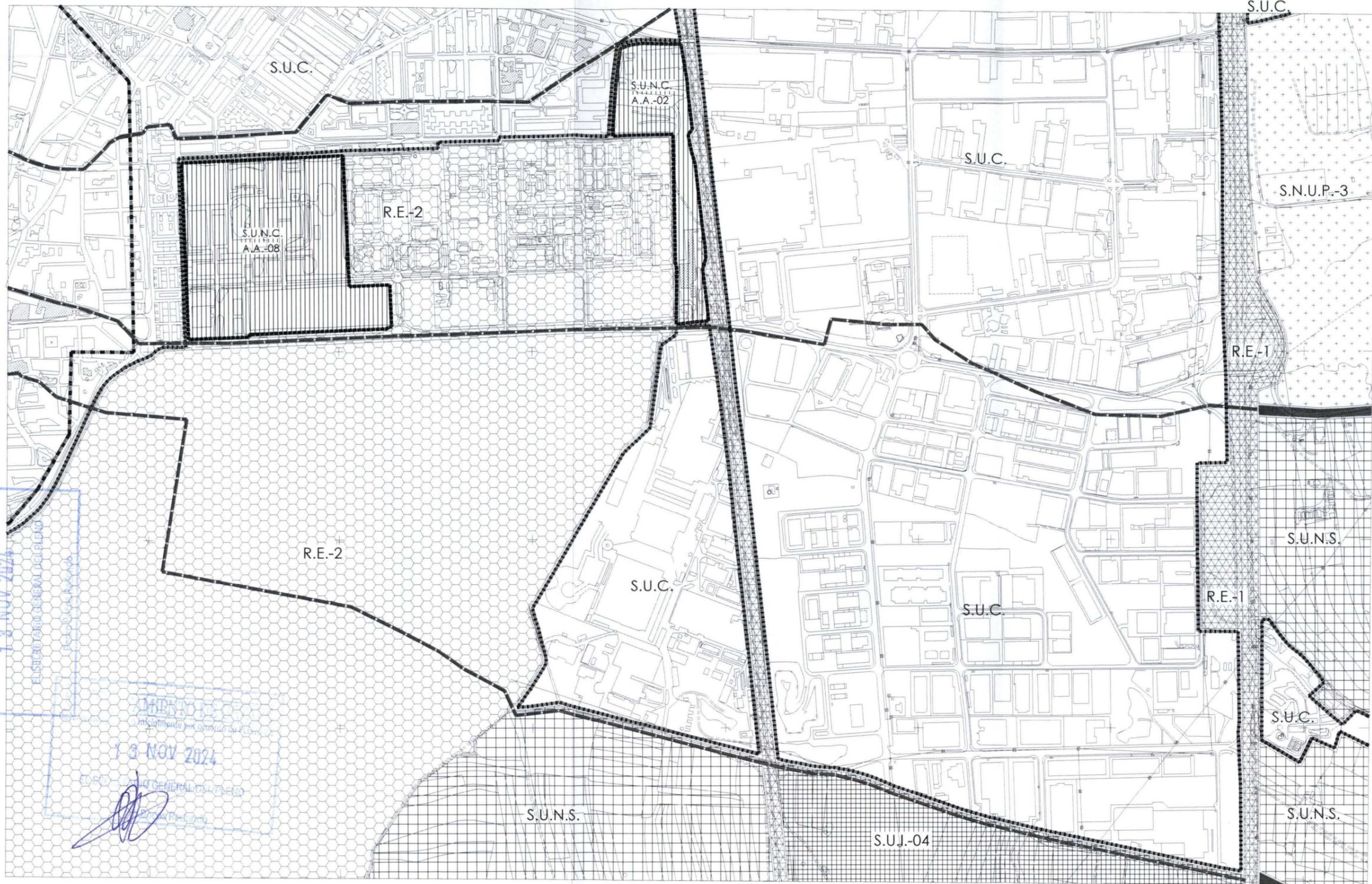


FECHA
A.P. OCTUBE 2024

REDACTORES
Servicios Técnicos Municipales



ÁREA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE GETAFE



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Getafe el día 13 de Noviembre de 2024.
 13 NOV 2024
 EL ALCAIDE GENERAL DEL MUNICIPIO
 EL CONCEJAL GENERAL DEL MUNICIPIO
 EL CONCEJAL GENERAL DEL MUNICIPIO

