



Excmo. Ayuntamiento de Getafe

26-UB2-00192.8/2024
24/180

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 30/118510.9/24, de 9 de diciembre de 2024 por el que viene a interesar informe en relación con la Vigésimoprimera Modificación Sustancial del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, referente a los terrenos desafectados del acuartelamiento aéreo de Getafe (ACAR) y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

1.1.1 Modificación Puntual cuarta del PGOU de Getafe referente a la transformación de los cuarteles de la Avenida de John Lennon (SIA 10/096).

Con núm. 10/223076.9/10 y fecha de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 21 de mayo de 2010, el Ayuntamiento de Getafe remite una copia del documento de Modificación Puntual a efectos de emisión del Informe de Análisis Ambiental.

La modificación que se propone ocupa una superficie de 60,52 ha. El ámbito está ocupado por instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional y cuenta con todos los servicios urbanos de infraestructuras.

El objeto de la modificación es incluir los terrenos que actualmente están vinculados a la Defensa nacional (suelo no urbanizable de Protección de Instalaciones de la Defensa) en la estructura urbana de la ciudad (suelo urbano no consolidado) una vez que se produzca la desafección del uso militar. La figura urbanística para su futuro desarrollo será la de Plan Parcial de Reforma Interior.

Con fecha 18 de noviembre de 2010 y núm. de registro de salida 10/483281.9/10 se da traslado al Ayuntamiento de Getafe del escrito recibido del Ministerio de Defensa en el que informa desfavorablemente la 4ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, para que conforme a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común se presentaran los documentos y justificaciones que se estimaran pertinentes.

Habiendo expirado el plazo concedido para la presentación de dichos documentos y no habiendo recibido contestación alguna por parte del Ayuntamiento, esta Dirección General, con fecha 14 de febrero de 2011 resolvió entendiendo que era innecesaria la formulación de la modificación puntual en tanto no se produjera la desafección de los terrenos.

1.1.2 Modificación Puntual vigésimoprimera referente a los terrenos desafectados del acuartelamiento aéreo de Getafe (ACAR). (SIA 24/180). Expediente actual.

Con fecha 9 de diciembre de 2024 y número de referencia 30/118510.9/24 tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Getafe en relación con la Modificación Puntual referente a los terrenos desafectados del acuartelamiento aéreo de Getafe (ACAR).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1296185869841082760018

El Ayuntamiento adjunta Acuerdo de aprobación inicial en el que se desiste de la tramitación de la cuarta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe referente a la Transformación de los Cuarteles de la Avda. de John Lennon, aprobada con carácter inicial mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 5 de mayo de 2010 (SIA 10/096).

El Ayuntamiento presenta oficio en el que incluye un enlace para la descarga de los documentos urbanístico y ambiental de la Modificación Puntual.

Con número 26/071023.2/24 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de 10 de diciembre de 2024 se comunica al Ayuntamiento que la documentación remitida con fecha 9 de diciembre de 2024 resulta insuficiente para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica tal y como indica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y se le solicita la documentación necesaria para poder iniciar dicha evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha 9 de enero de 2025 y referenciado con el número 10/014492.9/25, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, procedente del Ayuntamiento de Getafe, la siguiente documentación:

Memoria y Anejos. Octubre 2024
Documento ambiental estratégico (DAE).Octubre 2024.
Resumen ejecutivo. Octubre 2024

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 9 de enero de 2025 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 15 de enero de 2025 y referencia 26/002228.7/25 se comunica al Ayuntamiento el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

El día 15 de enero de 2025 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid recibándose respuesta el día 24 de junio de 2025 con registro de entrada número 10/534050.9/25.

Con número 26/005366.1/25 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 4 de febrero de 2025, se remite al Ayuntamiento una solicitud de documentación complementaria sobre suelos contaminados y contaminación acústica.

Con número 10/116726.9/25 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, 13 de febrero de 2025 el Ayuntamiento envía el expediente de la modificación puntual. Esta documentación, sin título, consta de 112 páginas, la primera de las cuales es un índice cuyo primer epígrafe se corresponde con "*solicitud evaluación ambiental*" y el último con "*certificado I pública*". Entre los documentos que incluye destacaremos:

- Informe de ADIF de 8 de enero de 2025.
- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de 24 de enero de 2025 que coincide con el informe recibido en esta Área.
- Informe de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de 9 de enero de 2025.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1296185869841082760018

- Certificado del Jefe de la Oficina de la Junta de Gobierno en el que comunica la existencia de tres alegaciones.
- Copia de las alegaciones presentadas.

Con número 26/037047.3/25 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 8 de agosto de 2025, se remite al Ayuntamiento una reiteración de la solicitud de documentación complementaria sobre suelos contaminados y contaminación acústica.

Con fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de 17 de octubre de 2025, el Ayuntamiento remite Estudio Acústico e informe de calidad del suelo en diversas entradas.

El día 11 de noviembre de 2025 se envía Informe de Situación de la Calidad del Suelo, solicitando informe, al Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibándose respuesta el día 14 de mayo de 2026 con registro de entrada número 10/438355.9/26.

1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 15 de enero de 2025 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español
- Jefatura del Cuerpo de Bomberos
- Dirección General de Aviación Civil
- Ministerio de Defensa
- Dirección General de Protección Civil
- Base Aérea de Getafe
- Área de Sanidad Ambiental
- IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.
- Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid.
- Dirección General de Urbanismo
- Dirección General de Carreteras
- Área de Vías Pecuarias
- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
- ADIF
- Área de Instalaciones Eléctricas
- Universidad Carlos III de Madrid

De manera simultánea se ha solicitado informe preceptivo a los siguientes organismos:

- Canal de Isabel II, como el ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. Se solicita informe en relación con el Informe de situación de la calidad del suelo integrante de la documentación aportada.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, recibida el 27 de enero de 2025. En su informe señalan que se debe realizar un estudio exhaustivo de todas las edificaciones y



elementos existentes de cara a determinar los valores y su necesidad de ser incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Getafe, así como del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. De la misma manera se deberá realizar una campaña de prospección arqueológica para determinar si dichos terrenos pertenecen a alguno de los yacimientos arqueológicos que hay en las inmediaciones.

