

Marcos Sanz Agüero, Concejal del Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Madrid, cuyas circunstancias personales no se reseñan en razón del cargo que ostenta, domiciliado a efectos de notificaciones en Madrid, C/ Mayor nº 71, comparece ante la Concejalía de Urbanismo y Vivienda y como mejor en Derecho proceda,

### **EXPONE**

PRIMERO. Que en el B.O.C.M. Núm 130, del día 3 de junio de 2014 se publicó, entre otros, el siguiente Anuncio:

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el 29 de mayo de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar inicialmente el Plan Especial de protección y ordenación para la finca “Torre Arias”, sita en la calle Alcalá, número 551, Distrito de San Blas-Canillejas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 57 de la misma Ley.

Segundo.—Someter el expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor difusión.

Tercero.—Solicitar los informes de los órganos y entidades administrativas previstos legalmente como preceptivos, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.2.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Cuarto.—Suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas que, incluidas en el ámbito comprendido en el Plan Especial, pudieran resultar afectadas por sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la

citada Ley 9/2001 y 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Lo que se publica a fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el correspondiente expediente en las mañanas de los días hábiles en el plazo señalado, que comenzará a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en los Servicios de Información del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, calle Ribera del Sena, número 21, y en la Junta Municipal de Distrito de San Blas-Canillejas.

SEGUNDO.- Que dentro del plazo preceptivo formulo al Plan Especial de protección y ordenación para la finca “Torre Arias” las siguientes:

## **ALEGACIONES**

### **ANTECEDENTES.**

### **AMBITO Y CONDICIONES URBANISTICAS.**

El ámbito objeto del Plan Especial corresponde a dos parcelas, una coincidente con la denominada Finca Torre Arias de 160.896 m<sup>2</sup>, y otra al norte de la anterior con 23.484 m<sup>2</sup>. La superficie total del ámbito es de 184.380 m<sup>2</sup> según el Plan Especial (Informe Técnico – jurídico).

Según recoge el informe técnico – jurídico del Plan Especial, “la totalidad del ámbito esta clasificado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOU), como suelo urbano consolidado, uso dotacional de servicios colectivos en su clase de Zona Verde Singular, con uso específico Parque Urbano”.

## **CONVENIO DE CESIÓN. CONTENIDO Y DETERMINACIONES.**

Las dos fincas objeto del Plan Especial, Finca Torre Arias y ampliación al norte de la anterior, fueron cedidas como sistemas generales al Ayuntamiento en virtud de un Convenio Urbanístico suscrito el 15 de julio de 1986.

El antedicho Convenio Urbanístico no se incluye en el expediente del Plan Especial aprobado inicialmente y objeto de la presente información pública, por lo que resulta imposible evaluar su cumplimiento en función de las determinaciones del Plan Especial que nos ocupa.

La omisión en el expediente mostrado para la información pública del Convenio Urbanístico de origen, que da lugar a la cesión de los terrenos objeto del Plan Especial, y a la formulación del presente Plan Especial, en las condiciones en el determinadas, conculca gravemente los principios de participación e información pública de los instrumentos de planeamiento por la imposibilidad de los alegantes de acceder a información trascendente para evaluar las determinaciones del presente Plan Especial.

El desconocimiento por parte de los ciudadanos e instituciones de las condiciones y determinaciones del citado Convenio, lo que impide la evaluación, interpretación y valoración de la adecuación del Plan Especial a sus determinaciones, conduce sin duda a la indefensión de los posibles alegantes, resultando una información pública viciada que podría generar en el futuro disfunciones para el desarrollo del Plan Especial.

## **OBJETO DEL PLAN ESPECIAL**

Los objetivos del Plan Especial quedan recogidos en los diferentes documentos e informes, en general se refieren a, *“establecer la ordenación, usos y gestión del ámbito, para garantizar su protección conforme a los intereses generales, las cualidades históricas, ambientales de lo allí existente y su potencial futura”*.

