



Nº EXPTE 711/2014/05490

INFORME DE CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS Y CORRECCIÓN DE ERRORES EN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DE LA FINCA TORRE ARIAS

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 29 de mayo de 2014, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid se acordó la aprobación inicial del Plan Especial de protección y ordenación para la Finca "Torre Arias", sita en calle Alcalá 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.

Asimismo, la Junta de Gobierno acordó 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, lo que se llevó a cabo mediante publicación en el Boletín de la Comunidad de Madrid de 3 de junio de 2014, y en la prensa con igual fecha.

Transcurrido el período de un mes de información al público se han recibido 1.190 alegaciones, de las cuales 1.188 corresponden a un mismo modelo con contenido idéntico, (en adelante Alegación-tipo), todas ellas incluidas en el expediente, y 2 son distintas, presentadas, respectivamente por el Grupo Municipal de Izquierda Unida-Los Verdes y el Grupo Municipal Socialista.

2.- ALEGACIONES: CONTENIDO Y CONTESTACIÓN

2.1.- ALEGACION-TIPO

Con este modelo de alegación, se han presentado por diferentes particulares y entidades un total de 1.188 escritos. Las alegaciones contenidas en los citados escritos se resumen en los siguientes puntos:

1. Naturaleza indivisa de la zona verde y las edificaciones.
2. Apertura de los jardines al público y mantenimiento por los jardineros municipales.
3. Elaboración de un plan de rehabilitación de las edificaciones, dándoles un uso dotacional, sin entregarlas a instituciones privadas.
4. El Plan Especial prevé, sin justificación alguna, la demolición de varios edificios con valores dignos de protección, como la vaquería, el matadero y otros. Se solicita que los mismos sean incluidos en el plan de rehabilitación.
5. Oposición a la construcción de un parking de 106 plazas.

En relación con las citadas alegaciones se informa lo siguiente:

1. Como queda claramente expresado tanto en la memoria como en los informes contenidos en el expediente del Plan Especial, los jardines y las edificaciones tienen calificaciones jurídicas y urbanísticas distintas.

Desde el punto de vista urbanístico, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM), estableció la calificación de zona verde para la finca Torre Arias, esta calificación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 7.7.1 de las Normas Urbanísticas: *"Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad"*.

Teniendo en cuenta lo anterior, dado que en la finca se encuentran, al menos desde el siglo XVI, de forma continua y permanente, edificaciones destinadas a uso residencial que el planeamiento no puede desconocer y que no pueden encuadrarse en la calificación antes descrita, el PGOUM, establecía para las mismas la aplicación de la Norma Zonal 3, Volumetría Específica, anteriormente llamada Mantenimiento de la Edificación.

En tal sentido, tal y como se establece por la Memoria del PGOUM:

"En esta norma zonal, se introduce un factor que la diferencia radicalmente de la Norma Zonal 3, Mantenimiento de la Edificación, del Plan General de 1985, que rompe con el estatismo con que ésta fue concebida, referido a la aceptación de la renovación urbana como un hecho consustancial a la ciudad consolidada.

Concretamente, se admite la obra de sustitución sin que esté ligada a la situación de ruina, libremente, incluso articulando, vía Estudio de Detalle, la posibilidad de variar la forma y disposición de la nueva edificación para propiciar la mejora del tejido urbano."

Generalmente, el uso cualificado es el residencial y la tipología edificatoria mayoritaria es de edificación aislada, lo que se adapta perfectamente a las edificaciones existentes en la finca Torre Arias y ha sido escrupulosamente respetado por el Plan Especial. No obstante, una vez adquirida por el Ayuntamiento de Madrid se han precisado los usos compatibles con el cualificado, que resultan más adecuados a un bien patrimonial municipal.

Respecto de la calificación jurídica de los bienes, como también queda señalado en el Plan Especial, debe diferenciarse entre la consideración de dominio público sobre toda la rasante de la finca histórica Torre Arias, obtenida por cesión, a la que hay que añadir la parcela situada al norte – que no formaba parte de la finca y que ya era de titularidad municipal – y la calificación de bienes patrimoniales municipales de las edificaciones residenciales existentes.

2. También aparece claramente expresada en el Plan Especial la decisión municipal de abrir al público la totalidad de los jardines de la finca "Torre Arias". La garantía de mantenimiento a largo plazo lo constituye el hecho de conservar la calificación de zona verde en la rasante de toda la finca, haciendo uso de la posibilidad que establece el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de destinar superficies superpuestas, en la rasante, el subsuelo o el vuelo a usos distintos.

