

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. GETAFE. MADRID.

DOCUMENTO DE REFLEXIÓN

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN

GETAFE EN SU CONTEXTO

- Territorio de origen agrario e identidad industrial ligado a la aviación
- El crecimiento de la Ciudad: percepción fragmentada

EL ACUARTELAMIENTO AÉREO (ACAR) DE GETAFE

EL NUEVO BARRIO DE LA AVIACIÓN

- Características urbanas del entorno
- Preexistencias: Conservación y transformación

II. OBJETIVOS DEL CONCURSO

LAS CINCO ESCALAS

- La escala metropolitana
- La escala de ciudad
- La escala de barrio
- La escala del espacio público
- La escala edificatoria

RESPONDIENDO AL ¿QUÉ?

- Objetivo
- Programa de usos

RESPONDIENDO AL ¿CÓMO?

- Innovación urbana
- Destino de las preexistencias
- Sostenibilidad: social, económica y ambiental
- Condicionantes derivados de la colindancia con la base aérea y recinto ACAR

EN EL “MIENTRAS TANTO”. FASES

III. RESUMEN

I. INFORMACIÓN

GETAFE EN SU CONTEXTO

Getafe es un polo de innovación en el área metropolitana de Madrid. Dispone de un tejido empresarial y económico sólido en permanente innovación y desarrollo. Tres son los grandes hitos que han contribuido a ello hasta llegar a nuestros días: la llegada de la Base Aérea hace ahora algo más de un siglo y la industria asociada (Construcciones Aeronáuticas S.A., CASA-1923), el fuerte crecimiento industrial a partir de los años 60 y la implantación del Campus de la Universidad Carlos III de Madrid en los 90.

Con esta base territorial y urbana, el Ayuntamiento ha puesto en marcha la iniciativa Getafe Laboratorio Urbano, GLU. Esto es, el territorio y la ciudad al servicio de la innovación generando sinergias mutuas, en una alimentación recíproca constante. Su historial empresarial y económico, en sintonía con el mundo académico e institucional, es una realidad, caldo de cultivo de la Investigación y Desarrollo (I+D) e Innovación. Este concurso forma parte de esta iniciativa. Otras maneras de hacer ciudad donde todo gire en torno a la sostenibilidad y la contando con la participación de la ciudadanía. Principios estos de la *New European Bauhaus*, que queremos estén presentes en el resultado de este nuevo barrio.

Territorio de origen agrario e identidad industrial ligada a la aviación

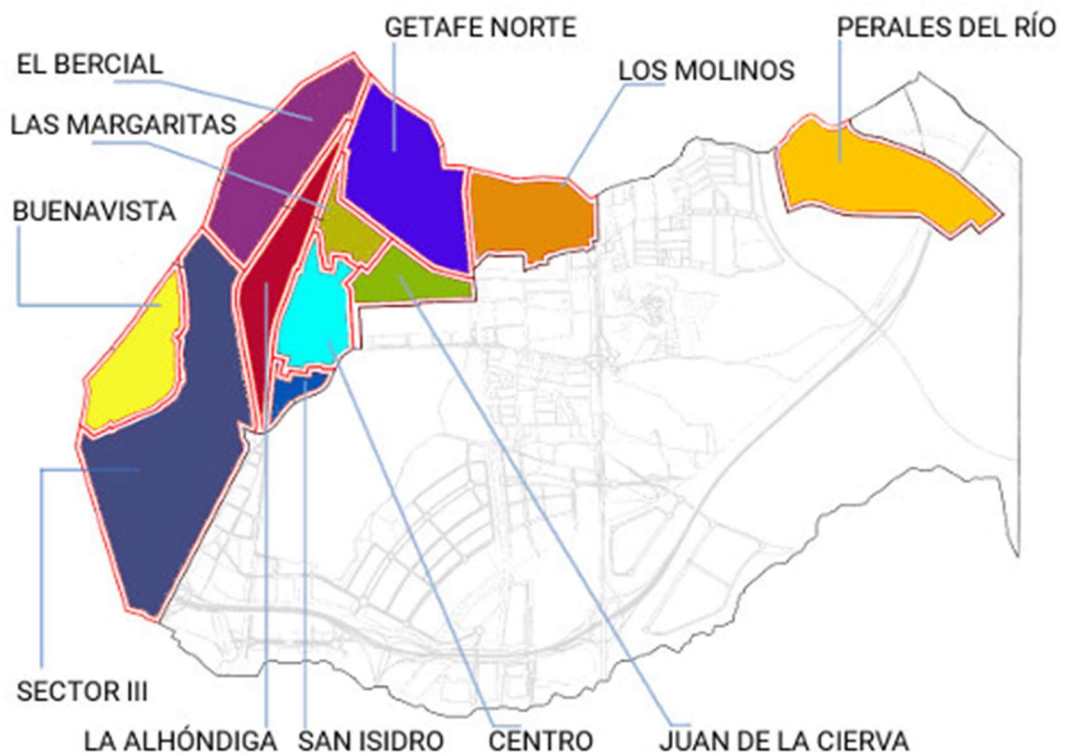
Una de las grandes fortalezas del municipio de Getafe es su factor localización. Dispone de una posición geográfica privilegiada, en el contexto del área metropolitana de Madrid. Parada histórica en los ejes Norte-Sur, de comunicación de la capital con Toledo (carretera N-42) y con Aranjuez (carretera N-4), su crecimiento anterior al siglo XX estuvo relacionado con esta circunstancia, y con la existencia de un tramo del río Manzanares, como lo demuestra los restos arqueológicos, romanos, visigodos, musulmanes, etc. El municipio era lugar de ganadería y agricultura, perdiendo poco a poco esta relación con el territorio a medida que se iba industrializando.

Desde que en el año 1910 se tomará la decisión de ubicar en Getafe un aeródromo (embrión de la actual Base Aérea), el crecimiento de la ciudad ha estado unido a ello. La impronta de esa decisión es muy importante, tanto por la huella urbana y territorial -la Base Aérea ocupa una superficie de unas 360 ha- como socialmente, creciendo y evolucionando en el Getafe del siglo XX, una de las principales señas de identidad de la ciudad.

