



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

(Parte 2)

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



ANEJOS



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



EXPTE 21/19
DOC 22



Universidad Carlos III de Madrid

PROTOCOLO GENERAL DE ACTUACIONES ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA, EL AYUNTAMIENTO DE GETAFE Y LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID RELATIVO A LA CESIÓN DE TERRENOS DEL ACAR DE GETAFE.



En Madrid, a 19 de junio de 2019

REUNIDOS

De una parte, Don Angel Olivares Ramírez, Secretario de Estado de Defensa, actuando por delegación de la Ministra de Defensa, nombrado por Real Decreto 375/2018, de 8 de junio.

De otra parte, Doña Sara Hernández Barroso, Alcaldesa del Ayuntamiento de Getafe, nombrada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión extraordinaria de Investidura celebrada el 13 de junio de 2015.

Y de otra parte, Don Juan Romo Urroz, Rector de la Universidad Carlos III de Madrid, nombrado por Decreto 14/2019, de 26 de marzo.

Las partes, se reconocen recíprocamente capacidad bastante para la formalización del presente Protocolo General de Intenciones.

EXPONEN

I

Que la Administración General del Estado - Ministerio de Defensa, es propietario de los terrenos del "ACAR DE GETAFE" en Getafe (Madrid). Tienen una superficie de 63,4 Has, con una superficie construida de 104.000 m² aproximadamente y una dotación de más 1.000 personas. Dicho Acuartelamiento se encuentra situado junto a la Base Aérea de Getafe, la cual ha ejercido un singular papel en el desarrollo económico de esta ciudad, labor que seguirá ejerciendo como instalación con una gran proyección de futuro.

El Ayuntamiento de Getafe se ha dirigido al Ministerio de Defensa al objeto de analizar la posibilidad de ampliar las instalaciones de la Universidad Carlos III de Madrid, en las instalaciones actuales del ACAR GETAFE, siempre teniendo en cuenta el futuro uso de las mismas, planteando estudiar la posibilidad de ubicar en las mismas una parte de la Universidad Carlos III así como dotar los terrenos con otros usos de carácter social que puedan dar un servicio adecuado para la ciudadanía de Getafe, toda vez que la cercanía



Universidad
Carlos III de Madrid

de estas instalaciones al casco urbano merecen su análisis conjunto para el futuro uso de las mismas.

II

Que dentro del marco de colaboración que deben presidir las relaciones entre las Administraciones Públicas, se procede a la formalización del presente Protocolo General de Actuaciones cuyo objetivo es colaborar en la realización de las acciones conducentes a determinar las condiciones generales y necesarias para que con los terrenos que se determinen del ACAR GETAFE se pueda contribuir a un desarrollo ordenado de la ciudad de Getafe, orientado principalmente a la ampliación de las instalaciones de la Universidad Carlos III de Madrid y otros usos sociales que puedan dar servicio a la ciudadanía.

III

A tal efecto, el presente Protocolo General de Actuaciones pretende definir los aspectos generales de la transmisión de parte de la propiedad denominada ACAR GETAFE, con el fin de que, más adelante, dicha transmisión se concrete en el pertinente Convenio específico.

Por todo ello, las instituciones firmantes consideran que para la mayor efectividad en la consecución de estos objetivos es preciso establecer una estrecha colaboración entre ellas, para lo cual formalizan el presente protocolo con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.-

El Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Getafe colaborarán en la realización de las acciones conducentes a que se haga efectiva la transmisión de la parte de los terrenos que se determinen de la propiedad denominada ACAR GETAFE que actualmente es una Unidad ocupada y operativa, con el fin de ampliar las instalaciones de la Universidad Carlos III de Madrid y otros usos sociales que puedan dar servicio a la ciudadanía.

SEGUNDA.-

Por parte del Ministerio de Defensa se iniciarán los estudios y análisis destinados a la racionalización de las instalaciones utilizadas por el Ejército del Aire, que permitan a medio plazo el desalojo de las dependencias actualmente ocupadas en el ACAR de Getafe que se determinen.



Universidad
Carlos III de Madrid

El Ministerio de Defensa, establecerá con precisión la parte de la propiedad que será necesario mantener para garantizar la operatividad de las Unidades que en su caso se mantengan y sin que en ningún caso se pueda afectar a la Defensa Nacional.

TERCERA.-

Habida cuenta de que el ACAR de Getafe es una Unidad Operativa, conlleva que los costes derivados de su traslado y construcción de las nuevas infraestructuras y plataformas tecnológicas se lleven a cabo con carácter previo al desalojo de las actuales instalaciones, dichos costes habrán de ser satisfechos por el Ayuntamiento antes de dicho desalojo, según se determinará en el futuro convenio específico.

CUARTA.-

El Ayuntamiento de Getafe como parte adquirente se compromete a promover, tramitar y ejecutar a su costa las modificaciones en el Planeamiento territorial y urbanístico de todo tipo que, en su caso, fueran necesarias y a realizar, también a su costa, cuantos estudios sobre el inmueble y demás gestiones fueran imprescindibles para poder destinarlo a los fines perseguidos, siendo también de su cargo la solicitud y obtención de cuantas licencias y autorizaciones de toda índole resultaran necesarias.

QUINTA.-

A la firma del Convenio específico se determinará la figura jurídico-patrimonial adecuada (venta/concesión demanial) que permita el acceso de los terrenos para ser usados por la Universidad Carlos III de Madrid y otros usos sociales que puedan dar servicio a la ciudadanía, para lo que el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Getafe colaborarán en cuantos asuntos, trámites, gestiones o actuaciones, de sus respectivas competencias, sean precisos para la viabilidad y el mejor desarrollo de lo dispuesto en este Protocolo. Esta colaboración será constante durante todo el proceso de estudio, así como para el posterior desarrollo de los instrumentos urbanísticos precisos para su ejecución, hasta su completa finalización.

SEXTA.-

Este Protocolo General de actuación no tiene la consideración de convenio, según lo dispuesto en el artículo 47.1, párrafo segundo, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, al comportar una mera declaración de intenciones de contenido general que expresa la voluntad de las Administraciones suscriptoras para actuar con un objetivo común, sin que suponga la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles. Por lo que no resultan de aplicación las normas que sobre los convenios se establecen en los artículos 47 a 53 de la LRJSP.

Las controversias que pudieran surgir sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos se resolverán de forma amistosa entre las partes, dentro de la Comisión de Seguimiento que se constituya.



Universidad
Carlos III de Madrid

SÉPTIMA.-

Se crea una Comisión de Seguimiento que supervisará la ejecución de estos Acuerdos y concretará los detalles y términos precisos para su eficaz cumplimiento. Estará constituida por un representante designado por cada una de las partes firmantes, adoptándose las decisiones por acuerdo unánime de sus integrantes.

OCTAVA.-

El presente Protocolo General de Actuaciones mantendrá su vigencia durante todo el tiempo que sea necesario para su desarrollo, quedando sin efecto si en el plazo de seis meses, prorrogables a voluntad de las partes por plazo de otros tres meses, si no se hubieran iniciado las actuaciones contempladas en el mismo o si de los estudios o trámites necesarios a realizar previamente ante cualquier Administración, se concluyera la inviabilidad de la operación prevista.

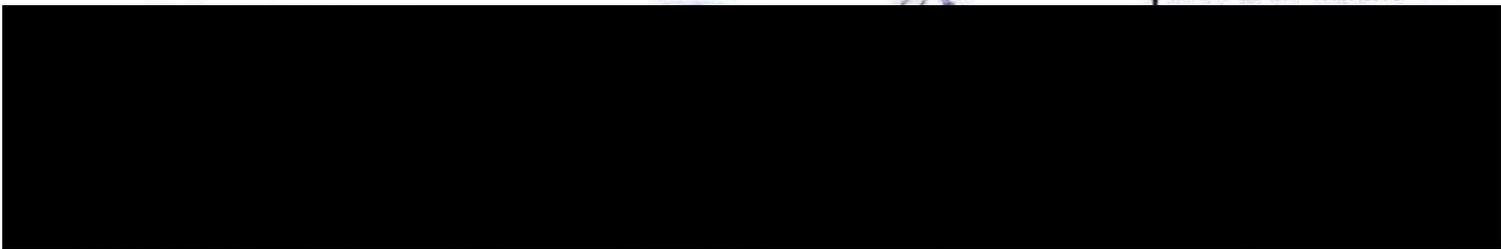
En tal caso, y atendiendo al mero carácter declarativo de voluntades del presente documento, el Protocolo perdería toda eficacia, quedando las partes relevadas de las intenciones manifestadas, sin que ello pueda dar lugar a reclamación o indemnización alguna derivada de su contenido.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, firman el presente Protocolo en cada una de sus páginas en tres ejemplares originales, igualmente válidos, en el lugar y fecha arriba indicado.

Por el Ministerio de Defensa

Por el Ayuntamiento de Getafe

Por la Universidad
Carlos III de Madrid



-Angel Olivares Ramírez-

-Sara Hernández Barroso-

-Juan Romo Urroz-



19 FEB 2021

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Concepcion Munoz Yllera

uc3m

EXPT 21/19
PCR 32
Universidad
Carlos III
de Madrid

ADENDA AL PROTOCOLO GENERAL DE ACTUACIONES FORMALIZADO EL 19 DE JUNIO DE 2019 ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA, EL AYUNTAMIENTO DE GETAFE Y LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID" RELATIVO A LOS TERRENOS DEL ACAR DE GETAFE.

En Madrid, a de de 2021

REUNIDOS

De una parte, Doña Sara Hernández Barroso, Alcaldesa del Ayuntamiento de Getafe, nombrada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión extraordinaria de Investidura celebrada el 15 de Junio de 2019.

Y de otra parte, Don Juan Romo Urroz, Rector de la Universidad Carlos III de Madrid, nombrado por Decreto 14/2019, de 26 de marzo.

Las partes, se reconocen recíprocamente capacidad bastante para la formalización de la presente adenda al Protocolo General de Actuaciones formalizado el 19 de Junio de 2019.

EXPONEN

I

Habiendo formalizado con fecha de 19 de Junio de 2019 el Protocolo General de Actuaciones entre la Administración General del Estado - Ministerio de Defensa, como propietario de los terrenos del "ACAR DE GETAFE" en Getafe (Madrid), el Ayuntamiento de Getafe y la Universidad Carlos III con la finalidad de establecer las actuaciones que permitirán disponer de dichos terrenos por parte del Ayuntamiento con destino a ubicar en las mismas una parte de la Universidad Carlos III así como dotar los terrenos con otros usos de carácter social que puedan dar un servicio adecuado para la ciudadanía de Getafe.

Tal y como se estableció en el referido Protocolo se nombró una Comisión de Seguimiento para la supervisión de la ejecución de estos acuerdos constituida por un representante designado por cada una de las partes firmantes, adoptándose las decisiones por acuerdo unánime de sus integrantes.



11 FEB 2021

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO
Encapdon Muñoz Ylana

uc3m

Universidad
Carlos III
de Madrid

SEGUNDA.-

La Universidad Carlos III de Madrid y el Ayuntamiento de Getafe acuerdan que el ámbito objeto de esta adenda incluirá un campus universitario autónomo, funcional, sostenible e integrado en la trama urbana. Con este objeto, los edificios administrativos situados en los terrenos del ACAR y su espacio libre interior formarán una parcela de dominio público universitario y se afectarán al servicio público de educación superior.

La superficie de suelo objeto de cesión en propiedad y de forma gratuita a la Universidad Carlos III es de 21.000 m² con una superficie construida de 19.585 m².

Los edificios destinados a servicio público de educación superior universitaria estarán separados del resto del ámbito por una zona peatonal que sirva de tránsito. Asimismo, se permitirá el acceso rodado a toda la parcela de vehículos de servicio.

La propiedad universitaria comenzará en la fachada de dichos edificios e incluirá tanto la superficie ocupada por ellos como el espacio libre interior al perímetro, siendo de titularidad municipal la zona verde que se prevé desarrollar colindante con los mismos.

En aras de la colaboración e interés público que mueve a las partes, se acuerda que los dos edificios que quedan de propiedad municipal inicialmente, serán transmitidos en propiedad de forma gratuita y libre de cargas a la Universidad en el momento en el que se produzca una nueva cesión de terrenos al Ayuntamiento de Getafe por parte del Ministerio de Defensa, en cuyo caso se trasladarían los equipamientos municipales con la consiguiente ampliación del campus universitario. Lo que redundaría en beneficio de la comunidad universitaria y por ende de los vecinos de Getafe.

TERCERA. -

En lo que respecta al destino del pabellón deportivo existente en los terrenos del ACAR, así como el suelo que a este uso se destinará en el planeamiento urbanístico, será de titularidad municipal, si bien su utilización será compartida entre el Ayuntamiento y la Universidad Carlos III de Madrid suscribiéndose, a tales efectos, cuantos acuerdos procedan conforme a Derecho y en los que se hará constar, entre otros, el establecimiento de precios bonificados por el uso de las instalaciones deportivas por parte de los integrantes de la comunidad universitaria.

La superficie destinada a equipamiento deportivo será de 35.000 m² de suelo.



EXPT E
D.M.
2/11
47

ADENDA AL PROTOCOLO GENERAL DE ACTUACIONES FORMALIZADO EL 19 DE JUNIO DE 2019 ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA, EL AYUNTAMIENTO DE GETAFE Y LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID" RELATIVO A LOS TERRENOS DEL ACAR DE GETAFE.

En Madrid, a de de 2021

REUNIDOS

De una parte, por el Ministerio de Defensa, Doña Esperanza Casteleiro Llamazares, Secretaria de Estado de Defensa por delegación de firma expresa para este acto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 12 de la LRJSP.

De otra parte, Doña Sara Hernández Barroso, Alcaldesa del Ayuntamiento de Getafe, nombrada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión extraordinaria de Investidura celebrada el 15 de Junio de 2019.

Las partes, se reconocen recíprocamente capacidad bastante para la formalización de la presente adenda al Protocolo General de Actuaciones formalizado el 19 de Junio de 2019.

EXPONEN

I

Habiendo formalizado con fecha de 19 de Junio de 2019 el Protocolo General de Actuaciones entre la Administración General del Estado - Ministerio de Defensa, como propietario de los terrenos del "ACAR DE GETAFE" en Getafe (Madrid), el Ayuntamiento de Getafe y la Universidad Carlos III con la finalidad de establecer las actuaciones que permitirán disponer de dichos terrenos por parte del Ayuntamiento con destino a ubicar en los mismos una parte de la Universidad Carlos III así como dotar los terrenos con otros usos de carácter social que puedan dar un servicio adecuado para la ciudadanía de Getafe.

Tal y como se estableció en el referido Protocolo se nombró una Comisión de Seguimiento para la supervisión de la ejecución de estos acuerdos constituida por un representante designado por cada una de las partes firmantes, adoptándose las decisiones por acuerdo unánime de sus integrantes.



Dicha Comisión quedó constituida el 2 de Octubre de 2019, fecha en la tuvo lugar su primera reunión en la sala de reuniones del INVIED en la calle Isaac Peral nº 20-32 de Madrid.

II

Que dentro del marco de colaboración que ha de presidir el desarrollo de las actuaciones provenientes del Protocolo mencionado fue aprobada una "Adenda" a formalizar entre el Ayuntamiento de Getafe y la Universidad Carlos III en cuanto al reparto de usos y destinos de las instalaciones y edificaciones existentes en los terrenos del ACAR.

Asimismo se ha considerado conveniente proponer un nuevo documento, "Adenda segunda", con el fin de plasmar los acuerdos alcanzados entre el Ayuntamiento de Getafe y el Instituto de vivienda e infraestructura y equipamiento de la Defensa en cuanto a la valoración de los terrenos del ACAR. Documento que se propone formalizar entre el Ayuntamiento de Getafe y el Ministerio de Defensa a fin de avanzar en la consecución de los objetivos previstos.

III

La presente "Adenda segunda" al Protocolo General de Actuaciones contiene las siguientes

INTENCIONES

PRIMERA

El Ayuntamiento de Getafe y el INVIED han acordado que el valor correspondiente a la operación de transmisión de propiedad que será llevada a cabo entre ambas instituciones una vez se haya desafectado el suelo que ocupan las instalaciones del ACAR asciende a un total de **TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS DOCE CON NOVENTA Y OCHO EUROS. (35.370.412,98 €)**

SEGUNDA.-

Es intención de la partes que el expediente de enajenación directa que habrá de tramitarse para la transmisión de la propiedad al Ayuntamiento de Getafe será llevado a cabo una vez haya culminado el procedimiento de desafectación de las instalaciones por parte del Ministerio de Defensa de modo que el INVIED disponga de los mismos, todo ello en aplicación del artículo 40 del Real Decreto 1080/20217 de 29 de Diciembre por el que se aprueba el Estatuto del Organismo Autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, de



acuerdo con el artículo 137.4 de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

TERCERA.-

El Ministerio de Defensa comunicará al Ayuntamiento de Getafe el inicio de su expediente de desafectación a fin de que la Entidad Local inicie las gestiones necesarias de financiación en los términos que se acuerden en los correspondientes acuerdos.

Dicho expediente de desafectación será iniciado por el Ministerio una vez que el Ayuntamiento de Getafe haya concluido la Modificación de Plan General de Ordenación Urbana del municipio, que afectará a una superficie aproximada de 22 Has., y dando así cumplimiento a lo previsto en el artículo 191 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Una vez el Ministerio haya aprobado de forma definitiva su expediente, y el INVIED haya adoptado el acuerdo de enajenación, el Ayuntamiento de Getafe adoptará el acuerdo de adquisición de los terrenos por el órgano competente, esto es la Junta de Gobierno, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 116 de la LPA y el 27 de del Reglamento de dicha Ley aprobado por Real Decreto 1373/2009 de 28 de Agosto,

CUARTA.-

La ocupación de los terrenos o los edificios liberados por el Ministerio de Defensa será llevada a cabo por el Ayuntamiento de Getafe de acuerdo con el calendario de traslados de los equipamientos que se encuentren en el ACAR.

Dicho calendario será puesto de manifiesto al Ayuntamiento de Getafe de modo que, en la medida de lo posible, sea acordado de manera conjunta, siendo intención de las partes propiciar acuerdos sobre la posibilidad de disponer, con las necesarias autorizaciones del Ejército del Aire y de la propia Jefatura del ACAR, de alguna de las instalaciones como el pabellón deportivo y la explanada existente con frente al Paseo de John Lennon en la consideración de que tal hecho no interfiera el funcionamiento del ACAR hasta su total desalojo, pudiendo tratarse hasta entonces de usos intermitentes y pactados directamente con los responsables del ACAR.

En cualquier caso, se deja expresa constancia de que el calendario de los traslados de los equipamientos del ACAR Getafe está supeditado al mantenimiento de la operatividad de las unidades afectadas y, por tanto, no es susceptible de requerir la aprobación del Ayuntamiento de Getafe para su ejecución.



QUINTA.-

Es intención de las partes adoptar las diligencias oportunas para que el pago de la enajenación de los terrenos al Ayuntamiento de Getafe, sea llevado a cabo por éste a favor del INVIED de acuerdo con el referido calendario de traslados de modo que el expediente de adquisición se aprobará estableciendo pagos aplazados en consonancia con dicha circunstancia.

La autorización, disposición y reconocimiento de la obligación será aprobada por la Junta de Gobierno de forma anticipada a la finalización del traslado de cada uno de los equipos u operativos, todo ello de acuerdo con el calendario que sea en su momento establecido.

SEXTA.-

Esta adenda atiende al mismo carácter declarativo de voluntades del Protocolo.

Por medio de la presente adenda las partes firmantes del Protocolo formalizado el 19 de junio de 2019, manifiestan su intención de dejar constancia del acuerdo alcanzado en relación con la valoración de los terrenos del Ministerio (ACAR) que en su caso se desafectarían y pondrían a disposición de la Ciudad de Getafe. El valor acordado asciende a 35.370.412,98€, sin que ello implique o suponga vinculación alguna de futuro, toda vez que los compromisos y acuerdos concretos, tanto de planificación, económicos y jurídicos, deberán hacerse constar en los correspondientes acuerdos posteriores.

Las partes manifiestan igualmente su intención de:

- Buscar sinergias de esfuerzos que confluyan en dar solución a la financiación del proyecto, que será especificada y concretada en su momento en los correspondientes Acuerdos pertinentes.
- Iniciar los trabajos preparatorios para llegar entre MINISDEF (INVIED) y Ayuntamiento, a un futuro "Acuerdo Patrimonial de enajenación directa de los terrenos con condiciones de planeamiento y plazos de pago".

Esta Adenda al Protocolo General de Intenciones firmado el 19 de junio de 2019 no tiene la consideración de acuerdo o convenio, según lo dispuesto en el artículo 47.1, párrafo segundo, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), al comportar una mera constatación de un acuerdo sobre la tasación del terreno y una declaración de intenciones de contenido general que expresa la voluntad de las Administraciones suscriptoras para actuar



08 SEP 2021

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
en funciones de Jefe de la Oficina de la
Junta de Gobierno

Pedro Bocos Redondo



con un objetivo común, sin que suponga la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles. Por lo que no resultan de aplicación las normas que sobre los convenios se establecen en los artículos 47 a 53 de la citada LRJSP.

Las controversias que pudieran surgir sobre su contenido y efectos se resolverán de forma amistosa entre las partes, dentro de la Comisión prevista en el propio Protocolo.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, firman la presente adenda en cada una de sus páginas en dos ejemplares originales, igualmente válidos, en el lugar y fecha arriba indicada.

Por el Ministerio de Defensa

Por el Ayuntamiento de
Getafe

- Esperanza Casteleiro Llamazares

- Sara Hernández Barroso-





ANEJO 2º 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) y Plano del proyecto de segregación: Finca a segregar



Cód. 342/UP6/28-325-005-0001

En virtud de lo dispuesto en el artículo 71.seis de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; de acuerdo con los artículos 3.2, 4.1.c), 8.b), 34.1 y concordantes del Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, y a propuesta del Director General de Infraestructura, vengo en declarar la desafectación al fin público de la Defensa Nacional y su alienabilidad del siguiente bien inmueble:

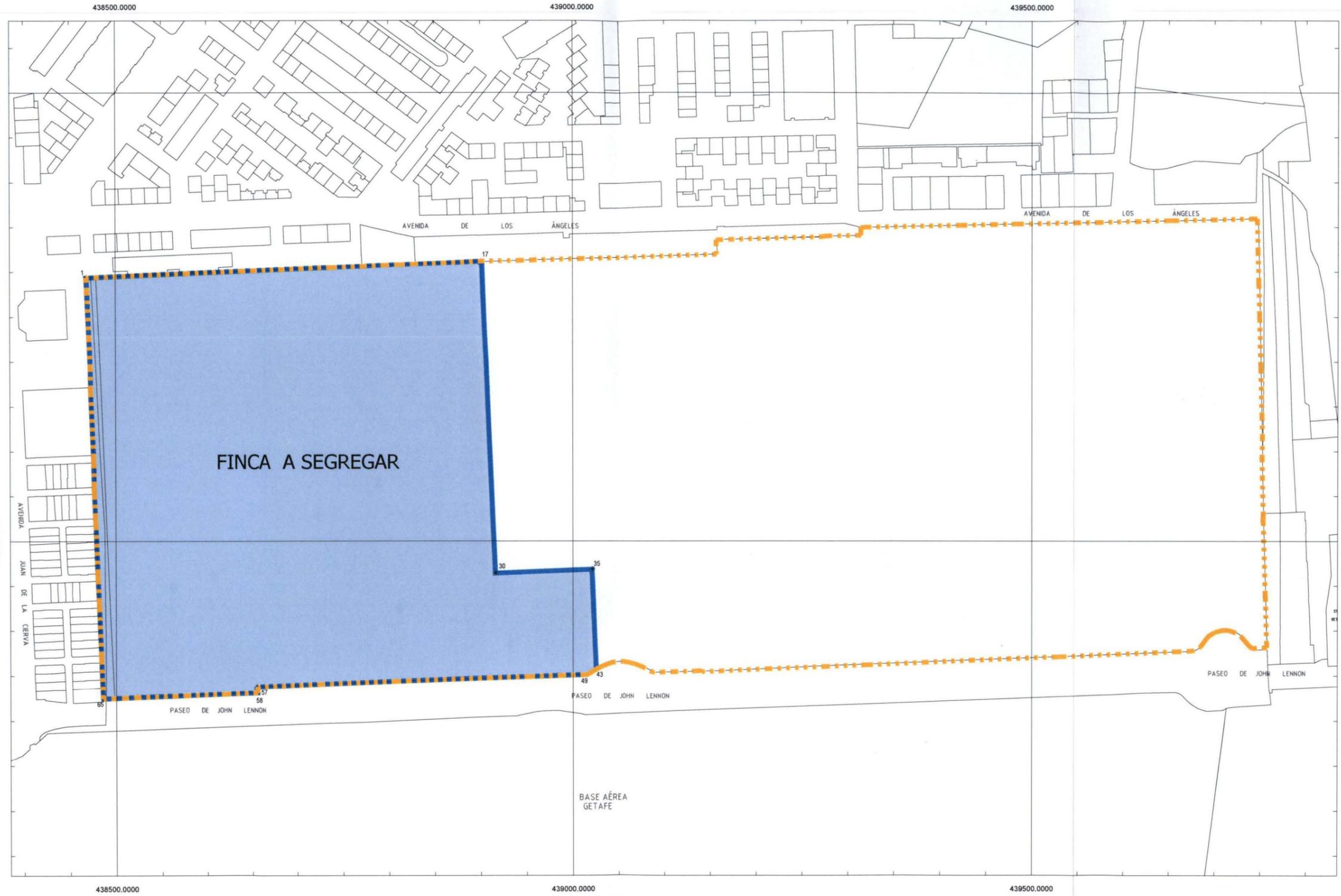
- **“214.824,56 m² DE TERRENOS DEL ACUARTELAMIENTO AÉREO DE GETAFE (ACAR GETAFE)”.**

Quedando a disposición del mencionado Organismo Autónomo a los fines que le son propios.

LA MINISTRA DE DEFENSA,
P.D. (ORDEN DEF/ 2424/2004, de 20 de julio)
LA SECRETARIA DE ESTADO DE DEFENSA

-María Amparo Valcarce García-

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



A segregar				A segregar			
Coordenadas UTM H30N ETRS89				Coordenadas UTM H30N ETRS89			
Punto	X	Y		Punto	X	Y	
1	438468,23	4462293,89		44	439023,50	4461856,15	
2	438479,86	4462294,45		45	439023,17	4461855,90	
3	438576,60	4462298,70		46	439020,45	4461854,13	
4	438940,29	4462301,29		47	439017,17	4461852,33	
5	438951,72	4462301,80		48	439015,29	4461851,59	
6	438985,07	4462303,14		49	439010,20	4461851,30	
7	438704,63	4462303,99		50	439000,53	4461850,98	
8	438736,03	4462305,24		51	438986,96	4461850,60	
9	438741,75	4462305,47		52	438952,50	4461849,36	
10	438771,38	4462306,67		53	438908,55	4461848,00	
11	438773,38	4462306,90		54	438822,26	4461844,74	
12	438794,94	4462307,83		55	438808,42	4461844,24	
13	438812,45	4462308,46		56	438723,81	4461840,86	
14	438829,36	4462309,16		57	438656,30	4461837,99	
15	438860,67	4462310,23		58	438655,96	4461831,40	
16	438900,64	4462312,25		59	438621,08	4461830,10	
17	438900,65	4462312,25		60	438576,46	4461828,34	
18	438900,66	4462310,86		61	438504,27	4461827,78	
19	438910,99	4462310,91		62	438523,50	4461826,36	
20	438903,16	4462278,08		63	438508,93	4461825,71	
21	438904,67	4462241,41		64	438497,27	4461825,25	
22	438906,02	4462211,86		65	438486,11	4461824,86	
23	438906,47	4462202,51		66	438486,03	4461827,03	
24	438908,13	4462180,20		67	438465,62	4461827,02	
25	438909,39	4462126,74		68	438484,10	4461865,40	
26	438911,37	4462090,53		69	438483,95	4461872,77	
27	438913,97	4462017,83		70	438481,93	4461826,88	
28	438915,08	4461990,41		71	438481,55	4461934,06	
29	438915,23	4461986,68		72	438480,83	4461956,21	
30	438916,14	4461964,27		73	438480,41	4461984,27	
31	438966,41	4461966,33		74	438478,42	4462016,13	
32	438967,14	4461967,22		75	438478,01	4462025,55	
33	438999,02	4461967,67		76	438476,87	4462053,26	
34	439018,24	4461968,39		77	438476,60	4462080,66	
35	439021,25	4461968,51		78	438476,34	4462088,42	
36	439021,22	4461965,21		79	438476,07	4462096,20	
37	439021,51	4461958,31		80	438473,28	4462163,67	
38	439022,13	4461943,03		81	438472,93	4462172,30	
39	439022,92	4461922,70		82	438472,80	4462191,86	
40	439023,45	4461909,48		83	438471,26	4462226,75	
41	439024,47	4461883,94		84	438469,18	4462276,59	
42	439025,16	4461866,61		85	438469,06	4462276,36	
43	439025,52	4461857,36		86	438468,30	4462292,71	

FINCA REGISTRAL 17657
 Finca matriz
 Sgráfica = 601.742,45 m²

Finca a segregar
 Sgráfica = 214.824,56 m²

Fuente: Dirección General del Catastro.

proyección UTM H30 ETRS89

MINISTERIO DE DEFENSA
 INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA
 SUBDIRECCIÓN GENERAL TÉCNICA Y DE ENAJENACIÓN

PROYECTO DE SEGREGACIÓN
 GETAFE - MADRID

DIBUJADO:
 ALICIA ORTEGA MALLÉN

PROYECTADO:
 ALICIA ORTEGA MALLÉN

EXAMINADO:
 ALICIA ORTEGA MALLÉN

EXPEDIENTE:
 GE-28-325-016

FINCA A SEGREGAR

ESCALA:
 FECHA:
 noviembre 2022

PLANO N°:
 N° DE PLANOS:



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



**ACUERDO ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA Y EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE GETAFE PARA LA ENAJENACIÓN DE
TERRENOS DEL ACAR GETAFE**



MMXXIII



ACUERDO ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GETAFE PARA LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS DEL ACAR GETAFE

En Getafe, a 31 de marzo de 2023

REUNIDOS

De una parte, Doña María Amparo Valcarce García, Secretaria de Estado de Defensa.

De otra parte, Doña Sara Hernández Barroso, Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Getafe.

INTERVIENEN

La primera, en nombre y representación del Estado, Ministerio de Defensa, para cuyo cargo fue designada por Real Decreto 360/2022, de 10 de mayo (BOE núm. 112, de 11 de mayo), en virtud de la delegación de competencias de la Ministra de Defensa, según la Orden DEF/2424/2004, de 20 de julio (BOE núm. 175, de 21 de julio).

La segunda, en nombre y representación del Ayuntamiento de Getafe en su calidad de Alcaldesa nombrada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión extraordinaria de Investidura celebrada el 15 de junio de 2019, conforme a las atribuciones conferidas por el artículo 124 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Las partes intervinientes se reconocen recíprocamente capacidad legal bastante para la formalización del presente Acuerdo, y a tal efecto,



EXPONEN

PRIMERO: FINALIDAD DEL ACUERDO

- I. El Ministerio de Defensa es propietario de los terrenos del Acuartelamiento Aéreo de Getafe "ACAR GETAFE" en Getafe (Madrid). Tiene una superficie de 63,4 ha, con una superficie construida de 104.000 m² aproximadamente y una dotación de más de 1.000 personas. Dicho acuartelamiento se encuentra situado junto a la Base Aérea de Getafe, la cual ha ejercido un singular papel en el desarrollo económico de esta ciudad, labor que seguirá ejerciendo como instalación con una gran proyección de futuro.
- II. El Ayuntamiento de Getafe se ha dirigido al Ministerio de Defensa al objeto de analizar la posibilidad de ampliar las instalaciones de la Universidad Carlos III de Madrid (UC3M), planteando estudiar la viabilidad de emplazar parte de las mismas en determinados terrenos ubicados en la propiedad denominada ACAR Getafe, siempre teniendo en cuenta el futuro uso de dichas instalaciones, así como dotar los citados terrenos con otros usos de carácter social (equipamientos públicos y viviendas de protección pública) que puedan dar un servicio adecuado para la ciudadanía de Getafe, toda vez que la cercanía de las instalaciones al casco urbano merecen su análisis conjunto para el futuro uso de las mismas.