--- Límite del término municipal

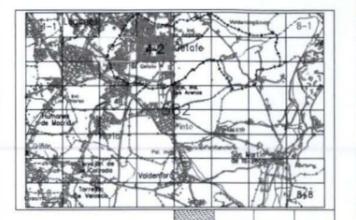
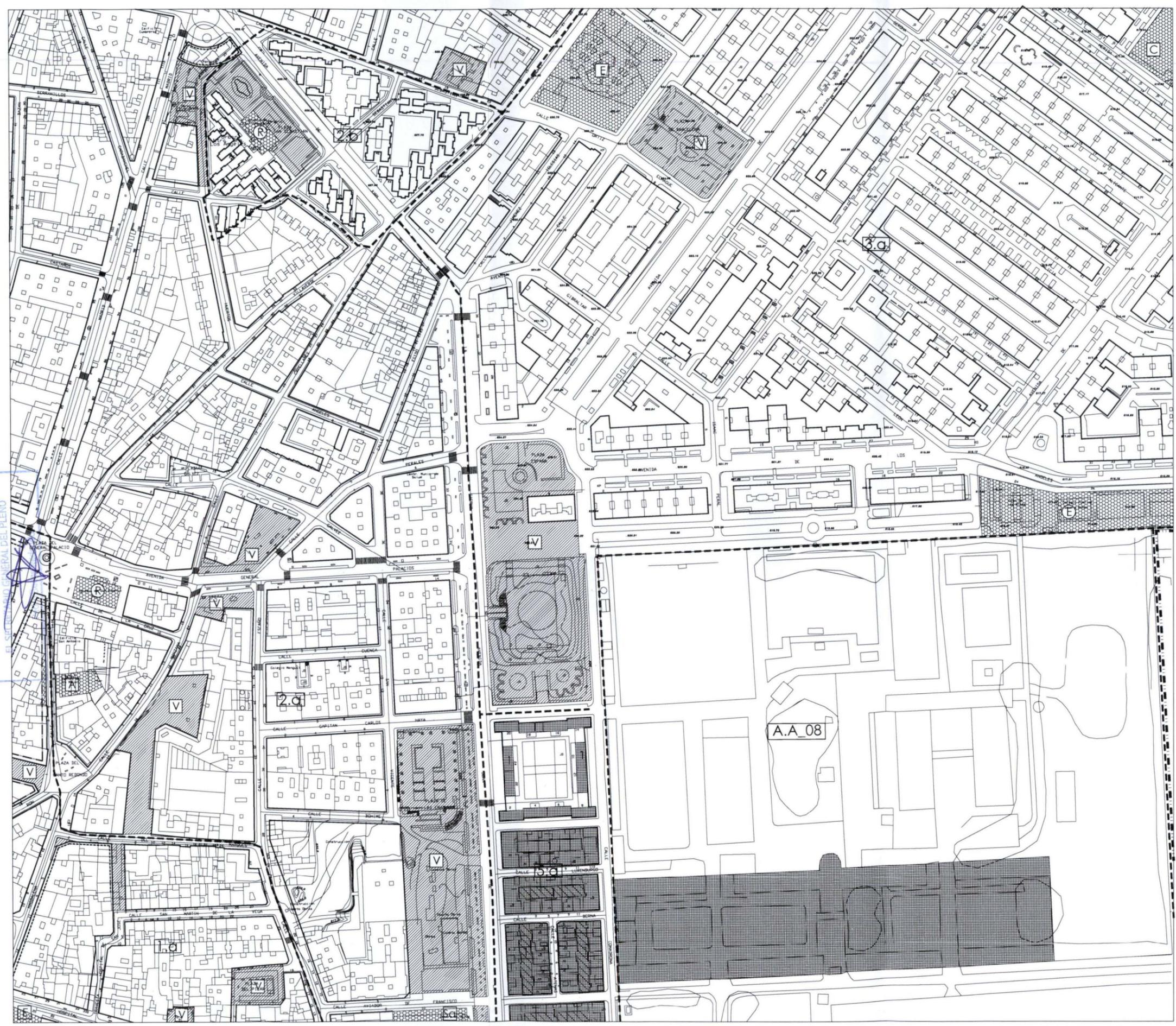
CLASIFICACION