Aunque la actuación material de conservación y mantenimiento del jardín histórico, no constituye materia urbanística, queda expresado en el expediente la cooperación de la Dirección General de Zonas Verdes, Limpiezas y Residuos, del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad en la redacción de los criterios de gestión del jardín y que asumirá el control de dichas tareas.

Asimismo, para los bienes que no tienen la consideración de dominio público al no haber sido destinados en ningún momento al uso o servicio público, se establecen las limitaciones y servidumbres necesarias para la mejor gestión y utilización de los jardines destinados al disfrute público.

En cuanto al personal que realice el mantenimiento y su eventual regulación, no es una cuestión que deba ser objeto de consideración por el planeamiento urbanístico, por lo que no puede ser abordada en el Plan Especial.

3. El Plan Especial establece un régimen específico de protección de los elementos susceptibles de la misma, según lo informado por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid. Dicho régimen incluye las obras necesarias y las permitidas para lograr una más eficaz protección de estas edificaciones y elementos. Esta protección, que constituye el objeto fundamental del Plan Especial, hace innecesario un "plan de rehabilitación" figura, por otra parte, inexistente en el ordenamiento urbanístico.

El Plan Especial, como instrumento de planeamiento que es, establece los usos permitidos en el ámbito respetando, en todo caso, el uso cualificado establecido por el planeamiento general, en este caso el PGOUM pero no desciende a regular la actividad concreta que pueda implantarse, ni los modos de gestión de los bienes municipales que, en cualquier caso deberán sujetarse al planeamiento y a la ley.

En este sentido, como se ha dicho respecto de la alegación general, el PGOUM ha establecido para las edificaciones incluidas en la finca la aplicación de la Norma Zonal 3, cuya finalidad es el reconocimiento de edificabilidades existentes a través de los diferentes planeamientos históricos, como es el caso que nos ocupa en el que el uso cualificado era claramente el residencial desde el siglo XVI.

Mediante el Plan Especial, el Ayuntamiento ha querido poner de relieve y autolimitar los usos compatibles con el citado uso residencial, para evidenciar su voluntad de que las edificaciones se destinen a un uso dotacional más acorde con la titularidad municipal de la finca. La posibilidad de que se desarrolle un equipamiento privado se contempla como una herramienta más de gestión para que el Ayuntamiento, estudiadas las formas de gestión de las edificaciones incluidas en la finca, opte por la que resulte más eficaz para el interés público, ya sean las fórmulas establecidas por el artículo 85 b) de la Ley 7/1985, de 2 abril, de Bases del Régimen Local o por el artículo

40 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio por el que se aprueba de la Ley de Suelo.

4. En la Memoria del Plan Especial se recoge la referencia, fotografías, análisis y valoración de todos los edificios y elementos de la finca Torre Arias, formulándose una propuesta que contempla la catalogación de aquellos en función de sus valores.

Dicha propuesta ha sido estudiada por la Comisión Local de Patrimonio y por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid; debiendo remarcarse que, con anterioridad, la finca fue visitada por los componentes de dicha Comisión y por responsables de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, por lo que se disponía no solo de las referencias escritas, sino de información directa sobre el terreno, en función de lo cual la Comisión de Patrimonio dictaminó qué edificios o elementos debían ser protegidos, así como su nivel o grado de protección, y cuales no debían serlo, estableciendo también aquellos elementos que por constituir impactos negativos deben ser eliminados, así como el régimen de obras para ellos previsto, todo lo cual cuenta también con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Por consiguiente, no se puede hablar de falta de justificación a la hora de las catalogaciones propuestas ya que tanto los edificios de la vaquería como el matadero, situados junto al muro norte de cerramiento de la finca, se encuentran documentados en la Memoria del Plan Especial y han sido informados por la Comisión Local de Patrimonio y la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, sin que deban confundirse estos cuerpos con la parte de las caballerizas situadas en el patio trasero del palacio que también se destina a vaquería y almacenes, para los que se propone una catalogación de nivel 1 grado de protección singular.

5. En relación con la necesidad de construcción de un aparcamiento, ésta deriva de una doble exigencia, del planeamiento y legal, que el Plan Especial debe cumplir y atender.

El artículo 7.5.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, establece como obligatorio la aplicación de unos estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos que figuran en el artículo 7.5.35. Este precepto señala diferentes estándares que van desde una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados para el uso residencial – cualificado respecto de la edificabilidad existente –, para el dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento, 0,5 plazas por cada cien metros cuadrados de superficie edificada en el nivel básico y en el singular y privado de 1 plaza cada cien metros cuadrados. En el caso de las zonas verdes difiere su fijación a un Plan Especial.