Con esta finalidad, el 19 de junio de 2019, se suscribió el PROTOCOLO GENERAL DE ACTUACIONES ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA, EL AYUNTAMIENTO DE GETAFE Y LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID RELATIVO A LA CESIÓN DE TERRENOS DEL ACAR DE GETAFE.

En base a la cláusula Séptima del Protocolo se constituyó una Comisión de Seguimiento al objeto de supervisar la ejecución de los acuerdos que se vayan adoptando y concretar los detalles y términos precisos para su eficaz cumplimiento.

El 12 de noviembre de 2021, se formalizó entre el Ayuntamiento de Getafe y el Ministerio de Defensa, la ADENDA SEGUNDA al mencionado Protocolo suscrito en 2019, quedando constancia de las intenciones de las partes, así como del acuerdo alcanzado en relación con la valoración de los terrenos del MINISDEF (ACAR) que se pretenden desafectar y enajenar.



- III. El Ayuntamiento de Getafe de conformidad con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM) y sus modificaciones aprobadas en vigor, promoverá la formulación y formación de los documentos urbanísticos regulados que tramitará y realizará a su costa, hasta sus aprobaciones inicial y provisional, así como, impulsará su aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid de la correspondiente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe para la delimitación del preceptivo "Área Homogénea" y "Ámbito de Actuación", conforme al artículo 37 de la LSCM, con determinación de las edificabilidades y los aprovechamientos y usos urbanísticos adecuados para la óptima integración de estos terrenos en la trama urbana de la ciudad, procurando y persiguiendo el adecuado equilibrio de cargas y beneficios urbanísticos de la actuación, imprescindibles para garantizar el autosostenimiento y el éxito de la transformación urbanística que se pretende realizar, asegurando la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
- IV. El Ministerio de Defensa, atendiendo a las necesidades propias de la Política de Defensa, la racionalización de las instalaciones militares y la modernización de las Fuerzas Armadas, ha llevado a cabo, con arreglo a criterios de oportunidad y viabilidad, los estudios y análisis pertinentes destinados a la reubicación y traslado de parte de las instalaciones militares utilizadas por el Ejército del Aire y del Espacio en el ACAR Getafe, que generan, a medio plazo, bolsas de suelo que dejan de tener interés militar una vez hayan sido reubicadas las unidades operativas.
- V. Para la consecución de los objetivos fijados por el Gobierno de la Nación, como es el poner a disposición de la ciudadanía suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, se hace necesaria la cooperación entre el Ayuntamiento de Getafe y el Ministerio de Defensa, titular de suelos públicos susceptibles de ser desafectados, estableciéndose en el artículo 191 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas el procedimiento a seguir en el caso de inmuebles desafectados del fin público, a los efectos de que se proceda a otorgarles la nueva calificación urbanística que corresponda.
- VI. El Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, en adelante INVIED O.A., organismo autónomo adscrito al Ministerio de Defensa, tiene capacidad para la enajenación onerosa de forma directa de los bienes inmuebles propios, así como los



previamente desafectados y puestos a su disposición para el cumplimiento de sus fines, en los supuestos contemplados en el artículo 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, concordante con lo dispuesto en el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y, finalmente en lo señalado en el artículo 40 del Estatuto del INVIED O. A., aprobado por Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre.

Así mismo, el artículo 8 apartado f) del citado Estatuto, establece como función de dicho organismo "coadyuvar, con la gestión de los bienes que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos y acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda."

VII. Teniendo en cuenta lo anterior, dentro del marco de la colaboración que preside las relaciones entre ambas Administraciones Públicas y atendiendo a la coexistencia de intereses comunes, se estima conveniente formalizar un Acuerdo 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 determinada en el plano del ANEXO I, 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 así 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, a través del INVIED O.A., 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.



- Y para las dos instituciones que intervienen en el presente Acuerdo, 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.

SEGUNDO: PROPIEDAD OBJETO DEL ACUERDO

Mediante Resolución de la Secretaria de Estado, por delegación de la Ministra de Defensa, de fecha 5 de diciembre de 2022, el Ministerio de Defensa ha declarado la desafectación al fin público de la Defensa Nacional y su alienabilidad del bien inmueble denominado "214.824,56 m² DE TERRENOS DEL ACUARTELAMIENTO AÉREO DE GETAFE (ACAR GETAFE)", quedando a disposición del INVIED O.A. a los fines que le son propios.

Los terrenos objeto de enajenación son una parte de la Finca Registral nº 17657, inscrita en el Registro de la Propiedad de Getafe número Uno, al Tomo 264, Libro 264, Folios 244, 245, 246 y 247.

Esta finca es el resto que queda tras varias segregaciones, cuya descripción resumida se reproduce a continuación:

URBANA: Parcela de terreno en término municipal de Getafe a los sitios del Cerrillo, Cacerón y otras diferentes denominaciones. Superficie del resto de la finca tras varias segregaciones: seiscientos treinta y tres mil novecientos setenta y cinco metros, cincuenta y tres decímetros cuadrados (633.975,53 m²).

Linderos: al Norte con parcela segregada y con terrenos de don Ciriaco González y otros; al Sur con la Carretera de Getafe a la de Andalucía; al Este con terrenos propiedad del don Ricardo Corredor y doña Gregoria Concepción Fernández; y al Oeste con la parcela segregada y terrenos del Patronato de Casas del Aire.

Inscrita a nombre del Estado – Ministerio del Aire (hoy Ministerio de Defensa), al 100,00% del pleno dominio.

Referencia catastral: 28065A030000460000YM.



Con el desarrollo del "Ambito de Actuación", que se delimitará mediante la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, el futuro previsible de los 16 edificios e instalaciones construidas en los terrenos a enajenar, será su demolición, excepto siete edificios administrativos, dos de ellos, que ocupan una superficie de suelo de 6.000 m² y tienen una superficie construida en total de 7.151 m², se conservarán para destinarlos a equipamientos públicos municipales, y los otros cinco edificios administrativos, que ocupan una superficie de suelo de 21.000 m² y tienen una superficie construida en total de 19.585 m², se conservarán para destinarlos a servicio público de educación superior universitaria.

CUARTO: TRASLADO DE LAS INSTALACIONES MILITARES

Debido al alcance que supone la reubicación de las instalaciones afectadas por la cesión de terrenos, el Ejército del Aire y del Espacio ha iniciado un proceso de planeamiento que permita la inclusión coordinada de todas las actuaciones necesarias para llevar a cabo dicha reubicación de instalaciones, basado en mantener la operatividad de las unidades afectadas. Dicho proceso se plasmará en un Plan de Reubicación que incluirá entre otros aspectos planes parciales relacionados con las infraestructuras, personal y con los sistemas de información y comunicaciones. El desarrollo de dichos planes estará sujeto a la disponibilidad financiera para su ejecución, así como al mantenimiento de la capacidad operativa de las unidades afectadas.

En base a lo anteriormente indicado, las partes firmantes suscriben el presente Acuerdo con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO

El Ministerio de Defensa, a través del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, enajena, y el Ayuntamiento de Getafe adquiere, como cuerpo cierto 214.824,56 m², de acuerdo con el levantamiento topográfico llevado a cabo,



En concreto, la parte de la finca a enajenar, que tiene una superficie de 214. 824,56 m², es la que se especifica en el plano del ANEXO I del presente Acuerdo y se incluirá en el ámbito urbanístico que creará el Ayuntamiento mediante una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, y que constituirán el 100 % de la superficie del ámbito con aprovechamiento lucrativo, equipamientos públicos y la ampliación de las instalaciones de la Universidad Carlos III de Madrid.

En dichos terrenos hay construidos 16 edificios y varias instalaciones, tales como tres pistas deportivas, una gasolinera, etc.

TERCERO: TRANSFORMACIÓN URBANIZADORA

El Ayuntamiento de Getafe ha realizado en marzo de 2021, diversos análisis, prospectivas y evaluaciones de la transformación urbanizadora requerida y un informe de viabilidad económica que servirán de base para la elaboración de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe mencionada en el punto III del EXPONEN PRIMERO para la delimitación del "Área Homogénea" y el "Ámbito de Actuación", urbanísticos, establecidos en la Ley, mediante los que se ordenará la transformación urbanizadora de los terrenos objeto del presente acuerdo.

Los diferentes usos y sus emplazamientos que se determinen en el "Área Homogénea" no afectarán negativamente a la seguridad de las instalaciones militares de los terrenos del ACAR GETAFE que no se enajenan. A este respecto se recabará el preceptivo informe sectorial al Ministerio de Defensa para dar su conformidad.

La integración de la actuación urbanizadora en el modelo territorial del municipio, y su incorporación al suelo urbano, con delimitación de "Área Homogénea" y "Ámbito de Actuación", y su ejecución, podrá tener lugar, conforme a la prospectiva realizada, en los siguientes valores de los parámetros estructurantes, compatibles con el modelo en vigor y la naturaleza de la actuación: uso global Residencial con dominio de la vivienda con protección pública, coeficiente de edificabilidad que no alcance los 0,70 m²c/m²s, de la que al menos el 60% habrá de quedar sometida a algún régimen de protección pública que permita tasar y limitar los precios máximos de venta de las viviendas contribuyendo, adecuadamente, a la dotación de Redes Generales del municipio.



de la Finca Registral nº 17657, inscrita en el Registro de la Propiedad de Getafe número Uno, descrita en el EXPONEN SEGUNDO o, llegado el caso, la finca registral resultante de la segregación, por su valor de tasación, libre de cargas o gravámenes, al corriente de pago de todo tipo de gastos, impuestos, tasas y contribuciones, con las edificaciones existentes en el estado en que se encuentran y en las condiciones urbanísticas actuales, que éste declara conocer y aceptar.

Dicha enajenación se realizará mediante adjudicación directa a favor del Ayuntamiento de Getafe, de conformidad con el artículo 40 del Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del INVIED O.A. y supletoriamente, el artículo 137.4.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 34.3 del Estatuto de INVIED O.A., el órgano competente para la enajenación de los bienes inmuebles y derechos reales, tanto propios como puestos a disposición del organismo público, será el Director Gerente del INVIED O.A., excepto en el caso de procedimientos de enajenación directa de los bienes desafectados y puestos a disposición, en el que la competencia será de la Ministra de Defensa, competencia que ha sido delegada en la Secretaria de Estado de Defensa en Orden DEF/2424/2004, de 20 de julio (BOE núm. 175, de 21 de julio).

La transmisión de la mencionada propiedad se hará mediante el otorgamiento de escritura pública, acto que tendrá lugar en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de suscripción de este documento. Por parte del Ministerio de Defensa, se autoriza para la firma de la escritura pública al Director Gerente del INVIED O.A. o a la persona en quien éste delegue.

Con la escritura pública de compraventa se transmitirá la nuda propiedad haciendo efectiva la entrega de la posesión conforme a los plazos y momentos acordados en la ESTIPULACIÓN TERCERA, hasta completar su totalidad una vez haya finalizado el traslado y la reubicación definitiva de la totalidad de las unidades del Ejército del Aire y del Espacio, hoy operativas.

SEGUNDA: PRECIO DE LA TRANSMISIÓN

El precio de la compraventa, del pleno dominio, en las condiciones indicadas, de entrega de la posesión, de acuerdo con la valoración realizada por los Servicios Técnicos del INVIED O.A. de



fecha 2 de junio de 2022 aprobada por Resolución del Director Gerente del INVIED O.A. de fecha 17 de enero de 2023, que se adjunta como ANEXO II, y en base a los estudios y análisis de ordenación, de la transformación urbanizadora proyectada, a los que se hace referencia en el EXPONEN TERCERO y los valores del mercado local, se establece en la cantidad de **TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (35.374.385,69 €)** que el Ayuntamiento de Getafe acepta.

El impuesto aplicable a la compraventa es el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del que el Ayuntamiento está exento en aplicación del artículo 45.I A.a del Texto Refundido de la Ley aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de Septiembre.

El pago de la cantidad señalada como precio de la transmisión, se realizará por el Ayuntamiento de Getafe de la forma siguiente:

- Con anterioridad a la formalización del presente Acuerdo, el 5% del importe total de la cantidad acordada, es decir, **UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE CON VEINTIOCHO EUROS (1.768.719,28 €)**, en concepto de constitución de garantía y como parte del precio del inmueble, de acuerdo con lo establecido en el artículo 137.6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- El resto, es decir **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS CON CUARENTA EUROS (33.605.666,40 €)**:
 - El 90% del valor de tasación en el momento de la firma de la escritura pública de transmisión del inmueble, es decir **TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE CON DIEZ EUROS (31.836.947,10€)**.
 - El 5% restante, es decir, **UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE CON VEINTIOCHO EUROS (1.768.719,28€)** con la entrega de la totalidad de los terrenos o instalaciones.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 117 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, si acordada la venta el adquirente no atendiese a las obligaciones



que le corresponden, se resolverá la misma con pérdida del depósito constituido en concepto de garantía.

No obstante lo anterior, si la venta del inmueble no se llevara a cabo por causas no imputables al adquirente o por el mutuo acuerdo entre las partes, INVIED O.A. devolverá al Ayuntamiento de Getafe las cantidades entregadas en cumplimiento de lo establecido en el artículo 98.1 del Real Decreto 1373/2009, anteriormente mencionado.

En garantía de la cantidad aplazada, es decir **UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE CON VEINTIOCHO EUROS (1.768.719,28€)** se establece una condición resolutoria de la compraventa que se trasladará a la escritura pública e inscribirá en el Registro de la Propiedad, a favor del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, con vigencia hasta que se produzca el pago del capital aplazado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 134 de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La cantidad aplazada devengará el interés correspondiente a la duración del aplazamiento, aplicando a la cantidad aplazada, el interés legal del dinero vigente en la fecha del pago. El interés se hará efectivo en el momento del pago del principal aplazado.

TERCERA: ENTREGA DE LA POSESIÓN

A la firma de la escritura pública de transmisión de los inmuebles, el INVIED O.A. entregará al Ayuntamiento de Getafe la nuda propiedad del inmueble objeto del presente Acuerdo. Si bien, a la firma de la Escritura se pondrá a disposición del Ayuntamiento la explanada situada al Noroeste de la finca a transmitir, especificada en el plano del ANEXO III del presente Acuerdo, una vez sean adoptadas, de acuerdo a las especificaciones técnicas proporcionadas por el Ejército del Aire y del Espacio, las medidas necesarias que garanticen la seguridad, el funcionamiento y operatividad de las unidades que continúen en el resto de los terrenos hasta su completo desalojo. La financiación de los gastos derivados de las anteriores actuaciones, así como la ejecución de las mismas, será con cargo al Ayuntamiento de Getafe.

Entregada por INVIED O.A. la nuda propiedad al Ayuntamiento de Getafe, el Ministerio de Defensa se obliga a completar la materialización de los traslados de las unidades militares



operativas que se encontrasen en los terrenos previamente desafectados, hasta la completa desocupación con entrega de la posesión al municipio, dentro de los plazos que seguido se estipulan.

La entrega de la posesión jurídica y material y la de la plena propiedad municipal de los terrenos objeto de la transmisión, libres de actividades, ocupantes o cualquier tipo de limitación al pleno uso y disfrute y a la plena y libre disposición municipal, se acuerda tenga lugar conforme al desarrollo del Plan de Reubicación de instalaciones confeccionado por el Ejército del Aire y del Espacio, tan pronto como en dicho plan se haga posible, y dentro del plazo de tres años a contar desde la formalización de la escritura pública de transmisión del inmueble, ampliable hasta cuatro o incluso hasta seis, siempre obligado por el desarrollo de las instalaciones en las ubicaciones de destino, sin ninguna penalización para el Ministerio de Defensa.

En caso de transmisiones parciales de terrenos, se deberán adoptar, de acuerdo a las especificaciones técnicas proporcionadas por el Ejército del Aire y del Espacio, las medidas necesarias que garanticen la seguridad, el funcionamiento y operatividad de las unidades que continúen en el resto de los terrenos hasta su completo desalojo. La financiación de los gastos derivados de las anteriores actuaciones, así como la ejecución de las mismas, será con cargo al Ayuntamiento de Getafe.

La efectiva disponibilidad material de los terrenos que se entreguen será notificada fehacientemente por el Ministerio de Defensa al Ayuntamiento de Getafe, formalizando y documentando la entrega de la posesión, recepción y toma de posesión municipal de los terrenos adquiridos, con levantamiento de la correspondiente acta dentro del plazo de un mes desde su notificación, haciéndose, con su efectiva posesión, cargo el Ayuntamiento de Getafe de todos aquellos gastos, pago de impuestos y demás tasas de toda índole que pudieran recaer sobre dichos terrenos e instalaciones.

A partir de los seis años, si no se ha producido la entrega total de las instalaciones, el Ayuntamiento de Getafe podrá reclamar al INVIED O.A. una cantidad en concepto de penalizaciones en forma de pago de arrendamiento, en la cantidad de que se estipule en ese momento de común acuerdo por las dos partes, siempre tomando como referencia valores de mercado.



En ningún caso las cantidades que pudieran ser restituidas por el INVIED O.A. superarán las previamente abonadas por el Ayuntamiento de Getafe.

CUARTA: TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO

El Ayuntamiento de Getafe se compromete a la tramitación de la correspondiente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana para la delimitación de las preceptivas "Área Homogénea" y "Ámbito de Actuación" sobre los terrenos objeto de adquisición, que permitan determinar sus nuevos destinos y aprovechamientos urbanísticos tomando como referencia las prospectivas realizadas de las que da cuenta el EXPONEN TERCERO.

En el caso de que la aprobación definitiva de esta modificación diera como consecuencia una determinación del aprovechamiento global inferior al prospectivo de referencia mencionado anteriormente, este hecho no supondrá una modificación del precio de la transmisión pactado en la ESTIPULACIÓN SEGUNDA.

Igualmente, si el planeamiento no fuera aprobado definitivamente o si el planeamiento definitivamente aprobado por la vía administrativa fuera posteriormente anulado por sentencia judicial firme, tampoco este hecho supondrá una modificación del precio de la transmisión de la propiedad pactado en la mencionada ESTIPULACIÓN SEGUNDA.

En ninguno de estos supuestos, el Ministerio de Defensa estará obligado a la restitución de cantidad alguna recibida por parte del Ayuntamiento de Getafe.

QUINTA: GASTOS

Todos los tributos, aranceles y gastos, así como los derivados del otorgamiento de la Escritura Pública serán satisfechos conforme con lo establecido en el artículo 40.5 del Estatuto del organismo autónomo Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, aprobado por Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre.



SEXTA: MODIFICACIONES DEL APROVECHAMIENTO

Los posibles aprovechamientos futuros de referencia, estudiados, analizados y valorados, de la "Transformación Urbanizadora" considerada, identificados en el EXPONEN TERCERO, satisfarían y responden a los objetivos públicos de autosostenimiento y viabilidad de la actuación de transformación urbanizadora, y a los contenidos dotacionales y de provisión de viviendas públicas y con protección pública, de las políticas municipales y determinaciones de Plan General, en equilibrio de cargas y beneficios de la actuación a proyectar, determinadas y regulados por la LSCM, objeto de equitativa distribución e imputación legales, una vez aprobados, conforme al Capítulo III, del Título III de dicha Ley.

Las eventuales alteraciones futuras del equilibrio de cargas y beneficios urbanísticos, que resultasen de las aprobaciones de ordenaciones urbanísticas, de aprovechamiento superior a los analizados de referencia, anteriores a la adquisición de la condición legal de solares urbanos urbanizados, de los terrenos objeto de la transmisión, que se tradujeran en beneficios excedentarios, darán lugar a la participación del INVIED O.A., en partes iguales, en los excedentes conforme a lo previsto en el artículo 96 del Real Decreto 1373/2009, siempre que se produjeran dentro de la vigencia del contrato de compraventa y dentro de los diez años siguientes a la elevación a pública de la compraventa.

SÉPTIMA: CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE ACUERDO

Sin perjuicio de la naturaleza Jurídico-administrativa del presente Acuerdo y de la sumisión del mismo, por lo que respecta a su cumplimiento en el Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del mismo por alguna de las partes firmantes, facultará a la otra a exigir los efectos previstos en el artículo 1.124 del Código Civil.

En este sentido, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 110.3 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, respecto de los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales. De modo que el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre el presente Acuerdo entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su



preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrá ser impugnado ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

OCTAVA: CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Las causas de resolución del presente Acuerdo serán las siguientes:

- El mutuo acuerdo expreso de las partes.
- Por denuncia, de cualquiera de las partes, motivada por el incumplimiento o de concurrencia de irregularidades graves en la ejecución del Acuerdo por la otra parte.
- La imposibilidad sobrevenida de cumplir la finalidad del Acuerdo.
- Por denuncia, de cualquiera de las partes, motivada por la no elevación a escritura pública del presente Acuerdo en el plazo de cuatro meses desde su formalización. Con independencia de las consecuencias jurídicas derivadas de ello, las obras y construcciones que no puedan retirarse de la propiedad, sin desmejorar la misma, acrecerán al bien inmueble, en beneficio del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, sin coste alguno para el mismo.
- Cualquier otra establecida en la legislación vigente.

Leído el presente documento por todas las partes, lo encuentran conforme y, en prueba de ello, lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio consignados.

LA ALCALDESA DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE GETAFE

LA SECRETARIA DE ESTADO
DE DEFENSA

Fdo.: Dña. Sara Hernández Barroso

Fdo.: Dña. María Amparo Valcarce García

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

ANEXO I



— Perimetro del ACAR DE GETAFE
 Terrenos a enajenar del ACAR GETAFE - Superficie 214.824,56 m²

MINISTERIO DE DEFENSA		<small>INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA</small> <small>SUBDIRECCIÓN GENERAL TÉCNICA DE ENAJENACIÓN</small>	
DISEÑADO:	TERRENOS PARA ENAJENAR		
PROYECTADO:	ACAR GETAFE		
EXAMINADO:	PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE DEFENSA		
DEPENDIENTE: G-26-325-015	GETAFE (MADRID)		
FECHA: JUNIO 2022	ESCALA:	PLANO N.º: 1	NÚMERO DE PLANOS: 1

13

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

ANEXO II

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

ANEXO III



MINISTERIO DE DEFENSA - EJERCITO DEL AIRE MANDO AEREO GENERAL ADSCRIPCION A CAR GETAFE - OFICINA TECNICA	MADRID - GETAFE / ACAR GETAFE		PROYECTO	DE PROYECTO	PLANIFICACION	FECHA	FOLIO	DE	TOTAL	DE	TOTAL
	CESION DE TERRENIOS GUBERNACION DE PARCELA NOROCCIDENTE		1	1	1	2002	1	1	1	1	1



ANEJO 4º Escritura de Compraventa entre el INVIED O.A. y el Ayuntamiento de Getafe de fecha 19 de mayo de 2023



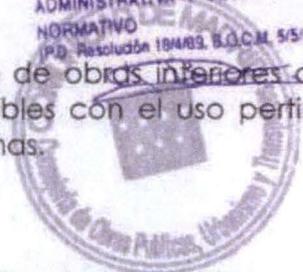
ANEJO 5º Certificación Registral de la Finca 72130 de fecha 23 de julio de 2024.



ANEJO 6º Declaración de Interés de 17 de julio de 2024 manifestada por el Rector de la Universidad Carlos III de Madrid

22-5-03
26-5-03

Madrid, ...
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18483, B.O.C.M. 5/5/89)



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

ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.

b) Actuación.

Será objeto de protección el contenedor manteniendo además niveles de forjado y estructura portante. Posibilidades de reforma interior y tabiquería y mejora de servicios y condiciones higiénicas, admitiéndose un cambio de uso.

2.1.3. Grado 3º Ambiental.

a) Definición.

Incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco típico y ambiental que por las características de su fachada o tipología y por ser pieza de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles decorativos y estéticos que los caracterizan.

b) Actuación.

Tendrá por objeto la conservación exterior de las fachadas, se admiten sobre ellos determinadas reformas para mejorar las condiciones de habitabilidad, e incluso el aumento de volumen hasta alcanzar las condiciones normales de edificación previstas para la zona de ordenanza en que se sitúen. Se permite también la nueva construcción del contenedor y el cambio de uso, manteniendo el esquema arquitectónico de sus fachadas.

2.2. Protección de Conjuntos.

2.2.1. Grado 1º Estructural.

a) Definición.

Conjunto de edificios de valor ambiental, en los que se incluyen construcciones, con figuras o distintos entresijos, que sin tener toda o algunas de las anteriores categorías, forman un conjunto ambiental caracterizado por sus formas colores y ritmos, entre los cuales se encuentran hallarse

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
14 ENE 2003
M. L. Yllera





uc3m | Universidad Carlos III de Madrid

DECLARACIÓN DE INTERÉS DE 17 DE JULIO DE 2024 MANIFESTADA POR EL RECTOR DE LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID PARA LA AMPLIACIÓN DE LA UNIVERSIDAD EN EDIFICIOS SITUADOS EN EL ACAR CEDIDOS POR EL AYUNTAMIENTO DE GETAFE: ACTUACIONES CORRESPONDIENTES AL EDIFICIO 92 PARA EL AÑO 2025, PRIMERA FASE DEL CAMPUS UC3M-ACAR-GETAFE

Con fecha 19 de junio de 2019 se firmó un protocolo general entre el Ministerio de Defensa, el Ayuntamiento de Getafe y la Universidad Carlos III de Madrid relativo a la cesión de terrenos del Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR) situados en el municipio de Getafe. Dicho protocolo preveía la colaboración entre las partes implicadas para la realización de las acciones conducentes a determinar las condiciones generales y necesarias para que, con los terrenos que se determinen del ACAR GETAFE, se pueda contribuir a la ampliación de las instalaciones de la Universidad Carlos III de Madrid en el campus UC3M-ACAR-GETAFE, para lo cual, las partes se comprometían a llevar a cabo cuantos asuntos, trámites, gestiones y actuaciones, de sus respectivas competencia fueran precisas para la viabilidad y desarrollo de este proyecto. A tal objeto se han realizado reuniones entre el Ministerio de Defensa, el Ayuntamiento de Getafe y la Universidad Carlos III de Madrid durante los meses de junio y julio de 2024. Como resultado de dichas reuniones, la Universidad Carlos III de Madrid realiza, a través de su Rector, la presente Declaración de Interés, sobre la base de las siguientes consideraciones relativas a las actuaciones sobre el edificio 92 en el año 2025.

Primera.- La política científica, tecnológica y de innovación debe ser impulsada por todas las Administraciones Públicas y desarrollada, en particular, por las Universidades públicas en tanto que instituciones garantes del servicio público de la educación superior universitaria mediante la docencia, la investigación y la transferencia del conocimiento.

Segunda.- En este sentido, el Ayuntamiento de Getafe ha considerado oportuno contribuir al crecimiento de la Universidad Carlos III de Madrid mediante la cesión a la Universidad de cinco edificios. La iniciativa del Ayuntamiento de Getafe afianza la presencia de la Universidad Carlos III de Madrid en el municipio y contribuirá a situarlo como una referencia docente, investigadora y de

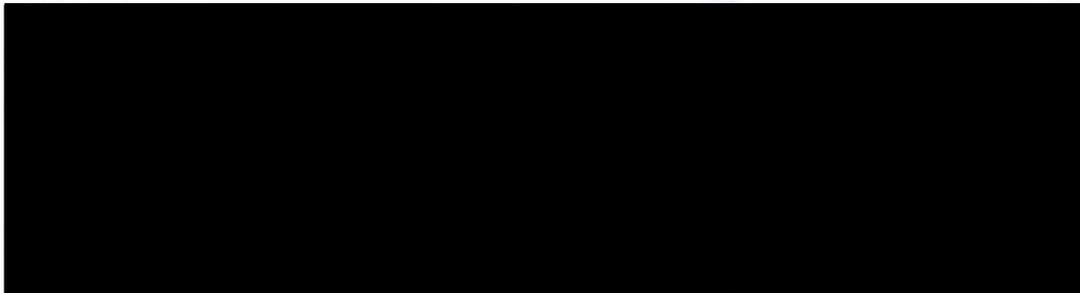
innovación científica a nivel nacional e internacional. Asimismo, se intensificarán la relación de la Universidad con el entorno social en el que se asienta, con el consiguiente enriquecimiento mutuo.

Tercera.- A través de la presente Declaración de Interés, el Rector de la Universidad Carlos III de Madrid, manifiesta el compromiso de dicha Universidad de asumir, en una primera fase de la 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

El Rector de la Universidad Carlos III de Madrid

Fdo. Ángel Arias Hernández

En Getafe, a fecha de la firma electrónica.