Así, en el siglo pasado, la aviación y la industria ligada a ella, hizo que su población pasara del sector primario a la industria, llegando hasta nuestros días como otra de las señas de identidad e implicación social muy arraigada en la población. Estas dos relaciones históricas con el territorio, dan pie a dos líneas estratégicas de actuación: **recuperar del origen agrario, adaptado al siglo XXI, y preservar la identidad industrial creada, entre otras cosas, por la presencia del Ejército del Aire.**

El crecimiento de la Ciudad: percepción fragmentada

La ciudad ha pasado de 12.000 habitantes en los años 50 del siglo XX, a los cerca de 200.000 en la actualidad. Un crecimiento excesivamente rápido a lo largo de todas estas décadas, con dos periodos principales: el primero entre los años 50 y 80, fruto de la afluencia masiva de mano de obra a la ciudad, ha generado un tipo de barrios muy propios de esa época, con una alta densidad, que les confiere mucho dinamismo económico y social: Centro, San Isidro, La Alhóndiga, Las Margaritas y Juan de la Cierva; y el segundo, a partir del año 2000. En esta época el censo fijaba 146.000 habitantes, es decir, en tan solo 25 años ha aumentado más de un 30% la población, con un modelo de barrios opuesto al anterior, en cuanto a densidad se refiere.



Ciudad residencial: Barrios de Getafe

En cuanto a la forma urbana, a partir de los años 80, hasta la actualidad, el crecimiento ha venido de la mano de un modelo de barrios aislados, pensados, principalmente para el automóvil, de manzanas cerradas en sí mismas, y de grandes dimensiones, lo que provoca una carencia de vida de barrio y genera movilidades obligadas, en transporte privado en muchas ocasiones. La gran mayoría son barrios en altura, a excepción del Sector 3, una singularidad sociológica conformada por un barrio de baja densidad con desarrollo de viviendas provenientes desde el sector cooperativo.

El factor localización de Getafe trae aparejada su red de infraestructuras de transporte, conformada por autovías, carreteras, líneas de tren de Cercanías y de Metro, confiriéndole una **excelente conectividad**. Estas redes, si bien atraviesan la ciudad mayoritariamente en dirección Norte-Sur, desde principios de los 2000, el municipio también se interconecta con toda la red de ciudades del sur metropolitanos a través de la infraestructura de Metro-Sur. No obstante, las redes no subterráneas, también provocan su mayor **debilidad**, al haberse planificado como **barreras urbanas**, que, sumado al fuerte y rápido crecimiento poblacional, da como resultado una ciudad de agregación de barrios, muchos de ellos inconexos,

especialmente en dirección Este-Oeste. **El municipio necesita de una reflexión sobre la necesidad de permear sus barrios, residenciales, productivos y de servicios.**

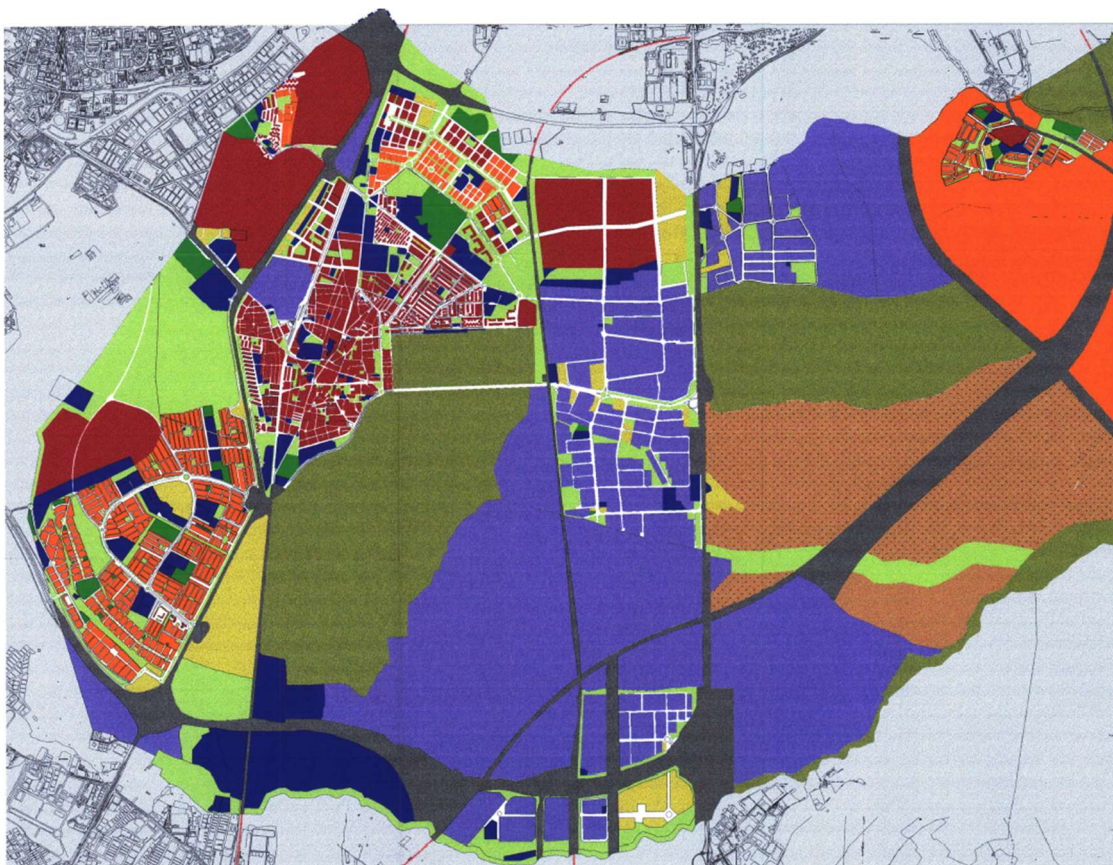
Este hecho favorece una percepción meteorizada, con límites pronunciados, más allá del concepto de borde, llegando casi al de “cicatriz” urbana. Se evidencian unas profundas diferencias, por agregación y/o yuxtaposición en el tiempo, de diversos patrones urbanos que producen una percepción fragmentada de la ciudad y el municipio en su conjunto. Si bien, en los últimos años la ciudad ha hecho un esfuerzo enorme por dignificar estos barrios y atraer equipamientos supramunicipales, todavía queda trabajo por hacer, así como descentralizarlos.

En materia de actividad económica Getafe posee un tejido empresarial consolidado y un modelo muy equilibrado, al respecto de la proporción entre suelo destinado a actividad económica (1.1782,34 ha), y suelo destinado a tejido residencial (1.217.69 ha), que permite el binomio vivir y trabajar, ofreciendo la posibilidad de minimizar las movilidades obligadas

Según el diagnóstico de la Agenda Urbana de Getafe, AUGÉ, de reciente elaboración:

*Getafe evidencia una base económica sólida y diversa, sustentada en un crecimiento demográfico continuo y una población joven con bajo envejecimiento, lo que fortalece su mercado laboral potencial. La alta tasa de dependencia infantil **sugiere futuras exigencias sobre los servicios del cuidado y educación, lo cual deberá considerarse en las estrategias de desarrollo local.** Esta dinámica demográfica, combinada con una configuración urbana consolidada, presenta un entorno propicio para el crecimiento económico, siempre que se acompañe de políticas inclusivas. Desde el punto de vista productivo, Getafe combina de una manera equilibrada, una fuerte base de servicios con un destacado peso del sector industrial, una característica poco común entre los grandes municipios urbanos. **Este binomio le permite mantener una estructura económica versátil y resiliente.***

En este sentido, la llegada de la Universidad supuso un revulsivo, tractor de una economía ligada al conocimiento, que mucho puede aportar, y así lo está haciendo, a la transformación económica de la ciudad al siglo XXI. La Universidad Carlos III de Madrid, UC3M, ocupa uno de los primeros puestos en los rankings de las universidades españolas e internacionales, hecho este que permea en el tejido económico y social de la ciudad. Algo que queremos promover aún más. Es también de reseñar la presencia de la Universidad Politécnica de Madrid al sur de la ciudad.