CLASE	Suelo urbano					Suelo urbanizable				Suelo no urbanizable de protección				DIVISION DEL SUELO			AFECCIONES			
	Consolidado	No Consolidado	Sectorizado	No Sectorizado	Incorporado - Ver documento 4 Anexo Planos de Ordenación SU	Preparque	Parque regional	cerro de los ángeles y lagunas de perales	Vías pecuarias (Inventario de la CAM)	Vías de comunicación	Instalaciones de la defensa	Área Homogénea	Ámbito de Actuación	Sector	Protección de yacimientos arqueológicos	Reserva de suelo para viario	Vía Pecuaria (Inventario CAM)	Nueva traza de vía pecuaria	Edificios e instalaciones existentes en S.N.U.P.	
CATEGORÍA																				
ZONA																				
LÍMITE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
CÓDIGO	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.U.I.	S.N.U.P.-1	S.N.U.P.-2	S.N.U.P.-3	S.N.U.P.-4	R.E.-1	R.E.-2	A.H.-01	A.A.-01	P.P.-1					10	

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobatorio modificatorio para sustituir el Plan URB 08

13 NOV 2024

SESION ORDENACION GENERAL DEL PLENO



582.4.1	582.4.2	582.4.3	582.4.4
582.4.5	582.4.6	582.4.7	582.4.8
582.4.9	582.4.10	582.4.11	582.4.12

Limites

---	Limite del término municipal
- - - - -	Limite del suelo urbano

Alineaciones

---	Alineación oficial exterior
- - - - -	Alineación oficial tachada
---	Alineación oficial interior

Situaciones especiales

---	No se exige el replanteo de la última planta
-----	Se autoriza una planta más que las que fija la Ordenanza
■	Finca afectada
(2 ^o)	Grado de catalogación
*	Parcela de uso exclusivo
E.C.B.	Referencia de parcela

Divisiones del Suelo Urbano

---	Limite
1.a	Zona urbanística de ordenación permanente
ZOI.01	Zona urbanística de ordenación incorporada
POS.ED.01	Pieza de ordenación singular
API.ED.01	Área de planeamiento incorporada
AA. PE.01	Ámbito de actuación

Subzona: 1.a
 Ordenación: Incorporada
 Nº de orden: ZOI.01
 Ordenación: POS.ED.01
 Figura de planeamiento: Nº de orden

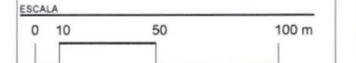
Redes

□	Espacio Libre de Uso Público
■	Zona Verde de Propiedad Pública
■	Zona Verde de Propiedad Privada
□	Infraestructuras
□	Infraestructuras de Propiedad Pública
□	Infraestructuras de Propiedad Privada
□	Equipamientos Sociales
□	De Prop. Pública
□	De Prop. Privada
A	Asistencial
E	Educativo
S	Sanitario
C	Cultural
CI	Centros Integrados
SP	Servicios Públicos
AC	Asociativo
R	Religioso
D	Deportivo

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DENOMINACION DEL PLANO
O-582.4-2.01

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO



1:2.000 (e.e.-1:000)

FECHA
 A.P. OCTUBRE 2024

REDACTORES
 Servicios Técnicos Municipales





580.42.1	580.42.2	580.42.3	580.42.4
580.42.5	580.42.6	580.42.7	580.42.8
580.42.9	580.42.10	580.42.11	580.42.12

Límites

	Límite del término municipal
	Límite del suelo urbano

Alineaciones

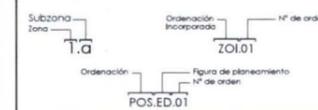
	Alineación oficial exterior
	Alineación oficial de fachada
	Alineación oficial interior

Situaciones especiales

Alfara excepcional		No se exige el replanteo de la última planta se subita una planta más que la que fija la Ordenanza
Edificios catalogados		Fincas afectadas (2º) Grado de catalogación
Uso TERCIARIO		Parcela de uso exclusivo
Remisión a ordenanzas	E.C.B.	Referencia de parcela

Divisiones del Suelo Urbano

	Límite
1.a	Zona urbanística de ordenación pormenorizada
ZOI.01	Zona urbanística de ordenación incorporada
POS.ED.01	Pieza de ordenación angular
API.ED.01	Área de planeamiento incorporada
AA.PE.01	Ámbito de actuación