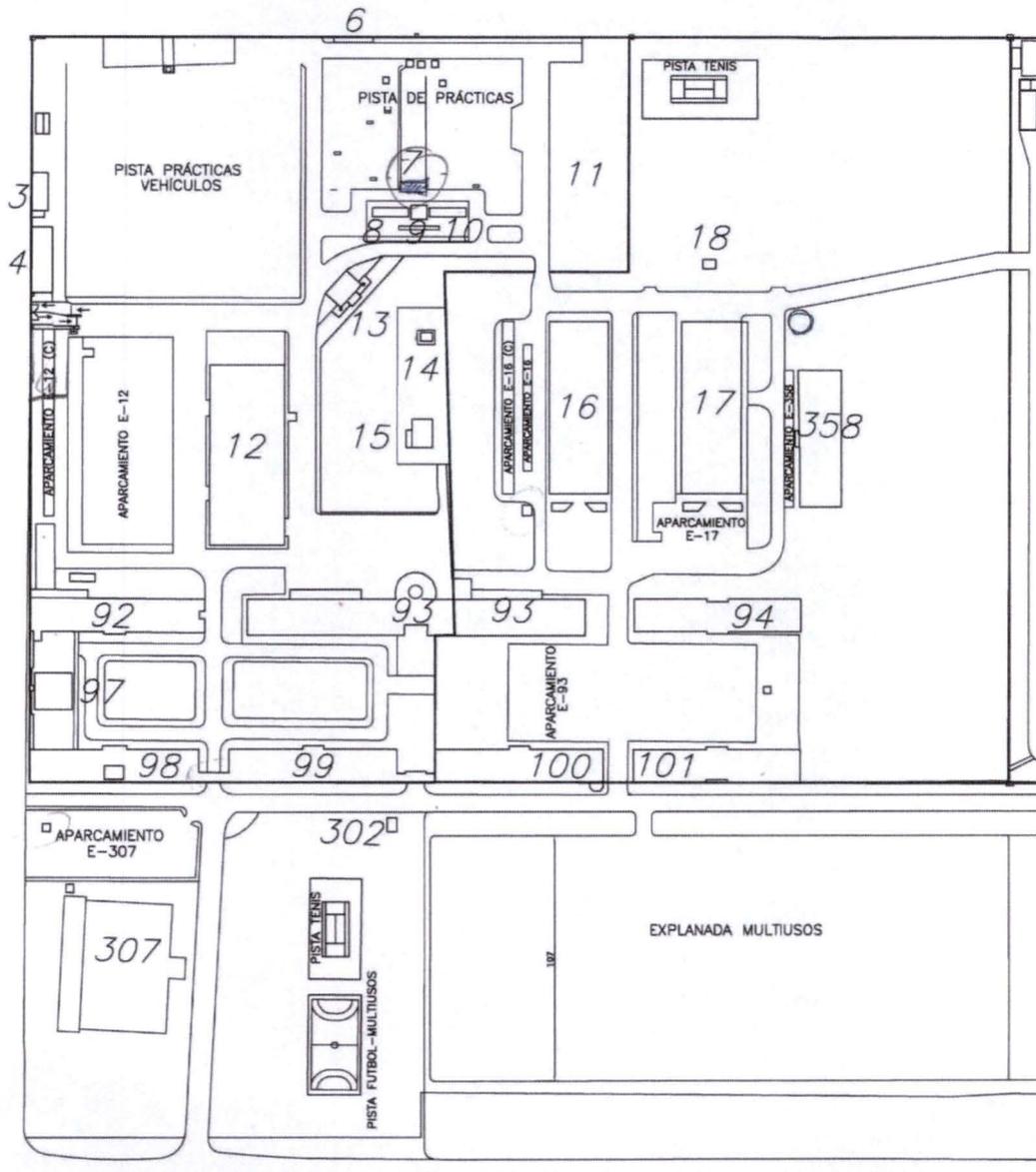
 **AYUNTAMIENTO DE GETAFE**
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
13 NOV 2024
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Pedro José Redondo

**ANEJO 7º Inventario de la edificación,
arbolado y otros elementos**

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES

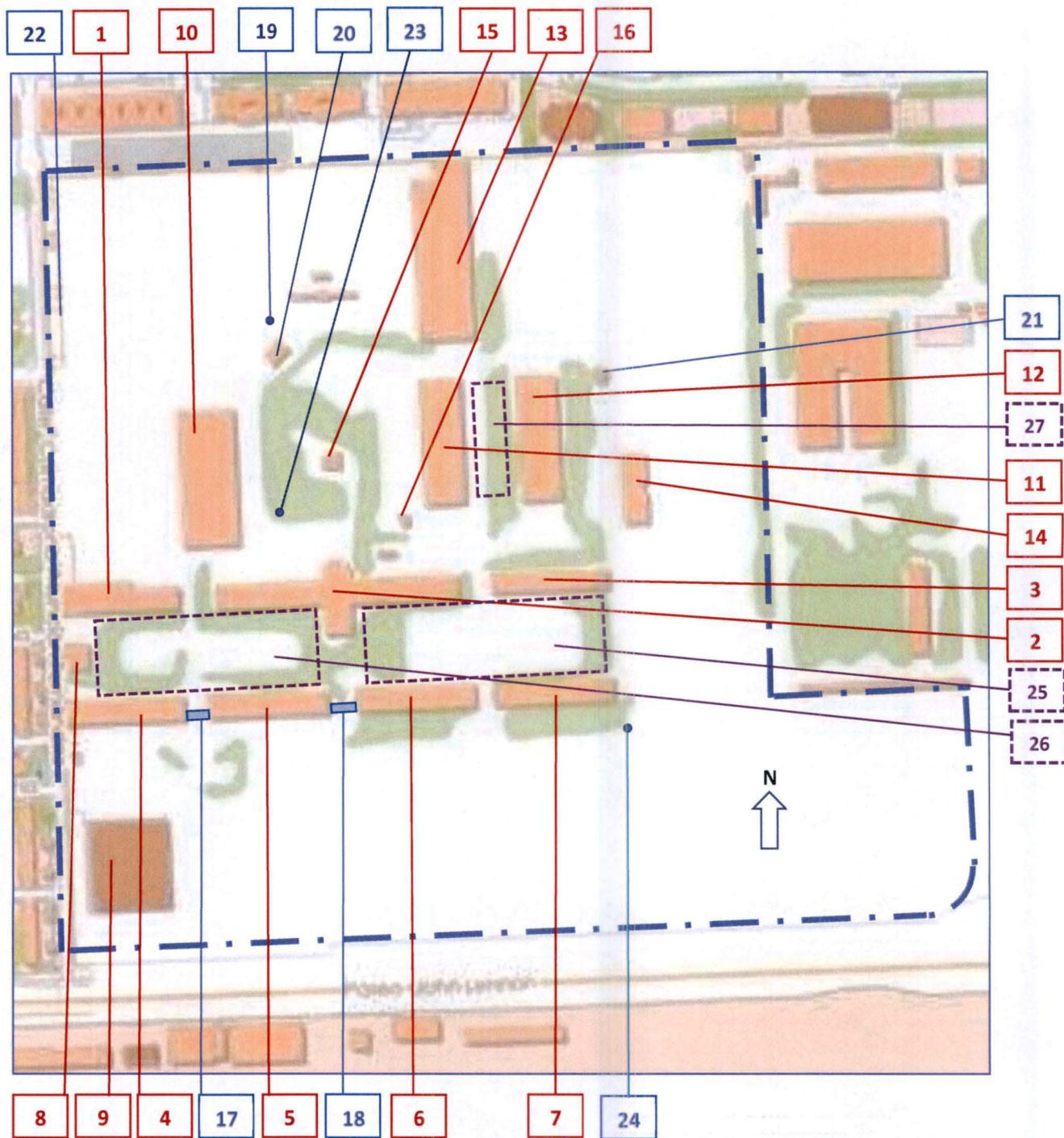
AA - ACAR 08

PLANO GUÍA DEFENSA



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

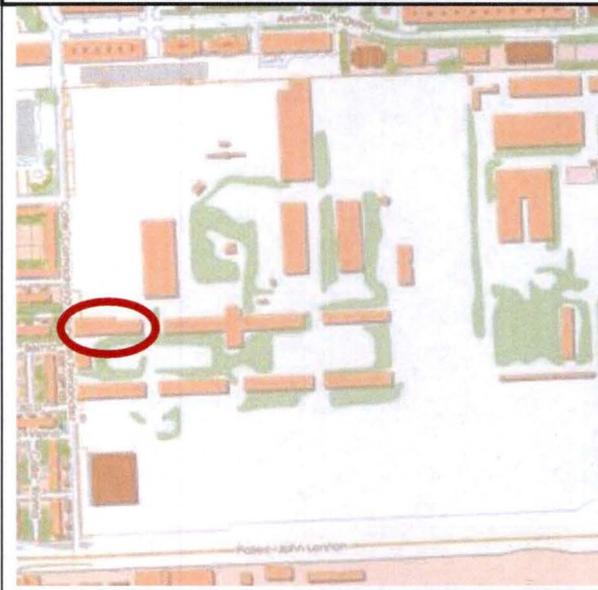
INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES AA - ACAR 08 PLANO GUÍA



- 1 Edificación
- 1 Elemento singular
- 1 Estructura urbana preexistente

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Oficina, Salón Actos	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	92	Estado de conservación	Aceptable
Referencia de Inventario	1	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación
Plano llave

Fotografía 1



Fachada Norte

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, volumétricamente simétrico, con caja de escaleras en su eje transversal. Fachadas de fábrica de ladrillo visto, enfoscada y pintada en planta baja, con zócalo de granito y huecos rectangulares regularmente repartidos. Cornisa enfoscada y pintada. Caja de escalera, con mayor altura que el resto de la edificación, con iluminación y ventilación a través de fábrica de pavés. Cubierta a dos aguas de teja cerámica plana y petos perimetrales rematados con teja cerámica curva, y plana en casetón de caja de escaleras. Bajo cubierta, zona de almacenaje, con estructura vista, iluminación cenital, y huecos de ventilación desde fachada, enrasados con la cara superior de forjado.

Alturas: 2 (B+1) | Fachadas: Ladrillo | Ocupación en planta*: 1.365,21 m² | Sup. Constr.: 4095,56 m²

Uso: Oficinas, Salón de actos, Zonas comunes

Elementos Singulares de la edificación: Configuración del espacio bajo cubierta por claridad estructural
Mural cerámico decorativo interior, con motivos militares.

Elementos sin interés: Volumen adosado en fachada Norte, sector Oeste

Acciones de mejora:

Supresión de volumen adosado

OBSERVACIONES:

*La superficie deberá ser comprobada por medición real

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de

13 NOV 2024

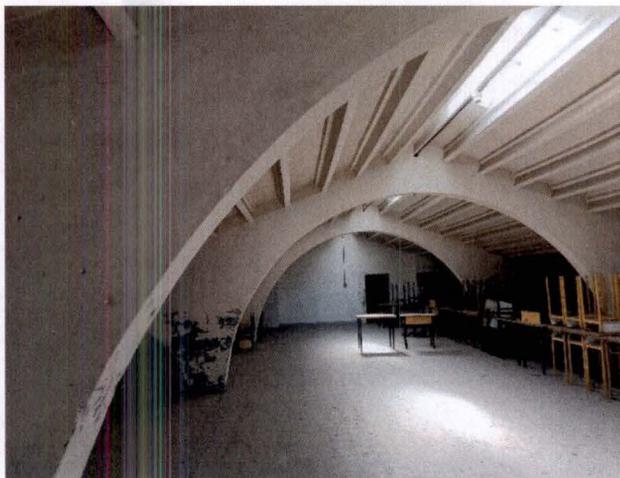
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Pedro Enciso Redondo



Fotografía 2

Mural cerámico



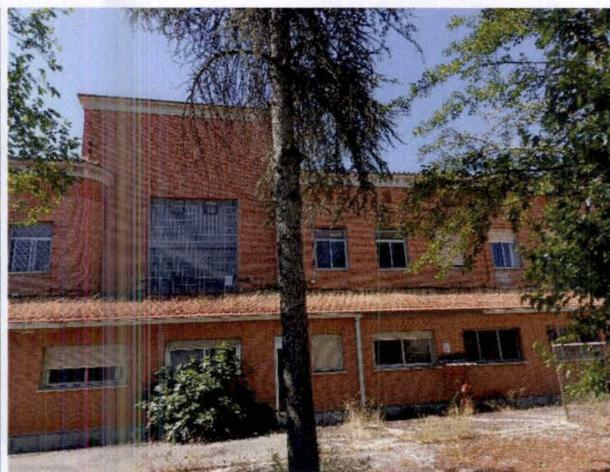
Fotografía 3

Bajo cubierta



Fotografía 4

Fachada sur



Fotografía 5

Fachada norte



Fotografía 6

Escalera

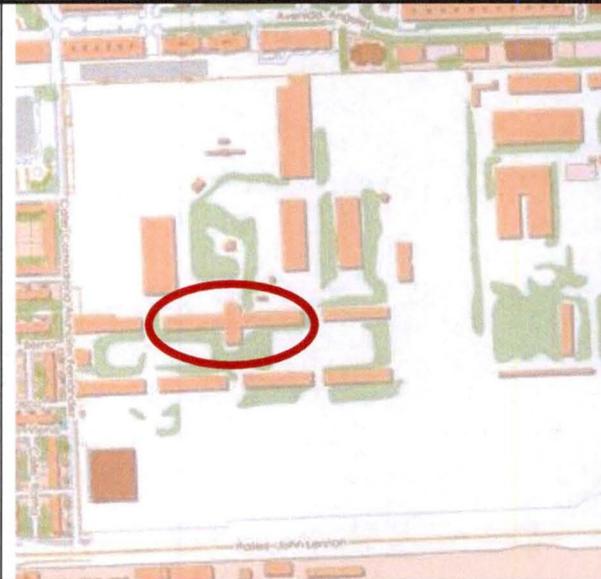


Fotografía 7

Salón de actos / aula

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Oficina, Salón Actos	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	93	Estado de conservación	Aceptable
Referencia de Inventario	2	Preevaluación	A mantener**

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	
	Fachada norte

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, volumétricamente simétrico, con dos alas este, oeste, y un cuerpo central sobresaliendo en su extremo Norte (semicircular), y retranqueado en el Sur (acceso) donde se localiza la caja de escaleras. Funcionalmente el cuerpo central y cada una de las alas no están comunicados.

Cada ala, de forma rectangular, dispone de un voladizo en su fachada norte, con arcos en fachada, y cerramiento retranqueado. Los extremos de las dos alas disponen de arcos similares.

Fachadas de fábrica de ladrillo visto, con zócalo de granito y huecos rectangulares regularmente repartidos, salvo los arcos ya indicados, y los dispuestos en los extremos de las propias alas, abiertos para el ala este, y cegados en el ala oeste. Las fachadas se rematan con una pequeña cornisa enfoscada y pintada.

El edificio dispone de una única planta, salvo la zona sur del cuerpo central, con dos alturas (B+1), y una pequeña porción del ala este, con sótano (B+SOT).

La cubierta es plana en toda la edificación, y dispone de peto en su perímetro.

Alturas: 1	Fachadas: Ladrillo	Ocupación en planta*: 2.865,93 m ²	Sup. Constr.: 2.865,93 m ²
------------	--------------------	---	---------------------------------------

Uso: Oficinas, Aulas, Zonas ComunesC

Elementos Singulares de la edificación: Mural cerámico decorativo en fachada exterior, con motivo militar. Cúpula de pavés

Elementos sin interés: Volumen adosado en fachada norte, sector oeste

Acciones de mejora:

OBSERVACIONES:

* La superficie deberá ser comprobada por medición real

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

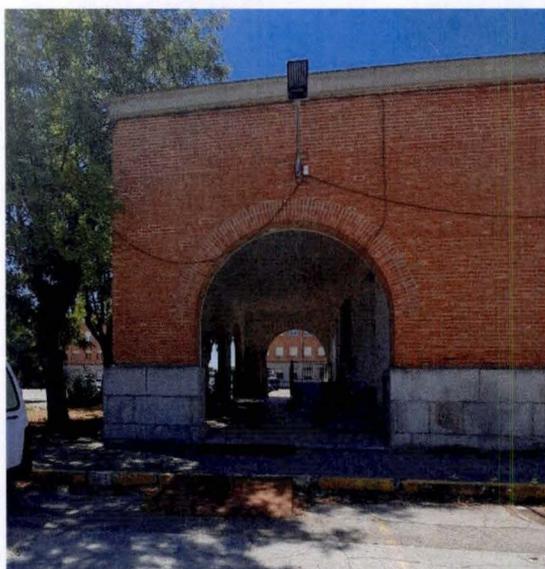
AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de

13 NOV 2024

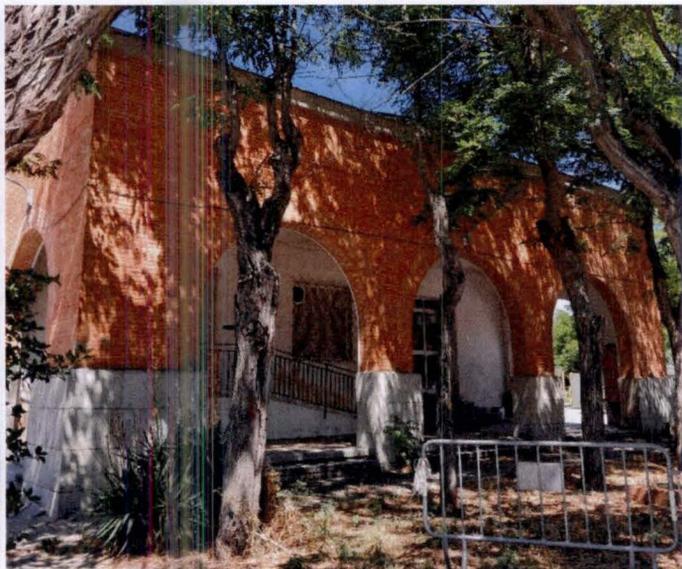
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Pedro Los Redondo



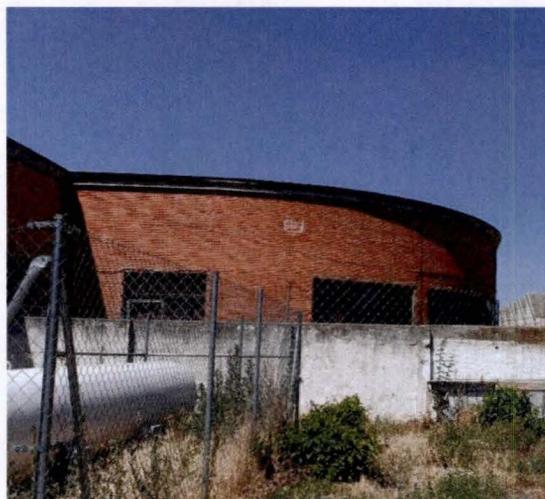
Fotografía 2

Extremo ala Este



Fotografía 3

Extremo ala Este



Fotografía 4

Extremo Norte del cuerpo central



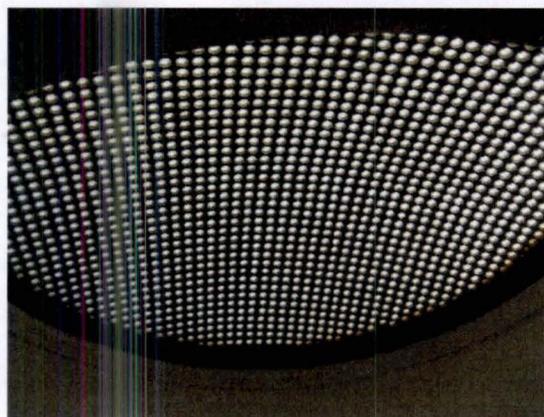
Fotografía 5

Acceso cuerpo central



Fotografía 6

Mural cerámico

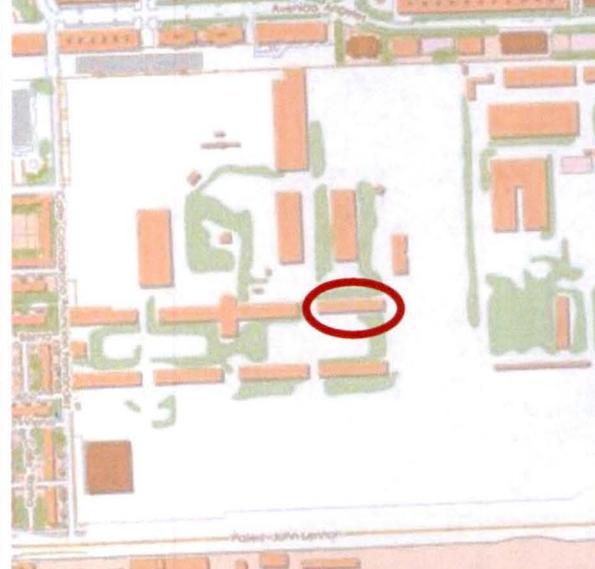


Fotografía 7

Cúpula de pavés

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Oficina, Alojamientos	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	94	Estado de conservación	Aceptable
Referencia de Inventario	3	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	 <p style="text-align: center;">Fotografía aérea</p>

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, volumétricamente simétrico, con caja de escaleras en su eje transversal. Fachadas de fábrica de ladrillo visto, enfoscada y pintada en planta baja, con zócalo de granito y huecos rectangulares regularmente repartidos. Cornisa enfoscada y pintada. Caja de escalera, con mayor altura que el resto de la edificación. Cubierta a dos aguas de teja cerámica plana y petos perimetrales rematados con teja cerámica curva, y plana en casetón de caja de escaleras. Bajo cubierta, zona de almacenaje, con estructura vista, iluminación cenital, y huecos de ventilación desde fachada, enrasados con la cara superior de forjado.

Alturas: 3 (B+1)	Fachadas: Ladrillo	Ocupación en planta*: 1.022,21 m ²	Sup. Constr.: 3.066,63 m ²
Uso: Alojamiento, ZZCC, oficinas			

Elementos Singulares de la edificación:	Configuración del espacio bajo cubierta por claridad estructural.
Elementos sin interés:	
Acciones de mejora:	
OBSERVACIONES:	* La superficie deberá ser comprobada por medición real ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar


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



Fotografía 2 Extremo Oeste



Fotografía 3

Fachada Sur



Fotografía 4

Fachada Sur Acceso

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES AA-08

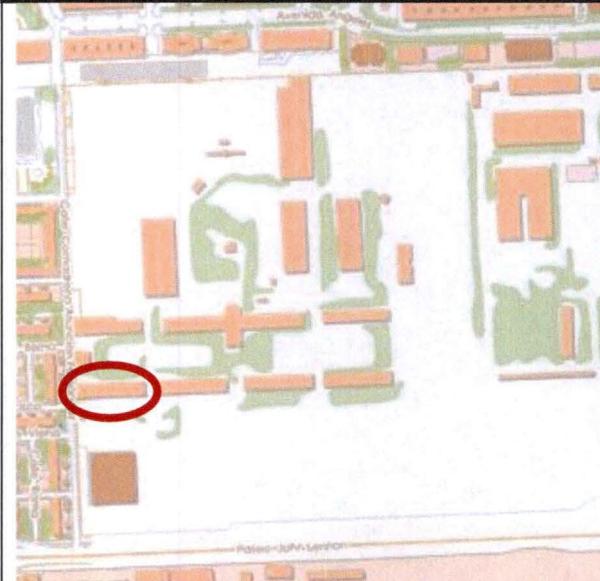
ACAR

FICHA: **04** 1/2

Octubre 2024

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Alojamientos, reuniones zzcc	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	98	Estado de conservación	Aceptable
Referencia de Inventario	04	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	 <p style="text-align: center;">Fachada Sur</p>

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, volumétricamente simétrico, con caja de escaleras en su eje transversal. Fachadas de fábrica de ladrillo visto, enfoscada y pintada en planta baja, con zócalo de granito y huecos rectangulares regularmente repartidos. Cornisa enfoscada y pintada. Caja de escalera, con mayor altura que el resto de la edificación, con iluminación y ventilación a través de fábrica de pavés. Cubierta a dos aguas de teja cerámica plana y petos perimetrales rematados con teja cerámica curva, y plana en casetón de caja de escaleras. Bajo cubierta, zona de almacenaje, con estructura vista, iluminación cenital, y huecos de ventilación desde fachada, enrasados con la cara superior de forjado.

Alturas: 3 (B+2) | Fachadas: Ladrillo | Ocupación en planta*: 1.020,00 m² | Sup. Constr.: 4.080,00 m²

Uso: Alojamiento, Reuniones, Zonas Comunes

Elementos Singulares de la edificación: Configuración del espacio bajo cubierta por claridad estructural.

Elementos sin interés:

Acciones de mejora: Sustitución de canalizaciones vistas por otras ocultas (eléctricas y bajantes)

OBSERVACIONES:

*La superficie deberá ser comprobada por medición real

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

Documentado aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de

13 NOV 2024

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Pedro Brzoska Redondo



Fotografía 2

Escaleras



Fotografía 3

Escaleras



Fotografía 4

Bajo cubierta



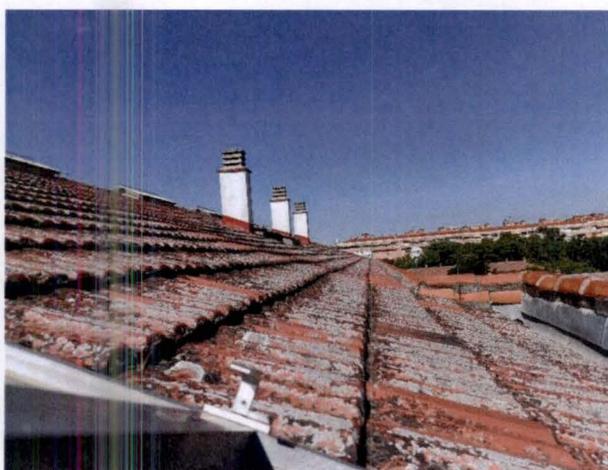
Fotografía 5

Bajo cubierta



Fotografía 6

Fachada Norte

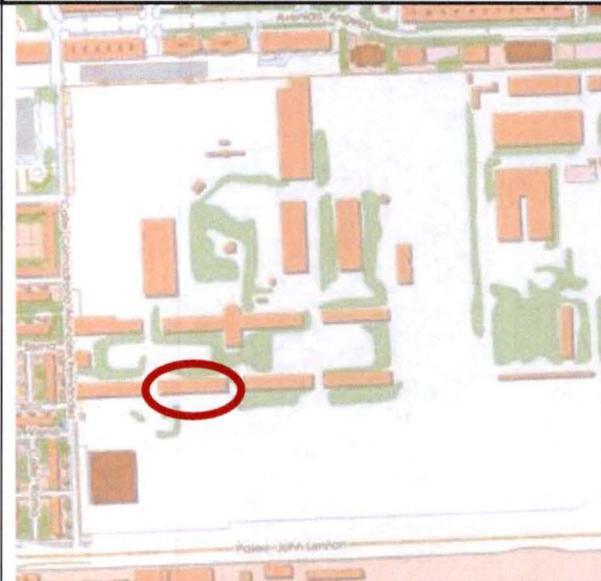


Fotografía 7

Cubierta

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Alojamientos zzcc	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	99	Estado de conservación	Aceptable
Referencia de Inventario	05	Preevaluación	A mantener **

<p>Plano de situación Plano llave</p> 	<p>Fotografía 1</p>  <p>Fotografía aérea</p>
--	---

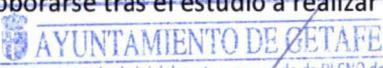
CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, volumétricamente simétrico, con caja de escaleras en su eje transversal. Fachadas de fábrica de ladrillo visto, enfoscada y pintada en planta baja, con zócalo de granito y huecos rectangulares regularmente repartidos. Cornisa enfoscada y pintada. Caja de escalera, con mayor altura que el resto de la edificación, con iluminación y ventilación a través de fábrica de pavés. Cubierta a dos aguas de teja cerámica plana y petos perimetrales rematados con teja cerámica curva, y plana en casetón de caja de escaleras. Bajo cubierta, zona de almacenaje, con estructura vista, iluminación cenital, y huecos de ventilación desde fachada, enrasados con la cara superior de forjado.

Alturas: 3 (B+2)	Fachadas: Ladrillo	Ocupación en planta*: 1.025,00 m ²	Sup. Constr.: 4.080,00 m ²
Uso: Alojamientos, Zonas Comunes			

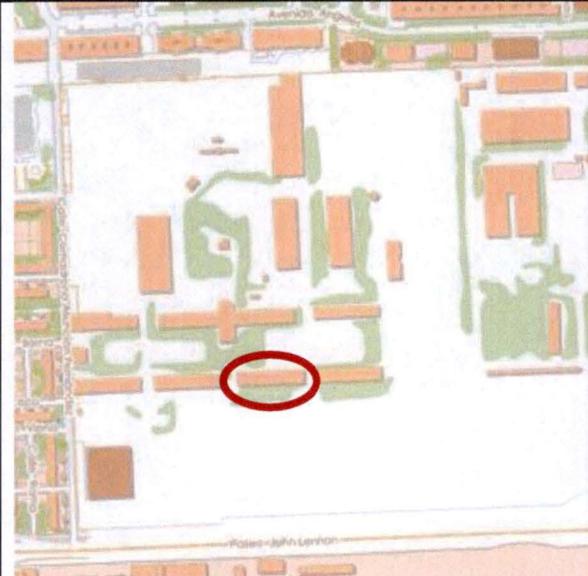
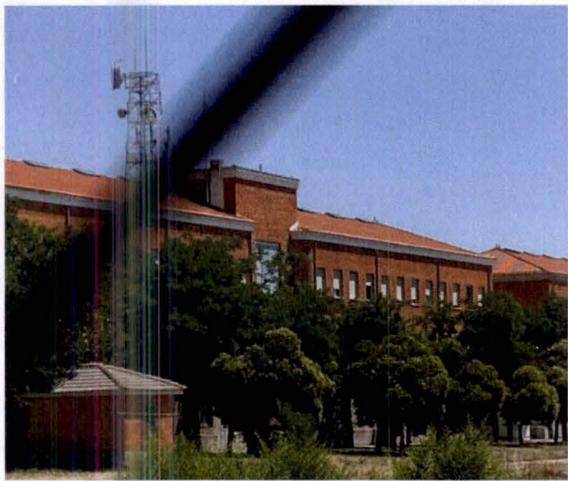
Elementos Singulares de la edificación: Configuración del espacio bajo cubierta por claridad estructural.
Elementos sin interés:
Acciones de mejora: Sustitución de canalizaciones vistas por otras ocultas (eléctricas y bajantes)

OBSERVACIONES:
*La superficie deberá ser comprobada por medición real
** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar


 Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
 13 NOV 2024
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Pedro Echarri Redondo

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Alojamientos ZZCC Oficinas, almacén	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	100	Estado de conservación	Aceptable
Referencia de inventario	06	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	 <p style="text-align: center;">Fachada Sur</p>

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, volumétricamente simétrico, con caja de escaleras en su eje transversal. Fachadas de fábrica de ladrillo visto, enfoscada y pintada en planta baja, con zócalo de granito y huecos rectangulares regularmente repartidos. Cornisa enfoscada y pintada.

Caja de escalera, con mayor altura que el resto de la edificación, con iluminación y ventilación a través de fábrica de pavés.

Cubierta a dos aguas de teja cerámica plana y petos perimetrales rematados con teja cerámica curva, y plana en casetón de caja de escaleras.

Bajo cubierta, zona de almacenaje, con estructura vista, iluminación cenital, y huecos de ventilación desde fachada, enrasados con la cara superior de forjado.

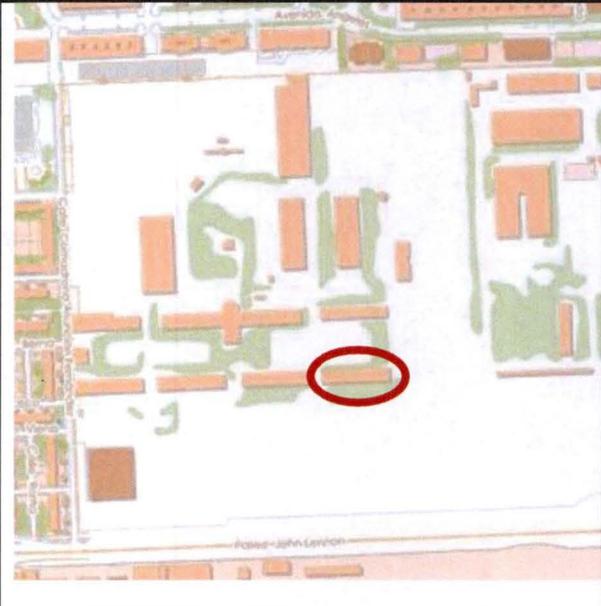
Alturas: 3 (B+2)	Fachadas: Ladrillo	Ocupación en planta*: 1.030,2 m ²	Sup. Constr.: 4.120,80 m ²
------------------	--------------------	--	---------------------------------------

Uso: Alojamientos, Oficinas, Almacén, Reuniones, Zonas Comunes

Elementos Singulares de la edificación: Configuración del espacio bajo cubierta por claridad estructural.
Elementos sin interés:
Acciones de mejora: Sustitución de canalizaciones vistas por otras ocultas (eléctricas y bajantes)
OBSERVACIONES: *La superficie deberá ser comprobada por medición real ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Alojamientos ZZCC Oficinas, almacén	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	101	Estado de conservación	Aceptable
Referencia de Inventario	07	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	
	Fachada Sur

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, volumétricamente simétrico, con caja de escaleras en su eje transversal. Fachadas de fábrica de ladrillo visto, enfoscada y pintada en planta baja, con zócalo de granito y huecos rectangulares regularmente repartidos. Cornisa enfoscada y pintada. Caja de escalera, con mayor altura que el resto de la edificación, con iluminación y ventilación a través de fábrica de pavés. Cubierta a dos aguas de teja cerámica plana y petos perimetrales rematados con teja cerámica curva, y plana en casetón de caja de escaleras. Bajo cubierta, zona de almacenaje, con estructura vista, iluminación cenital, y huecos de ventilación desde fachada, enrasados con la cara superior de forjado.