Plano P-3. Calificación del PGOUG (Suelos industriales en morado)

EL ACUARTELAMIENTO AÉREO (ACAR) DE GETAFE

En este contexto local los terrenos ocupados por el Acuartelamiento Aéreo (ACAR) de Getafe instalaciones pertenecientes al Ejército del Aire, ocupan una superficie total de 60 ha. Su construcción fue iniciada a partir de 1940, siendo un modelo de cuartel militar permanente cuyas instalaciones responden a las necesidades de residencia, trabajo, entrenamiento físico y táctico, logísticas y de servicio. Instalaciones que permiten la autosuficiencia de funcionamiento.

Con los años, este cuartel se convirtió en una isla en el tejido urbano de Getafe. Una ciudad en sí misma, dentro de la ciudad consolidada, dotada del cerramiento perimetral propio de los recintos de la Defensa Nacional, de la que poco a poco la ciudad se está apropiando, constituyendo un área de oportunidad para ser incorporada a su estructura.



Fotografía aérea de 1946



Fotografía aérea de 1972



Fotografía aérea 1975

Esta oportunidad fue identificada en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, aprobado definitivamente en 2003, aunque algunos ámbitos de Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable y el Suelo No Urbanizable de Protección fueron aplazados y aprobados el 17 de junio de 2004, (acuerdo publicado en el BOCM núm. 156, de 2 de julio de 2004). Tras años de trabajo y negociaciones, el equipo de gobierno municipal en el año 2019 retoma las gestiones para su transformación e integración en la ciudad con el “Protocolo General de Actuaciones entre el Ministerio de Defensa, el Ayuntamiento de Getafe y la Universidad Carlos III de Madrid”, cuyo objetivo era la colaboración en la realización de las acciones conducentes a determinar las condiciones generales y necesarias para que dichos terrenos pudieran contribuir al desarrollo sostenible del municipio, orientado principalmente a proveer espacios públicos, nuevas vías de conexión y equipamientos de interés social, así como crear una zona residencial, dirigida prioritariamente a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En el año 2022 se desafectan unas 22 ha del recinto, un tercio aproximadamente del total del ámbito cuartelario, que fueron comprados por el Ayuntamiento de Getafe en el año 2023, al objeto de crear en ellos el **Barrio de la Aviación**. Nombre elegido por la ciudadanía en el marco de un proceso de participación ciudadana. Un nuevo barrio residencial, con el fin principal de dotar al municipio de vivienda asequible y albergar nuevas instalaciones de la UC3M.

EL NUEVO BARRIO DE LA AVIACIÓN

Características urbanas del entorno

Los terrenos del futuro Barrio de la Aviación, se encuentran ubicados entre los barrios populares de Centro y Juan de la Cierva. Estos barrios, junto con San Isidro, La Alhóndiga y Las Margaritas, son crecimientos de alta densidad, en torno al núcleo histórico de Getafe contruidos entre los años 50 y 70 del siglo pasado, que albergaron numerosas familias que emigraron a Getafe para trabajar en su pujante industria. Así, la ciudad poco a poco fue ocupando sus campos de labradío por crecimientos residenciales, alrededor del núcleo urbano, e instalaciones de industria especializada, creando una identidad económica e industrial complementaria ligada a la aviación.

Son barrios que responden a un modelo de construcción propio de la España de esa época, que nacieron separados de la ciudad existente, pero poco a poco conformaron una trama urbana contigua a ella. Se caracterizan por su baja altura, máximo 5 plantas sobre la rasante, pero con una alta densidad, lo que implicó vida de barrio, pero con carencias de dotaciones, especialmente de espacio público de calidad, parques y calles, estas últimas con excesiva abundancia de coches, dada la carencia de dotación de aparcamiento en las edificaciones. Son viviendas obreras, principalmente para trabajadores de la industria de Getafe, y como tal, de escasas dimensiones. Hoy día, muchas de sus edificaciones están obsoletas, necesitadas de inversiones que procuren una mejora de la accesibilidad, eficiencia energética y regeneración urbana. Algo en lo que ya está trabajando desde el Ayuntamiento en los últimos años. No obstante, son barrios de proporciones óptimas, en su relación ancho de calle y altura de la edificación, para hacer del espacio público de calidad una extensión de la vivienda, convirtiéndolo en salones urbanos.



Las Margaritas



Juan de la Cierva



Centro

En este contexto, las dependencias del antiguo acuartelamiento del Ejército del Aire, ACAR, son una oportunidad para acercar los barrios de la ciudad y vertebrar el municipio en las próximas décadas. Situado en el centro neurálgico, está llamado a ser una **nueva centralidad** Centro y rótula que permita permear el núcleo urbano en dirección Este-Oeste, el mayor déficit que ahora mismo tiene; y a su vez, a escala de barrio sea una pieza permeable entre el Norte, barrio de Juan de la Cierva, y el Sur, avenida de John Lennon. Esta última, con la previsión de convertirse en vía urbana toda vez se concrete su cesión al municipio por parte de la Comunidad de Madrid, en la que se está trabajando.

El acondicionamiento de la **estación de Cercanías**, línea C3, con un nuevo proyecto en redacción para la parada **Getafe Industrial**, acompañado de la conversión de la M-406 en vía urbana permitirán acercar esta infraestructura fundamental para el nuevo barrio.

Ello sumado a un conjunto de actuaciones, como la que lleva aparejada el reciente anuncio del cierre de la planta de Corrugados-Getafe, la regeneración del Polígono Industrial de Los Ángeles, el desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior de La Estación, y la transformación de la actual Plaza de Toros, a través del concurso internacional ideas Europan, en un centro dedicado al conocimiento, cultura y eventos, atraerán vitalidad hacia este ámbito de la ciudad ampliando esa nueva centralidad.



Preexistencias, conservación y transformación.