A la vista de lo anterior, en aplicación de los principios recogidos en el artículo 41 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el sentido de que la ordenación se aproxime lo más posible a los estándares establecidos en el número 6, letra c), del artículo 36 de la misma Ley, - aunque este precepto se refiera al suelo urbano no consolidado -, el Plan Especial se ha ajustado a dicho estándar general:

"c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior



de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso."

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid – ha de tenerse en cuenta que este requisito deriva de una ley autonómica y es en este Tribunal donde reside la doctrina al efecto (TS 22-3-2013) - es especialmente escrupuloso respecto del cumplimiento de este estándar so pena de nulidad, estableciendo expresamente la obligatoriedad de su previsión en el planeamiento, independientemente de que la exigencia de su cumplimiento pueda diferirse al otorgamiento, en su caso, de la licencia urbanística (Entre las más recientes las Ss de 17 de mayo y 21 de junio de 2013).

Finalmente debe destacarse que para la ubicación del aparcamiento se ha elegido la parcela situada al norte del ámbito, de titularidad municipal antes de la cesión, que no forma parte del jardín histórico y se encuentra sin ajardinar.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACIÓN de todas las alegaciones presentadas con el modelo denominado ALEGACIÓN-TIPO

2.2. ALEGACIÓN PRESENTADA POR EL GRUPO MUNICIPAL DE IZQUIERDA UNIDA- LOS VERDES.

Puede resumirse su contenido como sigue:

1. No concuerda la superficie del ámbito que figura en el apartado 1 de la Memoria, Introducción y Objetivos, con la que figura en el apartado 2.3, Régimen de propiedad.
2. a) Existe una contradicción entre las cifras de las superficies a conservar y a sustituir recogidas en el informe técnico-jurídico y las que figuran en el apartado 6.7, naturaleza del suelo y subsuelo de la Memoria.
- b) No se cumplen las estipulaciones del Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Madrid y D^a Tatiana Pérez de Guzmán.
3. Desaparición de bienes muebles e incumplimiento de la obligación de conservar los edificios por los cedentes.
4. Contradicción entre la determinación del ámbito de uso privado y la edificabilidad existente.
5. Falta de justificación de un parking de 106 plazas

En relación con esta alegación se informa lo siguiente:

1. La superficie que figura en el apartado 1, Introducción y objetivos, de la Memoria, es la que se recoge en la ficha de dotaciones del Plan General, que tiene un carácter meramente informativo, habiéndose obtenido en su momento por medición realizada sobre planos.

En el apartado 2.3 Régimen de propiedad, de dicha Memoria, se hace referencia expresa a los datos catastrales.

Finalmente, tal y como se indica en el correspondiente apartado 4, Delimitación del ámbito, se ha realizado un levantamiento topográfico del ámbito del Plan Especial que ocupa 184.307,80 m², que difiere de la medición catastral en 72,20 m² y que constituye el valor de referencia.

2. En el apartado 6.6, Naturaleza del vuelo y subsuelo de las edificaciones existentes y complejo inmobiliario, se recogen exclusivamente aquellas edificaciones afectadas por el mismo, es decir, el palacio, las caballerizas y la nueva edificación obtenida por sustitución de las existentes no catalogadas, sin que deban figurar en la misma el resto de edificios no afectados, como la casa de los guardas en la entrada, el invernadero de estructura metálica o el pozo en la zona oeste.

El informe técnico jurídico ha reproducido el cuadro de superficies del apartado 6.4 de la Memoria por ser el que contiene las magnitudes relativas a la superficie de la totalidad de las edificaciones. Ello no contradice el cuadro específico del apartado 6.6 de la Memoria "*Naturaleza del vuelo y subsuelo de las edificaciones existentes y complejo inmobiliario*" en el que se concretan las superficies afectadas por el mismo.

Respecto a la consideración unitaria de la totalidad de los terrenos y edificaciones que constituyen el ámbito del Plan Parcial, tal y como ha quedado expresado más arriba tanto en la memoria como en los informes contenidos en el expediente del Plan Especial, resulta evidente que los jardines y las edificaciones tienen calificaciones jurídicas y urbanísticas distintas.

Desde el punto de vista urbanístico, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM), estableció la calificación de zona verde para la finca Torre Arias, esta calificación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 7.7.1 de las Normas Urbanísticas, esta calificación: "*Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad*".

