

Documento de consultas COAM

CONCURSO CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA ORDENACIÓN, DISEÑO URBANO E INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA EN LOS TERRENOS DESAFECTADOS DEL ACUARTELAMIENTO AÉREO DE GETAFE (ACAR): PROYECTO URBANO DEL NUEVO BARRIO DE LA AVIACIÓN DE GETAFE, MADRID.

Consulta 6 – COAM - (07/11/2025)

Consulta sobre la NORMATIVA URBANÍSTICA del ámbito A.A.08-ACAR-Barrio de la Aviación (Getafe)

1. Sobre la tabla del punto 4 del Pliego de Prescripciones Técnicas

Dando por válida la tabla que figura en el punto 4 del Pliego de Prescripciones Técnicas, entendemos que dicha tabla constituye un **resumen de los parámetros urbanísticos que debe cumplir el programa**, conforme a la **Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe actualmente en tramitación**.

Solicitamos **confirmación expresa** de que esta tabla **prevalece sobre cualquier otro dato incluido en otros documentos** y, por tanto, **recoge los valores vigentes** a efectos de proyecto.

Hemos encontrado contradicciones entre los valores de esta tabla y el documento de **Modificación Puntual nº 21 del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe**.

2. Sobre la edificabilidad residencial indicada (143.220 m²)

En la citada tabla se indica una superficie de **143.220 m²**, seguida de la denominación **“VPPB”**, lo que genera cierta confusión. Solicitamos confirmación sobre los siguientes aspectos:

- a) ¿Los **143.220 m²** corresponden a la **edificabilidad máxima de uso residencial**?
- b) En caso afirmativo, ¿de dicha edificabilidad el **60 %** se destina a **Vivienda de Protección Pública (VPP)** y el **40 %** restante a **vivienda libre**?
- c) ¿Cuál es la **edificabilidad máxima total del ámbito**, incluyendo todos los usos?
- d) ¿Cuál es la **edificabilidad dotacional** del ámbito? En caso de existir edificaciones preexistentes, ¿los metros cuadrados construidos de dichas edificaciones **se incluyen** en la edificabilidad dotacional total?
- e) ¿Cuál es la **ocupación en planta o superficie de suelo** que debe destinarse al **uso residencial**?

- f) ¿Y cuál es la **ocupación total del ámbito**? En caso de no estar definida, ¿es un dato que debe determinarse en la ordenación propuesta?

3. **Sobre la edificabilidad para usos compatibles con el residencial**

Según la tabla del Pliego, se reserva una edificabilidad mínima del **20 % de la edificabilidad total** para usos compatibles con el residencial. Solicitamos confirmación de si los **143.220 m²** mencionados representan efectivamente el **80 % de la edificabilidad total del ámbito**, correspondiendo el 20 % restante a dichos usos compatibles.

4. **Relación entre el espacio residencial y el espacio dotacional central**

En la tabla se diferencian claramente dos apartados:

Espacio residencial, donde el 20 % de la edificabilidad total se destina a usos compatibles con la vivienda.

Espacio dotacional central, donde los edificios existentes se destinan a equipamientos sociales.

Solicitamos confirmación de si **ambos apartados son independientes**, es decir, si los **m² destinados a equipamientos del espacio dotacional central no forman parte** de la edificabilidad total mencionada en el apartado residencial.

5. **Sobre la superficie del espacio dotacional central y zonas verdes**

En la tabla "Espacio Dotacional Central" se indican:

41.000 m² de suelo (superficie mínima del espacio dotacional central).

19.600 m² de suelo (superficie mínima destinada a zonas verdes).

Solicitamos confirmación de si los 19.600 m² de zonas verdes están incluidos dentro de los 41.000 m² del espacio dotacional central.

Respuesta 6

Los datos que se insertan a continuación son los recogidos en el documento de Modificación del PGOU de Getafe nº 21, en su correspondiente ficha de ordenación, que cuenta con aprobación inicial. Constituye el marco general de la actuación que ha establecido el Ayuntamiento de Getafe y tendrán carácter normativo, en su caso, cuando el documento sea aprobado definitivamente. Por ello todas las aclaraciones a la presente consulta deben ser tenidas en cuenta con carácter orientativo. Las propuestas de los concursantes deberán ser viables urbanísticamente conforme a lo expuesto en el

PPT y será el Plan Parcial que redacte el equipo ganador, en desarrollo de la propuesta de ordenación, el que defina con exactitud los parámetros de edificabilidades máximas por usos, porcentaje de vivienda de protección, edificabilidad dotacional, etc.