El recinto cuartelario está urbanizado y edificado de acuerdo a las necesidades de las actividades militares que albergaba, siendo necesaria la **reurbanización de su totalidad**. Parte de su trama y de sus edificios deberán mantenerse por su interés cultural, reflejo del origen castrense e industrial de las instalaciones. La conservación e integración de estas preexistencias definirán la identidad del nuevo barrio, en una **conservación adaptativa** para mantener la memoria histórica a la par que se da respuesta a las necesidades actuales.



ACAR Getafe: Ámbito de actuación sobre fotografía aérea de 2025

Seguidamente se adjuntan fotos de los elementos de algunos de los espacios, edificios y elementos más significativos del recinto.

EXTERIOR DEL RECINTO



C/ de la Comadrona Asunción Fernández a la altura de la Plaza de España



Pº de John Lennon: al fondo Edificio polideportivo.



Pº de John Lennon: Eje frente a los pabellones



Pº John Lennon: entrada al recinto desde la carretera M-406. Edificio polideportivo.



Pº de John Lennon: vista desde la segunda entrada desde la M-406

INTERIOR DEL RECINTO



Vista desde la Avda. de los Grandes Vuelos hacia el Cerro de los Ángeles



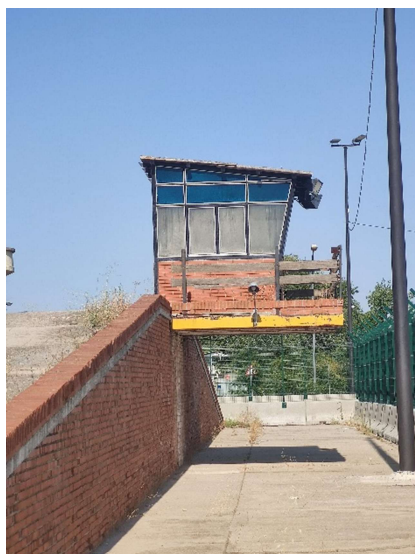
nave industrial. Vista hacia la c/Plus Ultra



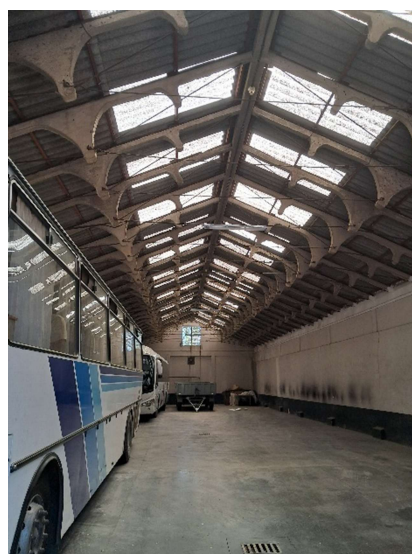
Zoan de prácticas automovil, vista hacia c/Plus Ultra



Naves industriales zona norte (cocheras)



Detalle de Instalación de la zona de práctica automovil



Interior nave de cocheras



Espacio norte pabellones



Vista de la fachada de los pabellones norte



Arbolado en la zona industrial



Plaza de Armas, vista de la fachada de los pabellones



Nave industrial



Vista del espacio libre interior a los pabellones (Plaza de Armas)



Depósito



Vista hacia la c/ Comadrona Asunción Fernández, espacio entre la zona de pabellones y edificio polideportivo

II. OBJETIVOS DEL CONCURSO

LAS CINCO ESCALAS: CIUDAD, BARRIO Y CALLE

De los participantes se busca una **reflexión y respuesta a los problemas y oportunidades urbanísticas existentes**, con propuestas en relación en las **cinco escalas: Metropolitana, Ciudad, Barrio, Espacio Público y Edificio**. El ACAR es ahora una isla, un perímetro de borde necesitado de conexión con su entorno, estableciendo los siguientes **objetivos** en cada una de las escalas:

En la **ESCALA METROPOLITANA**, Getafe juega un factor clave. Por la ubicación del municipio, el sólido tejido económico existente conjuntamente con la Universidad, así como la red de infraestructuras de comunicación que vertebran la ciudad, el emplazamiento de actuación interactúa en clave metropolitana. La proximidad al Metro Sur, parada Juan de la Cierva, que a su vez conecta con las líneas de cercanías C3, en la parada El Casar y C4, en la parada de Getafe Centro, uniéndolo tanto con el centro de la ciudad residencial, como con el Getafe industrial y empresarial, lo que permite **ahorrar en movilidades innecesarias y reducir la dependencia del vehículo privado**.

Todo ello, hacen de este enclave un **lugar bien conectado, atractivo para vivir y con oferta laboral**, que permita desarrollar un proyecto de vida,

En la **ESCALA DE CIUDAD**, y dada la presencia en la ciudad de la UC3M, es un objetivo la ampliación de sus instalaciones a través de un **nuevo campus**. El modelo que se persigue con este nuevo campus es el de ejemplos de ciudades universitarias históricas como Salamanca, Bolonia, etc. Es decir, la universidad en la ciudad, al contrario de una ciudad universitaria. Se busca disponer de espacios universitarios integrados en la trama urbana, e intercomunicados entre sí. La convivencia de los estudiantes y usuarios en el espacio público de la ciudad como suerte de diversidad, intergeneracionalidad, etc. En definitiva, que la ciudad se impregne de la universidad y viceversa, lejos de que esta se convierta en una isla.

La ubicación del ACAR debe responder a una suerte de **conector, en tres de los cuatro ejes cardinales** ya que, al Sur, la Base Aérea impide una permeabilidad hacia ese borde. En los otros tres se busca:

- Hacia el Norte, **la extensión del campus de la Universidad Carlos III ya existente en la Calle Madrid con este nuevo barrio**, de manera que ambos tengan una interrelación urbana a través de recorridos amables y sostenibles que vertebran el barrio de Juan de la Cierva, que acerquen ambas ubicaciones y contribuyan a integrar el tejido urbano existente con el nuevo por hacer.
- En el eje Este-Oeste, **la conexión entre el centro urbano, con usos residenciales y el Este de la ciudad con usos industriales y de actividad económica mayoritariamente, pero también residenciales**. La reciente noticia del cierre de la fábrica de acero corrugado, viene a confirmar el potencial papel transformador en tres ejes este-oeste: Paseo de John Lennon, calle Plus Ultra, y calle Fundidores. Así en el área empresarial de Los Ángeles, en proceso de regeneración urbana a través de distintas actuaciones ya en marcha, se irá desencadenando una mayor conectividad y permeabilidad urbana.

Además, se busca **hilvanar los tres grandes pulmones verdes de la ciudad, Parque de la Alhóndiga, Cerro de los Ángeles y el Parque Regional del Manzanares**, donde el proyecto urbano del ACAR es la oportunidad para actuar como una suerte de conector de la red de **infraestructura verde** que vertebró todo el municipio.