Alturas: 3 (B+2)	Fachadas: Ladrillo	Ocupación en planta: 1.030,2 m ²	Sup. Constr.: 4.120,80 m ²
Uso: Alojamiento, Oficinas, Almacén, Almacén, Zonas Comunes			

Elementos Singulares de la edificación: Configuración del espacio bajo cubierta por claridad estructural.
Elementos sin interés:
Acciones de mejora: Sustitución de canalizaciones vistas por otras ocultas (eléctricas y bajantes)
OBSERVACIONES: *La superficie deberá ser comprobada por medición real ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

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

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES AA-08

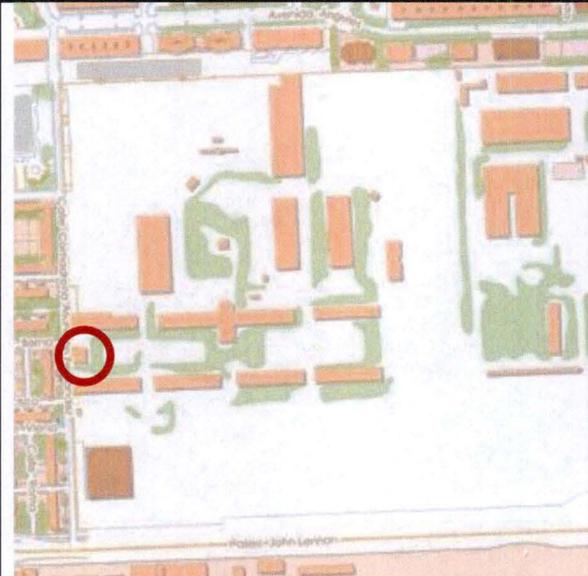
ACAR

FICHA: **08** 1/2

Octubre 2024

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Gimnasio	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	97	Estado de conservación	Deficiente
Referencia de Inventario	08	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	
	Fachada Norte

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, con fachada Oeste formando parte del perímetro del recinto general. Estructura; pilares de hormigón armado, y cubierta de cerchas de hormigón armado con tirantes y correas de acero. Fachadas de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado. Cubierta a dos aguas, y faldones de fibrocemento de amianto y algunas traslúcidas. En la fachada Oeste, calle Comadrona Asunción Fernández, hay una garita

Alturas: 1	Fachadas: Ladrillo Enfoscado y pintado	Ocupación en planta*: 345,13 m ²	Sup. Constr.: 345,13 m ²
Uso: Gimnasio			

Elementos Singulares de la edificación:

Elementos sin interés:

Acciones de mejora: Intervención integral. Supresión de garita en fachada Oeste. Sustitución de materiales de cubierta.

OBSERVACIONES:

- *La superficie deberá ser comprobada por medición real
- ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar
- Alto grado de deterioro.
- Existen diversos procesos patológicos activos



Fotografía 2

Fachada Sur



Fotografía 3

Cubierta



Fotografía 4

Estado general



Fotografía 5

Estado general

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

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES AA-08

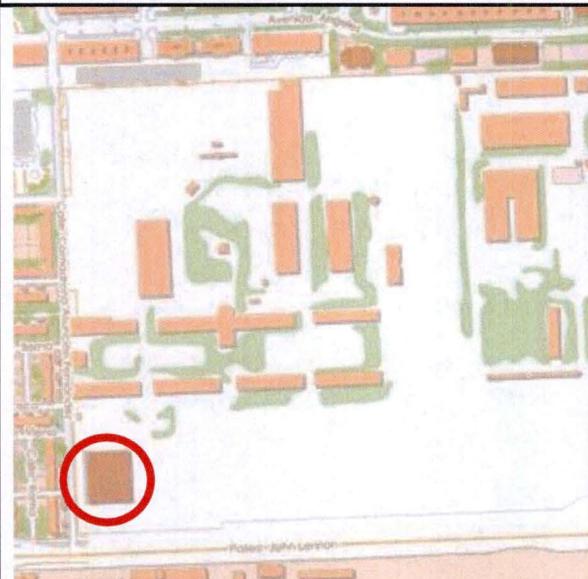
ACAR

FICHA: **09** 1/2

Octubre 2024

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Polideportivo	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	307	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	9	Preevaluación	A conservar**

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	 <p style="text-align: center;">Vista aérea</p>

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, con dos volúmenes yuxtapuestos. El principal con cubierta curva, compuesta por estructura metálica vista, y chapa plegada al exterior. Las cubiertas de los otros dos volúmenes, son planas, con peto perimetral.

Fachadas con marcado ritmo de estructura vertical con fábrica de ladrillo enfoscado. Se emplea chapa grecada para crear dos bandas horizontales en el perímetro. La inferior, conforma los petos de los dos volúmenes menores, su zona correspondiente de testeros. La superior, de mayor altura, recorre el perímetro del cuerpo principal, coincidiendo con el arranque de la cubierta curva, Los testeros de la cubierta también emplea este material.

Alturas: 1 en cuerpos laterales	Fachadas: Ladrillo enfoscado	Ocupación en planta*: 2658,62m ²	Sup. Constr.: 2658,62m ²
Uso: Deportivo			

Elementos Singulares de la edificación:

Acciones de mejora: Canalización de cableado aéreo

OBSERVACIONES:

*La superficie deberá ser comprobada por medición real

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar



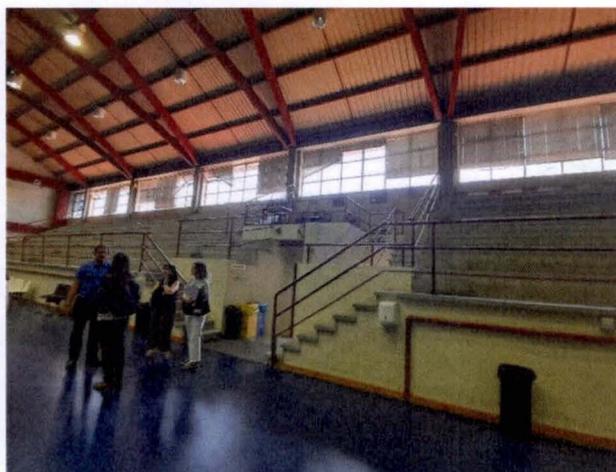
Fotografía 2 Vista desde el Sureste



Fotografía 3 Fachada Norte (parcial)



Fotografía 4 Graderío



Fotografía 5 Graderío



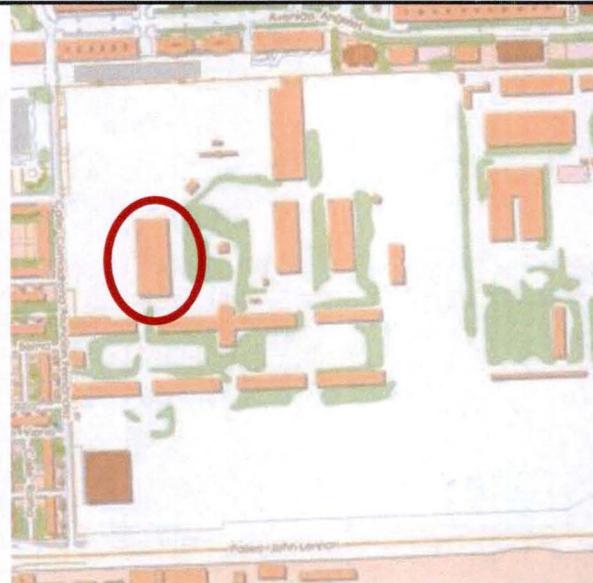
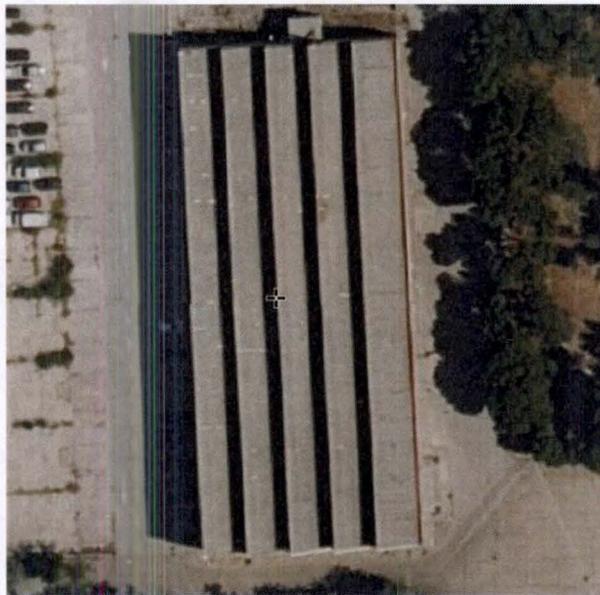
Fotografía 6 Pista y cubierta



Fotografía 7 Pista y cubierta

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Talleres. Sala conferencias	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	12	Estado de conservación	Medio
Referencia de Inventario	10	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	
	Vista aérea

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, rectangular, con cubierta en diente de sierra, con iluminación al Oeste. Fachadas de fábrica de ladrillo visto, con zócalo enfoscado y pintado, con acceso y huecos rectangulares regularmente repartidos en fachada Este. Las fachadas Norte, Este y Sur son ciegas. Los testeros de los cinco dientes de sierra, y las bandas superior e inferior de cada uno de ellos, tienen igual acabado que el zócalo. Los dientes de sierra son de sección de triángulo rectángulo, conformados por cerchas metálicas, acristalamiento en su cateto vertical, faldón inclinado de fibrocemento, y falso techo de poliestireno. Al exterior, al Este de la fachada Sur, se localiza un mural decorativo

Alturas: 1	Fachadas: Ladrillo	Ocupación en planta*: 2860,32 m ²	Sup. Constr.: 2860,32 m ²
Uso: Talleres, Sala conferencias			

Elementos Singulares de la edificación: Mural de fondo pintado, y bulto metálico en textos y formas de pletina doblada.

Elementos sin interés: Volumen adosado en fachada Norte, y salida de humos asociada

Acciones de mejora:

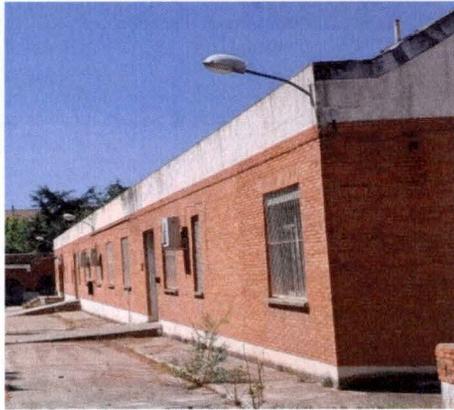
Intervención integral. Sustitución de materiales de cubiertas. Supresión de volumen adosado,

OBSERVACIONES:

*La superficie deberá ser comprobada por medición real

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

Alto grado de deterioro. Existen diversos procesos patológicos activos



Fotografía 2

Fachada Este



Fotografía 3

Fachada Norte



Fotografía 4

Fachada Sur



Fotografía 5

Fachada Oeste



Fotografía 6

Mural exterior



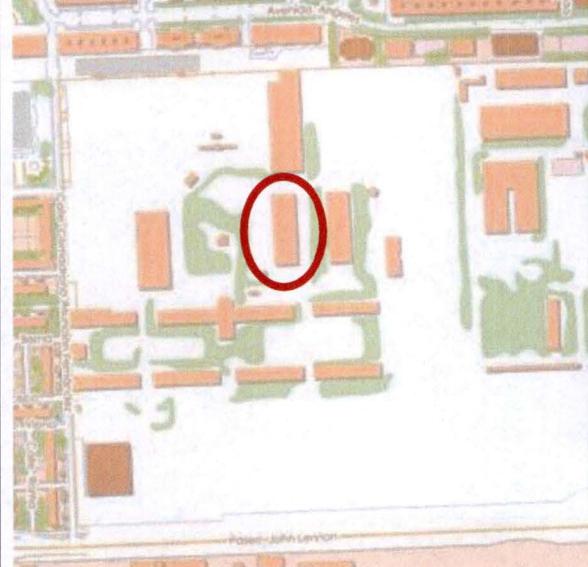
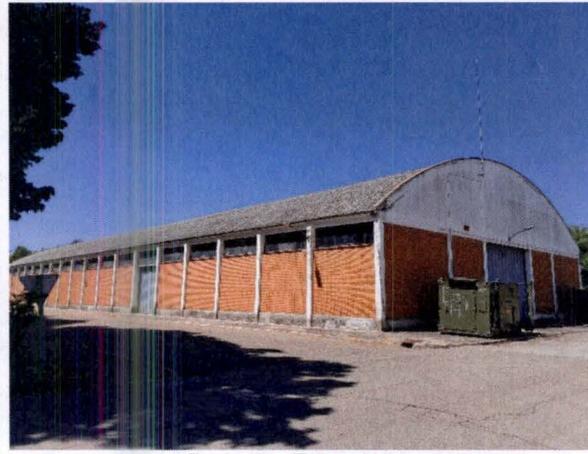
Fotografía 7

Vista interior

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

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Barracón	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	16	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	11	Preevaluación	A mantener **

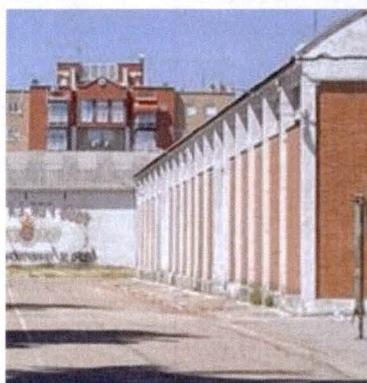
<p>Plano de situación Plano llave</p> 	<p>Fotografía 1</p>  <p>Fachadas Este y Norte</p>
--	--

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, rectangular. La cubierta es curva, y su acabado es de fibrocemento. Fachadas de fábrica de ladrillo visto entre pilares de hormigón armado, con zócalo también de fábrica de ladrillo, enfoscado y pintado. En las fachadas Este y Oeste, se localizan cristalerías de iluminación entre pilares, sobre la fábrica de ladrillo, hasta la viga de atado superior y arranque de cubierta. Las fachadas Norte y Sur, que incluyen los testeros de la cubierta curva, se conforman con fábrica de ladrillo enfoscado y pintado. En su parte baja, se localizan los portones de acceso principales. Existe un tercer portón en la fachada Este.

Alturas: 1	Fachadas: Ladrillo	Ocupación en planta*: 1902,23 m ²	Sup. Constr.: 1902,23 m ²
Uso: Barracón, Almacén			

Elementos Singulares de la edificación:
Elementos sin interés:
Acciones de mejora: Intervención parcial. Sustitución de materiales de cubiertas.
OBSERVACIONES: *La superficie deberá ser comprobada por medición real ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar Existen diversos procesos patológicos activos de bajo grado



Fotografía 2

Fachada Este



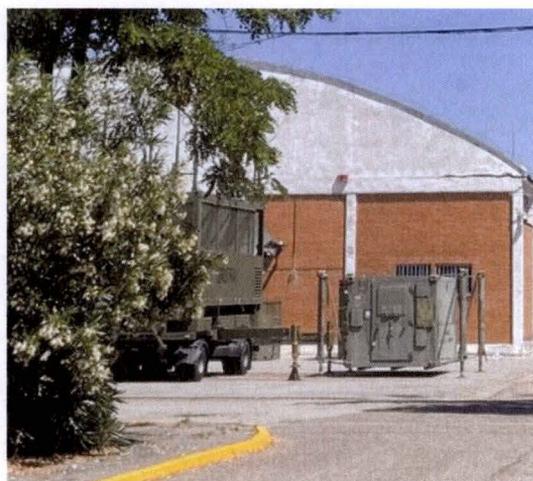
Fotografía 3

Fachada Este



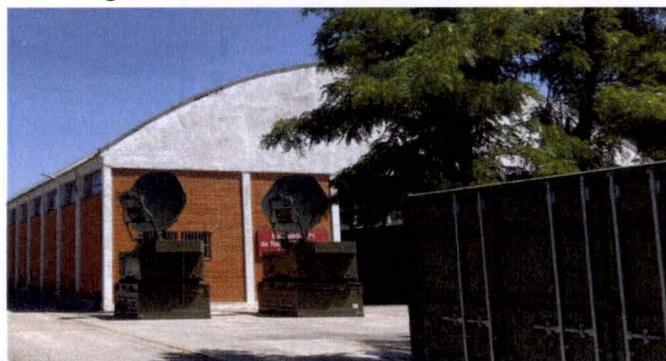
Fotografía 4

Oeste



Fotografía 5

Fachada y testero Sur



Fotografía 6

Fachada y testero Sur



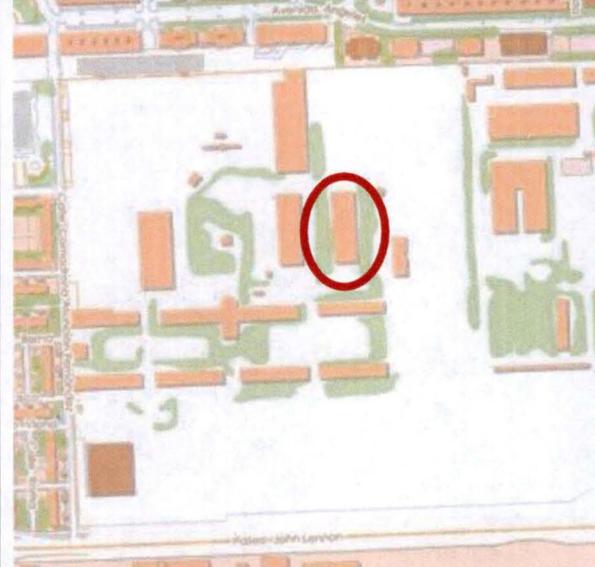
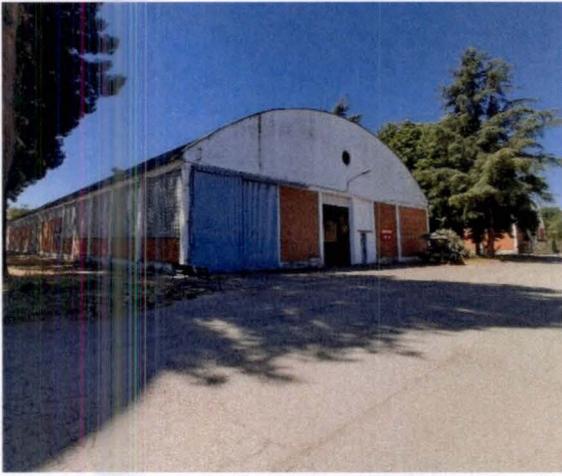
Fotografía 7

Vista interior de cubierta



IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Barracón	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	17	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	12	Preevaluación	A mantener**

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	 <p>Fachadas Norte y Este</p>

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, de planta rectangular. La cubierta es curva, y su acabado es de fibrocemento.

Fachadas de fábrica de ladrillo visto entre pilares de hormigón armado, con zócalo, también de fábrica de ladrillo, enfoscado y pintado.

En las fachadas Este y Oeste, las fábricas son de dos alturas diferentes, localizándose sobre ellas, otras fábricas de pavés, hasta la viga de atado superior y arranque de cubierta.

En las fachadas Norte y Sur, que incluyen los testeros de la cubierta curva, se pueden distinguir dos zonas. La inferior, conformada con fábrica de ladrillo visto en su parte inferior, sin fábrica de pavés, y la superior, correspondiente a los testeros, de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado. En la inferior, se localizan los portones de acceso principales.

Existe un portón en cada una de las fachadas Este y Oeste, situada entre pilares, en la parte central.

Alturas: 1	Fachadas: Ladrillo	Ocupación en planta*: 1903,73 m ²	Sup. Constr.: 1903,73 m ²
------------	--------------------	--	--------------------------------------

Uso: Barracón, Almacén

Elementos Singulares de la edificación:

Elementos sin interés:

Acciones de mejora: Intervención parcial. Sustitución de materiales de cubiertas. Canalización de cableados eléctricos de fachadas.

OBSERVACIONES:

*La superficie deberá ser comprobada por medición real

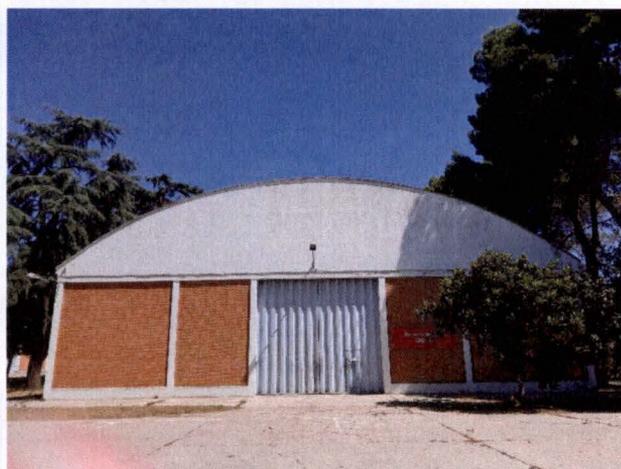
** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

Existen diversos procesos patológicos activos de diferente grado



Fotografía 2

Fachada y testero Norte



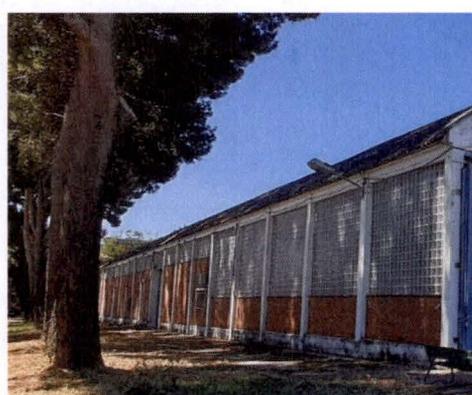
Fotografía 3

Fachada y testero Sur



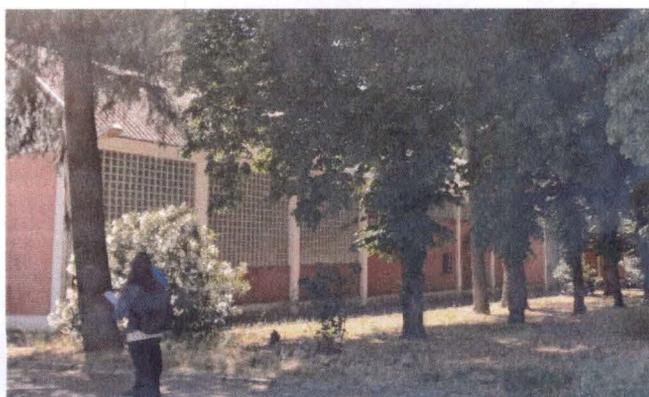
Fotografía 4

Fachada Este



Fotografía 5

Fachada Este



Fotografía 6

Fachada Oeste



INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES AA-08

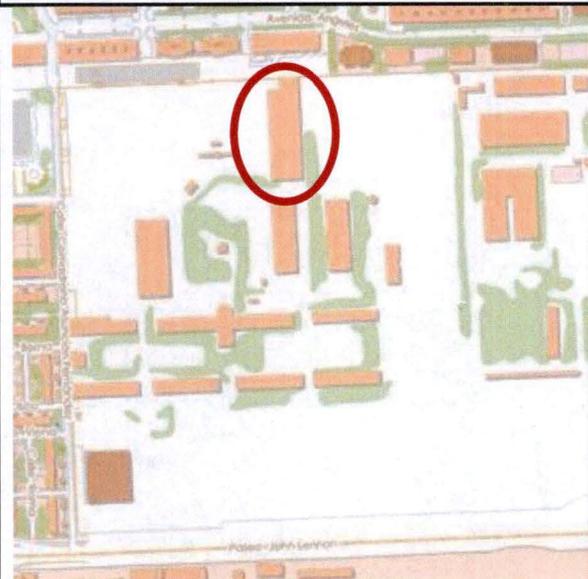
ACAR

FICHA: 13 1/2

Octubre 2024

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Cocheras	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	11	Estado de conservación	Medio
Referencia de Inventario	13	Preevaluación	A mantener**

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	 <p style="text-align: center;">Vista aérea</p>

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio adosado al cerramiento norte del recinto. Compositivamente se organiza por repetición, de Norte al Sur, de un módulo rectangular con mayor lado en dirección Este-Oeste, El módulo más al Norte, es de menor longitud, y su fachada Norte forma parte del recinto. Cada módulo tiene cubierta a dos aguas, y acceso desde la fachada Oeste, y están carentes de puertas o cancelas. El resto de las fachadas son ciegas. La cubierta es a dos aguas, y su acabado es de fibrocemento, con piezas traslúcidas en su parte más elevada. La estructura es de hormigón armado, y las fachadas de fábrica de ladrillo enfoscada y pintada.

Alturas: 1	Fachadas:	Ocupación en planta*: 3559,85 m ²	Sup. Constr.: 3559,85 m ²
Uso: Cocheras. Talleres			

Elementos Singulares de la edificación:

Elementos sin interés:

Acciones de mejora: Intervención general. Sustitución de materiales de cubiertas. Canalización de cableados eléctricos de fachadas.

OBSERVACIONES:

*La superficie deberá ser comprobada por medición real

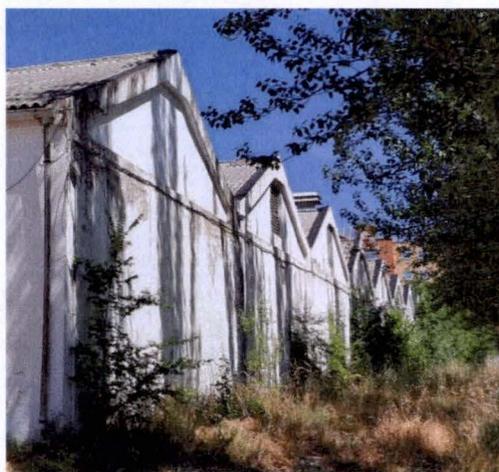
** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

Existen diversos procesos patológicos activos de diferente grado



Fotografía 2

Fachada Oeste



Fotografía 3

Fachada Este



Fotografía 4

Fachada Sur



Fotografía 5

Mural exterior



Fotografía 6

Vista interior

Fachada Oeste



Fotografía 7

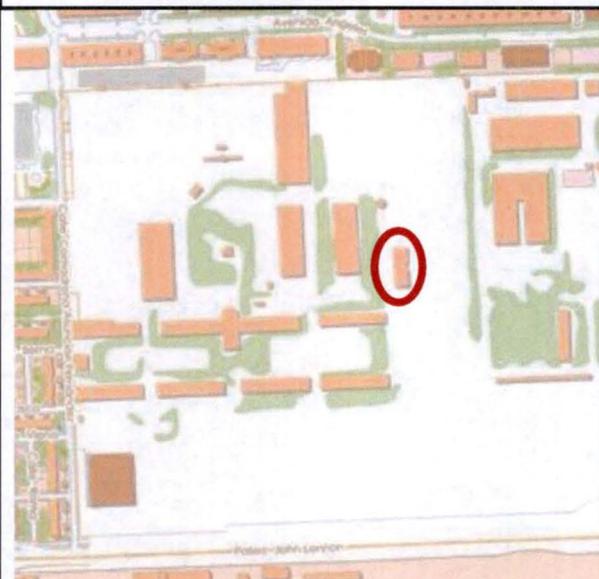
Vista interior de cubierta

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

Pedro Borja Dedondo

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Oficinas	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	358	Estado de conservación	Medio
Referencia de inventario	14	Preevaluación	A demoler**

<p>Plano de situación Plano llave</p> 	<p>Fotografía 1</p>  <p>Vista aérea</p>
--	--

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, volumétricamente trapezoidal, de dos alturas con zócalo de granito y huecos rectangulares regularmente repartidos.
Tiene cubierta plana con petos, también de ladrillo visto.

Alturas: 2 (B+1)	Fachadas:	Ocupación en planta*: 587,98 m ²	Sup. Constr.: 1.175,96 m ²
Uso: Oficinas			

Elementos Singulares de la edificación:

Elementos sin interés:

Acciones de mejora:

OBSERVACIONES:

*La superficie deberá ser comprobada por medición real

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar



Fotografía 2

Fachada Oeste



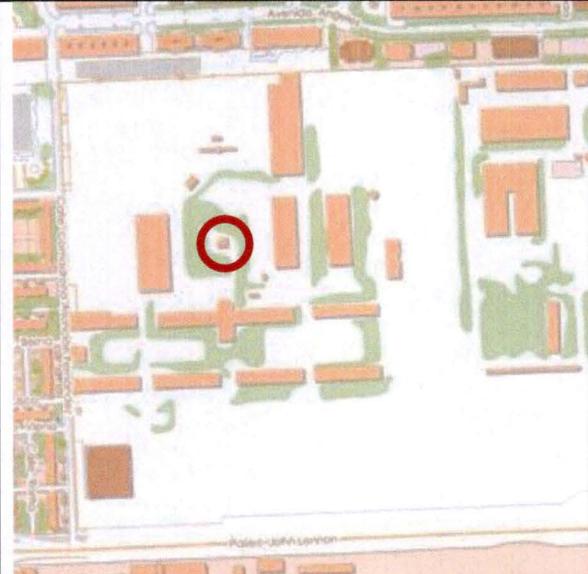
Fotografía 3

Fachada Oeste



IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Desconocido	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	15	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	15	Preevaluación	A mantener**

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	
	Fotografía 1 Vista aérea

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, compuesto por dos prismas regulares con predominio en ocupación y altura de uno de ellos.

Las fachadas son de fábrica de ladrillo visto, y dispone de huecos rectangulares.

Las cubiertas son planas para ambos volúmenes.

Alturas: 1	Fachadas: Ladrillo	Ocupación en planta*: 118,64 m ²	Sup. Constr.: 118,64 m ²
Uso: Vigilancia			

Elementos Singulares de la edificación:

Elementos sin interés:

Acciones de mejora: Intervención general. Sustitución de materiales de cubiertas. Canalización de cableados eléctricos de fachadas.

OBSERVACIONES:

*La superficie deberá ser comprobada por medición real

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

Existen diversos procesos patológicos activos de diferente grado



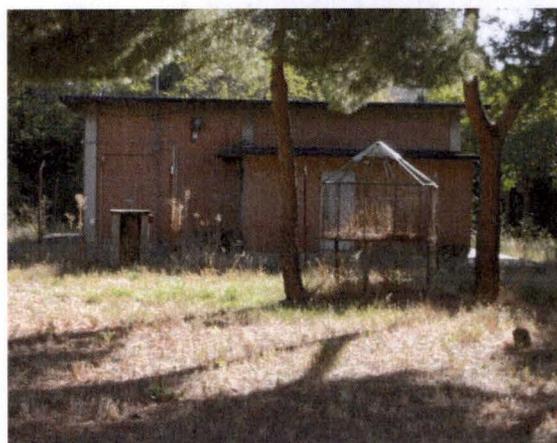
Fotografía 2

Fachada Oeste



Fotografía 3

Fachadas Oeste y Norte



Fotografía 4

Fachada Oeste



Fotografía 5

Fachadas Oeste y Sur



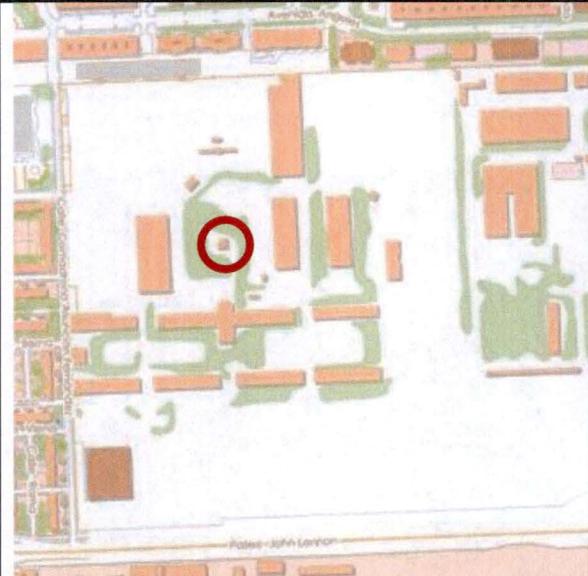
Fotografía 6

Fachada Oeste y Sur



IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Control	Tipo	Edificación
Referencia Defensa	----	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	16	Preevaluación	A mantener**

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	 <p style="text-align: center;">Vista aérea</p>

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Edificio exento, de planta rectangular.
 Las fachadas son de fábrica de ladrillo visto, y dispone de huecos rectangulares.
 La cubiertas está a cuatro aguas, con acabado en teja cerámica plana.

Alturas: 1	Fachadas: Ladrillo visto	Ocupación en planta*: 58,42 m ²	Sup. Constr.: 58,42 m ²
Uso: Control			

Elementos Singulares de la edificación:
Elementos sin interés:
Acciones de mejora: .
OBSERVACIONES: *La superficie deberá ser comprobada por medición real ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar



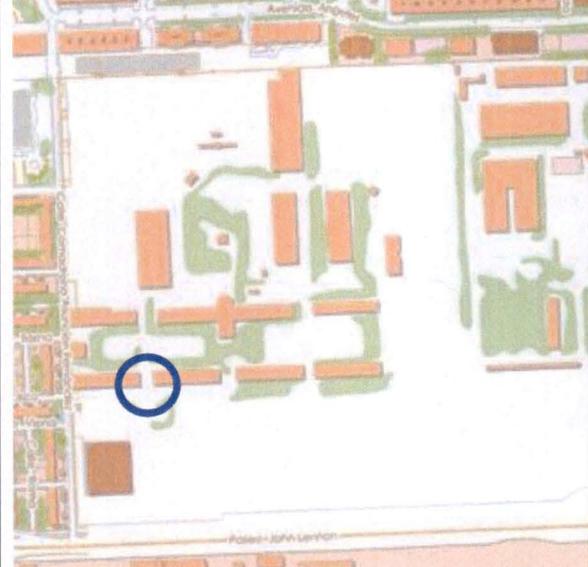
Fotografía 2

Fachada Sur



IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Acceso	Tipo	Elemento Singular
Referencia Defensa	Sin referencia	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	17	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	
	Fachada Sur

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Acceso entre los edificios 4 y 5. Se compone con doble simetría según los ejes Norte-Sur y Este-Oeste.