- Jefatura del Cuerpo de Bomberos, recibida el 30 de enero de 2025. Comunica que no se emite informe de esta documentación ni se realizan observaciones ni sugerencias.
- Dirección General de Aviación Civil, recibida el 6 de febrero de 2025. No se pronuncian dado que esa Dirección General emite informe a los instrumentos de planeamiento en su tramitación urbanística.

No obstante, recuerdan que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias.

- Ministerio de Defensa, recibida el 6 de febrero de 2025. No realiza observaciones.
- Dirección General de Protección Civil, recibida el 11 de febrero de 2025. Informa que respecto a la consulta realizada no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar.
- Agrupación Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR Getafe), recibida el 12 de febrero de 2025. Remiten una subsanación de errores detectados en el Documento Ambiental Estratégico, relativos a la denominación de las diversas unidades ubicadas en el ACAR Getafe.
- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 18 de febrero de 2025. Indican que en este momento no procede formular requisitos desde el ámbito competencial de ese Área sin perjuicio de que puedan requerirse en fases posteriores del planeamiento. Sin embargo, estima necesario incluir información acerca de *Medidas de protección de la Población general y Establecimientos con población vulnerable* para determinar la compatibilidad de los impactos potenciales con dicha planificación. También señala diversas consideraciones sobre la contaminación del suelo y aguas subterráneas, el impacto potencial por presencia de plagas urbanas, la contaminación electromagnética y la contaminación acústica. Estas medidas quedan plasmadas en el punto 4 de este informe.
- IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., recibida el 28 de febrero de 2025 Indican que, en caso de que las infraestructuras proyectadas no garantizaran las distancias mínimas establecidas en la reglamentación vigente con las redes eléctricas existentes, tanto en la fase de construcción como en la situación final, será necesaria la apertura de los correspondientes expedientes para el soterramiento o retranqueo de las mismas.
- Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid, recibida el 20 de marzo de 2025. Señalan la falta de un Estudio de Tráfico y Movilidad.
- Canal de Isabel II, recibida el día 24 de junio de 2025. Informa sobre la demanda de recursos hídricos, el riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, la depuración de las aguas residuales, la conexión a la red de saneamiento y sobre la conexión a la red de abastecimiento existente.



- Dirección General de Urbanismo, recibida el 26 de septiembre de 2025. Incluye una serie de prescripciones y justificaciones que deberán atenderse de forma previa a sus aprobaciones provisional y definitiva.
- Dirección General de Carreteras, recibida el 2 de octubre de 2025. Esta Dirección General emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones de la red de carreteras autonómica.
- Área de Vías Pecuarias, recibida el 15 de diciembre de 2025. Hace una serie de consideraciones sobre el dominio público pecuario.
- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, recibida el 23 de febrero de 2026. Informa favorablemente la Modificación puntual sin perjuicio del cumplimiento de la legislación urbanística.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el día 14 de mayo de 2026. Pone de manifiesto la necesidad de que el apartado normativo de la modificación puntual propuesta incluya la obligación de elaborar, con carácter previo a la aprobación del Plan Parcial de Reforma Interior que la desarrolle, y una vez demolidas las actuales instalaciones militares, un Estudio de Caracterización Analítica. Adjunta Directrices a seguir para la elaboración del citado Estudio.

Se adjunta copia de todos los informes recibidos.

1.3 Informes enviados por el Ayuntamiento

Como ya se ha señalado anteriormente, el 13 de febrero de 2025, el Ayuntamiento envía informes de los siguientes organismos:

- Informe de ADIF de 8 de enero de 2025. En el mismo señala que los terrenos afectados por la Modificación puntual se sitúan a mas de 750m del ferrocarril sin que se detecten afecciones sectoriales según la legislación vigente y que tampoco se observan afecciones desde el punto de vista patrimonial.
- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de 24 de enero de 2025 que coincide con el informe recibido en esta Área.
- Informe de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de 9 de enero de 2025. Emite informe favorable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11 /2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

1.4 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

La Modificación puntual se aprobó inicialmente por acuerdo del Pleno de 13 de noviembre de 2024, según publicación del BOCM núm. 293 de 9 de diciembre de 2024.

Según certificado municipal se han recibido tres alegaciones de las cuales cabe destacar:

Uno de los alegantes solicita que los terrenos ACAR Getafe se destinen -conservando los edificios históricos 1 a 7, el pabellón deportivo 9 y acaso algún edificio más en buen estado- a bosque urbano o parque frondoso que constituiría un amplio refugio climático y no a un nuevo barrio. Justifica esta solicitud en que no existe ya ningún espacio libre de dimensiones suficientes en el casco urbano de



Getafe para destinarlo a parque y en su situación, en el centro de los barrios más antiguos de Getafe, que cuentan con unos pocos parques pequeños.

La asociación Getafe Puerta con Puerta, presenta tres alegaciones:

Primera, relativa al porcentaje mínimo de la edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública (VPP). Reclaman que la Modificación Puntual establezca el porcentaje mínimo de la edificabilidad residencial destinada a VPP en el 100 %, en lugar del 60 % actualmente planteado.

Segunda, relativa a la titularidad del suelo y al régimen de tenencia edificatoria. Reclaman que la Modificación Puntual establezca como invariable la titularidad pública del suelo resultante de la reurbanización del ámbito y como permitidos exclusivamente los regímenes de tenencia edificatoria que respeten la titularidad pública del suelo en el ámbito, tales como la cesión o concesión del derecho de superficie o el alquiler público.

Tercera, relativa a la inclusión de inmuebles y otros elementos en el catálogo de bienes a proteger. Reclaman que la Modificación Puntual proteja también los edificios correspondientes a las referencias 10, 11, 12, 13, 15 y 16, los elementos singulares correspondientes a las referencias 19, 20, 21, 22, 23 y 24 y la estructura urbana preexistente correspondiente a la referencia 27 de su anejo nº 7. Inventario de la edificación, arbolado y otros elementos, mediante su contemplación en la ficha nº 21 o en otra u otras nuevas fichas del Catálogo de Bienes a Proteger del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, con el grado de protección y las observaciones que en cada caso corresponda, en lugar de la mera evaluación de su posible mantenimiento y transformación como condición particular para la ordenación pormenorizada del ámbito.