Redes

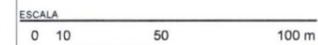
	Espacio Libre de Uso Público	
	Zona Verde de Propiedad Pública	
	Zona Verde de Propiedad Privada	
	Infraestructuras	
	Infraestructuras de Propiedad Pública	
	Infraestructuras de Propiedad Privada	
	Equipamientos Sociales	
	De Prop. Pública	A Asistencial E Educativo S Sanitario C Cultural CI Centros Integrados SP Servicios Públicos
	De Prop. Privada	AC Asociativa R Religiosa D Deportivo

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DENOMINACIÓN DEL PLANO

O-582.4-2.02

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO



1: 2.000 (e.c. 1:1.000)

FECHA

A.P. **OCTUBRE 2024**

REDACTORES

Servicios Técnicos Municipales



AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documentación inicial por acuerdo de PLENÓ de
13 NOV 2024
EL SEÑORARIO GENERAL DEL PLENO
[Signature]
D. Carlos Redondo

A.A_08




AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de P.L.L.N. 3 de
13 NOV 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DE PLENO
Pedro Barrios



582.41	582.42	582.43	582.44
582.45	582.46	582.47	582.48
582.49	582.50	582.51	582.52

Limites

	Limite del termino municipal
	Limite del suelo urbano

Alineaciones

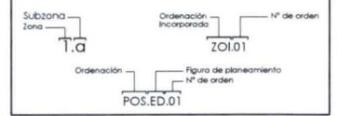
	Alineación oficial exterior
	Alineación oficial de fachada
	Alineación oficial interior

Situaciones especiales

Algunas excepciones		No se exige el replanteo de la última planta
		Se autoriza una planta más que las que fija la Ordenanza
Edificios catalogados		Finca afectada
		Grado de catalogación (2ª)
Uso TERCIARIO		Parcela de uso exclusivo
Remisión a ordenanza	E.C.B.	Referencia de parcela

Divisiones del Suelo Urbano

	Limite
1.a	Zona urbanística de ordenación pormenorizada
ZOI.01	Zona urbanística de ordenación incorporada
POS.ED.01	Pieza de ordenación angular
API.ED.01	Área de planeamiento incorporada
AA. PE.01	Ámbito de actuación



Redes

	Espacio Libre de Uso Público		
	Zona Verde de Propiedad Pública		
	Zona Verde de Propiedad Privada		
	Infraestructuras		
	Infraestructuras de Propiedad Pública		
	Infraestructuras de Propiedad Privada		
Equipamientos Sociales			
	De Prop. Pública		
	De Prop. Privada		
A	Asistencial	AC	Asociativa
E	Educativa	R	Religiosa
S	Sanitaria	D	Deportiva
C	Cultural		
CI	Centros Integrados		
Sp	Servicios Públicos		

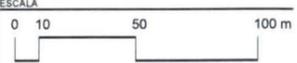
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DENOMINACION DEL PLANO

O-582.4-2.06

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

ESCALA



1: 2.000 (M.A. 1:1000)

FECHA

A.P. **OCTUBRE 2024**

REDACTORES

Servicios Técnicos Municipales



2.3. DE LAS NORMAS URBANISTICAS

Se recoge la página 85 modificada





- . Area U-22: coincidente con el ámbito denominado RG. Cementerio-Tanatorio de la Red General de Equipamiento Social.
- . Area U-23: coincidente con el ámbito denominado RG Pinar de la Red General de Parques Municipales.
- . Area U-24: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 05 U.E.-18 "Area de Servicio M-406"
- . Area U-25: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 01 "Espartales".
- . Area U-26: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 02 "Los Llanos II".
- . Area U-27: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 03 "P.P.-3 Culebro".
- . Area U-28: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 04 "Los Olivos".
- . Area U-29: coincidente con la Zona de Ordenanza Incorporada 07 "P.P.-2 Culebro".
- . Area U-30: coincidente con las Zonas de Ordenanza Incorporada 08, 09, 10 y 11 del "P.P.-1 Culebro".
- . Area U-31: coincidente con la zona "Acedinos" de aplicación de la ordenanza 13 "Equipamientos".
- . Area U-32: coincidente con el ámbito denominado Recintos FERIALES en Arroyo Culebro, de la Red General de Equipamiento Social
- . Area U-33: coincidente con la subzona de ordenanza f " Zona 16, Ámbito de Actuación A.A.-08 "Terrenos del ACAR".