Resulta conveniente también ampliar la mirada a la escala metropolitana.

En la **ESCALA DE BARRIO** se busca la integración del ámbito en la trama urbana existente, aportando permeabilidad, integración y dotación de servicios, destinados no solo a satisfacer las necesidades del nuevo barrio, sino también a mejorar las carencias de los barrios vecinos.

Para eso entendemos como una estrategia necesaria, explorar el *urbanismo por niveles superpuestos o planeamiento en sección* (entendido como la posibilidad de establecer distintas calificaciones de usos por niveles dentro de una misma parcela)

Buscamos la construcción de un barrio referente en **integración con el tejido urbano preexistente**, la **mezcla de usos**, la densidad y la ecología, bajo parámetros bioclimáticos, de eficiencia energética en la edificación, así como fomentar y potenciar la producción de energías renovables no solo para el autoconsumo del barrio, sino valorando la posibilidad de proporcionar energía a los ámbitos de su entorno, impulsando un **barrio de energía positiva**.

La **volumetría y condiciones de diseño de los edificios** también es un aspecto clave del paisaje urbano, sobre el que los concursantes deberán reflexionar para que posteriormente se pueda trasladar en el desarrollo del ulterior de contrato a la/s ordenanza/s del nuevo barrio. La **parcelación y ordenación** deberá responder también a criterios de densificación, especialmente en el ámbito Norte del desarrollo, que dispone de mayor conectividad, y que podrá ejercer de “atractor-puerta al nuevo barrio”, vinculado con el **eje cívico y comercial “Getafe Central-Cibelina-Plaza España-Barrio de La Aviación”**, en el entorno de Plaza de España, donde la afección al cono aeronáutico será previsiblemente menor.



El uso de modelos de manzana abierta en de parcelación, que permitan generar entornos y espacios públicos favorables al intercambio y la mezcla social, así como la densificación en las zonas mejor conectadas (aumentando las alturas), resulta fundamental como planteamiento de partida. Será relevante plantear la mezcla de tipologías residenciales, la mezcla intergeneracional y las condiciones socioeconómicas.

En la **ESCALA DEL ESPACIO PÚBLICO**, la cercana y humana, la de la cotidianeidad de las plazas, zonas verdes, calles..., se apuesta por calles amplias, donde el peatón adquiere la máxima importancia jerárquica, zonas verdes y **espacios comunes para fomentar la convivencia**. La movilidad sostenible y la ausencia de tráfico rodado en superficie son aspectos clave sobre los que reflexionar, especialmente en un barrio de esta escala, que buscamos sea amable y **en el que los edificios públicos y privados preferentemente se vuelquen hacia el espacio común**.

En cuanto a la **ESCALA EDIFICATORIA**, se incluye la intervención interior en el edificio denominado 97, que conjuntamente con el número 92 destinado a dependencias de la UC3M (su interior no es objeto del concurso), deberá plantear una propuesta de apropiación y articulación del espacio público que lo circunda. La intervención en estos dos edificios, será anterior al resto del ámbito, tal y como se explica en el apartado “mientras tanto”. Con esta intervención buscamos una **propuesta concreta que recoja una estrategia de intervención sobre el patrimonio y su relación con el espacio público, que pueda ser replicable al resto del ámbito mediante su extrapolación y escalado**.

De esta manera, la actuación en estos dos edificios que se complementan como dotaciones, supondrá abrir el recinto a esta calle lateral creando una plaza pública hacia el exterior.

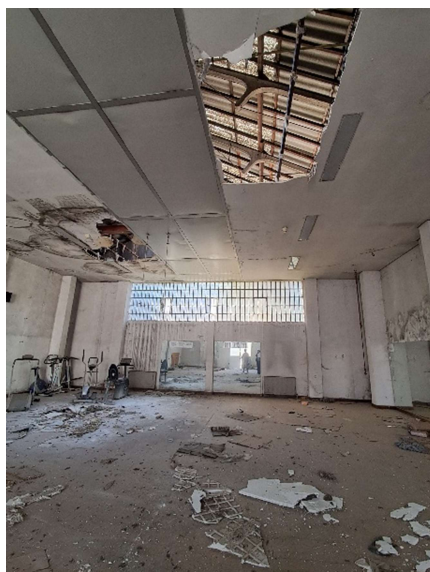
La rehabilitación del edificio 97, casi colindante al muro de cierre actual con una garita de vigilancia debe transformarse en una dotación contemporánea mediante estrategias de conservación adaptativa que mantenga la memoria histórica mientras se da respuesta a las necesidades actuales.



Acceso actual al edificio



Cierre en c/ Comadrona Asunción Fernández



Estado del interior del edificio y detalle de la estructura de cubierta

Se trata de un edificio, sin uso en la actualidad, que fue utilizado como antiguo gimnasio. Albergará un equipamiento público social con la finalidad de ser la **sede del proyecto de ciudad, Getafe Laboratorio Urbano**. Un centro aglutinador del conocimiento y la investigación sobre el municipio, desde su historia hasta su proyección presente y futura. Un lugar de divulgación y pensamiento conjunto sobre la ciudad que queremos. Un espacio con uso expositivo, de reunión y almacenaje de documentación, germen a su vez del futuro archivo histórico.

Este edificio será un escaparate para compartir con toda la ciudadanía el proceso de transformación de la ciudad que se va a llevar a cabo con este nuevo barrio. A través del propio ejemplo del barrio de La Aviación mostraremos otras maneras de intervenir en la ciudad existente mediante su reciclaje, así como otros modos de habitar la ciudad.

 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



Respondiendo al ¿QUÉ?

Objetivo

El objetivo del concurso es obtener de los participantes **ideas innovadoras** que incluyan un **planteamiento general de ordenación, posibles acciones urbanas concretas en relación con los usos y propuestas de diseño urbano y arquitectónico** con las que dar respuesta al programa y necesidades del nuevo barrio y a los objetivos señalados en relación con cada una de las **cinco escalas**.

Se busca el diseño de un nuevo barrio residencial-dotacional-productivo, Barrio de la Aviación, que responda a un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente, que promueva, como ya se ha referido anteriormente:

- La **conservación, transformación y/o rehabilitación de las preexistencias**, que le dan identidad -zonas arboladas, espacios y edificaciones y elementos singulares- posibilitando su uso para actividades dotacionales, terciarias y/o generadoras de actividad económica compatible con la vivienda, y que doten a los futuros habitantes de un entorno con calidad de vida.
- La **mezcla de usos y actividades intergeneracionales**. La existencia de comercios y servicios, que haga sea percibido como amable, inclusivo y accesible. **Se valorarán propuestas que promueva un urbanismo por niveles superpuestos.**

Programa de usos y necesidades

La siguiente tabla resume, en grandes números, las condiciones de los parámetros que debe cumplir el programa de acuerdo a la modificación de Plan General de Ordenación Urbana que se está tramitando en la actualidad.