También, *“se recoge el régimen jurídico de las edificaciones existentes,..., estableciendo la protección de los elementos de valor,....., usos admisibles y obras de todo tipo, a los efectos de lograr su efectiva protección y puesta en valor, en defensa del interés general”*.

En concreto, cabe destacar entre los objetivos previstos, los que siguen:

- Establecimiento de las protecciones de edificios y demás elementos, régimen de obras permitidas, etc., que por su valor histórico y cultural deban asimilarse a las incluidas en los Catálogos de protección del PGOU. No se trata de una modificación de los correspondientes Catálogos, simplemente el Plan Especial recoge las protecciones establecidas en los Catálogos en cuanto a los grados de protección y demás normativa de los mismos.
- Establecimiento del uso dotacional educativo, admitido como complementario de la zona verde singular, para los edificios que se mantienen, 7.031,16 m2 edificados, y la nueva edificación, que recoge la edificabilidad de los edificios considerados sin valor y por tanto a derribar, 1.327, m2 edificables. La nueva ordenación requerirá del desarrollo de un Estudio de Detalle ya que el presente Plan Especial solo establece las áreas de movimiento de la nueva edificación.

No obstante lo anterior, existe numerosas contradicciones en el documento al referirse en algunos informes y planos a Equipamiento Educativo y Cultural.

- *“A los efectos de hacer viable la materialización de este equipamiento...” se establece la implantación del anterior como equipamiento privado que facilite, “.....el otorgamiento a un tercero de un derecho de superficie sobre los inmuebles de titularidad municipal.....”*.
- Instalación de un aparcamiento con una planta en superficie y una planta bajo rasante en la finca situada al norte de la Finca Torre Arias.

- Constitución del correspondiente “complejo inmobiliario, su concreción y exacta distinción de los elementos comunes y privativos.....”. La delimitación del complejo inmobiliario, según plano 28 del Plan Especial (Calificaciones Superpuestas) se circunscribe exactamente a los edificios protegidos que se mantienen y el previsto para la ampliación, exclusivamente.

## **LOS USOS PREVISTOS**

Como se ha indicado, el PGOU de 1997 recoge los terrenos objeto del Plan Especial, incluidas las dos parcelas que constituyen el ámbito, como suelo urbano consolidado, uso dotacional de servicios colectivos en su clase Zona Verde Singular, incluido en el Sistema Local de Dotaciones, con uso específico Parque Urbano.

Los usos previstos en el Plan Especial son, zona verde singular, dotacional, equipamiento educativo privado, como complementario de la anterior, y aparcamiento.

No existe en el Plan Especial justificación suficiente de la idoneidad de los usos asignados. En este sentido parece necesario recordar las disposiciones de la Ley 9/2001 sobre las Determinaciones de la Ordenación Urbanística en relación con la Potestad de Planeamiento.

### ***Artículo 33. Potestad de planeamiento.***

*1. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:*

*a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.*

*b) Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.*

*c) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.*

Ninguna de estas condiciones se cumple en la asignación de usos que propone el Plan Especial. En efecto, desconocemos “la realidad existente” en cuanto a la necesidad de equipamientos y servicios públicos en la zona y no existe, en el Plan Especial, “valoración razonable de la evolución de estas necesidades”. Parece evidente que la propuesta de usos no se expresa en opciones y decisiones “suficientemente motivadas”.

Al desconocer las necesidades de equipamientos y servicios en la zona, distrito, barrio, difícilmente podemos ponderar “los intereses y necesidades, públicos y privados a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística”. Es más, en este y en otros casos, parece no existir ponderación alguna de los intereses públicos sino, más bien, adecuar el planeamiento urbanístico exclusivamente a intereses privados.

## **CARÁCTER PÚBLICO Ó PRIVADO DE LOS USOS ASIGNADOS.**

La propuesta incluye la calificación de los ámbitos ocupados por los edificios protegidos y la ampliación como dotacional **privado**.

El único argumento que expone el Ayuntamiento para determinar que la dotación tenga un carácter privado se concreta en , “A los efectos de **hacer viable la materialización de este equipamiento...**” se establece la implantación del anterior como equipamiento privado que facilite, “.....el otorgamiento a un tercero de un derecho de superficie sobre los inmuebles de titularidad municipal.....”.