Teniendo en cuenta lo anterior, dado que en la finca se encuentran, al menos desde el siglo XVI de forma continua y permanente, edificaciones destinadas a uso residencial que el planeamiento no puede desconocer y que no pueden encuadrarse en la calificación antes descrita, el PGOUM, establecía para las mismas la aplicación de la Norma Zonal 3, Volumetría Específica, anteriormente llamada Mantenimiento de la Edificación.

En tal sentido, tal y como se establece por la Memoria del PGOUM:

"En esta norma zonal, se introduce un factor que la diferencia radicalmente de la Norma Zonal 3, Mantenimiento de la Edificación, del Plan General de 1985, que rompe con el estatismo con que ésta fue concebida, referido a la aceptación de la renovación urbana como un hecho consustancial a la ciudad consolidada.

Concretamente, se admite la obra de sustitución sin que esté ligada a la situación de ruina, libremente, incluso articulando, vía Estudio de Detalle, la posibilidad de variar la forma y disposición de la nueva edificación para propiciar la mejora del tejido urbano."

Generalmente, el uso cualificado es el residencial y la tipología edificatoria mayoritaria es de edificación aislada, lo que se adapta perfectamente a las edificaciones existentes en la finca Torre Arias y ha sido escrupulosamente respetado por el Plan Especial. No obstante, una vez adquirida por el Ayuntamiento de Madrid se han precisado los usos compatibles con el cualificado, que resultan más adecuados a un bien patrimonial municipal.

Respecto de la calificación jurídica de los bienes, como también queda señalado en el Plan Especial, debe diferenciarse entre la consideración de dominio público sobre toda la rasante de la finca histórica Torre Arias, obtenida por cesión, a la que hay que añadir una parcela que ya era de titularidad municipal y la calificación de bienes patrimoniales municipales de las edificaciones residenciales existentes.

Por otra parte, en la alegación se reproduce una de las cláusulas del Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Madrid y los propietarios de la finca Torre Arias en 1986, sin recoger su parte expositiva en la queda perfectamente claro que la cesión del citado inmueble al Ayuntamiento no se debe a la liberalidad de los particulares sino que responde al cumplimiento de una obligación derivada de la ejecución del planeamiento, como compensación por los aprovechamientos patrimonializados por los citados particulares en el Área de Desarrollo Plan Parcial I-5, denominada Norte Torre Arias.

Figura en el expediente informe elaborado por la Dirección General de Gestión y Defensa del Patrimonio en la que esta circunstancia queda plenamente acreditada.

No resulta, pues, admisible ningún tipo de condición o modo impuesto por los obligados a la cesión, ya que, tanto la legislación urbanística como la reiterada jurisprudencia han establecido que las cesiones obligatorias de terrenos lo son de forma libre y gratuita, lo que excluye la imposición por lo obligados de cualquier finalidad.

3. Respecto de la retirada de los bienes muebles, estos no formaban parte de la cesión urbanística obligatoria y por tanto el Convenio no podía sino recogerlo así.

Los muebles que forman parte integrante del inmueble, se consideran bien inmueble conforme a lo establecido por el artículo 334 del Código civil. En tal sentido, solo tendrán la consideración de inmueble. *"Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto"*, así como otros objetos colocados por el dueño del inmueble *"en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo"*.

Todos los bienes citados han permanecido en la finca Torre Arias en el momento de la cesión.

Respecto de la conservación del edificio, debe remarcarse que en la Memoria del Plan Especial se señala expresamente que los propietarios de la finca usaban como vivienda una construcción que se ha datado – una vez conocida su existencia tras la

ocupación de la finca – como construida a principio de los años noventa del siglo pasado, ya que el palacio no reunía las condiciones de habitabilidad. Esta vivienda es una de las edificaciones a sustituir ya que se considera un impacto negativo para el jardín protegido. Por tanto, no resulta posible determinar el grado de deterioro producido en el concreto periodo producido hasta el cumplimiento del término expresado en el Convenio.

4. La propuesta de ordenación que figura en el apartado 6.4 de la Memoria (folio 76) recoge la propuesta de ordenación con el listado de las edificaciones a conservar y aquellas otras objeto de sustitución.

Las edificaciones protegidas quedan recogidas en el listado de catálogo (folio 133) con sus fichas correspondientes recogidas en el folio 135 y siguientes del documento del Plan especial.