ESPACIO RESIDENCIAL

Vivienda	Edificabilidad máxima residencial homogeneizada 143.220 m ² de VPPB	
	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.

La incorporación del programa mínimo de nuevos usos recogido en el PPT, que incluya:

- **Vivienda**. Una capacidad de vivienda de entre 1.300 y 1.600, a fijar en las propuestas de acuerdo a sus tipologías formales, funcionales y sociales. Tipologías generales de bloque o edificación. No resulta necesario el planteamiento de tipologías interiores de las viviendas.
- **Equipamiento Universitario**. Ampliación del campus de la UC3M en Getafe.
- **La superficie destinada a la Universidad** será la determinada por las edificaciones preexistentes a mantener (ver esquema de Situación actual y edificios a integrar en la ordenación)

El programa planteado se detalla solo a modo informativo, pero su desarrollo no es objeto de este concurso. Únicamente se deben reservar los espacios para ello en los edificios señalados al efecto y considerar las relaciones y sinergias con el entorno inmediato. La universidad prevé destinar estos edificios a los usos que se recogen a continuación:

- Actividad de investigación en el ámbito de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería, Humanidades, Comunicación y Documentación y Salud.
 - Actividades de emprendimiento en las áreas referidas anteriormente, incluyendo la interacción con empresas en el ámbito de I+D+i.
 - Despliegue de infraestructuras de investigación emblemáticas y de alto impacto internacional.
 - Actividades de formación de postgrado y formación permanente.
- **Otros usos.** El resto de edificios preexistentes a mantener se destinarán a usos y actividades que respondan a necesidades de la ciudad y/o complementen a la Universidad. Se busca por parte de los concursantes propuesta de usos dotacionales, donde la innovación, la cultura y el conocimiento actúen como motor de cambio social y urbano y se conviertan en el eje vertebrador de transformación del espacio urbano. Teniendo en cuenta las principales señas de identidad de esta ciudad, proponer unos usos que, mirando al presente y futuro no olviden la historia identitaria de esta ciudad. Para ello se deberán hacer propuestas concretas de ubicación y configuración de edificios o espacios (mercados, locales de ensayo, culturales, docentes, sanitarios, etc...).
- **Dotaciones de equipamientos públicos,** generales y locales, deberán alinearse con los objetivos y determinaciones previstas en la Modificación Nº21 de Plan General, tomando como mínimas las superficies de redes previstas en la misma, y cumpliendo en cualquier caso con la legislación urbanística, pudiendo considerar, en caso de considerarlo necesario, las previsiones legales sobre la monetización de redes en suelo urbano.

Hay que señalar algunos usos concretos de dotaciones públicas, ya identificados por el municipio como necesidad:

- **Equipamiento social destinado a la investigación y divulgación.** Se trata del edificio número 92, que da frente a la calle Comadrona Asunción, el cual está incluido en el concurso como actuación de intervención edificatoria.
- **Archivo histórico municipal** El Ayuntamiento tiene en estos momentos una carencia de espacio para archivo municipal. El nuevo barrio debería de albergar un archivo histórico municipal que centralice el conocimiento y la investigación alrededor de la Aviación, que sumado a la próxima presencia en Getafe de la Fundación Infante de Orleans, un centro de exposiciones y actividad de vuelo alrededor de aviones históricos, contribuye a afianzar, aún más si cabe, a Getafe como referente en esta materia. No en vano se la conoce popularmente como “cuna de la aviación”.
- **Recinto ferial.** Por último y en caso de que tuviera cabida, existe la necesidad en Getafe de un mayor recinto ferial. Ya se dispone de uno que se ha quedado pequeño (actualmente dispone de 20.000 m2, aproximadamente). Se busca reubicarlo, dotándolo de **una mayor calidad espacial y ambiental**. Se deberá proyectar un espacio que albergue este uso compatible con el uso libre del recinto mientras no se realicen mercados, fiestas o festejos, asimilando su utilización a una zona de esparcimiento con versatilidad de usos.
- Por último, en cuanto a reservas de suelo para **infraestructuras** se deberá prever la localización en el ámbito de una subestación eléctrica y un tanque de tormentas.

Respondiendo al ¿CÓMO?

Innovación urbana

Un barrio al servicio de la **innovación urbana**, que responda a la *integración de conocimiento y la cultura como base de la transformación social*, tanto desde su propia génesis como de lo que allí se produzca por la propia Universidad (UC3M) a través del programa. Un ecosistema de I+D+i ligado a las actividades de investigación y transferencia de conocimiento de la Universidad

Este ecosistema del conocimiento especializado, se entiende como una suerte de oportunidad de ampliar las sinergias entre Academia-Empresa y Ciudadanía, en el propio barrio y extensible a la ciudad, impregnada ya de por sí de una fuerte presencia de actividad económica, con las empresas innovadoras implantadas en el municipio.

Destino de las preexistencias

En relación al patrimonio existente, se trata de aprovechar la oportunidad de **incorporar las preexistencias y condicionantes urbanos en el diseño del nuevo barrio**.

El recinto cuartelario está urbanizado y edificado de acuerdo a las necesidades de las actividades militares que albergaba, siendo necesaria la **reurbanización de su totalidad** donde la componente natural debe jugar un papel importante, pensando en **soluciones de urbanización basadas en la naturaleza, SBN**. Parte de su trama y de sus edificios deben mantenerse por su interés cultural, reflejo del origen castrense e industrial de las instalaciones, permitiendo conjugar el mantenimiento del carácter industrial y castrense, con edificios y modos de habitar y producir del siglo XXI.