SECCION 5. DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS DE ORDENANZA

Artículo 87. Ambito y Características

El suelo urbano de este Plan General está dividido en zonas de ordenanzas que corresponden a las zonas procedentes del Plan General anterior, Zonas 1 a 20 inclusive, a las que se han incorporado áreas de planeamiento diferenciado ya ejecutadas, cuyas ordenanzas, desarrolladas en las figuras de planeamiento parcial o especial con que se ejecutaron, asume íntegramente este Plan, por lo que se adicionan con la denominación de Zonas de Ordenanzas Incorporadas (Z.O.I.) y, por tanto, la regulación de las condiciones de los usos y de la edificación en estos ámbitos es la contenida en los respectivos documentos de planeamiento.

Artículo 88. Relación de zonas de ordenanza

El Suelo Urbano se divide en las siguientes Zonas de Ordenanzas y Zonas de Ordenanza Incorporada (Z.O.I.), que quedan delimitadas en los planos de Ordenación, y que se clasifican en función de su uso característico o principal:

2.4. DEL ANEXO DE FICHAS DE ORDENACIÓN

Seguidamente se recoge la página 2 modificada y la nueva ficha del ámbito de actuación AA-08 que se añade a la documentación.



ANEXOS DE FICHAS DE ORDENACION



I.- SUELO URBANO

I.a.- AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADAS

API-01	E.D. Kelvinator
API-02	E.D. Toledo-Rojas
API-03	P.E. Ampliación Universidad Carlos III
API-04	Parques FERIALES (Culebro)

I.b.- PLANES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN

P.E.R-	Hospitalillo
P.E.R.	Cónsul

I.c.- AMBITOS DE ACTUACIÓN.

A.A.-01	El Rosón.
A.A.-02	La Estación
A.A.-03	El Quijobar
A.A.-04	Puerta de Getafe
A.A.-05	Parcela L.-2
A.A.-06	Ilustración
A.A.-07	Tropic Costa
A.A.-08	ACAR. Barrio de la Aviación

II.- SUELO URBANIZABLE

II.a.- SUELOS URBANIZABLES INCORPORADOS

SUI.01-	Culebro PP-4
SUI.03-	Los Gavilanes
SUI.04-	La Carpetania
SUI.05-	El Bercial
SUI.06-	Los Olivos Ampliación
SUI.07-	Perales del Río

II.b.- SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS

SUS PP-1-	El Juncal
SUS PP-2	Los Molinos
SUS PP-3	Buenavista
SUS PP-4	Los Olivos-3

A.A.

