

## I. COMUNIDAD DE MADRID

### C) Otras Disposiciones

#### Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura

- 7 *ACUERDO de 1 de septiembre de 2021, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, relativa a la zona de Ordenanza 5, Colonia Militar del Parque.*

I. El objeto de la Modificación Puntual consiste en redefinir la Ordenanza 5, Colonia Militar del Parque, ordenanza específica para el Área Homogénea del Suelo Urbano U-3, creando dos subzonas acordes con las tipologías de viviendas que contienen cada una (subzona A, Colectiva y subzona B, Unifamiliar), para preservar el conjunto protegido de las 50 viviendas unifamiliares de la Colonia Juan de la Cierva y adecuar los parámetros urbanísticos a las tipologías que ordenan y de acuerdo con la realidad existente.

Asimismo es objeto de la Modificación Puntual corregir el error del PGOU, tanto en el texto de las normas urbanísticas como en los planos, que se produce cuando se afirma que los bloques de viviendas colectivas son objeto de conservación en su ordenación y se grafían con la trama de edificios catalogados, ya que no existe ninguna Ficha en el Catálogo de Bienes a proteger que determine que estos edificios tengan ningún tipo de protección, y no están incluidos en el ámbito del Conjunto Catalogado de la Ficha n.º 18 relativa a las viviendas unifamiliares de la Colonia Juan de la Cierva.

Por último, la modificación pretende mantener el carácter de propiedad privada y uso privado de los viales interiores de la Colonia Juan de la Cierva, ya que no están incluidos en ninguna Unidad de Ejecución ni se establece en el PGOU ningún sistema de gestión para su obtención. Los viales fueron diseñados como calles privadas de circulación interior de la Colonia para exclusivo acceso a las viviendas de la misma y por tanto son de pequeñas dimensiones, válidos para uso privado.

II. El ámbito de la modificación es el Área Homogénea de suelo urbano consolidado denominada U-3 “Colonia Militar”, cuyas parcelas lucrativas cuentan con una zona de ordenanza específica que es la zona de Ordenanza 5, Colonia Militar del Parque. El área está edificada por una zona de 7.628,54 m<sup>2</sup>c de 96 viviendas colectivas pertenecientes a 4 bloques y otra zona de 7.787,20 m<sup>2</sup>c destinada a 50 viviendas unifamiliares.

El ámbito de la subzona A, colectiva, incluye la manzana ubicada al norte del Área Homogénea U-3, delimitada al norte por la calle Capitán Carlos Haya, al este por la calle Comandona Asunción Fernández, al sur por calle sin denominación y al oeste por la avenida Juan de la Cierva, donde están edificados cuatro bloques de viviendas colectivas con 96 viviendas en total. La superficie delimitada por la alineación oficial de la manzana es de 5.651,07 m<sup>2</sup>, coincidente con la superficie que tiene la finca que contiene el conjunto inmobiliario de las 96 viviendas colectivas.

El ámbito de la subzona B, unifamiliar, incluye el conjunto de nueve manzanas ubicadas al sur del ámbito, delimitado al norte por la calle sin denominación, al este por la calle Comandona Asunción Fernández, al sur por el paseo de John Lennon y al oeste por la avenida Juan de la Cierva, donde están edificadas las 50 viviendas unifamiliares adosadas en hilera. La tipología edificatoria para la Subzona B será vivienda unifamiliar adosada o en línea.

Las 50 viviendas aparecen en la ficha n.º 18 del Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, con una protección de conjunto y un nivel de protección grado 1.º Protección Estructural: Colonia Ejército del Aire Juan de la Cierva. Si bien esta ficha del Catálogo de Bienes Protegidos está en contradicción con la Ordenanza Específica 5 “Colonia militar”, pues establece que todo el ámbito es objeto de “conservación en su ordenación” cuando ello solo es aplicable a las 50 viviendas unifamiliares, quedando fuera de protección los 4 bloques en los que se localizan las 96 viviendas colectivas. Por otro lado, se hace preciso modificar la Ordenanza Específica 5 para su adecuación a la realidad urbanística, ya que las mencionadas 50 viviendas no cumplen con las condiciones de volumen que establece la Ordenanza, ni las 96 viviendas con la altura máxima de 2 plantas y 7,70 metros, la ocupación máxima ni el fondo máximo edificable.