Finalmente, otro alegante solicita que antes de desarrollarse esta Modificación Puntual se transformen en suelo para vivienda los terrenos de más de 8 ha de suelo dotacional correspondientes a la manzana catastral 06310, C/ Fundidores posterior, y situados entre el barrio de Los Molinos y el PI Los Ángeles.

No han sido detectadas otras personas interesadas distintas a las que se han manifestado mediante la presentación de alegaciones durante el periodo de información pública.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

Los terrenos objeto de modificación, situados al este del centro urbano, son propiedad del Ayuntamiento de Getafe y, en la actualidad, están ocupados por instalaciones del Ministerio de Defensa, estando previsto el cese de las actividades militares en el año 2028. Tienen una superficie de 209 660 m².

El recinto actual del Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR) Getafe está situado al este del centro urbano, formando parte de su continuo urbano, abarcando los terrenos comprendidos entre la Avenida de los Ángeles, la línea de ferrocarril de cercanías C-3, la carretera M-406, y la calle Comadrona Asunción Fernández, que la separa de la Colonia Militar Juan de la Cierva. El recinto se encuentra vallado en su totalidad.





Los terrenos afectos a la modificación puntual lindan al norte con la calle Plus Ultra, vía que la separa del barrio residencial Juan de la Cierva, y las parcelas dotacionales públicas ocupadas por la Escuela Infantil Casa de los Niños y el Colegio Público CEIP Doctor Severo Ochoa, al este con la parte del recinto del ACAR que mantiene su afección a la Defensa Nacional, al sur con el Paseo John Lennon y la M-406 y al oeste con la calle Comadrona Asunción Fernández y la zona recreativa del parque público Plaza de España.

En la actualidad los terrenos del acuartelamiento afectos a la presente Modificación están ocupados por tres unidades militares cuyas edificaciones e instalaciones están destinadas principalmente a oficinas, almacenes, talleres y alojamientos de su personal. La superficie edificada total es aproximadamente 42000 m².

El suelo objeto de la MP está clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección de Redes Existentes Supramunicipales (SNUPRES) R.E. 2 "Instalaciones de la Defensa".

El objeto de la MP es la integración de los terrenos del ACAR Getafe, ahora desafectados y enajenados de la Defensa Nacional, en la estructura urbana de la ciudad, creando un nuevo barrio, "Barrio de la Aviación", que contribuya al desarrollo de la ciudad de Getafe. La modificación establece un ámbito de actuación de suelo Urbano No consolidado AA-08 ACAR. Barrio de la Aviación. Su desarrollo se remite a un Plan Parcial de Reforma Interior.

2.1 Alternativas

Alternativa 0:

No actuación en los terrenos comprendidos en el ámbito de la modificación, lo que no permitiría la integración de los terrenos del ACAR en la estructura urbana perdiendo la oportunidad de actuación en este enclave. Esta alternativa no se considera viable ya que mantener la clasificación del planeamiento vigente va en contra de las previsiones del propio PG para los suelos desafectados.

Alternativa 1:

Consiste en aplicar la clasificación de Suelo Urbano consolidado para el uso Dotacional a través de un Plan Especial. Los criterios de esta ordenación incluirían la máxima permeabilidad de la trama urbana, preservación de la estructura de la trama cuartelaria, integrándola en la nueva trama urbana de la ciudad y posibilitar el uso de las edificaciones militares como equipamientos públicos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1296185869841082760018

Esta alternativa presenta un uso del suelo poco equilibrado al restringir los usos no dotacionales, resultando una eficiencia de los recursos públicos que puede ser mejorable.

Alternativa 2:

Plantea un ámbito de suelo urbano no consolidado para un desarrollo residencial dotacional, donde el régimen de vivienda de protección pública alcance como mínimo el 60% de la edificabilidad destinada a uso residencial

Tiene dos versiones:

- Alternativa 2.1:

En esta alternativa se prolonga la Avenida de Las Ciudades hasta el Paseo John Lennon como único eje viario urbano principal del que parte la estructura interior del nuevo barrio. Se localiza la zona residencial al norte de la actuación. Se mantiene la trama urbana y las edificaciones existentes del acuartelamiento en la zona central, destinando este espacio íntegramente a Equipamiento, no recuperando para la ciudad los espacios arbolados y ajardinados existentes. Se localizan nuevos espacios libres y zonas verdes frente a la ciudad residencial existente y frente al recinto cuartelario, y entre la nueva zona residencial y la zona central de equipamiento. Se localizan en la zona sur los usos terciarios y dotacionales con predominancia de actividades al aire libre, como es el recinto ferial.

Esta alternativa resulta poco eficiente al no preservar las áreas verdes y arbolado existente, su conectividad urbana resulta mejorable, así como el impacto sobre las edificaciones existentes y los impactos ambientales

- Alternativa 2.2 (seleccionada):

Se plantea un nuevo barrio residencial-dotacional cuya ordenación se basa en los siguientes criterios:

- Máxima permeabilidad de la trama urbana frente a las principales vías de su entorno.
- Ordenación de la estructura urbana interior apoyada en elementos singulares preexistentes (edificaciones, plazas y ejes, arbolado, etc.) que aporten valor e identidad al nuevo barrio.
- Preservación de la estructura de la trama cuartelaria integrándola en la nueva trama urbana de la ciudad.
- Proposición de áreas preferentes de localización de usos adecuadas a sus condicionantes y aptitudes:
 - Banda Norte, en continuidad física con el espacio urbano de la ciudad, preferente para localización de usos residenciales.
 - Banda Central, recuperación del espacio configurado por los pabellones del acuartelamiento para la localización de usos dotacionales de equipamientos y de espacios libres, creando un nuevo espacio representativo de la ciudad de Getafe, previendo que se integre en él la Universidad Carlos III de Madrid.
 - Banda Sur, frente al Paseo de John Lennon, prevista principalmente para actividades al aire libre, espacio multiuso de actividades terciarias ocio-recreativas y deportivas, que sirva de espacio de transición entre la Base Aérea y el resto de la ordenación.