Por su parte el apartado 6.7 de la Memoria (folio 119) recoge tan solo aquellas edificaciones que se ven afectadas por el complejo inmobiliario, es decir, el palacio, las caballerizas y la nueva edificación por sustitución de los edificios no protegidos, sin que deba figurar en la misma el resto de edificios que no resultan afectados, como son la casa de los guardas en la entrada, el invernadero de estructura metálica o el pozo en la zona oeste.

La propuesta contenida en el Plan Especial se ajusta a las directrices aprobadas por la Comisión de Patrimonio en la consulta previa.

Se cataloga con nivel 1 de protección grado singular el palacio, las caballerizas, y la casa del guarda de la entrada.

Dentro de las caballerizas anexas al palacio, y situada en el ala oeste de las mismas, se encuentra una vaquería, estando también incluidos en el conjunto, además de la vaquería y las propias caballerizas, distintos almacenes. El conjunto anexo a palacio formado por las caballerizas, vaquería y almacenes se ha denominado "caballerizas", que figuran catalogadas con Nivel 1 de protección, grado singular. No obstante hay que señalar que además de los integrados en este conjunto, existen en la finca otros almacenes y dependencias de vaquería, separados del palacio y situados junto al muro norte de cerramiento, que figuran sin catalogar por carecer de los valores adecuados, todo ello de acuerdo con el dictamen de la Comisión de Patrimonio a la consulta formulada, por lo que no existe contradicción alguna entre el dictamen de la Comisión a la consulta formulada y la propuesta recogida en el Plan Especial.

En cuanto a lo recogido en el dictamen de la Comisión a la consulta previa relativo al uso propuesto, creemos que se trata de una errata, ya que en los informes a la Comisión se ha hablado siempre de equipamiento educativo, que junto con el equipamiento cultural y el deportivo figuran entre los usos admitidos para las zonas verdes singulares, y en ese sentido aparece recogido en el dictamen de la Comisión de Patrimonio al propio expediente de Plan Especial de 28.03.2014 que figura en el documento con el folio 272.

5. Esta alegación es idéntica a la 5 de la ALEGACIÓN-TIPO.

En relación con la construcción de un aparcamiento, ésta deriva de una doble exigencia, del planeamiento y legal, que el Plan Especial debe cumplir y atender.

El artículo 7.5.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, establece como obligatorio la aplicación de unos estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos que figuran en el artículo 7.5.35. Este precepto señala diferentes estándares que van desde una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados para el uso residencial – cualificado respecto de la edificabilidad existente –, para el dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento, 0,5 plazas por cada cien metros cuadrados de superficie edificada en el nivel básico y en el singular y privado de 1 plaza cada cien metros cuadrados. En el caso de las zonas verdes difiere su fijación a un Plan Especial.

A la vista de lo anterior, en aplicación de los principios recogidos en el artículo 41 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el sentido de que la ordenación se aproxime lo más posible a los estándares establecidos en el número 6, letra c), del artículo 36 de la misma Ley, - aunque este precepto se refiera al suelo urbano no consolidado -, el Plan Especial se ha ajustado a dicho estándar general:

“c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.”

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid – ha de tenerse en cuenta que este requisito deriva de una ley autonómica y es en este Tribunal donde reside la doctrina al efecto (TS 22-3-2013) - es especialmente escrupuloso respecto del cumplimiento de este estándar so pena de nulidad, estableciendo expresamente la obligatoriedad de su previsión en el planeamiento, independientemente de que la exigencia de su cumplimiento pueda diferirse al otorgamiento, en su caso, de la licencia urbanística (Entre las más recientes las de Ss de 17 de mayo y 21 de junio de 2013)

Finalmente debe destacarse que para la ubicación del aparcamiento se ha elegido la parcela situada al norte del ámbito, de titularidad municipal antes de la cesión, que no forma parte del jardín histórico y se encuentra sin ajardinar.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACIÓN de esta alegación.

2.3. ALEGACIÓN PRESENTADA POR EL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA

Puede resumirse su contenido en los siguientes puntos:

1. Mantenimiento del Parque, íntegro como zona verde singular. Inclusión en la Revisión del Plan General o en una consideración global de los equipamientos de la ciudad, con mayor debate.
2. Desarrollo del instrumento urbanístico conveniente para habilitar el uso público del parque.
3. Establecimiento de una secuencia de ejecución de actuaciones.



4. Supresión del uso determinista previsto por el de Equipamientos, Servicios Públicos y Servicios de la administración Pública.
5. Modificación de los Catálogos en vigor para incluir el conjunto de elementos protegidos
6. Inclusión del Convenio entre el Ayuntamiento de Madrid y los anteriores propietarios de la Finca Torre Arias.