En relación con la justificación de los viales interiores, se recoge que en la división horizontal que se realizó en el año 2003 para formar 50 unidades registrales independientes correspondientes a las 50 viviendas unifamiliares, se encuentran incluidos los viales particulares de la colonia, estableciendo para cada parcela de una cuota de participación en el conjunto inmobiliario. Estos viales, según también se recoge en la Memoria, siempre han sido de propiedad privada y uso privado a pesar de que en los Planos de Ordenación O-582.4-2.01 y O-582.4-2.05 las alineaciones exteriores de las manzanas indican que los viales son públicos ya obtenidos. Sin embargo, el vial que separa los dos conjuntos inmobiliarios, la calle sin denominación es una finca registral independiente de las fincas que contienen dichos conjuntos inmobiliarios. Este vial se prevé que sea de uso público, ya que, tanto el conjunto de las 50 viviendas unifamiliares como el conjunto de las 96 viviendas colectivas tienen viviendas que se abren a él. Por tanto, se sigue manteniendo como vial público en el PGOU.

III. La presente Modificación Puntual viene motivada a fin de subsanar una serie de discrepancias y errores existentes en la regulación del ámbito del Área Homogénea U-3, con el fin de preservar la configuración y características de determinados inmuebles de interés general para el municipio, así como la corrección y la concordancia entre los distintos documentos del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, con parámetros urbanísticos adecuados a la realidad que se pretende preservar y proteger.

Con la presente Modificación resultan modificados los siguientes documentos del Plan General vigente:

- a) Memoria del PGOU: Apartado V.4.5.3. Áreas homogéneas en Suelo urbano-Cuadro de coeficiente de edificabilidad y usos globales en suelo urbano, en el que se modifican los datos correspondientes a la zona de ordenanza 5, al crearse dos subzonas de ordenanzas, 5a y 5b, correspondientes a la vivienda colectiva y familiar, respectivamente.
- b) Normas urbanísticas: artículo 95. Zona quinta: Colonia Militar del Parque, en las que se incluyen las subzonas de ordenanza 5a y 5b, en las que quedan específicamente descritas en el articulado los parámetros urbanísticos correspondientes a cada una de ellas, de manera que recogen y amparan de manera efectiva la realidad existente
- c) Planos de ordenación urbanística: Plano de “Zonas de Ordenanza”, Planos de Calificación P-3 y Planos de detalle del suelo urbano O-582.4-2.01 y O-582.4-2.05

IV. En cuanto al procedimiento ambiental, la propuesta ha sido valorada por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid, que a tal efecto emitió Informe Ambiental Estratégico con fecha 27 de enero de 2020.

V. En relación con el análisis y valoración de la Modificación Puntual, con fecha 1 de julio de 2021, la Dirección General de Urbanismo ha emitido informes técnico y jurídico favorables, en los que se recoge que la Modificación Puntual remitida por el Ayuntamiento de Getafe se considera adecuadamente formulada y suficientemente justificada, garantizando los principios rectores de la ordenación urbanística.

No se modifican las zonas verdes previstas en el PGOU vigente. Tampoco se aumenta la edificabilidad, ni se desafecta el suelo de un destino público ni se descalifica suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por lo que no resulta necesario contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo conforme a lo previsto en el artículo 67.2 de la LSM.

VI. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplido los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

VII. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 29 de julio de 2021, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo de 13 de julio de 2021, informó favorablemente la Modificación Puntual nº 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe relativa a la Zona de Ordenanza 5, Colonia Militar del Parque.

VIII. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

IX. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 Ley 9/2001, de 17 de julio, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sita en la calle Alcalá, n.º 16, 5.ª planta, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Una vez publicado el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, corresponde al Ayuntamiento publicar en dicho diario oficial el contenido íntegro de la parte del planeamiento que exija la legislación de régimen local, de acuerdo con el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de abril de 2009.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 29 de julio de 2021, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 1 de septiembre de 2021,

### ACUERDA

#### Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual n.º 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe relativa a la Zona de Ordenanza 5, Colonia Militar del Parque.

#### Segundo

Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estimen oportuno deducir.

Madrid, a 1 de septiembre de 2021.

La Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura,  
PALOMA MARTÍN MARTÍN

La Presidenta,  
ISABEL DÍAZ AYUSO  
(03/26.511/21)