Se selecciona la alternativa 2.2 por considerar que presenta unos usos del suelo equilibrados, mejorando la conectividad urbana, preservando las áreas verdes y arbolado existente, minimizando el impacto sobre las edificaciones singulares existentes, mitigando los impactos ambientales y planteando mayor eficiencia de los recursos públicos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1296185869841082760018

La Alternativa 2 seleccionada plantea localizar los usos residenciales en la zona norte del ámbito, los usos dotacionales de equipamientos y de espacios libres se localizarían en la zona central, recuperándose parte de los pabellones del acuartelamiento y también está previsto se integre en él la Universidad Carlos III de Madrid y, finalmente se prevé una banda de frente al Paseo de John Lennon, para actividades al aire libre, espacio multiuso de actividades terciarias ocio-recreativas y deportivas, que sirva de espacio de transición entre la Base Aérea y el resto de la ordenación.

Cambia la clasificación y calificación del ámbito objeto de modificación, pasando de "Suelo no urbanizable de Protección de Redes Existentes Supramunicipales. Instalaciones de Defensa", a Suelo Urbano No Consolidado.

Establece las determinaciones estructurantes: delimitación del ámbito, clasificación, calificación y condiciones estructurantes de ordenación. Se delimita un nuevo ámbito de actuación, con la denominación de AA-08. ACAR-Barrio de la Aviación.

El ámbito de la actuación de Suelo Urbano No Consolidado AA-08, se constituye como una nueva Área Homogénea, que se denomina U-33 y cuyo uso global es el Residencial Colectivo de Vivienda de Protección Pública.

Incorpora el uso residencial

Se van a hacer varios edificios de la universidad Carlos III.

El Acuartelamiento Aéreo forma parte del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. Se ha incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, la Ficha número 21: Conjunto del ACAR- Barrio de la Aviación con protección de Conjuntos Grado 2º Ambiental, que corresponde con el espacio central del acuartelamiento y el trazado de la Avenida de los Grandes Vuelos, calle del acuartelamiento que se prolonga de este a oeste por el ámbito, colindante por el sur al anteriormente citado espacio central cuartelario.

La clasificación del suelo cambia respecto a la existente en el PGOU vigente:

	PGOU	MP
CLASIFICACIÓN	Suelo no urbanizable de protección de redes existentes supramunicipales (instalaciones de defensa)	Suelo urbano no consolidado "AA-08. ACAR-Barrio de la Aviación".

Las determinaciones estructurantes reguladas en la MP son las siguientes:

- Nueva Área Homogénea U-33.

Comprende todos los terrenos desafectados de la Defensa excepto la calle Comadrona Asunción, exterior al recinto cuartelario, que anteriormente era de titularidad militar, pero que ya forma parte de la trama viaria pública del municipio, estando ya clasificada por el PGOU como suelo urbano consolidado,

- Ámbito de Actuación AA-08 ACAR Barrio de la Aviación coincidente con el Área Homogénea U-33 de 209 660 m² de superficie.

Ámbito de Actuación Remitido

Figura de Ordenación: Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)

Uso global: Residencial Colectiva

Edificabilidad máxima: 203 851 m²



Edificabilidad máxima residencial: 143 220 m²
Número de viviendas a construir: de 1 300 a 1 600
Porcentaje mínimo de edificabilidad residencial destinada a VPP: 60%
Porcentaje de edificabilidad destinada a usos no residenciales: 20%
Superficie de Redes Generales de Equipamientos: 41 000 m²,
Superficie mínima de Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres: 19 600 m²



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

Documentación que se modifica

En la Memoria:

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

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

En los Planos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1296185869841082760018

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

Serie de Ordenación General (Escala 1 :25.000):

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

Serie Clasificación del Suelo (Escala 7.500):

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

Serie Ordenación del Suelo Urbano (Escala 2.000):

- 0-582.4-2.01, 0-582.4-2.02, 0 -582.4-2.05 y 0 -582.4-2.06. En los que se modifica la delimitación del suelo urbano, incluyendo en el los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación

En las Normas Urbanísticas:

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

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

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

En el Catálogo de bienes y espacios protegidos:

Se añade una nuevo bien catalogado, correspondiente al N° de Catálogo 21, con la denominación de Conjunto Catalogado: ACAR- Barrio de la Aviación, con Protección de Conjuntos, con Grado 2º Ambiental, que corresponde con:

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



2.2 Posibles afecciones

Suelos potencialmente contaminados

Entre la documentación aportada figura el documento titulado *“Informe de situación de la calidad del suelo. Estudio histórico y del medio físico. Modificación puntual nº21 del PGOU de Getafe (Madrid)”* de 13 de octubre de 2025 en el que se identifican un total de diecinueve zonas de potencial contaminación.

Patrimonio

Se incluye en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos la Ficha Número 21 Conjunto del ACAR-Barrio de la Aviación con protección de Conjuntos Grado 2º Ambiental que corresponde con:



El espacio central del acuartelamiento configurado por ocho pabellones enfrentados dos a dos, que delimitan un espacio central, plaza de relación y comunicación entre ellos.

El trazado de la Avenida de los Grandes Vuelos, calle del acuartelamiento que se prolonga de este a oeste por el ámbito, colindante por el sur al anteriormente citado espacio central cuartelario, y que constituye un eje visual hacia el Cerro de los Ángeles.

En la FICHA 21 se indica que la protección del Conjunto con el Grado 2º Ambiental, recae sobre los antiguos pabellones militares, así como sus zonas verdes, que se consideran un espacio a mantener. Se establecen las condiciones particulares de la edificación, posibilitando la rehabilitación de los actuales edificios para otros usos. Fundamentalmente, estas condiciones son el mantenimiento de su huella volumétrica y elementos singulares, en particular los de la estructura, como cerchas, cúpulas etc.

Vías pecuarias

El ámbito es colindante por el sur con la Vereda de Leganés a Perales del Río (coincidente con la carretera M-406).