Al Norte y Sur existen tres arcos de medio punto de igual dimensión en muros de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado en cada cara. Al Este y Oeste se localizan los paramentos Oeste y Este de los edificios 5 y 4 respectivamente. Entre ellos, existen arcos, también de medio punto, en dirección Norte sur, compartimentando el espacio en tres sectores. Cada sector dispone de una bóveda vahida.

El acceso tiene una cubierta plana transitable, con barandilla metálica entre machones de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado.

Sobre el arco central del lienzo Sur, se localizan dos carteles, el inferior curvo, y el superior, rectangular, coincidente con la cubierta plana.

Alturas: 1	Fachadas: Fábrica ladrillo enfoscado y pintado	Ocupación en planta*: 90 m ²	Sup. Constr.: 90 m ²
Uso: Acceso			

Elementos Singulares de la edificación: Todo el conjunto

Acciones de mejora: Supresión de cableados vistos.
Reparación de mechinales. Saneado y limpieza.

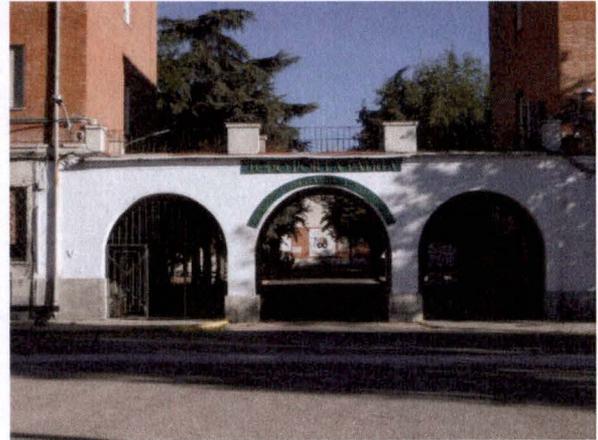
OBSERVACIONES:

* La superficie deberá ser comprobada por medición real

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar



Fotografía 2 Vista desde Paseo John Lennon



Fotografía 3

Vista desde el Sur



Fotografía 4

Vista desde el Norte



Fotografía 5

Detalle rejería



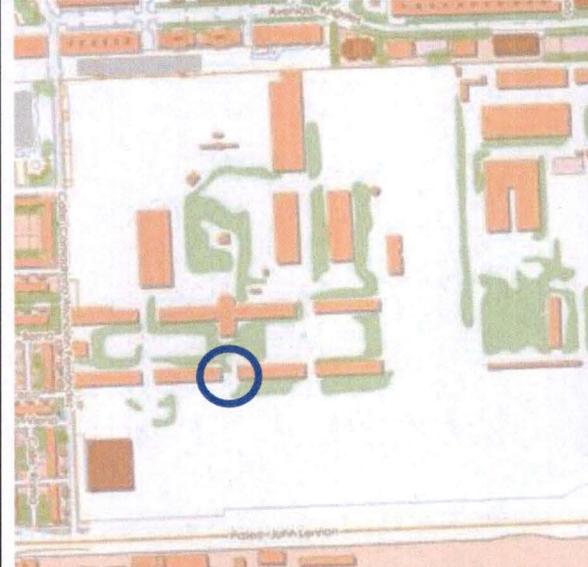
Fotografía 6

Vista desde espacio interior



IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Acceso principal	Tipo	Elemento Singular
Referencia Defensa	Sin referencia	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	18	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Acceso entre los edificios 5 y 6, coincidente con el eje del edificio 2, y simétrico respecto al él. Consta de tres vanos con bóvedas de medio punto. Los laterales son de menor altura que el principal. Está organizado a modo de arco de triunfo, con laterales. Se ordena con esquema de arco triunfal, con dos cuerpos laterales. Consta de zócalo de granito, fábrica de ladrillo y pequeños contrafuertes, enfoscado y pintado a ambos lados del hueco principal, con imposta perimetral y rematado con prisma triangular a dos aguas. Los laterales, con cubierta plana, también disponen de imposta, y se rematan con doble barandilla de forja.

Cada hueco dispone de rejería coplanaria al exterior, con fijos semicirculares coincidentes con las bóvedas. El hueco central tiene cerrajería de doble hoja batiente, y fijos para ambos huecos laterales.

Alturas: 1	Fachadas: Ladrillo enfoscado y pintado	Ocupación en planta*: 81,33 m ²	Sup. Constr.: 81,33 m ²
Uso: Acceso			

Elementos Singulares de la edificación: Todo el conjunto

Acciones de mejora: Supresión de cableados vistos.
Reparación de mechinales. Saneado y limpieza.

OBSERVACIONES:

- * La superficie deberá ser comprobada por medición real
- ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar



Fotografía 2 Vista desde el Paseo John Lennon



Fotografía 3 Vista de Paseo de los Grandes Vuelos

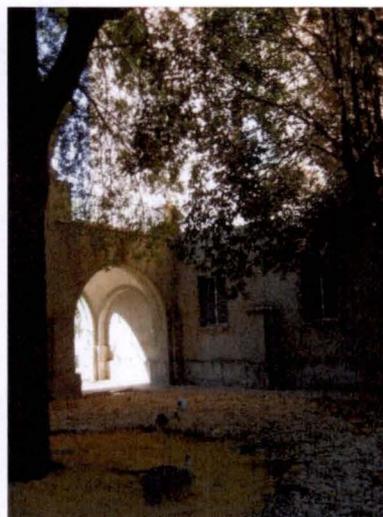


Fotografía 4

Fotografías 4, 5 y 6



Fotografía 5



Fotografía 6

Vistas hacia el Sur (espacio entre edificios 5 y 6)

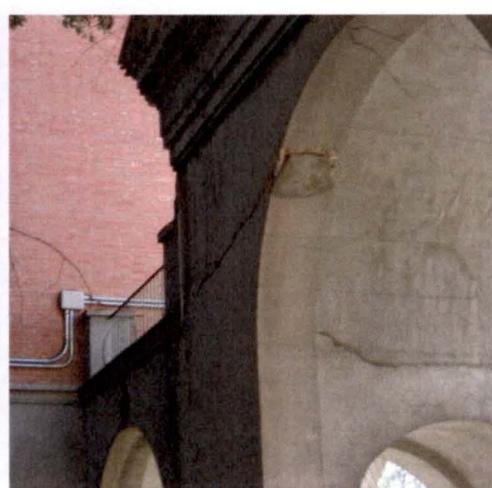


Fotografía 6

Fotografías 7, 8 y 9



Fotografía 7



Fotografía 8

Fotografías de detalle

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

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES AA-08

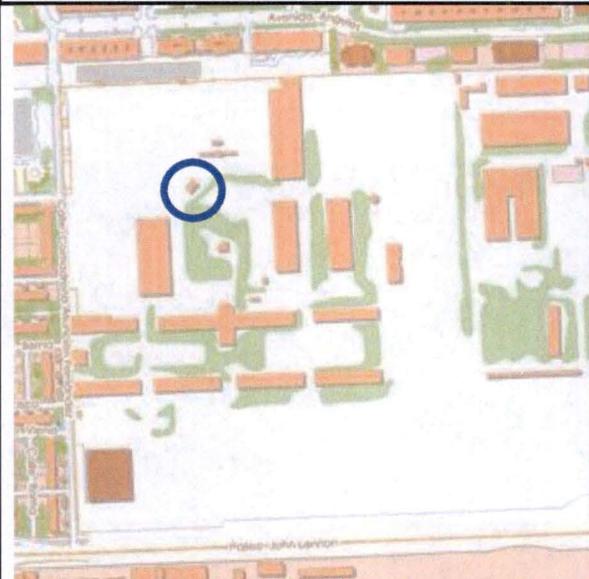
ACAR

FICHA: 19 1/1

Octubre 2024

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Gasolinera	Tipo	Elemento Singular
Referencia Defensa	Sin referencia	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	19	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Pueden distinguirse dos sistemas constructivos.

- 1 Cubierta metálica, sustentada por pilares de sección circular, con perfilería sustentante y chapa plegada en plano de cubierta. El perímetro se remata también con chapa metálica. Cubre la zona de estacionamiento de vehículos y dispone de dos surtidores.
2. Un pequeño edificio exento de planta rectangular, con fachadas de fábrica de ladrillo visto y huecos rectangulares en las fachadas Norte, Este y Oeste. La cubierta es plana y tiene vuelo en cada uno de sus bordes respecto a los planos de fachada.

Alturas: 1	Fachadas: Ladrillo visto	Ocupación en planta*: 47,60 m ²	Sup. Constr.: 47,60 m ²
Uso: Gasolinera			

Elementos Singulares de la edificación: Todo el conjunto

Acciones de mejora:

OBSERVACIONES:

* La superficie de ocupación en planta deberá ser comprobada por medición real

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

Posible desplazamiento a otra localización del recinto.

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES AA-08

ACAR

FICHA: **20** 1/1

Octubre 2024

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Compresor	Tipo	Elemento Singular
Referencia Defensa	Sin referencia	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	20	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Grupo de presión de aire



Alturas: 1	Fachadas:	Ocupación en planta*: 1,00 m ²	Sup. Constr.:1,00 m ²
Uso: Asociado a la Gasolinera			

Elementos Singulares de la edificación: Todo el elemento

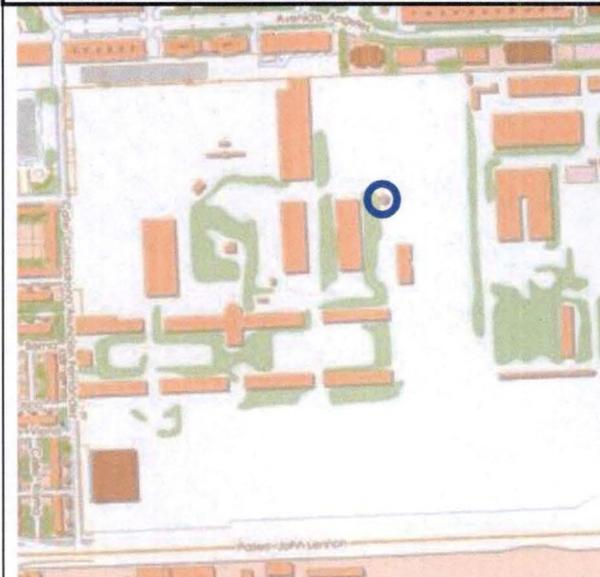
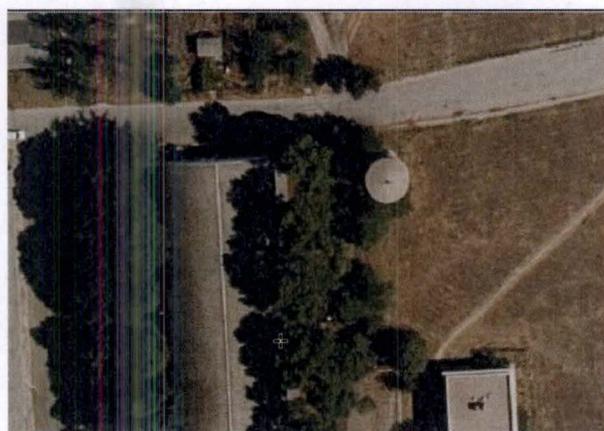
Acciones de mejora:

OBSERVACIONES:

- * La superficie de ocupación en planta deberá ser comprobada por medición real
 - ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar
- Posible desplazamiento a otra localización del recinto.

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Depósito	Tipo	Elemento Singular
Referencia Defensa	Sin Referencia	Estado de conservación	Medio
Referencia de Inventario	21	Preevaluación	A mantener**

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	
	Fotografía aérea

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Construcción exenta, de mayor altura que cualquiera de las circundantes. De planta circular y construida con hormigón armado visto, consta de dos volúmenes diferenciados. El inferior o pie, es un cilindro esbelto que parte de la rasante hasta el depósito propiamente dicho, que es también cilíndrico y de hormigón armado, de mayor diámetro que el pie. Entre ambos cilindros, se sitúa un tronco de cono invertido entre los perímetros del pie y depósito. En la parte más elevada se localiza un remate, o tapa, cónico, de escasa altura, también de hormigón armado.

ooooo	Fachadas: Hormigón visto	Ocupación en planta*: 90 m ²	Sup. Constr.: 90 m ²
-------	-----------------------------	---	---------------------------------

Uso: Almacenamiento de agua

Elementos Singulares de la edificación:

Acciones de mejora: Revisión integral.
Realización de análisis patológico para conocer su estado real, y escoger las técnicas apropiadas para la intervención a ejecutar

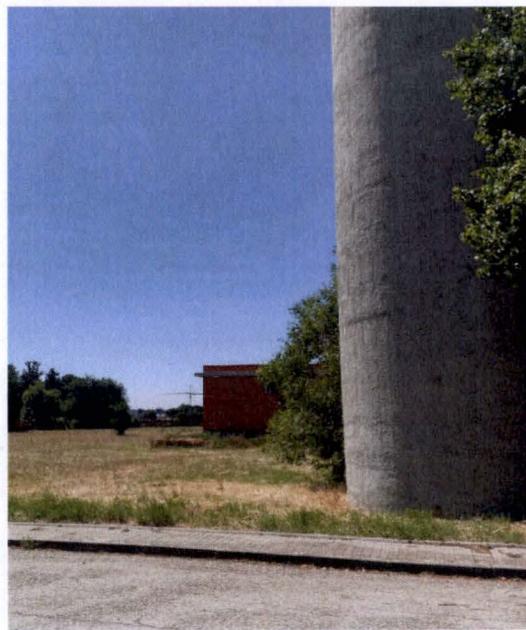
OBSERVACIONES:

**La superficie deberá ser comprobada por medición real
** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar
Alto grado de deterioro.
Existen diversos procesos patológicos activos



Fotografía 2

Vista general



Fotografía 3

Arranque del depósito



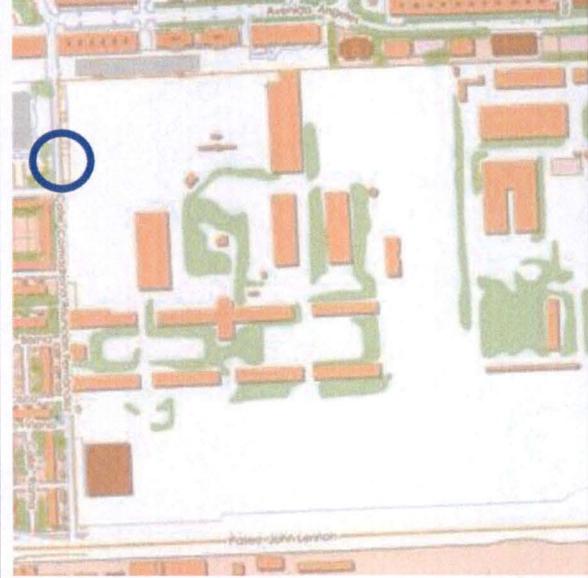
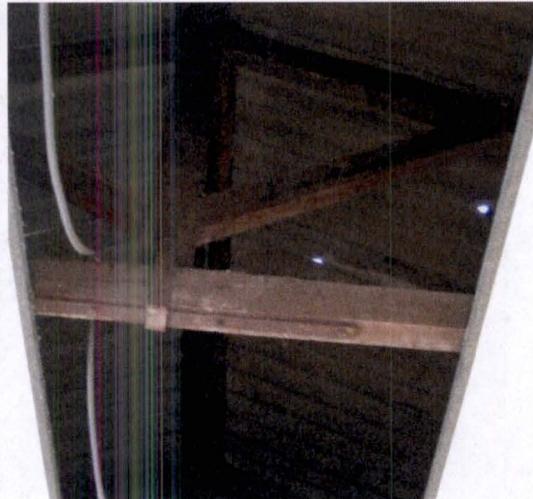
Fotografía 4

Vista desde el exterior del recinto

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

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Cercha	Tipo	Elemento Singular
Referencia Defensa	4	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	22	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Grupo de cerchas en antigua carpintería
Cerchas "a la española", de madera de secciones rectangulares, con tirante y pendolón

Alturas:	Fachadas:	Ocupación en planta*:	Sup. Constr.:
Uso: Estructural			

Elementos Singulares de la edificación: Las cerchas de cubierta.

Acciones de mejora: Saneado y limpieza, desmontaje y acopio para su posterior reubicación.

OBSERVACIONES:

- * La superficie de ocupación en planta deberá ser comprobada por medición real
 - ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar
- Posible desplazamiento a otra localización del recinto.

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES AA-08

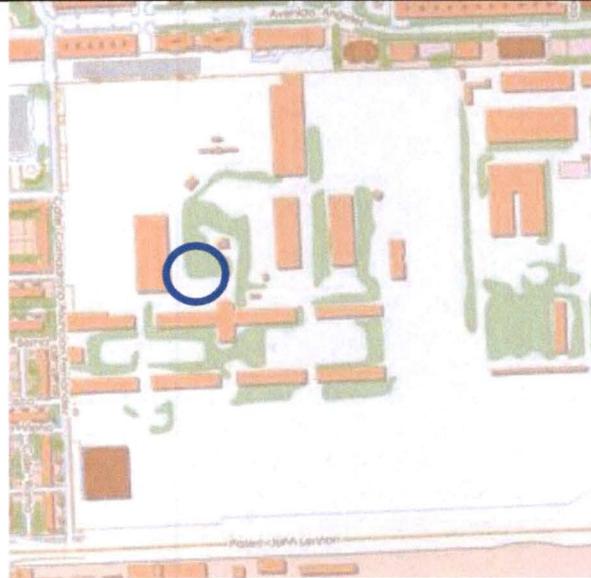
ACAR

FICHA: **23** 1/1

Octubre 2024

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Artefacto explosivo volador	Tipo	Elemento Singular
Referencia Defensa	NA	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	23	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	
	Fotografía 1

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Artefacto no tripulado.
Pieza mecánica voladora, no tripulada, en desuso.



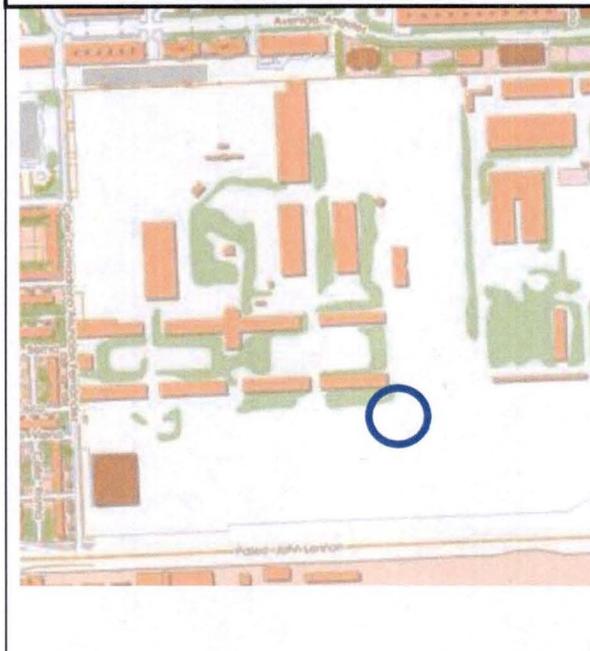
Alturas:	Fachadas:	Ocupación en planta*	Sup. Constr.:
		Uso: Decorativo	

Elementos Singulares de la edificación: El elemento al completo.
Acciones de mejora: Saneado y limpieza. Posible reubicación como elemento decorativo.
OBSERVACIONES: * La superficie de ocupación en planta deberá ser comprobada por medición real ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar Posible desplazamiento a otra localización del recinto.

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Mojón-Hito	Tipo	Elemento Singular
Referencia Defensa	Sin referencia	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	24	Preevaluación	A mantener **

Plano de situación
Plano llave



Fotografía 1



CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Mojón prismático de granito, con cerámica esmaltada adherida.

Aparece el escudo de ACAR GETAFE, y se puede leer "AVENIDA DE LOS GRANDES VUELOS", denominación del vial utilizado desde la implantación de las edificaciones y creación del propio viario hasta la actualidad.

Alturas:	Fachadas:	Ocupación en planta*:	Sup. Constr.:
Uso: Amojonamiento -Hito			

Elementos Singulares de la edificación: Todo el conjunto

Acciones de mejora: Saneado y limpieza.

OBSERVACIONES:

* La superficie deberá ser comprobada por medición real

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES AA-08

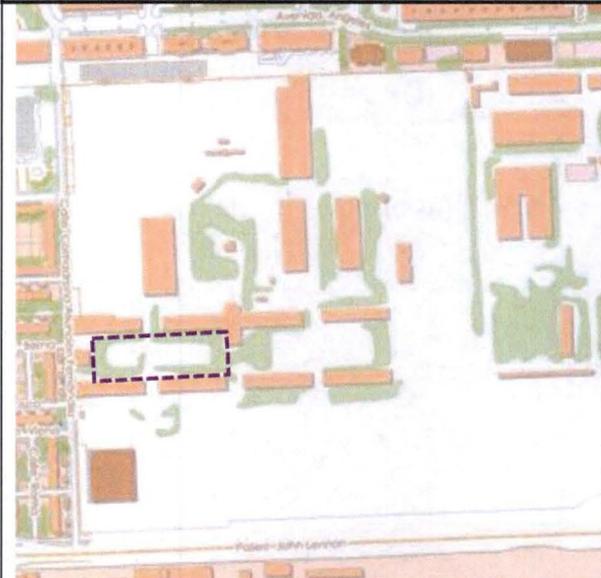
ACAR

FICHA: **25** 1/2

Octubre 2024

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Espacio entre edificios 1,2,4,5,8 y 17	Tipo	Estructura urbana preexistente
Referencia Defensa	Sin referencia	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	22	Preevaluación	A conservar**

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Espacio rectangular entre los edificios y elementos con número de inventario 1,2,4,5,8 y 17. Dispone de vía perimetral para tránsito rodado, y otra que atraviesa el elemento 17, al Sur, y pasa entre los edificios 1 y 2.

Los viales perimetran dos rectángulos ajardinados de diferente dimensión. Disponen de encintado de aceras a cada lado, terminados con baldosa hidráulica, con alcorques, farolas de fundición y bancos. En los alcorques existen árboles de gran porte de diversas especies; plátano, olmo, ciprés morera...

Los rectángulos con arbolado perimetral, se encuentra solados con baldosa hidráulica de dos colores, creando una cruz desde los puntos medios de cada lado.

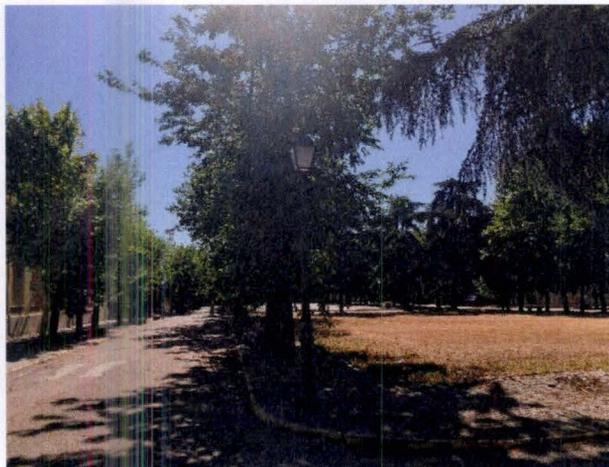
Alturas:	Fachadas:	Ocupación en planta*: 6743,07 m ²	Uso: Zona ajardinada
----------	-----------	--	----------------------

Elementos Singulares de la edificación:
Acciones de mejora: Las propias de tareas de mantenimiento de jardinería. Reparación de baldosas hidráulicas deterioradas. Limpieza.
OBSERVACIONES: *La superficie deberá ser comprobada por medición real ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar



Fotografía 2

Vista espacio interior



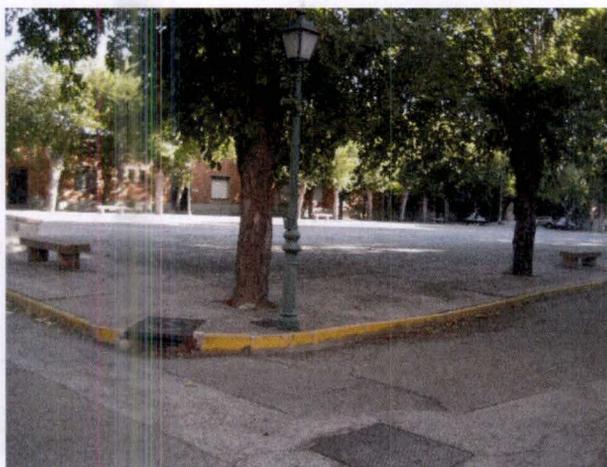
Fotografía 3

Vista espacio interior



Fotografía 3

Vista espacio interior



Fotografía 4

Vista espacio interior

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES AA-08

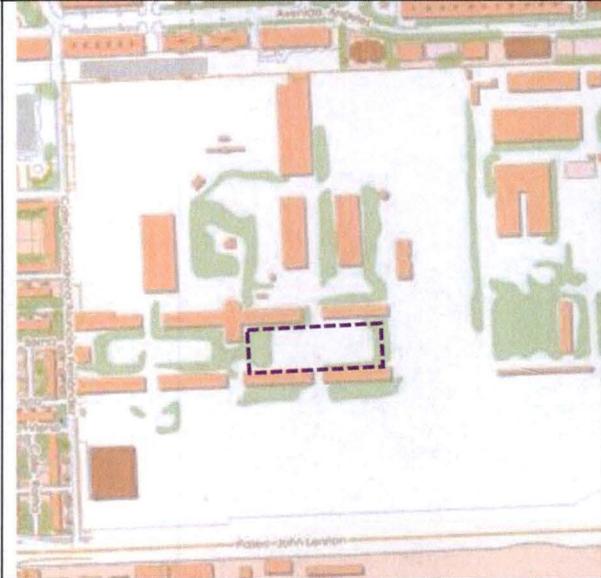
ACAR

FICHA: **26** 1/2

Octubre 2024

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Espacio entre edificios 2,3,6 y 7	Tipo	Estructura urbana preexistente
Referencia Defensa	Sin referencia	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	23	Preevaluación	A conservar**

Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Espacio rectangular entre los edificios con número de inventario 2, 3, 6 y 7. Dispone de aparcamiento al que se accede por los espacios existentes entre los edificios 2 y 3, y 6 y 7, con dirección Norte-Sur. También hay un recorrido perimetral en la playa de aparcamiento, delimitado con encintado de aceras. La vegetación, de árboles de gran porte, es de diversas especies; plátano, olmo, ciprés morera...

Al Sur, el encintado delimita la acera entre el aparcamiento y los edificios 6 y 7, con acabado de baldosa hidráulica y alcorques arbolados. Al Norte, entre el encintado y los edificios hay ajardinamiento con especies tapizantes. Al este, se delimita el recinto con una tapia de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado, y entre el aparcamiento y la tapia se localiza un jardín con tapizantes, arbustos de flor y árboles de gran porte. Al Oeste, el ajardinamiento es similar al descrito situado al Este, y en él existe un depósito de combustible perimetrado con tela metálica, y otros elementos soterrados, presumiblemente de instalaciones.

Alturas:	Fachadas:	Ocupación en planta*: 7676,71 m ²	Uso: Zona ajardinada y aparcamiento
----------	-----------	--	-------------------------------------

Elementos Singulares de la edificación:

Acciones de mejora: Recuperación de la ordenación perdida, presumiblemente similar a la descrita en la Ficha número 22,

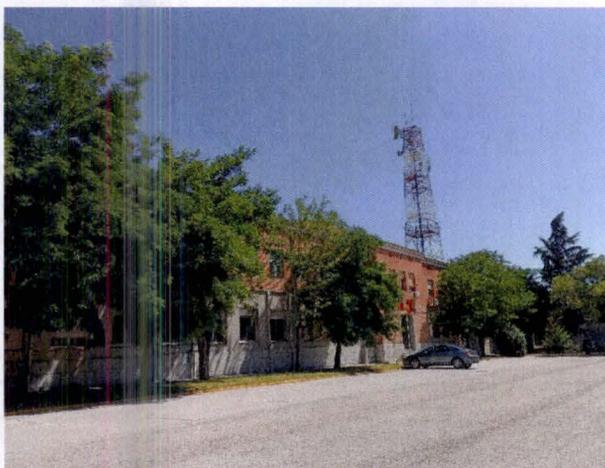
OBSERVACIONES: *La superficie deberá ser comprobada por medición real.

** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar.



Fotografía 2

Zona Oeste

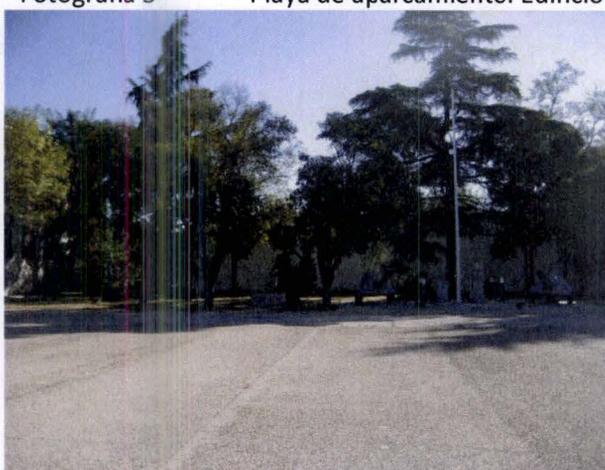


Fotografía 3

Playa de aparcamiento. Edificio 3



Fotografía 4 Playa de aparcamiento. Edificio 7



Fotografía 5 Fondo Este y Playa de aparcamiento

IDENTIFICACIÓN:

Denominación	Espacio entre edificios 11 y 12	Tipo	Estructura urbana preexistente
Referencia Defensa	Sin referencia	Estado de conservación	Bueno
Referencia de Inventario	24	Preevaluación	A conservar**

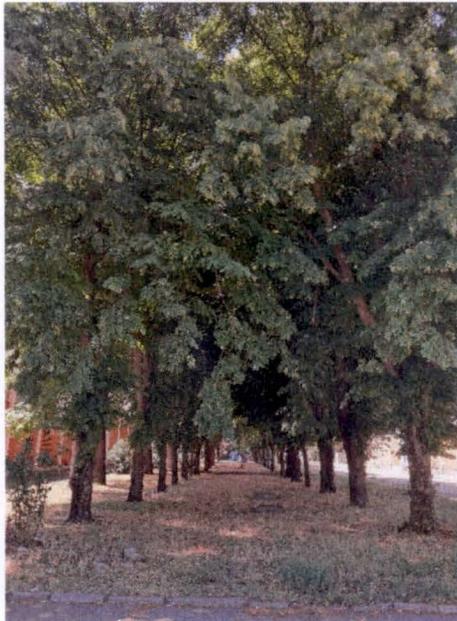
Plano de situación Plano llave	Fotografía 1
	
	Fotografía aérea

CARACTERÍSTICAS:

Descripción general: Espacio rectangular ajardinado entre los edificios con número de inventario 11 y 12. Dispone de vías para vehículos rodados, en todo su perímetro, Entre las vías y la zona ajardinada hay un encintado de bordillos.
 En la zona ajardinada se pueden distinguir tapizantes sobre el suelo, arbustos leñosos de flor (adelfa, rosal...), y árboles de gran porte, abetos, y principalmente tilos, ordenados en dos filas con dirección Norte - Sur.