En relación con esta alegación se informa lo siguiente:

1. La solución adoptada por el Plan Especial es la más respetuosa para el mantenimiento de la calificación de zona verde regulada por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM), y conlleva el mantenimiento de la integridad del Parque.

Ha de tenerse en cuenta que los jardines y las edificaciones tienen calificaciones jurídicas y urbanísticas distintas.

Desde el punto de vista urbanístico, el PGOUM estableció la calificación de zona verde para la finca Torre Arias, esta calificación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 7.7.1 de las Normas Urbanísticas: *"Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad"*.

Teniendo en cuenta lo anterior, dado que en la finca se encuentran, al menos desde el siglo XVI, de forma continua y permanente, edificaciones destinadas a uso residencial que el planeamiento no puede desconocer y que no pueden encuadrarse en la calificación antes descrita, el PGOUM, establecía para las mismas la aplicación de la Norma Zonal 3, Volumetría Específica, anteriormente llamada Mantenimiento de la Edificación.

En tal sentido, tal y como se establece por la Memoria del PGOUM:

"En esta norma zonal, se introduce un factor que la diferencia radicalmente de la Norma Zonal 3, Mantenimiento de la Edificación, del Plan General de 1985, que rompe con el estatismo con que ésta fue concebida, referido a la aceptación de la renovación urbana como un hecho consustancial a la ciudad consolidada.

Concretamente, se admite la obra de sustitución sin que esté ligada a la situación de ruina, libremente, incluso articulando, vía Estudio de Detalle, la posibilidad de variar la forma y disposición de la nueva edificación para propiciar la mejora del tejido urbano."

Generalmente, el uso cualificado es el residencial y la tipología edificatoria mayoritaria es de edificación aislada, lo que se adaptaba perfectamente a las edificaciones existentes en la finca Torre Arias y ha sido escrupulosamente respetado por el Plan



Especial. No obstante, una vez adquirida por el Ayuntamiento de Madrid se han precisado los usos compatibles con el cualificado, que resultan más adecuados a un bien patrimonial municipal.

Respecto de la calificación jurídica de los bienes, como también queda señalado en el Plan Especial, debe diferenciarse entre la consideración de dominio público sobre toda la rasante de la finca histórica Torre Arias, obtenida por cesión, a la que hay que añadir la parcela situada al norte – que no formaba parte de la finca y que ya era de titularidad municipal – y la calificación de bienes patrimoniales municipales de las edificaciones residenciales existentes.

Por lo que se refiere a la solicitada inclusión del ámbito en la revisión del Plan General, resulta contradictoria con la petición que también se contiene en la alegación de una mayor protección del parque, ya que debe recordarse que la revisión no descende a la pormenorización necesaria que precisa la protección del jardín y las edificaciones históricas.

Por ello tanto la ley como el PGOUM, establecen que es un Plan Especial el instrumento idóneo para establecer tanto la protección como la ordenación pormenorizada en este tipo de supuestos. Su tramitación más ágil permite además, adaptar el planeamiento a la propia evolución de la ciudad – demográfica, de movilidad etc. – dentro de los parámetros estructurantes propios del planeamiento general, sin que deba modificarse éste.

2. En relación con el punto de la alegación en el que se solicita que se desarrolle el instrumento adecuado para habilitar el uso público del parque, debe señalarse que es precisamente el Plan Especial el instrumento de planeamiento al que la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, atribuye en su artículo 50.1, las funciones de protección que procuran dicha garantía, tal y como se recoge en el expediente.

Ni el jardín histórico ni las edificaciones existentes en el mismo disponían hasta la redacción del Plan Especial de un régimen de protección específico más allá de la calificación de zona verde.

La regulación contenida en el Plan Especial no solo le otorga el citado régimen de protección que alcanza a las actuaciones que, en su caso, se desarrollen en el futuro sino que compromete al Ayuntamiento con la gestión del jardín histórico, tal y como se desprende del punto 6.6.2 de la Memoria, “criterios de gestión”, y 6.6.4, “normativa general de uso del parque”, garantizándose, en todo caso, el acceso de los ciudadanos al mismo y estableciendo precautoriamente las limitaciones y servidumbres que precise la efectividad de esta garantía respecto de cualesquiera usos que puedan desarrollarse en las edificaciones.

El aparcamiento previsto, que se sitúa en la parcela que no formaba parte de la finca histórica, responde a los estándares obligatorios de dotación de aparcamiento al servicio de los usos que figuran en el artículo 7.5.35 de PGOUM.