Carreteras

El ámbito es colindante por el sur con la carretera M-406 (coincidente con la Vereda de Leganés a Perales del Río).

Servidumbres aeronáuticas

Los suelos están afectados por las servidumbres de la Base Aérea de Getafe. Están incluidos en la envolvente total de aerogeneradores correspondiente al Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas.

Servidumbres radioeléctricas.

En el interior del ámbito existe una antena de microondas prevista trasladar. Con el desmantelamiento de esta antena y su relocalización el Ministerio de Defensa determinará la afección final de esta servidumbre en los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación.

Vegetación. Arbolado

Hay zonas ajardinadas con arbolado, en ocasiones de gran porte. También existe arbolado de alineación asociada a los viarios del acuartelamiento.

La memoria contiene, como ANEJO 7, un Inventario de la edificación, arbolado y otros elementos en el que se muestran algunas fotos de alineación de árboles y se describe la presencia de árboles de gran porte como plátanos, olmos, cipreses, moreras, abetos y tilos.

Ruido

A lo largo de la tramitación, y a petición de esta Área, se recibe Estudio Acústico fechado en septiembre 2025.

El estudio acústico presentado pone de manifiesto que, en las conclusiones del Mapa de Ruido Estratégico del Municipio de Getafe se refiere que:

- En el municipio de Getafe no existen Zonas Acústicas Especiales.
- Los terrenos del ámbito de actuación aparecen como Tipo de Área de Acústica “d”, área predominante de uso terciario, actividad predominante en las instalaciones actuales del Ministerio de Defensa que los ocupan.

Cambia la zonificación acústica ya que, por ser un ámbito propuesto con uso global residencial, se asigna al ámbito de actuación, un Tipo de Área Acústica, “a”, y por lo tanto que deberá cumplir con los Objetivos de Calidad Acústica establecidos en el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre disminuidos en 5 dB por tratarse de un nuevo desarrollo:

TIPO DE AREA ACUSTICA		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55

Respecto a las fuentes de ruido, se señala como principal la carretera M-406.

Tras el análisis de los Mapas estratégicos de Ruido de Getafe, el estudio presentado concluye que se alcanzan niveles sonoros por encima del objetivo de calidad acústica para uso residencial.



Finalmente, en lo que a medidas preventivas y correctoras se refiere, remite el desarrollo de las mismas a la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior que será el encargado de establecer la ordenación pormenorizada y los usos permitidos en el ámbito.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas”. Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes”.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos y las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o LIC), hábitat naturales o Montes de Régimen especial (Utilidad Pública o Preservado), esta Dirección General no aprecia que la Modificación Puntual pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación puntual.

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Protección de la calidad de los suelos

- De acuerdo con el Informe de 18 de febrero de 2025 del Área de Sanidad Ambiental, en relación con la contaminación del suelo y aguas subterráneas, se considera necesario conocer, monitorear y controlar estos impactos; tratar y rehabilitar según los usos previstos: residencial, equipamiento público y zonas verdes. En el caso de que el nivel de riesgo para la población fuera inaceptable se deberá gestionar dicho riesgo mediante su eliminación y/o minimización, a través de un Plan de descontaminación preferiblemente, o en su defecto reducirlo mediante reducción/eliminación de las vías de exposición hasta niveles aceptables.
- De acuerdo con el Informe de 12 de mayo de 2026 del Área de Planificación y Gestión de Residuos el apartado normativo de la modificación puntual propuesta deberá incluir la obligación de elaborar, con carácter previo a la aprobación del Plan Parcial de Reforma Interior que desarrolle la citada modificación puntual, y una vez demolidas las actuales instalaciones militares, un Estudio de Caracterización Analítica.



El objetivo a alcanzar será determinar analíticamente la calidad de los suelos subyacentes y circundantes tanto a los focos potenciales de contaminación del suelo identificados en la documentación aportada, como a cualesquiera otros de los que se tenga conocimiento en el futuro; tanto la posición de los puntos de muestreo como el programa analítico que se aplique en laboratorio a las muestras que se recojan habrá de justificarse en función de las características de los focos evaluados y de las sustancias que se pudieran haber liberado al medio desde ellos. El Estudio incluirá cartografía a escala adecuada que refleje, de forma precisa, la posición de los antedichos focos, así como una comparativa de los usos actualmente vigentes y los previstos para el futuro en todos los terrenos objeto de la modificación puntual.

4.1.2 Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de 17 de junio de 2025, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

Respecto la depuración de las aguas residuales:

Se indica que los vertidos generados por el ámbito AA-08. "ACAR-Barrio de la Aviación" de la Modificación Puntual podrán ser depurados en la ampliación de la EDAR Cuenca Baja del Arroyo Culebro, perteneciente al Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro, que es gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

No obstante, si este ámbito se fuera a desarrollar con anterioridad a la ampliación de la misma, previamente a su desarrollo se deberá realizar una consulta a Canal de Isabel II, S.A., M.P. sobre si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

Respecto a la conexión a la red de saneamiento:

En relación con la red de alcantarillado interior de la actuación y su conexión exterior, deberá cumplir lo siguiente:

- La red de alcantarillado interior será preferiblemente de tipología unitaria.
- La conexión exterior se realizará en el Colector de Getafe del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, perteneciente al Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro y que discurre por el sur del ámbito AA-08. Previamente a la incorporación de los vertidos, y con el objeto de mejorar y no tensionar el régimen de funcionamiento de los colectores y emisarios del Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro, se podría requerir el doblado del Tramo D1 del Colector de Getafe, entre los pozos P.64CI-496 y P.64CI-504, así como la supresión de estrechamientos y la regulación de caudal en el aliviadero ALV.64DJ-355. La definición del punto de conexión se realizará en la fase de redacción del Proyecto de la red de alcantarillado.
- Se limita la incorporación de vertidos a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por el ámbito de la actuación correspondiente.

Con el objeto de no condicionar el desarrollo del ámbito a la ejecución y puesta en servicio de las obras y actuaciones de mejora que finalmente se deban realizar en las redes e instalaciones afectadas por los nuevos vertidos, como solución transitoria de alcantarillado, se podría admitir la incorporación de éstos tanto en la red de alcantarillado municipal como en el Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo



Culebro, siempre y cuando el caudal a incorporar no supere el que actualmente se produce en el ámbito sin edificar.