Alturas:	Fachadas:	Ocupación en planta*: 2.430,46 m ²	Uso: Zona ajardinada
----------	-----------	---	----------------------

Elementos Singulares de la edificación:
Acciones de mejora: Recuperación de la ordenación perdida, presumiblemente similar a la descrita en la Ficha número 22,
OBSERVACIONES: *La superficie deberá ser comprobada por medición real. ** Deberá corroborarse tras el estudio a realizar.



Fotografía 2 Alineación de árboles



Fotografía 3 Alineación de árboles



Fotografía 4 Alineación de árboles



Fotografía 5 Alineación de árboles y Edificio 12

 **AYUNTAMIENTO DE GETAFE**
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de
13 NOV 2024
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Pedro [Signature]

ANEJO 8º Planos de servidumbres de la Base Aérea de Getafe

13 NOV 2024

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLANO

Pedro Luis Redondo



CENTRO CARTOGRAFICO Y FOTOGRAFICO DEL AIRE

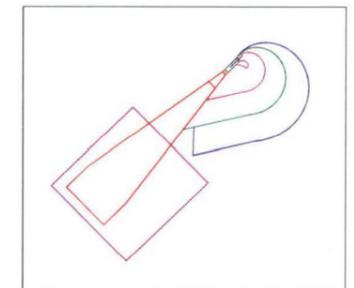
ESCALA 1 : 50.000



SIGNOS CONVENCIONALES

- SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN FINAL "ILS" 709,88 m
- SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN INTERMEDIA "ILS" 709,88 m
- SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA EN VUELO ILS CATIE
- SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA EN VUELO ILS CATIE
- SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA EN VUELO ILS CATIE
- OBSTÁCULO DETERMINANTE DE LA SUPERFICIE

GRÁFICO DE HOJA



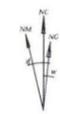
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS CALCULADAS Y REALIZADAS POR LA SECCION DE FOTOCAMETRIA
EL INGENIERO EN GEODESIA Y CARTOGRAFIA

FIRMADO: MARZO 2009
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS APROBADAS POR REAL DECRETO

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA

PROYECCION U.T.M. ELIPSOIDE MERKATOR
FUENTE DE LONGITUDES: GREENWICH
FUENTE DE LATITUDES: ECUADOR
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALCANTARA
EQUIDISTANCIA DE CURVAS DE NIVEL: 20 METROS

DATOS PARA EL A.R.P.:
DECLINACION MAGNETICA (d): ENERO DE 2006: 2° 25' W
VARIACION ANUAL DE DECLINACION MAGNETICA (v): 0,11" E
CONVERGENCIA DE CUADRICULA (c): 0° 31' 29,2" W

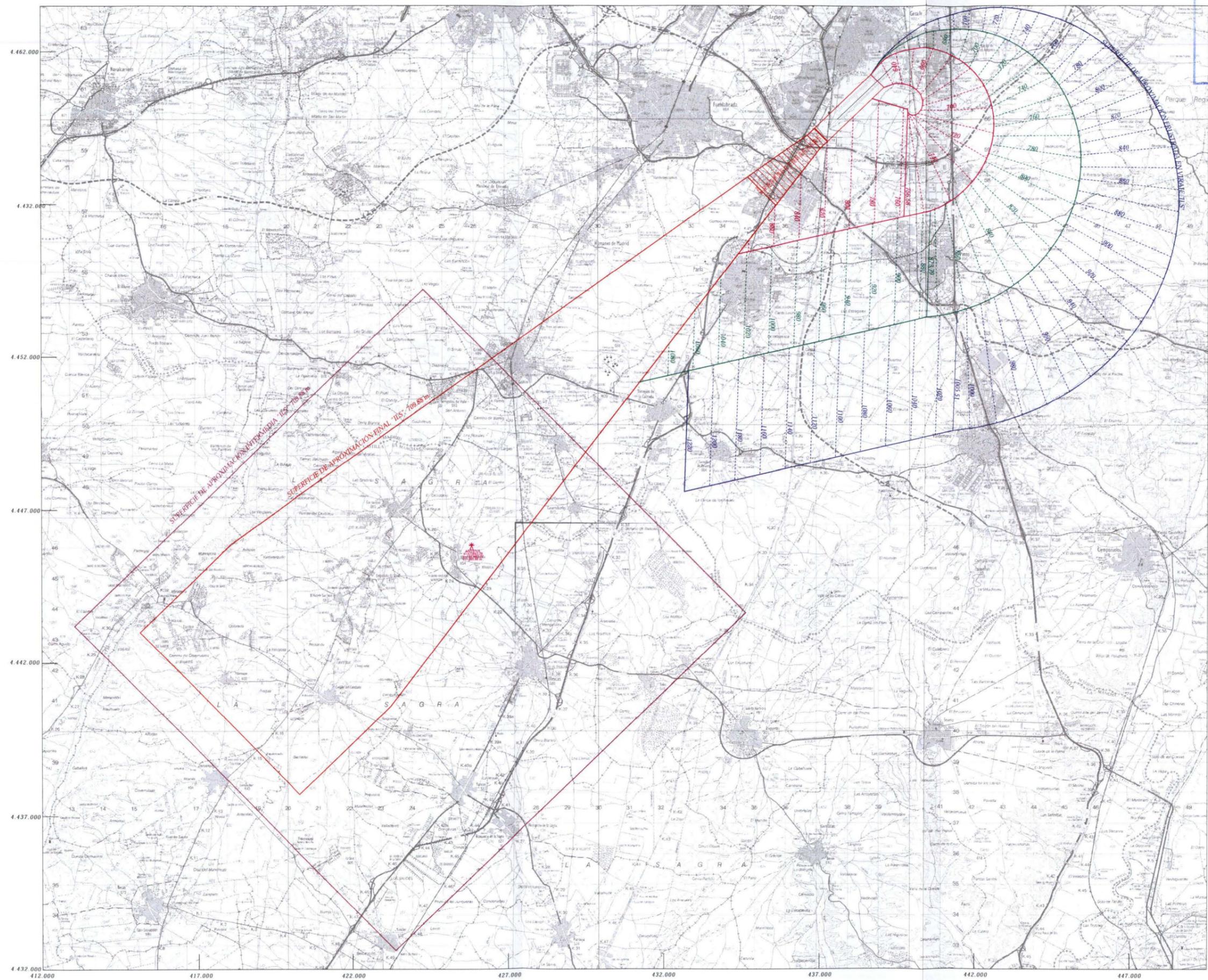


CENTRO CARTOGRAFICO Y FOTOGRAFICO
EJERCITO DEL AIRE MINISTERIO DE DEFENSA

BASE AÉREA DE GETAFE

SERVIDUMBRES OPERATIVAS HOJA Nº 1

PLANO AEROFOTOCAMETRICO FORMADO Y REALIZADO POR LA SECCION DE FOTOCAMETRIA CUATRO VIENTOS MARZO 2009
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS APROBADAS POR R.D. 300/01 DE 4 DE MARZO DE 01 DE



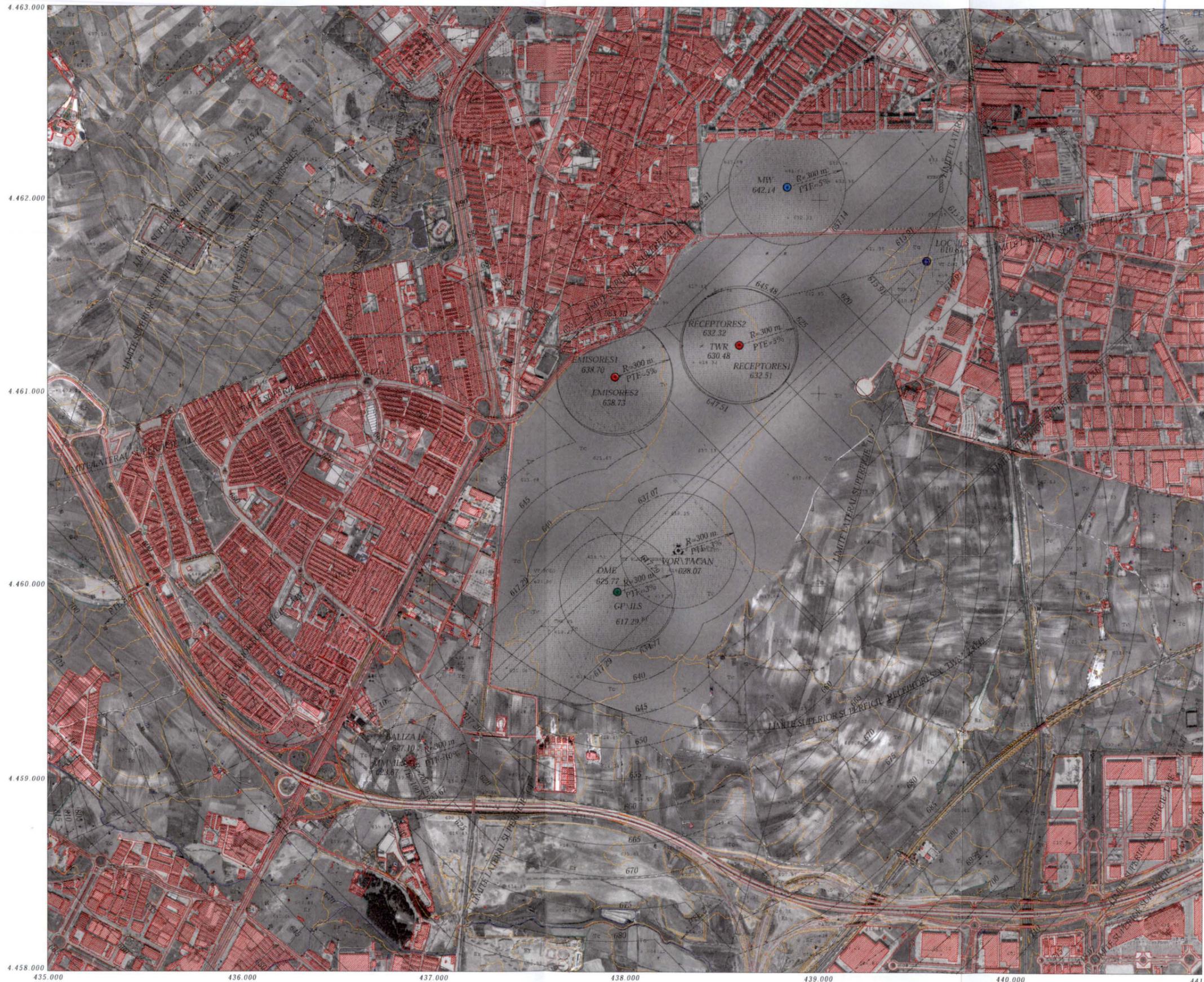


CENTRO CARTOGRAFICO Y FOTOGRAFICO DEL AIRE

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado inicialmente por acuerdo de PLENO de

13 NOV 2024

SIGNOS CONVENCIONALES



- SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO
SERNAD
Peñalóns Redondo
LUCES INDICADORES VISUALES APROX. /
- PISTA DE TIERRA
 - UMBRAL (U)
 - RADIOFARO (ABN)
 - TORRE DE CONTROL
 - SENDA DE PLANO (GP)
 - LOCALIZADOR (LLZ)
 - PUNTO REFERENCIA AERODROMO (ARP)
 - MICROONDAS (MW)
 - CURVA DE NIVEL DIRECTORA
 - CURVA DE NIVEL
 - CURVA DIRECTORA DE DEPRESIÓN
 - CURVA DE NIVEL DE DEPRESIÓN
 - PUNTO DE APOYO
 - ANTENA TORRE METÁLICA
 - AUTOPISTA
 - CARRETERA
 - CARRETERA EN CONSTRUCCIÓN
 - CAMINO CARRETERO
 - CAMINO DE HERRADURA
 - SENDA
 - FERROCARRIL
 - LIMITE DE CULTIVO
 - JARDIN
 - MASA DE ARBOLES
 - CORTAFUEGOS
 - PLATAFORMA
 - PUNTE
 - QUITAMIEDOS
 - REP. FORESTAL ERAL
 - MONTE ALTO MONTE BAJO
 - TERRENO DE CULTIVO
- INFORMACIÓN TEMÁTICA AERONÁUTICA
 - EMISORES RECEPTORES
 - SISTEMA RADAR DE CONTROL TERRESTRE (PAR)
 - RADIOBALZA EXTERIOR (OM)
 - HELIPUERTO
 - ANTENA RADAR (ASR / SSR)
 - EQUIPO RADOTELEMÉTRICO (DME)
 - RADIOBALZA INTERMEDIA (IM)
 - RADIOFARO OMNIDIRECCIONAL (VOR)
 - RADIOFARO NO DIRECCIONAL (NDB)
 - INSTALACIÓN TÁCTICA UHF (TACAN)
 - RADIOFARO (VOR/TAC)
 - RADIOFARO (VOR/DME)
 - VOR/DME TACAN
 - RADIOFARO DE LOCALIZACIÓN EXT. (LDM)
 - LÍNEA ELÉCTRICA
 - LÍNEA DE COSTA
 - FAROLAS, POSTE
 - BALIZA
 - EDIFICIO
 - EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN
 - EDIFICIO EN RUINAS
 - MURO, MURALLA
 - TAPIA
 - ALAMBRADE
 - ALAMBRADE
 - MURTE DE PIEDRA
 - TUBERÍA, ORODUCTO
 - PISCINA, POZO
 - CANAL
 - ACQUEJA
 - RÍO
 - ARROYO
 - VAGUADA
 - LAGO, ESTANQUE



DATOS DE OPERACIÓN	
PROY. 01	PROY. 02
FECHA: 17/02/03	FECHA: 17/02/03
ESCALA: 1:18.000	ESCALA: 1:18.000

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA	
PROYECCIÓN: UTM	ESCALA: 1:18.000
ORIGEN DE LONGITUD: GRSWICH	ORIGEN DE LATITUD: BELMOS
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALGUNA	
DATOS PARA EL CENTRO DE LA HOJA:	
DECLINACIÓN MAGNÉTICA (E): 11° 20' 00" W	DECLINACIÓN MAGNÉTICA (E): 11° 20' 00" W
VARIACIÓN ANUAL DECLINACIÓN MAGNÉTICA (E): 0,7"	VARIACIÓN ANUAL DECLINACIÓN MAGNÉTICA (E): 0,7"
CONVERSIÓN DE LONGITUD (E): 1" = 20' 00" W	CONVERSIÓN DE LONGITUD (E): 1" = 20' 00" W

CENTRO CARTOGRAFICO Y FOTOGRAFICO
EJERCITO DEL AIRE MINISTERIO DE DEFENSA

BASE AÉREA DE GETAFE

SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS

ESCALA DE VUELO: 1:18.000	FECHA DE VUELO: 17-02-03	EQUIDISTANCIA: 5 m.	HOJA Nº: 4	Nº DE HOJAS: 8
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS CALCULADAS Y REALIZADAS POR LA SECCIÓN DE FOTOGRAMETRÍA		EL INGENIERO EN GEODESIA Y CARTOGRAFÍA		
FIRMADO:		MARZO 2009		

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS APROBADAS POR R.D. 390/011 DE 4 DE MARZO B.O.E. Nº 76

ESCALA 1:10.000



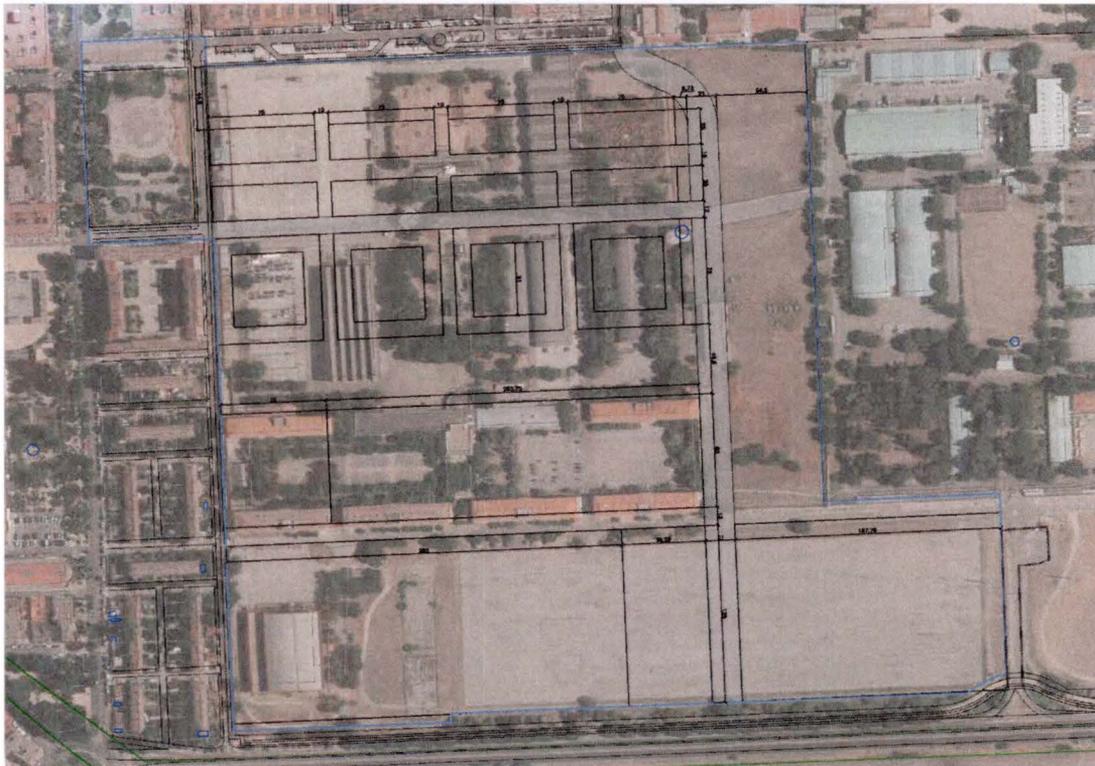


ANEJO 9º Informe de viabilidad económica de la actuación de fecha junio 2021, realizado por la empresa Kapr Project Management S.L.

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO EN EL TIEMPO (CASH-FLOW)

**sobre las actuaciones a desarrollar en los suelos
propiedad del ministerio de Defensa situados en el**

ACAR GETAFE



JUNIO 2021

INDICE DEL DOCUMENTO

1. DESARROLLO Y GESTION URBANISTICA

2. DETERMINACION DE LA PREVISIÓN DE INVERSION

2.1. DETERMINACION DEL COSTE DE EJECUCION DE OBRAS DE

CARACTERISTICAS DEL SUELO Y SUBSUELO
EDIFICACIONES, PAVIMENTOS, VALLADOS E INSTALACIONES EXISTENTES
SUPERFICIE Y CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA PROYECTADA
SUPERFICIE DE LOS ESPACIOS LIBRES
TRASPOSICION DE COSTES DE PROYECTOS SIMILARES
CONEXIÓN CON REDES EXTERIORES
PREVISION DE COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

2.2. DETERMINACION DE GASTOS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACION

3. DETERMINACION DE LA PREVISION DE INGRESOS

3.1. ESTUDIO DE MERCADO DE LA VIVIENDA EN GETAFE. VIVIENDA LIBRE Y VIVIENDA PROTEGIDA. DETERMINACION DE LOS PRECIOS DE VENTA

- 3.1.1. ANALISIS DE LA COYUNTURA ACTUAL
- 3.1.2. CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA TIPOLOGIA DE VIVIENDA
- 3.1.3. ANALISIS DE LA DEMANDA

3.2. PRECIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

3.3. METODOLOGIA. DETERMINACION DE LOS PRECIOS DEL SUELO. VIVIENDA LIBRE Y VIVIENDA PROTEGIDA. METODO RESIDUAL MEDIANTE EL DESARROLLO DE LAS PROMOCIONES.

3.4. RESULTADOS. PLAN DE NEGOCIO ESTATICO

- 3.4.1. MODELO (2.600 €/M2)

4. DESARROLLO EN EL TIEMPO. CASH FLOW.

5. CONCLUSIONES

ANEJOS

1. DESARROLLO Y GESTION URBANISTICA

Los terrenos incluidos en el ámbito objeto de este documento constituyen parte de los delimitados en el PGOU como INSTALACIONES PARA LA DEFENSA, cuyo desarrollo se regula en líneas generales en los artículos 55 y 56 de sus Normas Urbanísticas, que se reproducen a continuación:

Artículo 55. Delimitación de las instalaciones para la Defensa. *Está constituida por aquellas áreas actualmente destinadas a este uso, ocupadas por los Cuarteles y Parques de los Ejércitos de Tierra y Aire y por la base aérea de Getafe a ambos lados de la carretera M-406 y definidos en los planos correspondientes de Clasificación de suelo, como redes existentes de instalaciones de la defensa.*

Artículo 56. Régimen de uso y edificación del SNUPRES de Instalaciones de la Defensa Nacional.

1. *Se mantienen los usos militares actuales con las características propias de las necesidades de la Defensa Nacional.*
2. *Las ampliaciones y modificaciones de las edificaciones actuales se regularán por las normas propias de las instalaciones de la Defensa para usos estrictamente militares.*
3. *Cualquier variación de los usos actuales implica la modificación del Plan General.*
4. *Para el área delimitada por el Paseo de John Lennon y la Avenida de los Ángeles, actualmente ocupado por Cuarteles y parques de los ejércitos de Tierra y Aire, se estudiará la recuperación de las instalaciones y edificaciones que progresivamente vayan quedando desocupadas de los usos militares, para su integración en la ciudad y utilización para otros usos que posibiliten un reequilibrio dotacional, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la ficha de CONDICIONES DE DESARROLLO, que a continuación se relacionan:*

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SNUPRES

DENOMINACIÓN: *Instalaciones militares del Pº de John Lennon*

CLASE DE SUELO: *No Urbanizable de Protección de Instalaciones de la Defensa*

FIGURA DE PLANEAMIENTO: *Pan Especial*

SUPERFICIE TOTAL: *85 Has.*

CONDICIONES GENERALES:

- *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 un futuro contribuyan a crear un espacio de ciudad cohesionado con las propuestas que el Plan contiene.*
- *Con las características de esquema orientativo se pueden establecer para esta recuperación los objetivos siguientes:*

OBJETIVOS:

- Cerrar la estructura viaria de circunvalación de la Avenida de D. Juan De Borbón y Avenida de las 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 equipamientos 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 actividades 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

ESQUEMA ORIENTATIVO DE ORDENACIÓN DEL AREA. No se incluye en el texto de las NN.UU., entendiéndose a los efectos de este documento que el esquema se corresponde con la alternativa 4Bis de las manejadas por el ayuntamiento, que es el siguiente:



El área está clasificada como SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (INSTALACIONES DE LA DEFENSA) y esta circunstancia junto con las determinaciones del PGOU anteriormente expresadas implica el siguiente desarrollo:

1. MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL CON ORDENACION PORMENORIZADA a fin de conseguir su RECLASIFICACION COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON DELIMITACIÓN DE AREA HOMOGENEA
2. REDACCIÓN, GESTION E INSCRIPCIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
3. REDACCIÓN Y APROBACIÓN DEFINITIVA DE UN PROYECTO DE URBANIZACION

A los efectos de establecer un cronograma que defina un plan de etapas o de ejecución por fases de la urbanización se debe considerar unos plazos de DOS AÑOS PARA LA PRIMERA y UN AÑO MÁS PARA LOS SEGUNDO Y TERCERO.



2. DETERMINACION DE LA PREVISION DE INVERSION

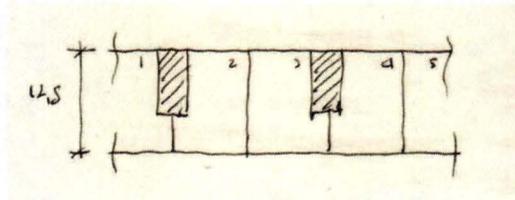
2.1. DETERMINACION DEL COSTE DE EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

El punto de partida lo constituyen las fichas gráfica y numérica de la que denominamos ALTERNATIVA 4BIS entre las estudiadas por el Ayuntamiento, con las aclaraciones efectuadas sobre ésta en la reunión telemática mantenida al efecto.

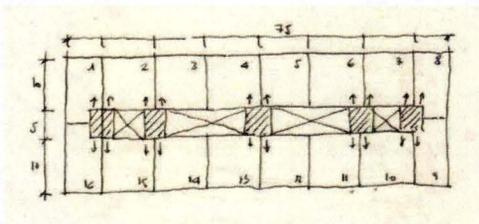
En esta la edificabilidad lucrativa se articula mediante dos únicas tipologías de edificación que son: BLOQUE ABIERTO (De $75 \times 25 \text{ m} = 1.875 \text{ m}^2$) y MANZANA CERRADA (De dimensiones exteriores $75 \times 75 \text{ m} = 5.625 \text{ m}^2$ y crujía de edificación de $12,5 \text{ m}$).

Tal y como está definida la superficie edificable, el cálculo de ésta se obtiene de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas.

TIPOLOGIA DE MANZANA CERRADA. En este caso la crujía de $12,5 \text{ m}$ permite el diseño de viviendas de doble orientación (a viario y a patio de manzana) con una disposición de dos viviendas por planta y por núcleo de comunicación vertical. La experiencia para esta tipología y disposición es que se pierde parte de la edificabilidad en elementos no computables y huecos, perdidas que se compensará con los vuelos.



TIPOLOGIA DE BLOQUE ABIERTO. Para esta tipología se define una crujía de 25 m , con viviendas en ambas orientaciones, que implica proyectar patios centrales en todo el bloque. También a experiencia para esta tipología y disposición es que se pierde parte de la edificabilidad en elementos no computables y huecos, perdidas que se compensará con los vuelos.



Se tiene en cuenta que los edificios correspondientes a los terrenos dotacionales que se van a ceder a la Universidad, así como sus zonas pavimentadas no van a ser demolidos.

Resultando una primera estimación del volumen de edificación a demoler (sin elementos recuperables) de 159.000 m³. y una superficie aproximada de pavimentaciones a levantar es de 113.000 m²

Los cerramientos de la parcela son de muy diversos tipos; muros de gran altura en ladrillo, mixtos de muros de pequeña y mediana altura y sobre ellos mallas galvanizadas sobre postes del mismo material y cerramientos simples de mallas galvanizadas sobre postes como ocurre en el lindero sur, además de la presencia de garitas de vigilancia. El lindero Este no tiene cerramiento.

La longitud aproximada del conjunto de cerramientos es de 1.500 ml

Con estos datos se valora el CAPITULO 1. DEMOLICIONES del Proyecto de Urbanización.

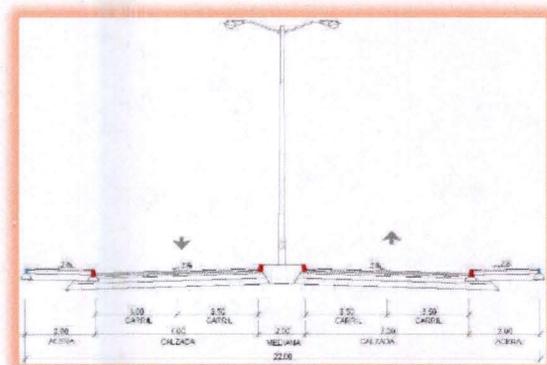
SUPERFICIES DE LA RED VIARIA PROYECTADA

Inicialmente se proyecta una red viaria de acuerdo con el siguiente esquema:



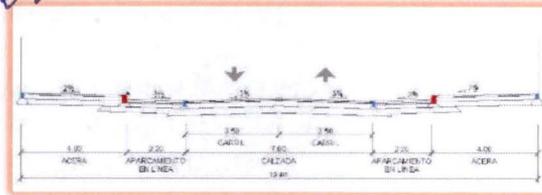
VIARIO TIPO A.

Se trata del viario de mayor jerarquía con configuración de avenida que atraviesa el sector de Norte a Sur cuya configuración es la del plano en sección que sigue, teniendo una anchura total de 30 m y una longitud aproximada de 470 m. $S = 10.300$ m²



VIARIO TIPO B

Red viaria de segunda jerarquía que se propone utilizar en los dos viales que atraviesan el sector en sentido Este – Oeste cuya configuración es la del plano en sección que sigue, teniendo una anchura total de 19,60 m y una longitud aproximada de 430 m. $S = 8.600 \text{ m}^2$.



POSIBLE VIARIO TIPO C

Es posible tercera jerarquía de red viaria no definible de antemano que es la separación entre los terrenos del ACAR y la "COLONIA MILITAR DEL PARQUE" DECIMOQUINTA MODIFICACION SUSTANCIAL DEL PGOU, ZONA DE ORDENANZA 5.



No se tiene en cuenta su valoración. Casi con seguridad terminará siendo un viario peatonal.

En consecuencia, a los efectos de valoración de las obras de urbanización la superficie de viario que se va a considerar es la suma de las descritas incrementadas en un 15 % en previsión de ampliación de zonas de aparcamiento en el viario público, resultando, Superficie total de red viaria = 20.790 m².

SUPERFICIES DE LOS ESPACIOS LIBRES

La superficie inicialmente definida para los espacios libres es la grafiada en el esquema de ordenación de la alterativa 4Bis.

Estos suelos se destinarán a parques y jardines públicos que responderán a un diseño de calidad para su utilización por la población ajustado a unos costes de mantenimiento contenidos.

TRANSPOSICIÓN DE COSTES DE PROYECTOS SIMILARES

Al no encontrarse desarrollado el Proyecto de Urbanización para determinar el coste de ejecución de las obras se utilizan parámetros basados en la experiencia del equipo redactor en obras de similares características teniendo en cuenta todos los factores generales de homogeneidad y, en particular, los hasta aquí expuestos:

CONEXIONES CON REDES EXTERIORES

Para evaluar los posibles costes de conexiones de infraestructuras de servicios (electricidad, abastecimiento de agua, abastecimiento de gas, conexión de saneamiento, etc.) y al considerarse que el que podría tener mayor impacto es el correspondiente a saneamiento y vertidos el ayuntamiento ha facilitado el documento "Adenda al convenio de gestión integral entre el Ayuntamiento de Getafe y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas" de noviembre de 2009.

- **ENERGIA ELECTRICA**

Existe un Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Getafe e Iberdrola Distribución Eléctrica SAU PARA LA ELIMINACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LAS SUBESTACIONES ELÉCTRICAS JUAN DE LA CIERVA Y VALDERREJAS de 23 de febrero de 2007, en el que se comenta que existe un Centro de Reparto en la zona de Defensa, que han instalado por la eliminación de una subestación. Es decir, es posible que haya un centro de reparto muy cerca de la actuación del que podamos tomar energía (posiblemente no esté en funcionamiento).

No obstante, en una hipótesis de trabajo conservadora, se tiene en cuenta que existe también una subestación cerca de la zona, a menos de 1.000 (800 metros). Si facilitasen la energía para abastecimiento del área desde allí, una estimación de coste podría ser (canalización y dos líneas): $300 \text{ €} \times 1000 = 300.000 \text{ €}$.

El problema en este caso es lo que haya que abonar a Iberdrola (mediante convenio) por las instalaciones que tengan que mejorar o ampliar. Este importe es muy variable para cada caso, si se negociase y se tomase el coste de 150 €/kw de potencia adscrita al convenio tendríamos: $22.150 \text{ kw} \times 115 = 2.547.250 \text{ €}$, que es la cantidad que se va a considerar en este documento.

(*) Se adjunta estimación de potencias como ANEJO N º 2

- **AGUA Y SANEAMIENTO:**

Según los planos del convenio y del Plan General, se localiza un colector de saneamiento y de agua potable colindante con el área (vial sur). Por tanto, el coste de esa conexión depende de lo que se acuerde con el Canal Isabel II.