ORDENACION DEL SUELO URBANO NO COMERCIALIZADO

ACAR

BARRIO DE LA AVIACION

08

Figura de Ordenación

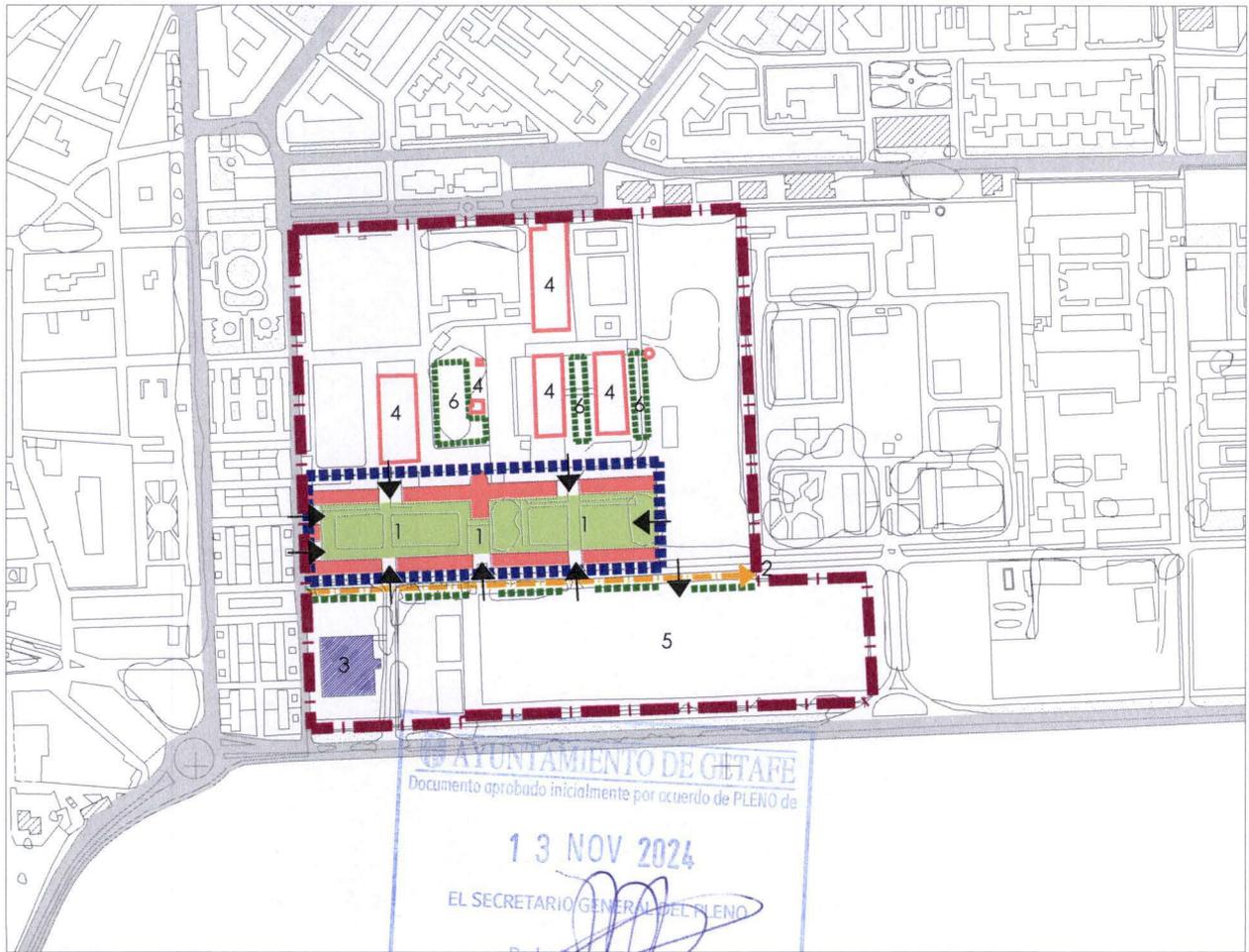
P.P. Ref. Interior

Hoja de Referencia

O-582.42.01
O-582.42.02
O-582.42.05
O-582.42.06



Esquema indicativo de ordenación



-  Ámbito de Actuación.
 -  Eje visual y de estructura urbana
 -  Máxima conectividad
 -  Localización de Redes Generales
 -  Mantenimiento de antiguos pabellones militares (conjunto urbano catalogado)
 -  Espacio singular a incluir en la red de zonas verdes y espacios libres
 -  Integración de zonas arboladas existentes en la nueva ordenación
 -  Equipamiento deportivo a mantener formando parte de la red local
 -  Valoración de la recuperación, transformación de usos e integración en la nueva ordenación
- nº Estrategias/condiciones de ordenación

AMBITOS DE ACTUACION REMITIDOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETAFE

Octubre 2024



13 NOV 2024

FICHA RESUMEN DE CARACTERISTICAS

08

Suelo Urbano No Consolidado

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

A.A

El Sr. Blas Redondo

Ámbito de Actuación Remitido	
Nombre	ACAR- Barrio de la Aviación
Figura de Ordenación:	PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR (PPRI)
Uso global:	Residencial Colectivo de Vivienda de Protección Pública
Área Homogénea:	U-33 (coincidente con el ámbito)
Delimitación:	La que figura en planos y en el esquema indicativo

Determinaciones de ordenación

Superficie total de la actuación (m ² s):	209.660
Superficie de suelo destinado a usos lucrativos (m ² s):	a determinar por el PPRI
Superficie de Redes Generales de Equipamientos (m ² s):	41.000
Superficie mínima de Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres. (m ² s):	19.600
Edificabilidad máxima (m ² t)	203.851
Coefficiente de edificabilidad del ámbito de actuación (m ² tH VPPB / m ² s):	0,9723
Densidad de vivienda (viv/ha). (No vinculante)	60-70
Número de viviendas. (no vinculante)	de entre 1.300 a 1.600
Número máximo de plantas:	a determinar por el PPRI
Edificabilidad máxima uso residencial (m ² t)	143.220
Porcentaje mínimo de la edificabilidad residencial destinada a VPP	60%
Porcentaje de edificabilidad destinada a usos no residenciales	mínimo 20%