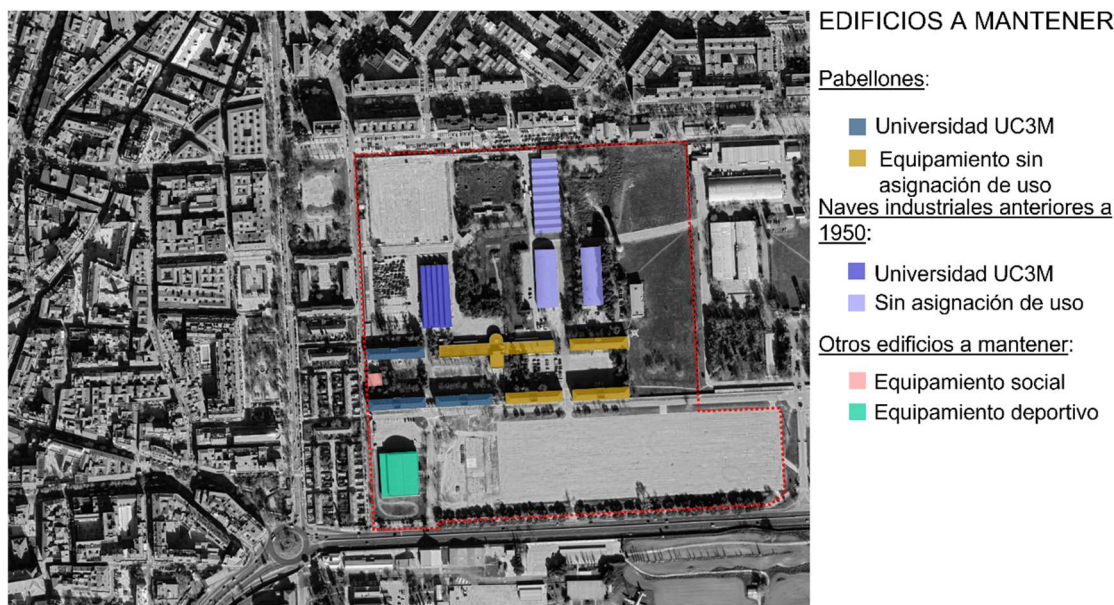
La conservación e integración de estas preexistencias dotarán de identidad al nuevo barrio.

Se promoverá la conservación y rehabilitación de las preexistencias que le dotan de identidad, en una **conservación adaptativa** para mantener la memoria histórica mientras se da respuesta a las necesidades actuales: *edificios, materiales, trazados, arbolado y elementos singulares* para su uso para actividades dotacionales, terciarias y/o generadoras de actividad económica compatible que complementen a la dotación de vivienda, a sus habitantes de un entorno con calidad de vida.

En definitiva, integrar preexistencias patrimoniales en un barrio del siglo XXI, con los siguientes objetivos:

- Diseñar el nuevo barrio de manera que dialogue con las preexistencias, ya sea mediante contrastes controlados o mediante una continuidad material y formal.
- Reutilización de los espacios patrimoniales para usos contemporáneos (viviendas, equipamientos destinados a la innovación, cultura, etc.) que, manteniendo su esencia, les doten de nueva vida.
- Incorporar criterios de arquitectura bioclimática y eficiencia energética en las intervenciones sobre el patrimonio, preservando sus valores e integrándose en el siglo XXI mediante el uso de un lenguaje arquitectónico contemporáneo. Conservación adaptativa.
- Valorar mantener, o no, determinados elementos identitarios del uso que desaparece, tales como estructura metálica de soporte de antena de telefonía, depósito de agua, cartelería, bunker, etc.

Seguidamente se adjunta esquema donde se indican las edificaciones preexistentes, señalando aquellos edificios que ya tiene predeterminado su uso.



Situación actual y edificios a integrar en la ordenación

Sostenibilidad

Se busca un barrio que cumpla con los parámetros de sostenibilidad en sus tres vertientes:

Con el foco en la **SOSTENIBILIDAD SOCIAL**, donde las personas se ubican en el centro de las decisiones, buscamos, un barrio donde se facilite la *convivencia social e intergeneracional a través del espacio público*.

Se busca un barrio donde su diseño se impregne de la importancia del trabajo de los cuidados en su diseño, como parte imprescindible para el desarrollo de la vida: modelo, mezcla de usos, red equipamientos y servicios públicos y privados de proximidad, para la de la vida cotidiana, calidad del espacio público, movilidad que tenga en cuenta la perspectiva de género, representatividad de género en la nomenclatura de sus calles y plazas, arte público, etc.

En consonancia con Getafe Laboratorio Urbano, buscamos hacer de este barrio un verdadero laboratorio de vivienda del siglo XXI, que ofrezca flexibilidad en el uso a lo largo del ciclo completo de vida de las diferentes personas en toda su diversidad. Por medio de los diferentes núcleos de convivencia, modos de vida y variedad tipológica de la sociedad actual, fomentando siempre la intergeneracionalidad y la desjerarquización en sus distribuciones, como determinan los estudios de inclusión de la perspectiva de género.

Debe ser un barrio con vivienda asequible, saludable para las personas, tanto física como mentalmente, reduciendo al máximo la presencia motorizada, que proporcione aire limpio, vegetación, espacios para relax, sociabilidad, deporte, paseo, etc. En definitiva, se buscan propuestas que hagan de este nuevo desarrollo un lugar de innovación en nuevos modos de habitabilidad urbana donde le resulte atractivo vivir al más amplio espectro social.

Una actuación **SOSTENIBLE ECONÓMICAMENTE**, entendiendo que las propuestas tengan un planteamiento económico de gestión de la actuación, equilibrada en gastos e ingresos.

El diseño deberá ser tal que genere bajos gastos de mantenimiento y consumo de recursos durante su vida útil, tratando de alcanzar el mayor grado de autosuficiencia en la gestión de recursos como los residuos, el ciclo completo del agua, la obtención de energía, etc.

La propuesta de actividad económica a implantar debe producirse en todas las escalas:

- La del comercio de barrio y proximidad, la del mercado de abastos, o locales de todo tipo, con venta de productos locales (artesano, alimentario, artístico); actividades económicas que contribuyan a recuperar tradiciones identitarias de lugar como son la agricultura y la industria.
- La del abastecimiento alimentario.
- La de empresas y centros de producción de conocimiento que trabajan desde lo local para lo global, alrededor de un ecosistema innovador y de investigación como es la universidad y el tejido empresarial robusto que ya existe en la ciudad.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que una parcelación de tamaño intermedio permitiría por un lado dar respuesta a las necesidades de viabilidad económica, y por otro, generar manzanas y calles diversas y dinámicas visualmente.

Una propuesta **SOSTENIBLE AMBIENTALMENTE**. En la era del *never demolish* y la regeneración urbana, apostamos por el mantenimiento de las edificaciones existentes, su rehabilitación e incorporación en la trama urbana de la ciudad a través de la dotación de usos para diferentes equipamientos urbanos.

Además, se busca la eficiencia energética a través de:

- Un barrio autosuficiente, que genere, o al menos lo intente, la propia energía que consume a través de distintas fórmulas que se dejan abiertas a los concursantes: central de residuos y generadora energética, distrito energético compartido, etc.
- Un barrio construido bajo parámetros bioclimáticos y criterios de bajo consumo energético, minimizando la huella de carbono, que incorpore la gestión del ciclo completo del agua y fórmulas de urbanización y edificación que incorporen Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN). Esta reflexión servirá como base de la normativa específica que regule la/s nueva/s zona/s de ordenación.
- Un barrio vertebrado por infraestructura verde que cosa el Este y Oeste de la ciudad. que produzca aire limpio, frescor y calidad de vida a sus habitantes y usuarios.