En el convenio firmado, los costes se establecen en función de demanda de agua. Para calcular la demanda de agua hemos tomado los ratios por vivienda y por m² de superficie dotacional, contenidos en el convenio. Resultando una estimación de estos costes:

Coste enganche agua potable: 1.625.000 €

Coste enganche saneamiento: 2.190.000 €

PREVISION DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Con la documentación utilizada (módulos de bases de datos, de estudios de distintas comunidades, de colegios profesionales, urbanizaciones desarrolladas por este equipo redactor) y considerando las siguientes características del área:

- SITUACIÓN: CASCO URBANO. Supone incremento del coste
- SUPERFICIE DEL AREA: GRANDE (220.264 m2). Supone ligera reducción del coste
- PENDIENTE TERRENO: CASI PLANO. Supone una reducción del coste
- CALIDAD DEL SUBSUELO CON LIMITACIONES. Supone un ligero incremento del coste
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: MEDIA (60 viv/ha). Supone un incremento del coste
- USO: RESIDENCIAL MIXTO. Supone un incremento del coste
- TIPOLOGIA VIVS.: COLECTIVA. Supone un incremento del coste
- APROVECHAMIENTO: MEDIO (0,68 m2/M2). Neutral
- OTRAS: BAJA SUPERF. DE RED VIARIA Y ELEVADA DE Z VERDES. Neutral

Teniendo en cuenta todo cuanto antecede se determina la previsión del coste de ejecución de las obras de urbanización significando que en esta previsión no se han incluido:

- Posibles sistemas generales adscritos.
- Posibles desvíos de infraestructuras de servicios que pudieran atravesar el área en su situación actual.

De acuerdo con nuestra experiencia el importe total previsto de ejecución de las obras de urbanización por capítulos es el que se expresa a continuación:



CAPIT.		P.E.M.	%	Reperc. S. sup suelo
C.01	Demoliciones	3.150.372,00 €	28,12%	14,30 €/m2
C.02	Red viaria, movimiento de tierras y pavimentacion	2.497.922,00 €	22,29%	11,34 €/m2
C.02.1	Movimiento de tierras	986.838,00 €		
C.02.2	Pavimentación	1.485.628,00 €		
C.02.3	Señalización	25.456,00 €		
C.03	Red de abastecimiento de aguas	142.385,00 €	1,27%	0,65 €/m2
C.04	Red de saneamiento	717.675,00 €	6,40%	3,26 €/m2
C.04.1	Red de aguas residuales	192.354,00 €		
C.04.2	Red de aguas pluviales	525.321,00 €		
C.05	Red eléctrica	932.610,00 €	8,32%	4,23 €/m2
C.05.1	Red de media tensión	195.544,00 €		
C.05.2	Centros de transformación	481.980,00 €		
C.05.3	Re de baja tensión	135.086,00 €		
C.05.4	Desmontaje redes existentes	120.000,00 €		
C.06	Red de alumbardeo público	378.246,00 €	3,38%	1,72 €/m2
C.07	Red de telecomunicaciones	94.900,00 €	0,85%	0,43 €/m2
C.08	Red de dsitribución de gas	106.527,00 €	0,95%	0,48 €/m2
C.09	Jardinería, red de riego y mobiliario urbano	3.044.702,12 €	27,17%	13,82 €/m2
C.09.1	Jardinería	2.841.109,12 €		
C.09.2	Red de riego	125.172,00 €		
C.09.3	Mobiliario urbano	78.421,00 €		
TOTAL EJECUCION DE OBRAS		11.065.339,12 €	98,75%	50,24 €/m2
C.10	Seguridad y salud (%S/PEM)	139.779,00 €	1,25%	0,63 €/m2
TOTAL P. E. M.		11.205.118,12 €	100,00%	50,87 €/m2
GG. Y BI		19,00% 2.128.972,44 €		9,67 €/m2
TOTAL P. EJECUCIÓN POR CONTRATA		13.334.090,56 €		60,54 €/m2
CONEXIONES CON REDES EXTERIORES			(1)	
	Conexión con red exterior de electricidad	300.000,00 €		1,36 €/m2
	Derechos de enganches electricidad	2.547.250,00 €		11,56 €/m2
	Drechos de enganche de agua potable	1.625.000,00 €		7,38 €/m2
	Derechos de enganche de saneamiento	2.190.000,00 €		9,94 €/m2
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES Y DERECHOS		6.662.250,00 €		
(1). El importe de estos costes dependerán de las negociaciones con las compañías.				
TOTAL PREVISION DE E. POR CONTRATA + CONEXIONES REDES		19.996.340,56 €		

2.2.DETERMINACIÓN DE GASTOS CORRESPONDIENTES AL PLANEAMIENTO Y OBRAS DE URBANIZACION

La estimación de gastos por honorarios técnicos, obtenida en función de la previsión de presupuesto de ejecución por contrata es:

CONCEPTO	IMPORTE	%	Reperc. S. sup suelo
HONORARIOS TECNICOS	868.204,72 €	100,00%	3,94 €/m2
PLANEAMIENTO	320.000,00 €	36,86%	1,45 €/m2
MP PGOU Y ORD. PORMENORIZADA	250.000,00 €		
PROYECTO DE REPARCELACION	70.000,00 €		
URBANIZACION	448.204,72 €	51,62%	2,03 €/m2
PROYECTO BASICO	134.461,42 €		
PROYECTO DE E. MATERIAL	179.281,89 €		
DIRECCION DE OBRAS	112.051,18 €		
LIQUIDACION Y RECEPCION DE OBRAS	22.410,24 €		
OTROS PROYECTOS	100.000,00 €	11,52%	0,45 €/m2
INFORME GEOTECNICO	50.000,00 €		
INFORME ARQUEOLOGICO		De ser necesario	
INFORME AMBIENTAL	50.000,00 €		

(*). Incluye los estudios e informes complementarios



3. DETERMINACION DE LA PREVISION DE INGRESOS

3.1. ESTUDIO DE MERCADO DE LA VIVIENDA EN GETAFE. VIVIENDA LIBRE Y VIVIENDA PROTEGIDA. DETERMINACION DE LOS PRECIOS DE VENTA

3.1.1. ANALISIS DE LA COYUNTURA ACTUAL

La crisis económica derivada de la pandemia está ocasionando una contracción de la demanda que se está manifestando significativamente tanto en las transacciones de vivienda de segunda mano como de obra nueva.

La estimación según diversas fuentes del sector es que el volumen de operaciones para el presente año 2021 disminuya entre un 20 o un 25 % respecto a las cifras registradas en el año 2019 antes de la pandemia.

Se está observando que en el mercado nacional el volumen de obra nueva iniciada ha disminuido en el entorno de un 35% respecto de las cifras alcanzadas en el año 2019 por dos motivos fundamentales, la contracción de la demanda y el acceso cada vez más restringido a los medios de financiación para las nuevas promociones residenciales.

En el primer y segundo trimestre del año pasado se produjo una bajada de precios entre el 5 y el 15% en la mayoría de las ciudades españolas incrementándose la oferta a partir del mes de septiembre de forma significativa.

Los lanzamientos de nuevas promociones se están posponiendo aun en casos donde se ha conseguido ya la licencia y esperando a tener muy avanzada la comercialización.

Las entidades financieras están endureciendo de forma paulatina las condiciones de acceso a la financiación de promociones, requiriendo un mayor número de preventas siendo un problema importante en el caso del que el mercado evolucione de forma más desfavorable.

Todo ello ha significado que, en un contexto a nivel nacional, la producción de vivienda esté volviendo a un número de unidades más parecido al que se desarrollaba en los años pasados.

El mercado residencial ha sido el sector que en los últimos años antes de la pandemia ha atraído a un mayor número de inversores.

Las cifras que se manejan en el sector son de una inversión de unos 2.500 millones de euros que constituyen un porcentaje de un 25% del total de las inversiones.

Dentro de la sectorización del mercado residencial se ha apreciado una diferenciación en la promoción de unidades destinadas exclusivamente para el mercado de venta, unidades en régimen de alquiler para entidades privadas y promociones destinadas para ser dedicadas a régimen de alquiler desde su inicio.

Cabe destacar el desarrollo del mercado de viviendas para alquiler en el que se han invertido en 2019 algo más de 1.000 millones de euros para el desarrollo de unas 3.500 viviendas en alquiler.

Este producto de inversión ha tenido un considerable éxito en un contexto de tipos de interés bancario muy bajos, ofreciendo rentabilidades razonables y siendo un producto

de bajo riesgo dada la tendencia socio-cultural de nuestro país por el régimen de vivienda en propiedad.

Dentro de este contexto Madrid y su área metropolitana ha sido históricamente una de las áreas que más interés ha suscitado. El movimiento demográfico de la población hacia las capitales de provincia y particularmente Madrid ha originado que las operaciones en la capital despierten especial interés entre los inversores.

También en el caso de Getafe al igual que otras poblaciones del cinturón próximo a la autovía M-40, la mejor accesibilidad a precios de suelo razonable y por consecuencia a precios de venta óptimos ha ocasionado que el crecimiento de las poblaciones que limitan con el municipio de la capital generen crecimientos poblacionales por encima de la media.

La escasez de mercado de alquiler tanto en el área metropolitana como en las poblaciones limítrofes ha incrementado exponencialmente el interés por el desarrollo de promociones en régimen de alquiler.

Este mercado proporciona soluciones habitacionales a las clases con menor poder adquisitivo sin el establecimiento de barreras de acceso como lo puede ser una compra de vivienda sobre plano.

Getafe posee una situación estratégica que cumple el perfil más demandado en el sector, es un núcleo de población importante, con una actividad económica notable y está dotada de excelentes vías de comunicación con el centro tanto de transporte público como de redes y viales.

3.1.2. CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA TIPOLOGIA DE VIVIENDA

El esfuerzo que una familia tipo debe realizar para acceder a una vivienda en propiedad ha aumentado en los últimos años.

Además, debido a la presente pandemia se han reforzado las solicitudes de promociones con espacios exteriores y terrazas por lo que la demanda se está desplazando al perímetro de las ciudades buscando zonas verdes donde la reciente tendencia del teletrabajo se pueda desarrollar en mejores condiciones que las actuales. La impresión de los expertos del sector es que ambas tendencias se han reforzado el pasado año y han venido para quedarse en el mercado.

En cuanto al tamaño de las viviendas, debido a la fuerte presión del precio del suelo en el municipio de Madrid provocado por la escasez de éste, la demanda se está trasladando a nuevos desarrollos donde sea más fácil obtener viviendas amplias con espacios comunes a un precio razonable.

Las administraciones están intentando desarrollar herramientas para intervenir el mercado de alquiler y recientemente la Comunidad de Madrid ha convocado un concurso con un nuevo modelo para grandes inversores mediante la adjudicación por concurso de diferentes bloques de parcelas destinadas a este mercado.

La implantación del código técnico de la edificación y sus distintas actualizaciones motivadas por el aumento de eficiencia energética ha generado un incremento de los costes de ejecución de las promociones, que hacen poco rentables las promociones en

mercados donde el precio de venta es bajo o están sometidas a algún grado de protección.

Además, los cambios en las leyes que afectan al sector no ayudan a la seguridad jurídica de los promotores que sí que se ven beneficiados por la intención legislativa de disminuir los trámites burocráticos en la tramitación de todos los procedimientos asociados.

En las promociones sobre suelos con determinado grado de protección se está evolucionando a viviendas de superficies máximas con objeto de disminuir los costes de ejecución y optimizar las ratios de metros cuadrados útiles y construidos, logrando un descenso de los gastos proporcionales.

3.1.3. ANALISIS DE LA DEMANDA

Dadas las circunstancias actuales motivadas por la pandemia y el estado de alarma en el que nos encontramos nuestra referencia más fiable son las operaciones realizadas en el año 2019, aunque no sin perder de vista que el año en cuestión estaba precedido de una serie de ejercicios donde el mercado había sido claramente alcista y por lo tanto ya empezaba a mostrar síntomas de agotamiento.

Los incrementos de promociones habían estado creciendo desde el año 2013 desde las 300 mil operaciones hasta cerca de las 500 mil en el año 2019, de las cuales 93.000 (18,6 %) correspondió a viviendas nuevas.

Es posible que la entrada en vigor de la nueva ley de crédito inmobiliario haya ayudado a la consecución de dichas cifras.

No obstante, lo anterior, la fotografía del mercado correspondiente a 2020 distorsiona de manera significativa la trayectoria seguida por el mercado en los años anteriores a la pandemia. A lo largo del pasado ejercicio la demanda se ha contraído por encima del 15%.

Dentro de esta coyuntura el comportamiento de los diferentes municipios ha sido desigual. A nivel autonómico las transacciones de obra nueva se han concentrado principalmente en Madrid, y dentro de la comunidad **ha destacado Getafe**, Boadilla del Monte, Valdemoro y Rivas –Vaciámadrid.

El municipio de Getafe destaca por acumular más de un 4% de las operaciones realizadas en el mercado, experimentando un crecimiento del 14% sobre el ejercicio anterior.

MUNICIPIOS CON MAYOR CRECIMIENTO

	Municipio	Uds. 2019	Uds. 1º Semestre 2020	Crecimiento
1	Torrejón de Velasco	34	105	518%
2	Boadilla del Monte	827	559	35%
3	Moraleja de En medio	46	29	26%
4	Pinto	557	340	22%
5	Valdemoro	897	543	21%
6	Velilla de San Antonio	126	76	21%
7	Getafe	1984	1129	14%
8	Campo Real	72	38	6%

La densidad de población en el pasado 2019 ha aumentado en las zonas mencionadas anteriormente después de un importante retroceso motivado por la crisis anterior. Se han consolidado estos nuevos crecimientos de población después de años de estancamiento.

Otro factor sin duda significativo que influye directamente en la presión de la demanda en la adquisición de viviendas es la situación laboral de la Comunidad de Madrid y los efectos que sobre la misma está teniendo la actual pandemia.

Las previsiones de un aumento del desempleo son bastante posibles y una evolución peor de la que se estima en estos momentos puede hacer que se contraiga la demanda sobre todo en las unidades familiares con menor poder adquisitivo que son los sectores más afectados en la actualidad como la hostelería, el terciario en general y el sector de los servicios.

Las estimaciones comúnmente aceptadas por los organismos de la administración están en una cifra de paro entre el 19% y el 21 %.

Los mercados financieros están en la actualidad cerrados prácticamente a la financiación de la compra de suelo. Las exigencias de comercialización son muy elevadas y la inversión de recursos propios para el estudio de la viabilidad de las promociones son mayores en estos últimos meses en comparación con los años precedentes.

En cuanto a la financiación para la adquisición de vivienda para el mercado de particulares en los últimos años se ha producido un auge de las hipotecas a tipo fijo dados los bajos tipos de interés y el precio relativamente barato del dinero, y esta modalidad en la actualidad está siendo la protagonista del mercado.

En cuanto al mercado del alquiler, se está implantando paulatinamente como una opción en auge. Se están desarrollando promociones bajo diferentes formatos debido a la pérdida de interés de los alquileres turísticos por efecto de la pandemia y la entrada en este mercado de diferentes operadores profesionales buscando rentabilidad en la vivienda al ser un producto de poco riesgo.

En el caso de Madrid y las poblaciones adyacentes se han constituido en objetivos de estos mercados al ser localizaciones con servicios y bien comunicadas.

La actual crisis está originando desplazamientos de la población hacia los núcleos urbanos en búsqueda de trabajo y oportunidades haciendo crecer los habitantes de estas zonas demandadas.

Municipios como Getafe, Fuenlabrada, Móstoles, Leganés experimentan un crecimiento de la demanda.

Dentro de este contexto, el mercado inmobiliario en la Comunidad de Madrid ofrece una oferta de nueva vivienda de calidad escasa, y puede proporcionar rendimientos superiores al de otras inversiones en tiempos donde el EURIBOR está en precios negativos sobre todo en núcleos con buenas comunicaciones, infraestructuras y equipamientos que además experimentan un menor descenso de las oportunidades en el mercado laboral.

En cuanto a la adquisición de obra nueva, durante la primera mitad de 2020, Getafe se ha posicionado, tras Madrid, en el municipio de la Comunidad Autónoma que ha tenido una evolución más positiva con un 13 % del total de las transacciones.

3.2. PRECIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

Las promociones que se van a desarrollar dentro del ámbito ACAR GETAFE corresponden a tres diferentes tipos de vivienda.

- Viviendas de Protección Pública de Precio Básico. VPPB
- Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado. VPPL
- Viviendas de Promoción Libre. VL

Para calcular los precios de los dos primeros tipos de Viviendas con Protección se utiliza como punto de partida el cuadro correspondiente a los precios máximos de venta y renta vigentes a la fecha de redacción del presente informe, así como los valores máximos de renta.

		VENTA					ARRENDAMIENTO				
		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	Coef.	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	Coef.
VPPB	VIVIENDA	1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80		106,73	86,72	76,71	66,70	5,50%
	1ª GARAJE VINCULADO	970,24	788,32	697,36	606,40	50%	53,36	43,36	38,35	33,35	5,50%
	2ª GARAJE VINCULADO	776,19	630,66	557,89	485,12	40%	42,69	34,69	30,68	26,68	5,50%
	GARAJES PORCHES	388,10	315,33	278,94	242,56	20%	21,35	17,34	15,34	13,34	5,50%
	GARAJE NO VINCULADO ADQUIRIENTES	582,14	472,99	418,42	363,84	30%	32,02	26,01	23,01	20,01	5,50%
	GARAJE NO VINCULADO EXTERNOS	970,24	788,32	697,36	606,40	50%	53,36	43,36	38,35	33,35	5,50%
	TRASTERO	970,24	788,32	697,36	606,40	50%	53,36	43,36	38,35	33,35	5,50%
	LOCALES ADQUIRIENTES	776,19	630,66	557,89	485,12	40%	42,69	34,69	30,68	26,68	5,50%
	LOCALES EXTERNOS			LIBRES					LIBRES		
		VENTA					ARRENDAMIENTO				
		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	Coef.	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	Coef.
VPPL	VIVIENDA	2.425,80	1.970,80	1.743,40	1.516,00		133,41	108,39	95,89	83,38	5,50%
	1ª GARAJE VINCULADO	1.212,80	985,40	871,70	758,00	50%	66,70	54,20	47,94	41,69	5,50%
	2ª GARAJE VINCULADO	970,24	788,32	697,36	606,40	40%	53,36	43,36	38,35	33,35	5,50%
	GARAJES PORCHES	485,12	394,16	348,68	303,20	20%	26,68	21,68	19,18	16,68	5,50%
	GARAJE NO VINCULADO ADQUIRIENTES	727,68	591,24	523,02	454,80	30%	40,02	32,52	28,77	25,01	5,50%
	GARAJE NO VINCULADO EXTERNOS	1.212,80	985,40	871,70	758,00	50%	66,70	54,20	47,94	41,69	5,50%
	TRASTERO	1.212,80	985,40	871,70	758,00	50%	66,70	54,20	47,94	41,69	5,50%
	LOCALES ADQUIRIENTES	970,24	788,32	697,36	606,40	40%	53,36	43,36	38,35	33,35	5,50%
	LOCALES EXTERNOS			LIBRES					LIBRES		

En el caso de la población de Getafe se aplican los precios correspondientes a la Zona B.

Para la determinación de los valores en renta se parte de los valores en venta determinados, aplicando un límite de las rentas en un 5,5 % sobre dichos valores y deduciendo los gastos de mantenimiento, punto 3.4.2. VIVIENDAS EN REGIMEN DE ALQUILER de este informe.

Para el cálculo de la rentabilidad de las promociones se incluyen una plaza de garaje vinculada y un trastero por unidad de vivienda.

Los criterios de cálculo utilizados para determinar los precios de las VIVIENDAS PROTEGIDAS son:

- Ratio metros cuadrados construidos / metros cuadrados útiles 0,75
- Coste de construcción 850 €/m2 sobre rasante y 400 €/m2 bajo rasante
- Precio venta de vivienda y garaje fijado sobre los módulos máximos de la C.A.M. para las viviendas VPPL.
- Dotación de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda (no se ha tenido en cuenta la dotación para la edificabilidad de uso comercial que se considera neutral en la cuenta de resultados)
- Precio de venta de las plazas de garaje no vinculadas, 12.000 €/unidad.
- Precio de venta de los locales comerciales a 1.000 €/m2. (Prácticamente neutral)

En cuanto al mercado de VIVIENDA LIBRE se ha procedido a analizar la oferta actual. Con objeto de realizar un análisis uniforme se han obtenido los precios de las viviendas más significativas de cada promoción y se ha prescindido de las que por sus características generan distorsión en el comparativo. Por este motivo se han descartado las viviendas de plantas bajas, así como los pisos situados en las últimas plantas tomando como referencia las plantas intermedias.

PROMOCION OBRA NUEVA	ZONA	Euros/m2	
1 Getafe Class	El Rosón	2.740	
2 Edificio Leganes	La Alhóndiga	2.363	
3 Residencial Madrid	Universidad	2.985	
4 Jardines de Toledo	San Isidro	2.414	
5 Aurea Homes	El Bercial	2.729	
6 Residencial Getafe	Buenavista	2.474	
7 New line	El Bercial	2.726	
8 Edificio Calasanz	Centro	2.576	
9 Buganvilla Collection	San Isidro	2.047	
10 Residencial Estelas	Los Molinos	2.435	
11 Suite Getafe	El Rosón	3.057	
12 Residencial Unir	Los Molinos	2.255	
13 El sueño	Centro	2.495	
14 Edificio Canto Redondo	Centro	2.801	
15 Avenida 14 de Abril	Buenavista	2.592	
16 Promocion Centro	Centro	2.574	
Precio medio		2.578	Euros /m2 construido



En esta valoración hay que considerar las diferentes ubicaciones de las distintas zonas dentro del municipio de Getafe y el diferencial de precio que puede existir en función de los barrios en donde se encuentren las promociones.

Por este motivo y considerando la tendencia de los precios del mercado y la demanda en el Municipio, consideramos que las promociones de vivienda nueva podían tener un objetivo de comercialización en el entorno de los 2.500-2.700 €/m² construido incluyendo en el precio una plaza de garaje.

Los criterios de cálculo utilizados para determinar los precios de las VIVIENDAS LIBRES son:

- Coste de construcción 900 €/m² sobre rasante y 400 €/m² bajo rasante
- Dotación de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda (no se ha tenido en cuenta la dotación para la edificabilidad de uso comercial que se considera neutral en la cuenta de resultados)
- Precio de venta de las plazas de garaje no vinculadas, 15.000 €/unidad.
- Precio de venta de los locales comerciales a 1.000 €/m².
- Precio de venta de las viviendas incluida una plaza de garaje 2.600 €/m² construido

3.3. METODOLOGIA. DETERMINACION DE LOS PRECIOS DEL SUELO. VIVIENDA LIBRE Y VIVIENDA PROTEGIDA. METODO RESIDUAL MEDIANTE EL DESARROLLO DE LAS PROMOCIONES.

Es conveniente hacer constar que el primer objetivo es obtener una foto fija del desarrollo económico – financiero de la operación a fin de valorar su viabilidad en función del diseño urbanístico, los usos y tipologías (productos inmobiliarios a poner en el mercado o a promocionar por el Ayuntamiento) y el convenio sobre precios del suelo y plazos de desalojo de los suelos de Defensa.

Los inputs de partida para desarrollar los cálculos son:

MODELO 1			
Nº de edificaciones:	12 Uds. 4 en tipología de MANZANA CERRADA 8 en tipología de BLOQUE ABIERTO		
Nº de viviendas:	Totales	1.240 Uds.	(56,29 Vivs/Ha)
	VPP	744 Uds. (60,00 %)	
	VPPL	372 Uds. (30,00 %)	
	VPPB	372 Uds. (30,00%)	
	VL	496 Uds. (40,00 %)	
Sup. edificable:	Total	148.800 m2.	(0,676 m2c/m2s)
	Comercial	7.400 m2. (5 %)	
	Residencial	141.360 m2. (95 %)	
	VPP (1)	81.840 m2. (56 %)	
	VPPL	40.920 m2. (28 %)	
	VPPB	40.920 m2. (28 %)	
	VL (2)	59.520 m2. (44 %)	
Nº de plantas	V + Ático		
(1). Superficie obtenida a razón de 110 m2c/Viv.			
(2). Superficie obtenida a razón de 120 m2c/Viv.			

El método utilizado consiste en:

- Determinar los precios de venta de cada tipo de vivienda, en función de los precios tasados para las VPP y del precio de mercado para las VL, según se determinan en el punto 3.2. anterior.
- Desarrollar las promociones mediante programa informático en el que se consideran los costes de edificación, los gastos de promoción, los gastos financieros y el beneficio del promotor, obteniéndose los costes totales de promoción.
- La diferencia entre los precios de venta y los costes de promoción expresa un RESULTADO.



- Se compara este RESULTADO con los costes y gastos de urbanización más, en principio, los costes estimados por Defensa para el traslado de sus instalaciones, este resultado expresa la viabilidad de la operación.

Los costes y gastos correspondientes, así como los precios de venta son los expresados en cada cuadro de cálculos de este documento. Es importante señalar que el precio de venta para las viviendas libres utilizado, basado en el análisis de mercado, en la zona y en las tipologías de viviendas es de 2.600 €/m²c. en el que se incluye una plaza de garaje.

3.4. RESULTADOS. PLAN DE NEGOCIO ESTÁTICO.

3.4.1. MODELO (2.600 €/M2)

RENTABILIDAD DE PROMOCIONES ACAR GETAFE TOTALIDAD DE LA OPERACIÓN										
VL 2.600 €/M2										
PARCELAS	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	CALIFICACION	PRECIO SUELO	PRECIO SUELO (*) M2 REPERCUION	COSTE PROMOCION	VENTA	RESULTADO	RESULTADO %
PARCELA BA1	93	10.230,0	538	VPPB	1.000.000,00	93	14.916.420,00	16.254.299,00	1.337.879,00	8,23%
PARCELA BA2	93	10.230,0	538	VPPB	1.000.000,00	93	14.916.420,00	16.254.299,00	1.337.879,00	8,23%
PARCELA BA3	93	10.230,0	538	VPPB	1.000.000,00	93	14.916.420,00	16.254.299,00	1.337.879,00	8,23%
PARCELA BA4	93	10.230,0	538	VPPB	1.000.000,00	93	14.916.420,00	16.254.299,00	1.337.879,00	8,23%
PARCELA BA5	93	10.230,0	538	VPPL	4.000.000,00	371	18.195.469,00	20.042.374,00	1.846.905,00	9,22%
PARCELA BA6	93	10.230,0	538	VPPL	4.000.000,00	371	18.195.469,00	20.042.374,00	1.846.905,00	9,22%
PARCELA BA7	93	10.230,0	538	VPPL	4.000.000,00	371	18.195.469,00	20.042.374,00	1.846.905,00	9,22%
PARCELA BA8	93	10.230,0	538	VPPL	4.000.000,00	371	18.195.469,00	20.042.374,00	1.846.905,00	9,22%
TOTAL VPP	744	81.840,0	4.304		20.000.000,00	232,17	132.447.556,00	145.186.692,00	12.739.136,00	8,77%
PARCELA MC1	124	14.880,0	783	VL	11.500.000,00	722	33.881.359,00	41.393.000,00	7.511.641,00	18,15%
PARCELA MC2	124	14.880,0	783	VL	11.500.000,00	722	33.881.359,00	41.393.000,00	7.511.641,00	18,15%
PARCELA MC3	124	14.880,0	783	VL	11.500.000,00	722	33.881.359,00	41.393.000,00	7.511.641,00	18,15%
PARCELA MC4	124	14.880,0	783	VL	11.500.000,00	722	33.881.359,00	41.393.000,00	7.511.641,00	18,15%
TOTAL VL	496	59.520,0	3.132		46.000.000,00	734,21	135.525.436,00	165.572.000,00	30.046.564,00	18,15%
TOTAL	1.240	141.360,0	7.436		66.000.000,00	443,56	267.972.992,00	310.758.692,00	42.785.700,00	13,77%


 DOCUMENTO OTORGADO FORMALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE
AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 13 NOV 2024
 Pedro Barros Pedrondo

3.4.2. RESULTADOS

ANALISIS DE RESULTADOS

PREVISION DE INVERSION		56.234.957,29	100,00%
COSTE DEL SUELO DE DEFENSA		35.370.412,00	62,90%
GASTOS DE PLANEAMIENTO		320.000,00	0,57%
GASTOS DE URBANIZACION		448.204,72	0,80%
GASTOS DE OTROS PROYECTOS		100.000,00	0,18%
COSTE DE OBRAS DE URBANIZACION		13.334.090,56	23,71%
COSTES Y GASTOS DE CONEXIÓN DE NFRAESTRUCTURAS		6.662.250,00	11,85%
GG. FINANCIEROS ESTIMADOS	0,00%	-	0,00%
PREVISION DE INGRESOS		64.680.000,00	
VENTA DEL SUELO		66.000.000,00	
GASTOS POR VENTA DEL SUELO	2,00%	- 1.320.000,00	
RESULTADO		8.445.042,71	

El resultado previsto en el desarrollo estático de la operación, 8.455.042 €, supone un 13,07 % sobre la inversión , confirma su viabilidad y permite equilibrar ésta con la venta a tereros de los suelos que se expresan en el siguiente cuadro.

RENTABILIDAD DE PROMOCIONES ACAR GETAFE. VENTA DE SUELOS PARA COMPENSAR LA INVERSION

PARCELA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	CALIFICACION	PRECIO SUELO	PRECIO SUELO (*) M2 REPERCUSSION	COSTE PROMOCION	VENTA	RESULTADO	RESULTADO %
PARCELA BA6	93	10.230,00	538	VPPL	4.000.000,00	371	18.195.469,00	20.042.374,00	1.846.905,00	9,22%
PARCELA BA7	93	10.230,00	538	VPPL	4.000.000,00	371	18.195.469,00	20.042.374,00	1.846.905,00	9,22%
PARCELA BA8	93	10.230,00	538	VPPL	4.000.000,00	371	18.195.469,00	20.042.374,00	1.846.905,00	9,22%
TOTAL VPP	279	30.690,0	1.614		12.000.000,00	371,47	54.586.407,00	60.127.122,00	5.540.715,00	9,22%
PARCELA MC1	124	14.880,00	783	VL	11.500.000,00	734	33.881.359,00	41.393.000,00	7.511.641,00	18,15%
PARCELA MC2	124	14.880,00	783	VL	11.500.000,00	734	33.881.359,00	41.393.000,00	7.511.641,00	18,15%
PARCELA MC3	124	14.880,00	783	VL	11.500.000,00	734	33.881.359,00	41.393.000,00	7.511.641,00	18,15%
PARCELA MC4	124	14.880,00	783	VL	11.500.000,00	734	33.881.359,00	41.393.000,00	7.511.641,00	18,15%
TOTAL VL	496	59.520,0	3.132		46.000.000,00	734,21	135.525.436,00	165.572.000,00	30.046.564,00	18,15%
TOTAL	775	90.210,00	4.746		58.000.000,00	610,81	190.111.843,00	225.699.122,00	35.587.279,00	15,77%

(*) Incluyendo la superficie edificada de uso comercial

ANALISIS DE RESULTADOS

PREVISION DE INVERSION	56.234.957,29	100,00%
TRASLADO INSTALACIONES DEFENSA	35.370.412,00	62,90%
GASTOS DE PLANEAMIENTO	320.000,00	0,57%
GASTOS DE URBANIZACION	448.204,72	0,80%
GASTOS DE OTROS PROYECTOS	100.000,00	0,18%
COSTE DE OBRAS DE URBANIZACION	13.334.090,56	23,71%
COSTES Y GASTOS DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	6.662.250,00	11,85%
GG. FINANCIEROS ESTIMADOS	0,00%	0,00%
PREVISION DE INGRESOS	56.840.000,00	
VENTA DEL SUELO URBANIZADO DE VIVIENDA LIBRE	58.000.000,00	
GASTOS POR VENTA DEL SUELO	2,00%	- 1.160.000,00
RESULTADO 1	605.042,71	

Con la venta de las parcelas expresadas el resultado se equilibra y quedarían en propiedad del ayuntamiento las parcelas de VPPB, BA1 a BA4, con 372 viviendas y la parcela de VPPL, BA5 con 93 viviendas. Un total de 465 viviendas para su promoción directa en venta o en alquiler.