Modalidad de gestión

Iniciativa de Planeamiento:	PÚBLICA
Sistema de Ejecución:	A determinar por el planeamiento
Cesión de edificabilidad al Ayuntamiento:	Según ley

Objetivos de ordenación

- Integrar en el espacio urbano los terrenos desafectados del ACAR Getafe, situados entre el borde oriental sur del casco urbano residencial de la ciudad, el paseo de John Lennon y la travesía urbana de la M-406 -que los separa de la Base Aérea- y el resto del acuartelamiento que mantiene su afectación a Defensa.
- Definir y diseñar los bordes de la actuación, en especial el borde sur colindante al Paseo John Lennon, integrando en ellos itinerarios que mejoren: la conexión este-oeste del municipio, a los nodos de transporte público, y a los equipamientos; potenciando la movilidad activa y sostenible en el nuevo barrio y en su relación con el resto de la ciudad.
- Crear de un nuevo barrio para la ciudad, que incorpore en su tejido urbano los elementos destacados de las instalaciones militares que forman parte de su memoria e identidad, recuperándolos para su reutilización para actividades cívicas y sociales.
- Implantar de un nuevo campus universitario de la Universidad Carlos III de Madrid en la ciudad, procurando un espacio adecuado a su actividad dotacional, mediante la recuperación, reutilización y rehabilitación de los actuales pabellones militares.
- Favorecer el reequilibrio dotacional de equipamientos y zonas verdes de los barrios residenciales limítrofes, los de mayor antigüedad de municipio, generando espacios singulares dotacionales: equipamientos, servicios, zonas verdes y espacios libres, que fomenten la cohesión social y la equidad.
- Mantener las zonas arboladas preexistentes, dotando al nuevo barrio de parques y jardines que las incorpore a su diseño, tanto en espacios estanciales, como en paseos e itinerarios para movilidad activa.
- Dotar al municipio de un parque de vivienda pública de protección que responda a las necesidades de la población de Getafe, con diversidad de tipologías funcionales que responda a las necesidades de distintos grupos sociales.
- Diseñar un nuevo tejido residencial compacto, con criterios de ciudad saludable, imbricado con grandes equipamientos singulares públicos, y con otros usos que completen y complementen su actividad, característicos de la ciudad de proximidad.

FICHA RESUMEN DE CARACTERISTICAS	08
Suelo Urbano No Consolidado	A.A

Condiciones particulares para la ordenación pormenorizada del ámbito

El PPRI ordenará los diversos usos teniendo en cuenta las localizaciones y acciones preferentes establecidas en el esquema indicativo de esta ficha, y en concreto las siguientes acciones:

1. Mantenimiento del espacio urbano singular, constituido por los pabellones militares y sus jardines y zonas alledañas libres de edificación, para su transformación para usos dotacionales.
2. Mantenimiento y puesta en valor de la actual Avenida de Los Grandes Vuelos, viario delimitado por arbolado de alineación de gran porte, potenciándolo como eje visual hacia el Cerro de los Ángeles.
3. Mantenimiento del pabellón polideportivo existente como equipamiento deportivo de uso público (red local).
4. Evaluación del posible mantenimiento y transformación de las naves preexistentes militares, así como la reutilización de elementos arquitectónicos de valor cultural, testigos de una arquitectura industrial de los años 50.
5. Localización de espacio urbano multifuncional destinado a la celebración de eventos al aire libre.
6. La ordenación integrará las masas arboladas preexistentes en la ordenación generando parques, jardines y paseos, que permitan acoger áreas estanciales e itinerarios predominantemente peatonales.

Además:

- La estructura que se diseñe deberá integrar la actuación en la trama urbana de la ciudad, prestando especial atención a los itinerarios que la conecten con los nodos de transporte públicos y con el actual campus universitario de la UC3M. Se priorizará la movilidad sostenible: peatón, bicicleta, transporte público etc.
- Deberá preverse suelo con la calificación adecuada para la localización de una subestación eléctrica y un tanque de laminación.