3. Respecto a la alegación de establecimiento de una secuencia razonada de ejecución de actuaciones, esta cuestión corresponde a la fase de ejecución del planeamiento que, según recoge el artículo 6 de la Ley 9/2001, incluye entre otras la

facultad de "organización, determinación de las condiciones, programación, dirección y control de las acciones y los actos precisos para la materialización y efectividad de las determinaciones del planeamiento".

Por tanto, la programación de las actuaciones que harán efectiva la protección y gestión de los bienes municipales, se llevará a cabo tras la aprobación del Plan Especial por las Áreas de Gobierno municipales a las que corresponda en razón de sus competencias y de los recursos disponibles.

Sobre la urgencia injustificada que se achaca a la tramitación de este instrumento, se reitera el hecho de que tanto el jardín como las edificaciones históricas carecían hasta este momento de régimen de protección y, por otra parte, se han presentado en el trámite de información pública del presente Plan Especial, cientos de alegaciones de ciudadanos que reclaman precisamente que se acelere la posibilidad de acceso al jardín, lo que el Ayuntamiento se propone realizar en cuanto puedan materializarse los criterios de gestión del jardín histórico.

4. En la alegación se indica que el Plan Especial introduce el Equipamiento privado como uso cualificado. Esta afirmación no se corresponde en absoluto con la realidad. El Plan Especial no altera el régimen de usos cualificados establecidos por el PGOUM.

En primer lugar, el PGOUM ha establecido para las edificaciones incluidas en la finca la aplicación de la Norma Zonal 3, cuya finalidad es el reconocimiento de edificabilidades existentes a través de los diferentes planeamientos históricos, como es el caso que nos ocupa en el que el uso calificado era claramente el residencial desde el siglo XVI.

Mediante el Plan Especial, el Ayuntamiento ha querido poner de relieve y autolimitar los usos compatibles con el citado uso residencial, para evidenciar su voluntad de que las edificaciones se destinen a un uso dotacional más acorde con la titularidad municipal de la finca. La posibilidad de que se desarrolle un equipamiento privado se contempla como una herramienta más de gestión para que el Ayuntamiento, estudiadas las formas de gestión de las edificaciones incluidas en la finca, opte por la que resulte más eficaz para el interés público, ya sean las fórmulas establecidas por el artículo 85 b) de la Ley 7/1985, de 2 abril, de Bases del Régimen Local o por el artículo 40 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio por el que se aprueba de la Ley de Suelo.

En tal sentido, en las Normas Urbanísticas del Plan Especial no se ha cerrado el catálogo de usos compatibles establecido por el PGOUM para el grado 1 a) de la Norma Zonal 3. Por ello aunque a lo largo de la Memoria se enuncian determinados usos que pueden asignarse a las edificaciones, todos ellos admitidos, el Plan Especial recoge exclusivamente los contemplados en el Plan General.

Por otra parte, también se mantiene la calificación de zona verde. Como se ha dicho, aparece claramente expresada en el Plan Especial la decisión municipal de abrir al público la totalidad de los jardines de la finca Torre Arias. La garantía de mantenimiento a largo plazo lo constituye el hecho de conservar la calificación de zona verde en la rasante de toda la finca, haciendo uso de la posibilidad que establece el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio por el que se aprueba el

Texto Refundido de la Ley del Suelo de destinar superficies superpuestas, en la rasante, el subsuelo o el vuelo a usos distintos.

5. Respecto de la petición de que se modifiquen los catálogos en vigor, hay que señalar, en primer lugar que es indudable el valor patrimonial de la finca de Torre Arias; tanto, que el Plan General le asigna el mayor valor de protección incluyéndola en el catálogo de jardines con el Nivel 1, y al hacerlo, remite su ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Protección, Usos y Gestión (artículo 4.6.7 de las normas urbanísticas del PGOUM 97) que debe contemplar, entre otros extremos, la adecuada valoración y protección de los edificios y elementos incluidos en el jardín.

Este Plan Especial de protección, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, puede incorporar catálogos de bienes y espacios protegidos, como es el caso, lo cual tampoco contradice lo dispuesto en el capítulo 4.10 del PGOUM que establece la figura de modificación de Plan General para el caso de revisiones y descatalogaciones en más de un grado de los catálogos contenidos en el propio Plan General, pero que recoge esta figura de planeamiento para completar y pormenorizar las protecciones.