4. DESARROLLO EN EL TIEMPO. CASH FLOW. VAN Y TIR

El cronograma inicial para determinar el CASH FLOW se desarrolla bajo las siguientes premisas:

4.1. PLAZOS

- **TRAMITACION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.** Según los plazos previstos en el punto primero de este informe, que son:
 - MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL CON ORDENACION PORMENORIZADA a fin de conseguir su RECLASIFICACION COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON DELIMITACIÓN DE AREA HOMOGENEA
 - REDACCIÓN, GESTION E INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
 - REDACCIÓN Y APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION

A los efectos de establecer un cronograma que defina un plan de etapas o de ejecución por fases de la urbanización se consideran unos plazos de DOS AÑOS PARA LA PRIMERA y UN AÑO MÁS PARA LOS SEGUNDO Y TERCERO.

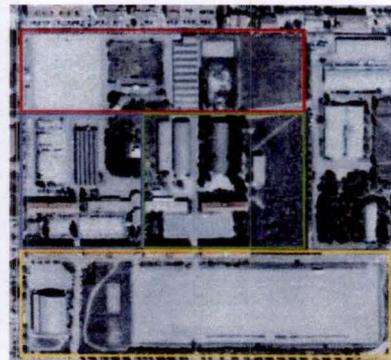
- **EJECUCION DE OBRAS Y CONEXIONES.** De forma prudencial se prevé un periodo para la ejecución de las obras de urbanización de CUATRO AÑOS divididas en DOS FASES. Sin embargo, en esta previsión, a la vista de los plazos previstos para los desalojos de las instalaciones de Defensa y consecuentemente con los mismos la disposición de parcelas, se ha supuesto que en la primera fase de urbanización se ejecuta el 70 % de las obras.

Estas obras comienzan una vez aprobado el planeamiento e inscritas las parcelas en el Registro de la Propiedad y aprobado también el Proyecto de Urbanización.

- **ABONO Y TRASLADO DE LOS SUELOS DE DEFENSA.** Este punto puede resultar el más controvertido y es el que más condiciona las previsiones de desarrollo del ámbito.

En este informe se utilizan las fases definidas en el documento que, en su día, remitió defensa y el importe porcentual de cada una de ellas aplicado al actual precio del suelo pactado. Sin embargo, en este documento no está definida la duración temporal de cada una de las fases definidas (a negociar en el Convenio), siendo necesario que estas se ajusten a la viabilidad de la operación. Al no estar definidos estos tiempos se han adoptado fases de UN AÑO CADA UNA para una duración total de CUATRO AÑOS. El criterio adoptado es el siguiente:

Defensa propone un plan para el traslado de sus unidades que se concreta en cuatro fases en las que, a su vez, se dividen los pagos del coste de su suelo cuyo importe total es de **35.370.412 €**. Su descripción gráfica sobre el ámbito es la siguiente:



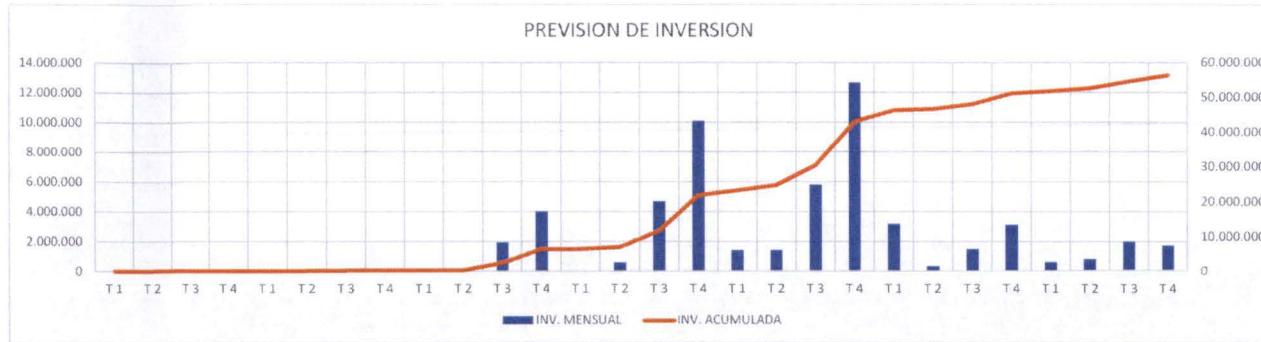
- Fase 1 (Rojo). Parte de instalación del escuadrón de enseñanza de automoción.
 ABONO DEL PRECIO DEL SUELO FASE 1. 16% 5.659.266 €
 PLAZO PREVISTO PARA SU ABONO 2 ÚLTIMOS TRIMESTRES DEL AÑO 3.
- Fase 2 (Morado). Resto de instalaciones del escuadrón de enseñanza de automoción y parte de las instalaciones de la Agrupación del ACAR Getafe.
 ABONO DEL PRECIO DEL SUELO FASE 2. 37 % 13.087.052 €
 PLAZO PREVISTO PARA SU ABONO 2 ÚLTIMOS TRIMESTRES DEL AÑO 4
- Fase 3 (Verde). Grupo de Transmisiones en su totalidad y parte de las instalaciones de la Agrupación del ACAR Getafe.
 ABONO DEL PRECIO DEL SUELO FASE 3. 37 % 13.087.052 €
 PLAZO PREVISTO PARA SU ABONO 2 ÚLTIMOS TRIMESTRES DEL AÑO 5
- Fase 4 (Amarillo). Resto de las instalaciones afectada del ACAR Getafe.
 ABONO DEL PRECIO DEL SUELO FASE 4. 10 % 3.537.041 €
 PLAZO PREVISTO PARA SU ABONO 2 ÚLTIMOS TRIMESTRES DEL AÑO 6

Con el desarrollo de estas fases quedan liberadas las siguientes parcelas:

- | | | | | | |
|-----------|---------------------------------------|---------------|---------------|-------|-----------------|
| - FASE 1. | VPPB | BA.01 A BA.04 | 372 VIVIENDAS | | |
| | VPPL | BA.05 A BA.08 | 372 VIVIENDAS | | |
| | VL | | 0 VIVIENDAS | TOTAL | 744 VIVIENDAS |
| - FASE 2. | VPPB | BA.01 A BA.04 | 372 VIVIENDAS | | |
| | VPPL | BA.05 A BA.08 | 372 VIVIENDAS | | |
| | VL | MC.1 Y MC.2 | 248 VIVIENDAS | TOTAL | 992 VIVIENDAS |
| - FASE 3. | VPPB | BA.01 A BA.04 | 372 VIVIENDAS | | |
| | VPPL | BA.05 A BA.08 | 372 VIVIENDAS | | |
| | VL | MC.1 Y MC.2 | 496 VIVIENDAS | TOTAL | 1.240 VIVIENDAS |
| - FASE 4. | NO AFECTA A LAS PARCELAS DE VIVIENDAS | | | | |
- **VENTA DEL SUELO.** En la previsión de venta de suelo se utilizan exclusivamente las parcelas que cubren la inversión prevista que son las que se especifican en el CUADRO 2 del punto 3.4.1 anterior y son las BA6, BA7 y BA8 de VPPL (279 viviendas) y MC1, MC2, MC3 y MC4 del VL (496 viviendas)

La venta de estas parcelas comienza a realizarse a los seis meses de la fecha prevista de su inscripción en el Registro de la Propiedad y los plazos, considerando cada parcela como un lote, aunque podrían agruparse, se adecúan a la minimización de los saldos negativos de la operación.

- **PERIODO TOTAL CONSIDERADO.** Con estas premisas se plantea un desarrollo completo de la operación de SEIS AÑOS de los cuales los DOS PRIMEROS se corresponden con la gestión urbanística y los CUATRO restantes con la ejecución de obras de urbanización, el desalojo de las instalaciones de Defensa y las operaciones de venta del suelo.




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

4.3. ANALISIS

El anterior CASH FLOW tiene un punto de partida crítico que es la FECHA DE APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL prevista al final del segundo año desde el inicio de su redacción, fecha A LA CUAL SE TIENE QUE ACOMODAR EL INICIO DE LAS FASES ACORDADAS EN EL CONVENIO CON DEFENSA PARA EL TRASLADO DE SUS INSTALACIONES Y ABONO DEL PRECIO DE LOS SUELOS LIBERADOS, SOLAPANDOSE LA PRIMERA DE ESTAS FASES CON LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACION Y LA INSCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Puesto que el planteamiento desarrollado se basa en la venta de las parcelas cuyo precio de venta cubre la inversión prevista, la operación se basa en la intervención de promotores – constructores privados que, mediante la adjudicación en concurso, adquieran la propiedad a cambio del pago del precio del suelo (se ha supuesto en dos trimestres) o, en su caso, de asunción de los costes y gastos (ejecución de obras de urbanización, precio del suelo de defensa, ...) en los plazos previstos para su desarrollo. En el primero de estos casos el ayuntamiento asumiría el pago de los costes y gastos con cargo al precio recibido y adjudicaría y controlaría las obras de urbanización, pudiendo adjudicar lotes a distintos promotores. En el segundo para resultar operativo tendría que adjudicarse la totalidad de los suelos a un único promotor-constructor o a una UTE. En nuestra opinión es más operativa la primera de estas dos opciones que además permite adaptar en cada momento el precio del suelo a la realidad del mercado, no centralizar toda la operación con un único operador y controlar directamente por el ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización en calidad, plazos de ejecución y precios.

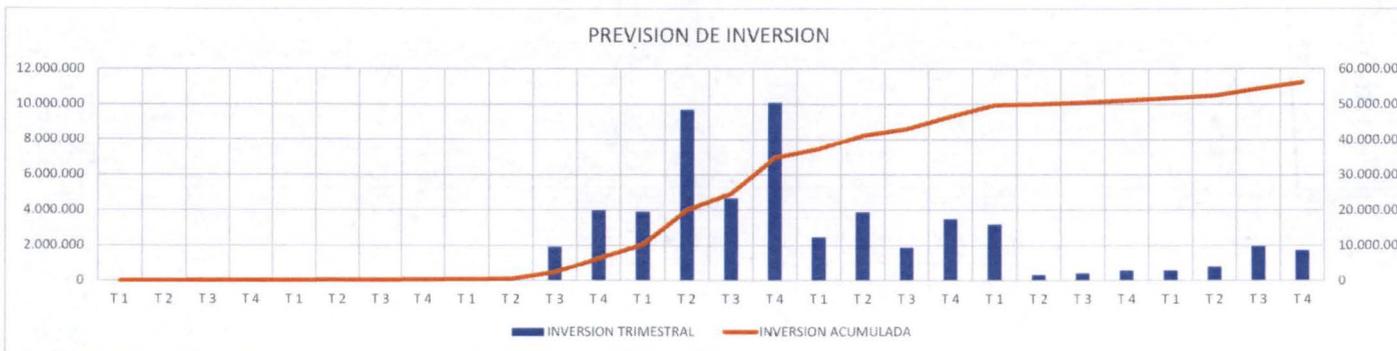
VARIACION DE LA DURACION DE LOS DESALOJOS DE LAS INSTALACIONES DE DEFENSA. La mayor duración de cada fase de desalojo de las instalaciones no afecta a la viabilidad y resultados del proyecto. Sin embargo, una menor duración se estos plazos, exige comprimir las operaciones de venta del suelo para financiar el desarrollo.

La previsión de cash Flow en este caso es la siguiente:

ACTIVIDAD	IMPORTE PREVISTO	AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3				AÑO 4				AÑO 5				AÑO 6				AÑO 7																														
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4																											
Redacción, aprobación y gestión																																																								
PLANEAMIENTO	(1)																																																							
M.P. PGOU / Ordenación Pormenorizada	250.000	12.500	62.500	62.500	25.000	25.000	25.000	25.000	12.500																																															
Proyecto de Reparcelación	70.000	5,00%	25,00%	25,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	10.500	49.000	10.500																																												
Proyecto de Urbanización (Basico y E.M.)	313.743									15,00%	70,00%	15,00%	47.061	219.620	47.061																																									
										15,00%	70,00%	15,00%																																												
Obras de urbanización																																																								
EJECUCION DE OBRAS Y CONEXIONES	(2)																																																							
Otros proyectos. INFORME GEOTECNICO	50.000																					50.000																																		
Otros proyectos. INFORME AMBIENTAL	50.000																					50.000																																		
Obras de Urbanización. Fase 1 (70%)	9.333.863																					560.032	746.709	933.386	1.400.080	1.400.080	1.866.773	1.493.418	933.386																											
Dirección de OO. Fase 1	94.123																					6,00%	8,00%	10,00%	15,00%	15,00%	20,00%	16,00%	10,00%	5.647	7.530	9.412	14.118	14.118	18.825	15.060	9.412																			
Obras de Urbanización. Fase 2 (30%)	4.000.227																					4,00%	8,00%	10,00%	15,00%	15,00%	20,00%	16,00%	10,00%																											
Dirección de OO. Fase 2	40.338																									240.014	320.018	400.023	600.034	600.034	800.045	640.036	400.023																							
Derechos de enganche agua potable y saneamiento	3.815.000																					6,00%	8,00%	10,00%	15,00%	15,00%	20,00%	16,00%	10,00%	2.420	3.227	4.034	6.051	6.051	8.068	6.454	4.034																			
Conexiones y derechos enganche electricidad	2.847.250																					4,00%	8,00%	10,00%	15,00%	15,00%	20,00%	16,00%	10,00%					1.144.500	1.144.500																					
										30,00%	30,00%																																													
Fases definidas por defensa. A negociar																																																								
ABONO SUELO DE DEFENSA Y TRASLADO	(3)																																																							
Fase 1 (16%)	5.659.266																					1.697.780	3.961.486																																	
Fase 2 (37%)	13.087.052																					30,00%	70,00%	3.926.116	9.160.937																															
Fase 3 (37%)	13.087.052																					30,00%	70,00%	3.926.116	9.160.937																															
Fase 4 (10%)	3.537.041																									1.061.112	2.475.929																													
										30,00%	70,00%																																													
IMPORTE PREVISION DE INVERSION TRIMESTRAL		12.500	62.500	62.500	25.000	25.000	25.000	25.000	112.500	10.500	96.061	1.927.900	4.008.548	3.926.116	9.726.616	4.680.355	10.103.735	2.475.310	3.890.127	1.885.597	3.507.153	3.183.908	323.245	404.057	606.085	606.085	808.113	1.978.940	1.736.507																											
IMPORTE PREVISION DE INVERSION ACUMULADA		56.234.957	12.500	75.000	137.500	162.500	187.500	212.500	237.500	350.000	360.500	456.561	2.384.462	6.393.009	10.319.125	20.045.741	24.726.095	34.829.831	37.305.141	41.195.268	43.080.865	46.588.018	49.771.926	50.095.171	50.499.227	51.105.312	51.711.397	52.519.510	54.498.451	56.234.957																										
VENTA DEL SUELO	(4)																																																							
Fase 1 PARCELA MC1	11.500.000																					3.450.000	4.600.000	3.450.000																																
PARCELA MC2	11.500.000																					30,00%	40,00%	30,00%	5.750.000	3.450.000	2.300.000																													
PARCELA BA6	4.000.000																					50,00%	30,00%	2.000.000	1.700.000	800.000																														
PARCELA BA7	4.000.000																					50,00%	30,00%	1.600.000	800.000	1.600.000																														
PARCELA BA8	4.000.000																					40,00%	20,00%	1.600.000	800.000	800.000	800.000																													
Fase 2 PARCELA MC3	11.500.000																					40,00%	20,00%	3.450.000	2.300.000	3.450.000	2.300.000																													
PARCELA MC4	11.500.000																					30,00%	20,00%					4.600.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000																									
Gastos por venta de suelo	-1.180.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-69.000	-92.000	-69.000	-187.000	-109.000	-195.000	-62.000	-85.000	-62.000	-92.000	-46.000	-46.000	-46.000	0	0	0	0																												
IMPORTE PREVISTO DE RETORNO TRIMESTRAL		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.381.000	4.508.000	3.381.000	9.163.000	5.341.000	9.555.000	3.038.000	4.165.000	3.038.000	4.508.000	2.254.000	2.254.000	2.254.000	0	0	0	0																												
IMPORTE PREVISTO DE RETORNO ACUMULADO		56.840.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.381.000	7.889.000	11.270.000	20.433.000	25.774.000	35.329.000	38.367.000	42.532.000	45.570.000	50.078.000	52.332.000	54.586.000	56.840.000	56.840.000	56.840.000	56.840.000	56.840.000	56.840.000																											
PREVISION DE SALDO TRIMESTRAL		-12.500	-62.500	-62.500	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-112.500	-10.500	-96.061	1.453.100	499.452	-545.116	-563.616	660.645	-548.735	562.690	274.873	1.152.403	1.000.847	-929.908	1.930.755	1.849.943	-606.085	-606.085	-808.113	-1.978.940	-1.736.507																											
PREVISION DE SALDO ACUMULADO		605.043	-12.500	-75.000	-137.500	-162.500	-187.500	-212.500	-237.500	-350.000	-360.500	-456.561	996.538	1.495.991	950.875	387.259	1.047.905	499.169	1.061.859	1.336.732	2.489.135	3.489.982	2.560.074	4.490.829	6.340.773	5.734.688	5.128.603	4.320.490	2.341.549	605.043																										

- (1) Plazos de redacción y gestión de planeamiento definidas en este documento
- (2) Previsión de plazos de ejecución de obras de urbanización, en dos fases. Inicio condicionado por el planeamiento y el proyecto correspondiente.
- (3) Propuesta de intenciones condicionada a su negociación con Defensa
- (4) Venta de parcelas condicionada a la gestión del planeamiento y la inscripción en el registro.







5. CONCLUSIONES

Tal y como se ha venido analizando y previendo en este documento la operación es viable y representa una oportunidad para el Ayuntamiento, tanto para conseguir una ordenación urbanística adecuada del ámbito con su integración en la trama urbana, como para obtener una bolsa de suelo de vivienda protegida a integrar en el patrimonio municipal de suelo para futuros desarrollos de esta categoría de vivienda, bien sea en renta, bien en alquiler.

Tal y como está planteada la operación las principales conclusiones son:

- a. El planteamiento de desarrollo del área es urbanísticamente viable y contenido puesto que la densidad de viviendas (58 Vivs/Ha) y la edificabilidad (0,67m²/m²) se sitúan por debajo de los índices medios para áreas con uso residencial colectivo, adecuándose a la satisfacción del bienestar individual y colectivo de la población. Consigue la vertebración de la trama urbana en su entorno inmediato.
- b. Se trata de un desarrollo sostenible compatible con el uso eficiente de los recursos naturales y cuidado del entorno en una zona urbana.
- c. Conlleva unas importantes superficies de dotaciones públicas (zonas verdes, deportivas y universidad) que constituyen un componente de la operación que acentúa sus sostenibilidad e importancia social.
- d. En las condiciones establecidas la necesidad de inversión (directa o mediante financiación externa) por parte del ayuntamiento se limita a un máximo de 500.000 € desde el inicio de actividades hasta el año 2,5.
- e. En el caso de que las ventas mediante acuerdos con operadores se retrasaran 1 TRIMESTRE, la necesidad de inversión prevista alcanzaría una cantidad en torno a 2.500.000 € (*)
- f. En el caso de que las ventas mediante acuerdos con operadores se retrasaran 2 TRIMESTRES, la necesidad de inversión prevista alcanzaría una cantidad en torno a 6.000.000 € (*)
(*). Estos incrementos se producen por la necesidad de abono del primer plazo del precio del suelo a Defensa.
- g. Como se ha expresado el suelo libre de coste que pasaría a integrar el patrimonio de suelo municipal es:

PARCELAS	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	CALIFICACION
PARCELA BA1	93	10.230,0	538	VPPB
PARCELA BA2	93	10.230,0	538	VPPB
PARCELA BA3	93	10.230,0	538	VPPB
PARCELA BA4	93	10.230,0	538	VPPB
PARCELA BA5	93	10.230,0	538	VPPL
TOTAL VPP	465	51.150,0	2.690	

Madrid, a 28 de junio de 2021



ANEJOS.

ANEJO 1. INTRODUCCION SOBRE VIVIENDAS EN ALQUILER

ANEJO 2. ESTIMACION DE POTENCIA ELECTRICA

ANEJO 3. FASES PROPUESTAS POR EL MINISTERIO DE DEFENSA

ANEJO 1. INTRODUCCION SOBRE VIVIENDAS EN ALQUILER

CALCULO DEL VALOR DE RENTA EN LAS PROMOCIONES DE VPP

Para realizar una estimación del valor en renta de cada uno de los modelos, se ha procedido a estimar una vivienda tipo de 100 metros cuadrados construidos. Posteriormente se ha obtenido el valor en venta aplicando los módulos de venta máximo que están en la actualidad en vigor según el grado de protección de la Comunidad de Madrid para el ayuntamiento de Getafe

El valor máximo de alquiler viene indicado en las tablas que se han facilitado con anterioridad en el presente documento (5,5%).

Este porcentaje se han aplicado para cada uno de los modelos tanto al precio de la vivienda como a una plaza de garaje vinculada y un trastero. Entendemos que no debemos incluir los ingresos que pudieran obtenerse por todas las plazas de garaje no vinculadas que va a ser necesario construir para cumplir la dotación obligatoria, al igual que los posibles alquileres derivados de los locales comerciales. Hay que entender que no es probable que se consiga el 100% de ocupación anual y consideramos que esta hipótesis es conservadora, aunque se puedan establecer otros criterios.

El resumen lo podemos analizar en el siguiente cuadro:

CALCULO DE VALORES EN RENTA								
	VIVIENDA TIPO M2 C	M2 UTILES VIV	M2 UTILES PLAZA	M2 UTILES TRASTERO	PRECIO MEDIO DE VENTA VIVIENDA	PLAZA DE GARAJE	TRASTERO	TOTAL VENTA
VPPB	110	90	25	8	148.762,85	19.708,00	6.306,56	174.777,41
VPPL	110	90	25	8	163.132,00	24.635,00	7.883,20	195.650,20

VALOR EN RENTA

PRECIO DE VENTA *5,5%		VPPB	9.612,76
		VPPL	10.760,76

Nota: Solo se tienen en cuenta los ingresos de las viviendas con una plaza de garaje y un trastero vinculado.
No se valoran alquileres de locales ni dotación de plazas de garaje sobrantes para cumplir dotación obligatoria

	Nº VIVIENDAS	RENTA ANUAL VIVIENDA	RENTA ANUAL PROMOCION	VALOR VENTA PROMOCION	% BRUTO AÑO	GASTOS (*)	RENTABILIDAD NETA	% NETO
PARCELA BA1 VPPB	93	9.612,76	893.986,45	16.254.299,00	5,5%	124.838,27	769.148,18	4,73%
PARCELA BA2 VPPB	93	9.612,76	893.986,45	16.254.299,00	5,5%	124.838,27	769.148,18	4,73%
PARCELA BA3 VPPB	93	9.612,76	893.986,45	16.254.299,00	5,5%	124.838,27	769.148,18	4,73%
PARCELA BA4 VPPB	93	9.612,76	893.986,45	16.254.299,00	5,5%	124.838,27	769.148,18	4,73%
PARCELA BA5 VPPI	93	10.760,76	1.000.750,80	18.195.469,00	5,5%	124.838,27	875.912,53	4,81%
IMPORTE DE RENTAS	465	9.842,36	4.576.696,58	83.212.665,00	5,5%	624.191,33	3.952.505,25	4,75%

Nota: Para el cálculo de la rentabilidad no se ha tenido en cuenta la amortización de la inversión.

Para obtener la rentabilidad neta anual, se ha procedido a restar de la suma de los ingresos por alquiler en cada caso, un presupuesto de cada comunidad de propietarios tipo que contiene los capítulos más relevantes incluyendo administración, consumos y los contratos de mantenimiento normales en una promoción de este tipo. Se incluyen a continuación.

ESTIMACION DE GASTOS COMUNIDAD VPP		93 VIVIENDAS
REPARACIONES Y MANTENIMIENTO		12.099
REPARACIONES		
GASTOS JUNTAS		
SEGUROS MULTIRRIESGO		
COMISIONES BANCARIAS		
GASTOS GENERALES		
CONSUMOS ENERGIA		4.982
GARAJE		19.929
MATERIALES		
REPARACIONES		
MANTENIMIENTO EXTINTORES		
MANTENIMIENTO PUERTAS		
ENERGIA GARAJE		
INCENDIOS		
AGUA GARAJE		
VIVIENDAS		7.687
REPARACIONES		
MANTENIMIENTO		
ENERGIA		
AGUA RIEGO		
VIVIENDAS Y GARAJE		71.885
VIGILANCIA		
ASCENSORES		
REPARACIONES		
TELEFONO ASCENSORES		
MANTENIMINETO PORTEROS AUTOMATICOS		
VIVIENDAS Y LOCALES		1.139
ANTENAS		
OTROS		7.117
HONORARIOS		
IVA		
TOTAL GASTOS		124.838

13 NOV 2024

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

ANEJO 2. ESTIMACION DE POTENCIA ELECTRICA

	SUP.	Nº VIVIENDAS	Nº PORTALES (Estimacion)	Nº VIV / PORTAL	PZAS APARC. SUB. (Est.)	DOTACION				C.S.	P. SOLICITADA (kW)	POT. DEMANDADA (C.T.)		POT. DEMANDADA (L.M.T)		
						Viviendas (kW/ud)	Serv. Gen.(kW/ud)	Aparcam. (kW/ud)	Otros (kW/m2)			(kW)	(kVA)	(Kw)	(kVA)	
RESIDENCIAL																
RESIDENCIAL																
Vivienda colectiva																
BLOQUE 1		111	4	24	167	9,20	10	0,125		18,8	753	753	602	753	482	602
BLOQUE 2		111	4	24	167	9,20	10	0,125		18,8	753	753	602	753	482	602
BLOQUE 3		111	4	24	167	9,20	10	0,125		18,8	753	753	602	753	482	602
BLOQUE 4		111	5	24	167	9,20	10	0,125		18,8	867	867	694	867	555	694
BLOQUE 5		111	5	24	167	9,20	10	0,125		18,8	867	867	694	867	555	694
BLOQUE 6		111	5	24	167	9,20	10	0,125		18,8	867	867	694	867	555	694
BLOQUE 7		111	5	24	167	9,20	10	0,125		18,8	867	867	694	867	555	694
BLOQUE 8		111	5	24	167	9,20	10	0,125		18,8	867	867	694	867	555	694
BLOQUE 9		111	5	24	167	9,20	10	0,125		18,8	867	867	694	867	555	694
BLOQUE 10		111	5	24	167	9,20	10	0,125		18,8	867	867	694	867	555	694
BLOQUE 11		111	5	24	167	9,20	10	0,125		18,8	867	867	694	867	555	694
BLOQUE 12		110	5	24	165	9,20	10	0,125		18,8	859	859	687	859	550	687
TOTAL RESIDENCIAL		1.331											8.043	10.053	6.434	8.043
POTENCIA ADSCRITA											12.245					
EQUIPAMIENTOS																
SISTEMAS GENERALES																
DOTACIONES PUBLICAS																
Social																
											0	0	0	0	0	
Escolar											0	0	0	0	0	
Deportivo											0	0	0	0	0	
TOTAL EQUIPAMIENTOS												0	0	0	0	
DOTACIONES																
UNIVERSIDAD	21.100	21.100			500			0,125	0,10		2.173	1.738	2.173	1.390	1.738	
EQUIPAMIENTO LOCAL	6.000	6.000			250			0,125	0,10		631	505	631	404	505	
NUEVO FERIAL	36.000	36.000						0,125	0,10		3.600	2.880	3.600	2.304	2.880	
ZONA DEPORTIVA	35.000	35.000						0,125	0,10		3.500	2.800	3.500	2.240	2.800	
											0	0	0	0	0	
											0	0	0	0	0	
TOTAL EQUIPAMIENTOS												7.923	9.904	6.338	7.923	
ALUMBRADO PÚBLICO																
RED VIARIA																
Red viaria interior y dotación de aparcamientos																
											0	0	0	0	0	
TOTAL EQUIPAMIENTOS												0	0	0	0	
TOTAL											22.149	15.966	19.957	12.772	15.966	

ANEJO 3. FASES PROPUESTAS POR EL MINISTERIO DE DEFENSA

Hay que tener en cuenta que el documento que se incluye a continuación es el presentado en su día por el Ministerio de Defensa, habiendo variado, a la fecha de redacción de este documento, el importe total de la operación de desalojo y venta del suelo al Ayuntamiento. Si se han utilizado las fases propuestas y los importes porcentuales sobre el precio total de cada una de ellas y se ha supuesto una duración de un año para cada una de ellas.



NOTA INFORMATIVA

Procedimiento para realizar la reubicación de Unidades.

A fin de no reducir la capacidad operativa, la reubicación de las unidades afectadas debe realizarse en cuatro etapas (Anexo I):

- Fase 1: (rojo) parte de las instalaciones del Escuadrón de Enseñanza de Automoción.
- Fase 2: (morado) resto de instalaciones del Escuadrón de Enseñanza de Automoción y parte de las instalaciones de la Agrupación del ACAR Getafe.
- Fase 3: (verde) Grupo de Transmisiones en su totalidad y parte de las instalaciones de la Agrupación del ACAR Getafe.
- Fase 4: (amarillo) resto de instalaciones afectadas de la Agrupación del ACAR Getafe.



ANEXO I

ESTIMACIÓN DE COSTES ASOCIADOS A CESIÓN EN FASES SUCESIVAS DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO DE GETAFE.

VALORACIÓN POR FASES.

FASE I.

UNIDAD	Instalación	Coste Estimado
Escuadrón de Enseñanza de Automoción	Hangar para estacionamiento, lavadero, taller de mantenimiento 1º escalón y surtidor de gasolina	3.933.000 €
	50% Urbanización	957.600 €
Agrupación ACAR Getafe	Asfaltado zona conducción	752.400 €

Coste total de la fase I: 5.643.000 €.

FASE II.

UNIDAD	Instalación	Coste Estimado
Escuadrón de Enseñanza de Automoción	Talleres/oficinas/aulas	5.050.200 €
	50% Urbanización	957.600 €
Agrupación ACAR Getafe	OFAP/Biblioteca/Fotografía	303.000 €
	Capilla y Salón de Actos	505.200 €
	Polvorín	400.000 €
	Alojamientos de tropa (parte)	2.048.200 €
	Alojamientos alumnos y almacenes enseñanza	1.536.100 €
	Urbanización	1.184.000 €
	Aparcamiento	139.080 €

Coste total de la fase II: 12.123.380 €.



FASE III.

UNIDAD	Instalación	Coste Estimado
Grupo de Transmisiones	Edificio Jefatura/CECOM	1.473.000 €
	Barracón Nº 16	978.000 €
	Barracón nº 17	972.250 €
	Edificio MW	698.150 €
	Traslado Torre de Antenas (*)	1.754.596 €
	Urbanización	1.184.000 €
Agrupación ACAR Getafe	Escuadrón de Seguridad, Defensa e Instrucción y Escuadrilla de Policía Aérea	1.010.040 €
	Cocina/Comedor	505.200 €
	Negociado de Sanidad	202.000 €
	Armería	600.040 €
	Alojamientos de tropa (resto)	1.024.100 €
	Alojamientos Oficiales/Suboficiales	1.228.920 €
	Lavandería	78.700 €
	Urbanización	1.000.000 €

Coste total de la fase III: 12.708.996 €

(*) Traslado Torre Antenas. De acuerdo con el estudio que se realizó por parte de la DIVCIS/EMACON en el año 2008, si era factible el traslado a la Base Aérea de Getafe, costaría 1.272.000 € (de 2008) más IVA. Es decir **1.754.596,80 €** actuales. Si se optara por esta solución, sería necesario volver a solicitar el estudio, la autorización y el traslado de la citada Torre al CESTIC.

FASE IV.

UNIDAD	Instalación	Coste Estimado
Agrupación ACAR Getafe	Polideportivo/Gimnasio/ Instalaciones deportivas	1.085.000
	Asfaltado	1.710.000 €
	Adaptaciones necesarias en la de Infraestructura ACAR (*)	1.000.000 €
	Urbanización	368.000 €

Coste total de la fase: 3.410.600 €.

(*) La cesión de los terrenos al Ayuntamiento de Getafe, con la construcción de nuevas vías, puede tener un impacto negativo en el control de accesos a la Base Aérea de Getafe, circunstancia que podría justificar la necesidad de buscar un nuevo emplazamiento para dicho control.