En cuanto al Proyecto Específico de la red de alcantarillado a redactar del ámbito la Modificación Puntual aprobada definitivamente, deberá cumplir tanto los requerimientos y condicionantes anteriormente indicados, así como las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II y deberá remitirse al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Toda conexión al Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid deberán contar con autorización. Por tanto, para la conexión al Tramo D1 del Colector de Getafe del Sistema Cuenca Baja Arroyo Culebro, será necesaria solicitud de autorización a través del Equipo de Acometidas de Alcantarillado de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

El Proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar la implantación tanto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como de tanques de laminación, según proceda, con los que se reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del ámbito, instalándose en zonas en las que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

El planeamiento de desarrollo que ordene pormenorizadamente la actuación, deberá contemplar la correspondiente reserva de suelo para la ejecución del tanque de laminación a ejecutar en el entorno de la plaza Coronel Polanco, con el objetivo de regular la aportación desde la red de alcantarillado municipal a los colectores de Sistema.

4.1.3 Condiciones derivadas de la conexión a la red de abastecimiento existente

Según el informe del Canal de Isabel II de 17 de junio de 2025, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, el nuevo ámbito deberá solicitar al Canal de Isabel II, Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, con el fin de establecer el punto de conexión definitivo a la red de abastecimiento.

Deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A., M.P. para la contratación y ejecución de las acometidas necesarias o, en su caso, adecuación de las acometidas existentes en la zona de estudio.

4.1.4 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada, a continuación, se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

Dado que el Estudio acústico presentado concluye que se alcanzan niveles sonoros por encima del objetivo de calidad acústica para uso residencial, es deber del Ayuntamiento de Getafe considerar que terrenos son los óptimos para tal uso, tomando las medidas oportunas para que se cumplan los objetivos de calidad acústica legalmente establecidos mediante las medidas preventivas y correctoras que lo hagan posible e incluso disminuyendo la superficie destinada a tales usos si las medidas tomadas no permitieran cumplir la legislación vigente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1296185869841082760018**

Puesto que el desarrollo de la Modificación se hará mediante la redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Se deberá incluir en las normas urbanísticas la obligatoriedad de llevar a cabo estudios de ruido que incluyan las medidas necesarias para el cumplimiento de la normativa sectorial. Las áreas acústicas deberán clasificarse en función de los usos del suelo designados, determinando si es posible la ubicación de un uso residencial con las condiciones existentes en cada parcela.

La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en la legislación vigente.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas.

Los edificios de nueva construcción cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico en el CTE (código técnico de la edificación) y en concreto el DB-HR protección frente al ruido.

En las fachadas más expuestas no se deberían proyectar dormitorios y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Respecto a los efectos del ruido sobre niños y jóvenes, el informe de 18 de febrero de 2025 del Área de Sanidad Ambiental pone de manifiesto, en relación con la contaminación acústica, que diversos estudios relacionan el ruido de tráfico con problemas en niños y jóvenes como son: sordera, tinnitus, retraso en el aprendizaje, problemas de atención y efectos extraauditivos cuyas consecuencias pueden ser graves para el bienestar y la salud.

Por tanto, se deberá valorar la necesidad de elaborar una huella acústica, teniendo en cuenta los efectos acumulativos o sinérgicos procedentes de otras fuentes, en el presente caso importantes como son: tráfico viario, ferroviario, aeroportuario, y otros derivados de los usos previstos.

4.1.5 Condiciones derivadas del informe de la Dirección General de Urbanismo

De forma previa a sus aprobaciones provisional y definitiva, deberán atenderse todas las prescripciones y justificaciones solicitadas en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 24 de septiembre de 2025, en concreto las cuestiones señaladas en su apartado 4.

Respecto a los condicionantes técnicos establecidos en los informes sectoriales preceptivos en función de las afecciones señaladas en el apartado 1.5 de dicho informe, deberán incluirse en la documentación normativa de la MP.

La Dirección General de Urbanismo en su informe de 24 de septiembre de 2025 concluye:

- *El desarrollo propuesto tiene previsto un incremento de población de cerca de 4.000 habitantes en el ámbito de la MPG. Ello unido al incremento de usuarios de los edificios dotacionales destinados a la Universidad (que se encuentra sin estimar), generará sin duda flujos importantes*



de tráfico con relevancia en la contaminación acústica de la zona, lo que debería ser tenido en cuenta en el análisis ambiental.

- Se considera necesaria aclaración sobre la edificabilidad máxima total prevista en cualquier uso dado que los cuadros incluidos en la MPG presentan algunas discrepancias con los parámetros máximos incluidos en la ficha de ordenación.*
- No se fija el tamaño mínimo de vivienda, no obstante, se establece una horquilla prevista de entre 1.300 a 1.600 viviendas lo que supone un tamaño medio entre 110m²c y 90m²c si tenemos en cuenta que se fija la edificabilidad máxima residencial en 143 220m²c.*

Se establece una previsión con independencia del número de viviendas de 3.906 habitantes lo que viene a ser una media de entre 3 y 2,4 habitantes/vivienda, en el entendimiento de que viviendas más pequeñas alojarán a menor número de habitantes, sin embargo, el tamaño medio de 90m²c contemplado, no justifica en sí mismo el descenso de la media en esta proporción.

Dado que el análisis ambiental se efectúa para un crecimiento estimado, se considera necesario el establecimiento de la condición de que, si el planeamiento de desarrollo modificase sustancialmente estas previsiones, debería de repetirse el análisis de los aspectos ambientales que dependen de las mismas.

- Se considera importante el análisis la capacidad de acogida del territorio, así como la suficiencia de infraestructuras existentes, en especial, infraestructuras viarias.*
- El capítulo 10. “Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación del PGOU, tomando en consideración el cambio climático”, y el capítulo 11. “Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación del PGOU en el ámbito del ACAR”, del Documento Ambiental Estratégico, incluyen medidas obligatorias para el desarrollo por lo que deberán formar parte del documento normativo de la MPG.*

4.1.6 Infraestructuras viarias

Según el informe de la Dirección General de Carreteras de 1 de octubre de 2025:

- La Modificación Puntual deberá respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como “red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones”, no podrá tener otras calificaciones diferentes. Se deberá calificar así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.