En primer lugar cabría indicar que, independientemente de su conveniencia ó no, se propone un uso sin justificación alguna, y también, se impone, otra vez sin justificación razonable, que sea un equipamiento de carácter privado. La justificación de que es la manera de hacerla viable es absolutamente rechazable en principio, ya que el Ayuntamiento tiene la obligación de cubrir, con sus medios y en primer lugar, las necesidades públicas de dotaciones y servicios.

Renunciar a esta obligación sin justificación alguna, como es el caso, es un ejemplo de las políticas urbanísticas de este Equipo de Gobierno que prioriza sistemáticamente los intereses de promotores privados, olvidando las necesidades de la ciudad y sus ciudadanos.

Por otra parte, la implantación de un Equipamiento Privado como uso cualificado genera una modificación de una determinación estructurante en el ámbito como es el aprovechamiento urbanístico. (Ley 9/2001. *Preambulo VII. Son determinaciones estructurantes las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas. Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística: 2.c. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos*), todo ello independientemente del aprovechamiento en origen.

En este sentido cabe recordar el *Artículo 34. 3.* de la anteriormente citada Ley 9/2001 que establece :

**3.-** *“Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general”.*

De lo anterior se deduce que las modificaciones del aprovechamiento urbanístico lucrativo propuestas en el Plan Especial son incompatibles con su carácter de Planeamiento de Desarrollo, y solo podrían alterarse mediante instrumentos de planeamiento general, en este caso la Modificación del Plan General. (Art. 34.2.)

Como en otras actuaciones, el presente Plan Especial parece perseguir la utilización del “urbanismo a la carta”, con posibles inseguridades jurídicas, para favorecer intereses de privados, ya que la operación se plantea con intencionalidad evidente, cesión ó algo peor, a un operador sin manejar otras alternativas razonables para su desarrollo.

Se trata de priorizar el interés de los futuros adjudicatarios privados sobre las necesidades de la ciudad y sus ciudadanos, que en este caso ni siquiera se consideran, ya que no existe análisis ni justificación alguna de las necesidades reales de equipamientos en la zona, ni de las posibilidades alternativas de gestión de los mismos.

## **DE LAS POSIBILIDADES DE GESTIÓN PÚBLICA DEL ÁMBITO Y LOS “TIEMPOS” DE LOS PROCESOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Como se ha indicado, el Equipo de gobierno justifica la necesidad de cesión de los edificios para hacer viable la materialización del equipamiento en base a la situación económica municipal y *“las actuales circunstancias de restricción presupuestaria”*.

Este argumento resulta absolutamente falaz y descubre la realidad de los intereses que conlleva la propuesta, que no son otros que facilitar la cesión, o la enajenación, de los edificios a un operador privado, y lo más rápidamente posible.

La finca Torre Arias en su conjunto esta disponible para el Ayuntamiento desde hace poco tiempo, y su puesta en uso para los ciudadanos no tendría porque ser tan urgente. A mayor abundamiento, casi en colindancia con la finca, encontramos la Quinta de los Molinos que cumple satisfactoriamente funciones similares.

En base a lo anterior cabría atemperar los procesos de planeamiento mediante una planificación más “reflexiva”, con el objetivo de desarrollar actuaciones debatidas y consensuadas que respondieran a satisfacer las necesidades ciertas de los ciudadanos y la ciudad, toda vez que nada justifica la urgencia en este caso, a no ser por intereses ajenos a las necesidades ciudadanas.

En este sentido, en base a las previsiones económicas recogidas en el Plan Especial, cabría secuenciar las actuaciones, comenzando con el acondicionamiento del Parque, aun por fases, desarrollando el ámbito pausadamente en función de las disponibilidades presupuestarias del Ayuntamiento.

Esta formulación, que pasa por la asignación de los usos verdaderamente necesarios para los ciudadanos, no de otros intereses, resulta más responsable con las obligaciones municipales y permitiría en el futuro cualquier formula de gestión apropiada al uso requerido.