En definitiva, se busca concebir un barrio desde el contexto actual de emergencia climática en el que nos encontramos. Donde la huella de carbón de la construcción es muy alta y debe minimizarse con el objetivo de mitigación y adaptación al cambio climático a través de estrategias de descarbonización, reciclaje, rehabilitación y ciclos completos de los recursos, materiales y naturales. Con soluciones constructivas basadas en la naturaleza y vegetación que permita regular la temperatura y facilitar el uso por las personas en condiciones climáticas extremas. Un barrio eficiente energéticamente, descarbonizado y bajo criterios de “energía positiva” primando el reciclaje y la reutilización del agua, materiales...es decir potenciar el ciclo completo y cerrado de los recursos. Un barrio con base en la movilidad sostenible, jerarquizado en los distintos modos de movilidad, y partiendo de la base de que la mejor movilidad es la que no se produce.

Condicionantes derivados de la colindancia con la Base Aérea y recinto ACAR

La cercanía de las instalaciones militares al nuevo barrio, ya sea las del Acuartelamiento Aéreo que se mantiene, colindantes por el Este del nuevo barrio, o la Base Aérea, en la margen Sur de la actual carretera M-406, implican afecciones que condicionan el diseño del nuevo barrio.

La de mayor afección de ella es la **Zona de Protección** del acuartelamiento que se mantiene en Getafe, que implicará una banda de 45 m desde la parcela del acuartelamiento que estará sometido a restricciones de uso y edificación. Su diseño deberá evitar elementos y edificios que comprometan la seguridad del cuartel. Así en el espacio colindante al cerramiento del recinto cuartelario, se dispondrá una zona libre de edificación (viario y de espacios libres), franja mínima de aproximadamente 15 m, sin aparcamiento en la margen más cercana al acuartelamiento, así como de otros elementos que puedan comprometer la seguridad del recinto. Este espacio está sometido a informe favorable del Ministerio de Defensa.

En cuanto a las **servidumbres de la Base Aérea de Getafe**, a priori, no implican condicionantes importantes para el diseño de nuevo barrio.

EN EL “MIENTRAS TANTO”. FASES

Conscientes de la lentitud en los procesos de transformación urbana, es un objetivo para el Ayuntamiento de Getafe que la ciudad se vaya apropiando poco a poco del recinto, actualmente vallado y aislado de la vida cotidiana de la ciudadanía.

Así, sumado a la actuación ya realizada de acondicionamiento de un aparcamiento temporal, en la zona norte próxima a la plaza de España o la utilización del polideportivo y la explanada Sur, para eventos puntuales, la Universidad empezará en 2026 la rehabilitación del edificio número 92 con acceso directo desde la calle Comadrona Asunción, que le permite una independencia del resto conjuntamente con el edificio 97, en tanto en cuanto el recinto no esté disponible (ver esquema de ESCALA EDIFICATORIA). Este edificio, casi colindante al muro de cierre que contiene una garita de vigilancia, se transformará en una dotación pública con el propósito de ejercer de faro de la actuación reciclaje y regeneración urbana que a lo largo de los próximos años se va a llevar a cabo.

Por otro lado, y dado el tamaño de la actuación, sería muy interesante por parte de los concursantes incluir como elemento de reflexión la **posibilidad de que la ordenación resultante se pudiera ejecutar por fases**, para hacer viable económicamente la inversión pública necesaria. Para ello se deberá tener en cuenta y priorizar la posibilidad de empezar la construcción de edificios que se ubiquen en espacios colindantes con calles ya existentes, que cuentan con acceso rodado y servicios urbanos sin necesidad de ejecutar la urbanización completa del ámbito.

Así, al noroeste, la zona accesible desde la Avenida de los Ángeles en su confluencia con la Avenida de Aragón, es un espacio que actualmente no tiene ningún uso por el Ejército y sería de cesión inmediata. Para una mejor permeabilidad, requiere de estrategias propositivas, más allá de los límites de la propiedad, con propuestas de reordenación de los equipamientos educativos colindantes al recinto y /o sus espacios libres adyacentes.



Fase 1

III. RESUMEN

A modo de resumen no exhaustivo, entre otras ideas que puedan presentar los concursantes, con el lanzamiento de este concurso desde el Ayuntamiento se pretende **el reciclaje de este recinto de ciudad integrándolo en la ciudad existente**, para lo que es necesario plantear soluciones de futuro que den respuesta a las fortalezas y debilidades urbanas expresadas con anterioridad que, a modo de resumen no exhaustivo, se podrían resumir en:

- Respuesta las **cinco escalas** planteadas bajo parámetros de **innovación urbana**.
- Incorporar de manera estructural la **sostenibilidad: social, económica y ambiental**
- Ubicar a las **personas** en el eje central sobre el que deben girar todas las decisiones urbanas, con especial atención al desarrollo diario de las tareas del **Cuidado** de manera integral, como sostenimiento imprescindible de la vida.
- Una **nueva centralidad** que potencie el reconocimiento y la identidad del nuevo barrio y refuercen su **singularidad**, con el posible empleo de recursos y ritmos formales, polos de atracción, rotura de alineaciones continuas, (secuencias luminosas, escultóricas, paisajísticas, color, forma, textura, etc.).
- Minimizar el concepto de “cicatriz” o **borde urbano** al ser un recinto cerrado en sí mismo.
- **Laboratorio de vivienda**. Soluciones innovadoras que faciliten nuevos modos de habitar el espacio público y la relación con todos edificios, incluidos los de vivienda.
- Un nuevo barrio en un **hito** asociado a nuevos modos de habitabilidad y actividad económica en convivencia, con base en la innovación la cultura y el conocimiento como eje de la transformación urbana.
- Convertir la intervención en un **polo de atracción económica y cultural** tanto para los residentes, como los vecinos y empresas de la ciudad y del área metropolitana
- Repensar el uso específico de las **preexistencias**, para que conjuntamente formen una red de servicios compatibles y variados que permitan que un uso continuado de los mismos a través de diferentes actividades económicas o programaciones.
- Reflexionar sobre la **movilidad** en el barrio y hacia el mismo desde el transporte público, y motorizado que evite la alta presencia del coche a la vez que busque solución al problema de aparcamiento en la ciudad.
- Desarrollo ulterior de una/s Ordenanzas específicas que permitan alcanzar los objetivos perseguidos.

En definitiva, más allá de la planificación urbanística que será la herramienta, buscamos **respuestas a un proyecto urbano innovador donde las personas puedan desarrollar con calidad su proyecto completo de vida**.