FICHA RESUMEN DE CARACTERISTICAS		08
Suelo Urbano No Consolidado		A.A
		
Ámbito de Actuación Remitido		
Nombre: ACAR- Barrio de la Aviación		
Figura de Ordenación: PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR (PPRI)		
Uso global: Residencial Colectivo de Vivienda de Protección Pública		
Área Homogénea: U-33 (coincidente con el ámbito)		
Delimitación: La que figura en planos y en el esquema indicativo		
Determinaciones de ordenación		
Superficie total de la actuación (m²s):	209.660	
Superficie de suelo destinado a usos lucrativos (m²s):	a determinar por el PPRI	
Superficie de Redes Generales de Equipamientos (m²s):	41.000	
Superficie mínima de Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres. (m²s):	19.600	
Edificabilidad máxima (m²t)	203.851	
Coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación (m²tH VPPB / m²s):	0,9723	
Densidad de vivienda (viv/ha). (No vinculante)	60-70	
Número de viviendas. (no vinculante)	de entre 1.300 a 1.600	
Número máximo de plantas:	a determinar por el PPRI	
Edificabilidad máxima uso residencial (m²t)	143.220	
Porcentaje mínimo de la edificabilidad residencial destinada a VPP	60%	
Porcentaje de edificabilidad destinada a usos no residenciales	mínimo 20%	
Modalidad de gestión		
Iniciativa de Planeamiento:	PÚBLICA	
Sistema de Ejecución:	A determinar por el planeamiento	
Cesión de edificabilidad al Ayuntamiento:	Según ley	

1) Sobre la tabla del punto 4 del PPT

El apartado 4 del PPT recoge la siguiente tabla.

ESPACIO RESIDENCIAL			
Vivienda	Edificabilidad máxima residencial homogenizada 143.220 m2 de VFPB		
	Densidad estimada entre 60 viv/ ha y 70 viv/ ha		
	Nº de viviendas estimado entre 1.300 y 1.600 viviendas		
	Porcentaje mínimo de vivienda de protección pública: 60% de la edificabilidad residencial		
Otros usos compatibles	Edificabilidad mínima para usos compatibles con el residencial 20% de la edificabilidad total		
ESPACIO DOTACIONAL CENTRAL			
Red General de Equipamiento	Pabellones del acuartelamiento y plaza central que configuran		Superficie mínima (m2s): 41.000 m2
	Zona Verde	Plaza de uso y dominio público	Superficie mínima (m2s): 19.600 m2
	Equipamientos sociales	Equipamientos ciudad: edificios existentes	
ESPACIO TERCIARIO Y OCIO-RECREATIVO			
Mantenimiento del pabellón deportivo existente			
Creación de un espacio público polivalente para ferias, conciertos, mercados temporales, etc.			

Revisadas ambas documentaciones se ha detectado que, efectivamente, la tabla puede crear confusión, ya que la edificabilidad máxima homogeneizada 143.200 m2 de VPPB corresponde al caso de que el 100% de la vivienda del ámbito se destine a VPPB,

parámetro que deberá definirse con exactitud en el Plan Parcial que posteriormente desarrolle la propuesta ganadora.

2) Sobre la edificabilidad residencial indicada (143.220 m²)

a) *¿Los **143.220 m²** corresponden a la **edificabilidad máxima de uso residencial**?*

Si, corresponde a la máxima edificabilidad para uso residencial prevista en la Modificación Puntual aprobada inicialmente (MPG 21).

b) *En caso afirmativo, ¿de dicha edificabilidad el **60 %** se destina a **Vivienda de Protección Pública (VPP)** y el **40 %** restante a **vivienda libre**?*

De la edificabilidad que la propuesta destine a uso residencial, el Plan Parcial que en desarrollo de la misma se redacte, deberá contemplar como mínimo el 60% para Vivienda de Protección Pública.

c) *¿Cuál es la **edificabilidad máxima total del ámbito**, incluyendo todos los usos?*

La edificabilidad máxima del ámbito de actuación que prevé la Modificación Puntual aprobada inicialmente es 203.852 m², referida al uso característico del ámbito a desarrollar (VPPB). Este parámetro, conforme al apartado 3 del artículo 39 de la Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, tiene la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria (edificabilidad total máxima) y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

d) *¿Cuál es la **edificabilidad dotacional** del ámbito? En caso de existir edificaciones preexistentes, ¿los metros cuadrados construidos de dichas edificaciones **se incluyen** en la edificabilidad dotacional total?*

La edificabilidad dotacional será establecida por el Plan Parcial que desarrolle la propuesta ganadora en función de la edificabilidad máxima (lucrativa) que finalmente se proponga.

El Plan General de Ordenación Urbana prevé una edificabilidad máxima de 2 m²c/m²s para los equipamientos sociales (Zona de Ordenanza 13)

Las superficies edificadas de los edificios a mantener que sean destinados a redes públicas no se incluirán en el cálculo de la edificabilidad máxima.

e) *¿Cuál es la **ocupación en planta o superficie de suelo** que debe destinarse al **uso residencial**?*

No se establece el parámetro de ocupación de suelo por la edificación para el uso residencial.

f) ¿Y cuál es la **ocupación total del ámbito**? En caso de no estar definida, ¿es un dato que debe determinarse en la ordenación propuesta?