#### **DETERMINACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. VALOR PATRIMONIAL DE LO PÚBLICO. MODIFICACION DE CATALOGO.**

El ámbito que nos ocupa no solo cuenta con un notable valor patrimonial desde el punto de vista paisajístico y como zona verde de carácter singular, son además muy notables los valores patrimoniales, históricos y culturales de las edificaciones contenidas en el mismo.

En este sentido el Plan Especial establece determinaciones normativas similares a las contenidas en los Catálogos correspondientes pero no modifica los mismos.

La Normativa del PGOU, Capítulo 4.10, y subsiguientes, y la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, Artículo 34. *“Información contenida en el Inventario y en los Catálogos de Planeamiento:* Los servicios técnicos de la Consejería de *Educación y Cultura* actualizarán y homogeneizarán el Inventario previsto en esta Ley y los Catálogos de Planeamiento, para lo cual coordinará sus actuaciones con la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y los Ayuntamientos respectivos a fin de poder ofrecer una mejor y más completa información a los ciudadanos”.

En base a lo anterior, parece evidente que las determinaciones sobre las diferentes protecciones deberían formularse mediante una Modificación de los correspondientes Catálogos.

Resulta, en nuestra opinión, tremendamente significativo la pretensión del Ayuntamiento de ceder, (ó enajenar), supuestamente por un largo periodo de tiempo en función de las inversiones necesarias para poner un uso el parque, edificios, aparcamiento, etc. (aproximadamente 22 millones de euros según la estimación económica del Plan Especial), unos edificios que deberían mantenerse como patrimonio público de los ciudadanos en función de su gran valor histórico y cultural.

En virtud de lo expuesto sugerido y manifestado,

### **SOLICITO:**

Que teniendo por presentado este escrito, y por hechas las manifestaciones en el contenidas, se admitan, y en estimación de lo sugerido se tomen las medidas

que procedan a fin de dar cumplimiento a los requerimientos recogidos en el mismo, y en particular a los siguientes:

- Que manteniendo el Parque integro como zona verde singular, el Ayuntamiento establezca el uso más conveniente para los edificios, bien, dentro de los análisis y deliberaciones de la Revisión del Plan General, bien de forma justificada y con debate público, a partir de una visión globalizada e integral de la distribución de equipamientos en virtud de las necesidades de la ciudad y sus ciudadanos.
- Que , en función de lo anterior, se desarrolle el instrumento de planeamiento conveniente para habilitar el uso público, tanto del parque , como de los edificios en el contenidos, de forma secuenciada en el tiempo con el fin de preservar para lo público un patrimonio con notables valores desde el punto de vista arquitectónico, histórico y cultural.
- Que considerando que el desarrollo de la presente operación urbanística no puede entenderse en absoluto como urgente, a no ser por intereses ajenos a las necesidades ciudadanas, se prevea una secuencia razonada de ejecución de actuaciones adaptada a la disponibilidad presupuestaria municipal, con el objetivo de desarrollar actuaciones debatidas y consensuadas que respondieran a satisfacer las necesidades ciertas de los ciudadanos y la ciudad.
- Que sea suprimido el uso determinista previsto de forma no justificada, procurando el establecimiento de usos genéricos destinados a Dotacionales de Servicios Colectivos, como Equipamientos, Servicios Públicos y Servicios de la Administración Pública que habiliten la utilización del edificio para aquellos usos que justificadamente procedan, y en todo caso de dominio y uso público.
- Que se modifiquen los Catálogos en vigor para incluir el conjunto de elementos con gran valor patrimonial localizados en este ámbito.

- Que se incluya en el instrumento de planeamiento que desarrolle las determinaciones del ámbito el Convenio de origen que habilita la cesión de terrenos al Ayuntamiento, con el fin de justificar la necesaria transparencia que debe prevalecer en las informaciones públicas en la tramitación de los instrumentos de planeamiento.

Lo pido en Madrid a 3 de Julio de 2014

Fdo: Marcos Sanz Agüero  
Concejal del Grupo Municipal Socialista.