Para el establecimiento de los coeficientes de ponderación entre los usos se estará a lo dispuesto en la memoria de ordenación.



2.5. DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS:

Se añade la nueva ficha del bien catalogado, correspondiente al Nº de Catálogo 21, con la denominación de Conjunto Catalogado: ACAR- Barrio de la Aviación-





FICHA Nº: 21



Conjunto del ACAR -Barrio de la Aviación.

Situación

Ámbito AA-08 – Barrio de la Aviación

Tipo de edificio

1.- Conjunto urbano de pabellones y espacio central del acuartelamiento. Red Pública General de Equipamiento: equipamiento sociales y espacios libres y zonas verdes.

Eje viario denominado Avenida de los Grandes Vuelos: eje visual.

Grado de protección:

2º.

Aspecto de la edificación:

Fachada:

Material de cubierta:

Teja

Aleros

Carpintería exterior

Cerrajería

Estado de conservación

En uso, con deficiencias

Referencia Catastral

28065A030000460000YM

Observaciones

1 Agrupación de edificaciones del Acuartelamiento que configuran un espacio central con arbolado.

Condiciones de la edificación:

Edificaciones con elementos singulares a mantener e integrar en la rehabilitación para acoger otros usos dotacionales.
Mantenimiento de la huella de los edificios y de su volumetría.
Mantenimiento de elementos singulares, especialmente los de estructura, cerchas, cúpula, etc.

2 Avenida de los Altos Vuelos : viario arbolado, dirección Oeste-Este: Mantenimiento e integración en la trama urbana como eje visual hacia el Cerro de los Angeles.



CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETAFE

Área de Urbanismo





<p>ACAR - Barrio de la Aviación</p>	<p style="text-align: right;">21</p>
<p>Situación Ámbito AA-08 – Barrio de la Aviación Norte: Calle Plus Ultra Oeste: Calle Comadrona Asunción Fernández Sur: Avenida John Lennon/M-406 Oeste: Recinto de Defensa</p> <p>Fechas</p> <p>Usos Espacio urbano del acuartelamiento, pabellones militares.</p> <p>Propiedad Municipal</p> <p>Protección Grado 2º.</p> <p>Estado de Conservación En uso, con deficiencias</p>	<p>En los años 40 del pasado siglo, se consolida la instalación de los Cuarteles de Automovilismo al Norte de la Base Aérea, continuando en el proceso de constitución de Getafe como centro estratégico militar, que continua hoy en día.</p> <p>En el Ámbito que nos ocupa, destaca la zona central del acuartelamiento, con orientación Este-Oeste, organizado por ocho pabellones, enfrentados dos a dos, que delimitan un espacio central, plaza de relación y comunicación entre ellos, y el trazado de la Avenida de los Grandes Vuelos, calle del acuartelamiento que se prolonga también de Este a Oeste por el recinto, colindante por el sur al citado espacio central cuartelario, y que constituye un eje visual hacia el Cerro de los Ángeles.</p> <p>Los pabellones son exentos, volumétricamente con doble simetría uno a uno, con cajas de escalera en su eje Norte-Sur.</p> <p>Las Fachadas son de fábrica de ladrillo visto, con zócalo de granito, huecos rectangulares regularmente repartidos. Las cornisas son enfoscadas y pintadas.</p> <p>Las cajas de escaleras, con mayor altura que el resto de la edificación, disponen de iluminación y ventilación a través de las fábricas de paves, orientadas al Norte y Sur.</p> <p>Las cubiertas son a dos aguas, de teja cerámica plana, y petos perimetrales rematados con teja cerámica curva, y plana en los casetones de cajas de escaleras, y pabellón central Norte.</p> <p>Bajo cubierta, salvo el pabellón ya indicado, disponen de una estructura vista, iluminación cenital, y huecos de ventilación desde fachada, enrasados con la cara superior de forjado.</p> <p>Existen diversos elementos singulares, descritos en las fichas elaboradas a tal efecto.</p> <p>Desde la Avenida de los Grandes Vuelos, se localizan dos construcciones entre edificaciones, con una marcada intención de potenciación de los ejes Norte-Sur más representativos.</p>