No se establece el parámetro de ocupación máxima del suelo por la edificación en el ámbito, que será el que resulte de las ordenaciones que se propongan en el concurso.

3) Sobre la edificabilidad para usos compatibles con el residencial

Según la tabla del Pliego, se reserva una edificabilidad mínima del **20 % de la edificabilidad total** para usos compatibles con el residencial. Solicitamos confirmación de si los **143.220 m²** mencionados representan efectivamente el **80 % de la edificabilidad total del ámbito**, correspondiendo el 20 % restante a dichos usos compatibles.

Los 143.220 m² establecidos como edificabilidad máxima residencial en la MPG 21 no tienen por qué corresponder al porcentaje del 80% de la edificabilidad total no homogenizada. La determinación del porcentaje del 20% es un mínimo establecido para destinar a otros usos compatibles con el residencial.

4) Relación entre el espacio residencial y el espacio dotacional central

En la tabla se diferencian claramente dos apartados:

Espacio residencial, donde el 20 % de la edificabilidad total se destina a usos compatibles con la vivienda.

Espacio dotacional central, donde los edificios existentes se destinan a equipamientos sociales.

Solicitamos confirmación de si **ambos apartados son independientes**, es decir, si los **m² destinados a equipamientos del espacio dotacional central no forman parte** de la edificabilidad total mencionada en el apartado residencial.

Se confirma que son dos apartados independientes, el primero habla de usos lucrativos, los que consumen edificabilidad urbanística, y el segundo a Redes General de Equipamientos, que se dividen de acuerdo a la legislación vigente de aplicación a Red de Equipamientos Sociales y Red de Zonas Verdes y Espacios Libres.

5) Sobre la superficie del espacio dotacional central y zonas verdes

En la tabla "Espacio Dotacional Central" se indican:

41.000 m² de suelo (superficie mínima del espacio dotacional central).

19.600 m² de suelo (superficie mínima destinada a zonas verdes).

Solicitamos confirmación de si los 19.600 m² de zonas verdes están incluidos dentro de los 41.000 m² del espacio dotacional central.

Los 19.600 m² mínimos destinados a la Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres están incluidos en los 41.000 m² establecidos para la Red General de Equipamientos que establece la MPG 21.

Consulta 7 – COAM - (13/11/2025)

Buenos días,

Les hago llegar las siguientes preguntas sobre el concurso del Barrio de la Aviación. Getafe:

1. En el apartado **“9. Modos de presentación. Normas generales”**, se indica: *“Correo electrónico (anónimo, creado a efectos de comunicación según lo especificado en el apartado 23 de estas bases)”*. Sin embargo, el apartado 23 de las bases corresponde a **“Subcontratación”**. ¿Podrían aclarar a qué se refiere exactamente la cita del texto? ¿Cuál sería el contenido o la especificación correspondiente para el correo electrónico mencionado?
2. ¿Es posible disponer de los planos de arquitectura de las diferentes naves incluidas en el ámbito del concurso?
3. ¿Podemos contar con la información del diagnóstico de la Agenda Urbana de Getafe (AUGE) para la elaboración de la propuesta?
4. En la página 16 del documento de reflexión, se indica que: *“La intervención de estos dos edificios (92 y 97) será anterior al resto del ámbito (...)”*. Posteriormente, se señala que: *“La rehabilitación del edificio 97 (...) debe transformarse en una dotación contemporánea mediante estrategias de conservación adaptativa que mantenga la memoria histórica mientras se da respuesta a las necesidades actuales.”* Solicitamos confirmación de **en qué edificio o edificios debe plantearse la intervención**, ya que no queda claro si se debe actuar sobre el **edificio 92**, el **97**, o sobre **ninguno de ellos**.

Respuesta 7

1. Se trata de una errata. Donde dice *“(anónimo, creado a efectos de comunicación según lo especificado en el apartado 23 de estas bases)”* debería decir *“(anónimo creado a efectos de comunicación)”*.
2. Por cuestiones de seguridad no es posible disponer de planos con las distribuciones interiores de los edificios existentes, que a día de hoy todavía se encuentran destinados al uso militar.
3. El documento de diagnóstico de la AUGE se publicará en los próximos días en la PCSP y en la secretaría del concurso.

4. La intervención edificatoria debe plantearse en el interior del edificio denominado 97 y su espacio circundante, según se señala en la siguiente imagen. Dicha intervención deberá plantear una propuesta de apropiación y articulación del espacio público que circunda al edificio 97, que puede llegar a incluir el diálogo exterior con el número 92 destinado a dependencias de la UC3M y cuyo interior no es objeto del concurso.

PRIMERA FASE DE
INTERVENCIÓN

ACTUACIONES EDIFICATORIAS

92: Intervención por la UC3M

97: Una propuesta de intervención



Una propuesta de
apropiación y
articulación del espacio
público circundante a los
edificios