- Debe incluirse un Estudio de Tráfico en el que se analice cómo afectan los nuevos usos propuestos en el ámbito de la modificación del PGOU a las carreteras autonómicas, en concreto a la M-406. En el estudio de tráfico debe analizarse el aumento de tráfico en la carretera M-406 provocado por los nuevos usos propuestos en el ámbito de estudio. Se analizará el correcto funcionamiento de los tramos de la carretera M-406, las glorietas y los accesos a la misma. Asimismo, se analizará que cumplen la normativa vigente y los niveles de servicio. En caso de que no se cumpla se deberán proponer las soluciones que den respuesta al aumento de tráfico en dicha carretera.
- Debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Se recuerda que las mediciones se realizan a partir de la arista exterior de la explanación. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su autorización y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente. Se recomienda que esto se haga antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para evitar modificaciones o denegaciones posteriores.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal.
- Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras.

4.1.7 Protección del Patrimonio Cultural

De acuerdo con el Informe de 29 de enero de 2025 de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, previo al pronunciamiento de esa Dirección General acerca de la "Modificación Puntual Nº 21 del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe Referente a los terrenos desafectados del Acuartelamiento Aéreo de Getafe (ACAR)", se deberán realizar los siguientes estudios previos:

Se deberá realizar un Estudio Exhaustivo de todas las edificaciones del Ámbito de Actuación con el fin de determinar sus valores.

El estudio exhaustivo se realizará sobre edificaciones, espacios libres y bienes muebles y deberá contar con:

- Un estudio histórico indicando las fechas de construcción de cada uno de los elementos, las distintas fases y usos de cada uno de ellos.
- Reportaje fotográfico, incluyendo fotografías de su estado actual y fotografías de archivo.
- Estado actual de conservación de cada uno de los elementos.

Se recuerda la prohibición de la destrucción del patrimonio científico y tecnológico de fabricación anterior a 1950.



El Ámbito de Actuación AA-08 incorporado al PGOU de Getafe mediante la presente Modificación Puntual de Planeamiento se localiza en una zona sensible desde el punto de vista de yacimientos arqueológicos, por lo que se deberá realizar una campaña de prospección arqueológica para determinar si dichos terrenos pertenecen a alguno de los yacimientos arqueológicos que hay en las inmediaciones.

4.1.8 Protección de la salud

De acuerdo con el Informe de 18 de febrero de 2025 del Área de Sanidad Ambiental, se señala lo siguiente:

Respecto a la población general y establecimientos con población vulnerable:

Se deberá identificar la población residencial potencialmente afectada en distintas áreas de influencia, pero, al menos, en radios de 500 y 1000 m y la magnitud y modalidad de la exposición al impacto en las zonas habitadas actuales y en las previstas en la planificación urbanística.

La identificación e implantación de medidas de contención se deberán extremar sobre todo en los establecimientos considerados “vulnerables” en un área de influencia de 500 m. También se deberán identificar infraestructuras y establecimientos que puedan verse afectadas: pozos y depósitos de agua de consumo humano, establecimientos alimentarios...

Protección frente a la presencia de plagas urbanas

Debe ser contemplado el impacto potencial por presencia de plagas urbanas, máxime cuando en la actualidad el municipio, junto con Fuenlabrada, Humanes y Leganés, son objeto de vigilancia de Leishmaniosis a raíz del brote comunitario en personas en el año 2009.

En este sentido, deberá llevarse a cabo la aplicación de medidas de contención medio-ambiental en el área de la obra, para evitar la presencia y proliferación principalmente de flebotomos y de los reservorios como pueden ser actuaciones en los lugares que les sirven de cobijo como aberturas y oquedades, conducciones y drenajes, arbustos ornamentales, diques de tierras o taludes. Dichas medidas también se tendrán en cuenta en la fase de funcionamiento, principalmente con el adecuado mantenimiento y limpieza de las futuras zonas verdes previstas.

4.1.9 Protección del dominio público pecuario

De acuerdo con el Informe de 15 de diciembre de 2025 del Área de Vías Pecuarias, se destaca lo siguiente:

- No se instalarán obstáculos que impidan o dificulten los usos legales de las vías pecuarias recogidos en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. No se podrá, en ningún caso, impedir o dificultar los usos característicos, prioritarios, comunes, compatibles y complementarios de la vía pecuaria.
- Las infraestructuras lineales que puedan ser necesarias durante la urbanización (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.



- Todos los cruces con el dominio público pecuario del trazado de la red de infraestructuras y todas las afecciones a dominio público pecuario deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación y serán tramitados de acuerdo a Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

4.1.10 Condiciones para las zonas verdes

Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos de protección de infraestructuras.

Se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

Se elegirán especies adaptadas a las condiciones climáticas, edáficas y fitosanitarias locales, con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.

Se deberá dar prioridad a la plantación de especies que no produzcan pólenes alergénicos con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre la población que sufre alergias.

Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público

Según el informe del Canal de Isabel II de 17 de junio de 2025:

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua para consumo humano.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021), desde las redes de abastecimiento no podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o superior a 1,5 hectáreas, debiéndose obtener de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, sugiriéndose la utilización de agua regenerada.

En cuanto a la planificación del suministro de agua regenerada, éste deberá realizarse desde la tubería de riego con agua regenerada que discurre por la Avda. de Juan de la Cierva, a través de una conexión CR1 situada próxima a la intersección de ésta con la calle del Aviador de Francisco. Desde CR1 partirá una tubería de diámetro mínimo interior 80 mm que se prolongará hasta las zonas verdes públicas previstas en el AA-08. "ACAR-Barrio de la Aviación" y que deberá dejarse preparada para prolongaciones y conexiones futuras para el riego de las zonas verdes públicas adyacentes.

En cuanto a la red de riego interior del ámbito, ésta partirá de la tubería anteriormente indicada y, al igual que ésta, deberá discurrir por viario y/o espacio público no edificable. En cuanto a los materiales y diámetros de las tuberías a ejecutar por los promotores, éstos deberán ser acordes con los existentes y con los caudales a transportar, evitándose, en la medida de lo posible, mezclar distintos materiales que dificulten más adelante los trabajos de explotación y mantenimiento de las redes.

En cuanto al suministro de agua regenerada a las zonas verdes públicas, se debe indicar que éstas no están incluidas en la Resolución de la Modificación de Autorización de Reutilización de la EDAR de la Cuenca Media-Alta del Arroyo Culebro emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo. Hasta la inclusión de las zonas verdes del ámbito en la citada Resolución, el suministro de agua para el riego de las zonas verdes públicas con una superficie inferior a 1,5 ha podría realizarse,



transitoriamente, desde la red de distribución de agua para consumo humano existente o a ejecutar por los promotores. En cualquier caso, esta red deberá cumplir la vigente normativa de Canal de Isabel II; siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

En cuanto al Proyecto de la red de riego, éste deberá recoger la conexión anteriormente indicada y cumplir las vigentes Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II. Igualmente, una vez aprobada la Modificación Puntual el Proyecto deberá remitirse al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

4.1.11 Condiciones para el arbolado urbano

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, de manera especial los artículos 2 y 3, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas y el artículo 4 que versa sobre las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano.

Asimismo se tendrá especial cuidado en cumplir el artículo 6 bis que de manera expresa señala:
Durante la ejecución de obras o construcción de infraestructuras se tomarán las medidas necesarias para garantizar la protección del arbolado cuya tala no haya sido autorizada.

En cuanto a las nuevas plantaciones, para su diseño y ejecución, se observarán los criterios establecidos en el artículo 7, intentando alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. También se eludirá, en la medida que sea posible, la plantación de especies con polinización anemófila, evitando especies como el plátano o el olivo con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.

Como método de valoración se seguirá la Norma Granada.

4.1.12 Integración de la Economía Circular

En cumplimiento del artículo 10 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, los instrumentos de planificación autonómica y local, así como sus revisiones o modificaciones integrarán los principios de economía circular.

En la documentación se indica que Getafe se encuentra incluido en el Plan de Residuos de la Comunidad Autónoma de Madrid poniendo de manifiesto que el Ayuntamiento dispone de un Plan de recogida y tratamiento de los residuos domésticos, que tiene en cuenta los principios de economía circular.

4.1.13 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.



4.1.14 Tráfico y movilidad

De acuerdo con el Informe de 19 de marzo de 2025 del Consorcio de Transportes de Madrid, la documentación debería de acompañarse de un Estudio de Tráfico y Movilidad que evalúe la movilidad generada por el ámbito, así como la evaluación de la capacidad de absorción de los servicios y sistemas de transporte público y la accesibilidad del ámbito a las paradas de transporte público existentes en su entorno.

Sería importante definir soluciones respecto a la movilidad del ámbito, y del municipio en su conjunto, en el entorno del Paseo de John Lennon, que actualmente genera un evidente efecto barrera, tanto por las características del viario como por la afección de las instalaciones militares que se sitúan en su margen sur.

La planificación del presente desarrollo urbanístico se ajustará a los principios establecidos en la Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible.

El ámbito deberá garantizar la intermodalidad y la conectividad con el transporte público existente, priorizando soluciones que reduzcan la dependencia del vehículo privado, favoreciendo modos no motorizados (peatonal y bicicleta). Asimismo, se considerará la implantación de infraestructuras para la recarga eléctrica, la creación de espacios seguros para la movilidad ciclista y la reserva de áreas para servicios de movilidad compartida, conforme a los objetivos de la Ley.

En coherencia con el futuro Documento de Orientaciones para la Movilidad Sostenible (DOMOS) y los instrumentos estratégicos (IPEEM), se incorporarán medidas para minimizar el impacto del tráfico sobre la calidad del aire y el ruido, contribuyendo a la consecución de los objetivos de neutralidad climática y mejora ambiental previstos para 2050.

4.1.15 Infraestructuras eléctricas

Se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, especialmente en lo que se refiere a los artículos 2 y 3 del citado Decreto:

Artículo 2. Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

Artículo 3. Los terrenos susceptibles de ser utilizados como pasillos eléctricos serán definidos en los instrumentos del planeamiento general por la Administración competente y en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan

Como indica IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., en caso de que las infraestructuras proyectadas no garantizaran las distancias mínimas establecidas en la reglamentación vigente con las redes eléctricas existentes, tanto en la fase de construcción como en la situación final, será necesaria la apertura de los correspondientes expedientes para el soterramiento o retranqueo de las mismas



4.1.16 Contaminación electromagnética

De acuerdo con el Informe de 18 de febrero de 2025 del Área de Sanidad Ambiental, respecto a la contaminación electromagnética, es necesario indicar que la planificación presente deberá tener en cuenta los requisitos normativos de las instalaciones de telecomunicaciones e infraestructuras eléctricas presente y futuras vinculadas a las áreas en las que puedan permanecer personas habitualmente y, de forma particular en relación a los usuarios de los futuros espacios sensibles. En este sentido se cumplirá el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Se consideran espacios sensibles: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos, de acuerdo a la Orden CTE/23/2002 de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones.

Asimismo, se tendrá en cuenta los efectos sinérgicos o acumulativos por la ubicación de diferentes infraestructuras emisoras de campos electromagnéticos, principalmente teniendo en cuenta la existencia de potenciales estaciones emisoras de campos electromagnéticos de radiofrecuencias en todas las bandas actuales, dependientes de la Base Aérea de Getafe.

4.1.17 Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 10 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.18 Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe

El Informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo en la formulación de la Modificación Puntual donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.



4.3 Vigencia y posibilidad de recurso.

En aplicación del apartado 2 de la disposición adicional novena “Vigencia de la evaluación ambiental estratégica y de la evaluación de impacto ambiental” de la Ley 2/2002, de 19 de junio de evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, añadida por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cinco años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma
La directora general de
Transición Energética y
Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1296185869841082760018