Por otra parte, la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid ha sido sustituida por la Ley 3/2013 de 18 de junio, a cuyo artículo 16 se da expreso cumplimiento en el expediente con el correspondiente informe del Director General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Tal y como indica el artículo 55 de la Ley del suelo, con independencia de los que deben formar parte de los distintos planes de ordenación, podrán aprobarse catálogos de bienes y espacios protegidos, con el mismo contenido, con carácter complementario o de actualización de los mismos, pero ello no es preciso en el caso que nos ocupa dado el alto grado de definición del contenido en el Plan Especial que ya los incorpora.

Por otra parte cabe señalar que la modificación de los catálogos de protección no aportaría mayores garantías de protección ni de información, y por el contrario alargaría el plazo en que los bienes permanecerían desprotegidos y una menor atención al detalle y a los valores que pormenorizadamente se han estudiado y recogido en la documentación del Plan Especial.

6. Respecto del Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Madrid y los propietarios de la finca Torre Arias en 1986, dicho convenio fundamenta la adquisición por parte del Ayuntamiento de Madrid de la finca Torre Arias y sus partes integrantes, teniendo por causa una cesión que no se debe a la liberalidad de los particulares sino que responde al cumplimiento de una obligación derivada de la ejecución del planeamiento, como compensación por los aprovechamientos patrimonializados por los citados particulares en el Área de Desarrollo Plan Parcial I-5, denominada Norte Torre Arias.

La adquisición del citado bien por el Ayuntamiento de Madrid no guarda más vinculación con la tramitación del Plan Especial que la de constituir, en el momento de la iniciativa de planeamiento, un inmueble de titularidad municipal que, el Ayuntamiento, en ejercicio de la potestad de planeamiento, ha considerado conveniente para el interés general dotar de un régimen de protección tanto al jardín

histórico existente como a las edificaciones existentes en el mismo. Todo ello independientemente de la procedencia o causa de adquisición del citado bien.

De hecho, el ámbito no se corresponde con la superficie de la finca histórica Torre Arias, sino que el Ayuntamiento consideró que era más adecuado para la protección y mejor gestión de estos bienes la inclusión de otra finca de titularidad municipal y de procedencia distinta.

Por ello, el Convenio se encuentra citado en la Memoria y antecedentes del informe técnico jurídico, al igual que la descripción de los avatares históricos de la finca para una mejor comprensión de su situación, pero sin que ello suponga requisito condicionante alguno de la competencia municipal para ordenar y proteger un ámbito de suelo determinado.

Como se ha indicado anteriormente, la finca histórica Torre Arias se incorpora al patrimonio municipal como un bien público (en sus distintas calificaciones) y en el Plan Especial se mantienen como bienes públicos, sin que su forma de adquisición sea determinante para la ordenación urbanística regulada por el Plan.

El Plan Especial, como se ha dicho más arriba, se limita a precisar los usos compatibles que el PGOUM ya reconoce para el uso residencial que correspondía a las edificaciones existentes por aplicación de la Norma Zonal 3 que el propio Plan les atribuye y que resulta claramente inadecuada para un bien de esas características, una vez adquirido por el Ayuntamiento de Madrid.

En cualquier caso, el Convenio citado se encuentra inscrito en el Registro de Convenios del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, de público acceso con el número 2451.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACIÓN de esta alegación.

3. CONCLUSION RESPECTO DE LAS ALEGACIONES.

A la vista lo que hasta aquí se ha expuesto, se propone la DESESTIMACIÓN de la totalidad de las alegaciones presentadas.

4. CORRECCIÓN DE ERRORES EN EL DOCUMENTO DEL PLAN ESPECIAL.

Con independencia de las alegaciones presentadas, revisado el documento se ha detectado en el mismo los siguientes errores:

a) Falta copia en papel de las páginas 14 a 23 de la Memoria en la que se completa la descripción del edificio principal.

b) Se ha computado como edificabilidad existente a mantener 10,65 m² de edificación añadida en planta baja a la casa de la entrada, que debe demolerse por constituir un impacto negativo, tal y como figura en la ficha de catálogo correspondiente y por lo tanto debe pasar a contabilizarse dentro de las superficies que se sustituyen, sin que

ello suponga modificación de la superficie total del ámbito que se cifra en 7031,16 m², siendo las superficies correctas las siguientes:

Superficie construida a conservar:	5.693,30 m ² (5703,95 m ² – 10,65 m ²)
Superficie a sustituir:	1.337,86 m ² (1327,21 m ² + 10,65 m ²)
Superficie total:	7.031,16 m ²

c) Existe un error en el cuadro del apartado 6.7, Naturaleza del vuelo y subsuelo de las edificaciones existentes y complejo inmobiliario, donde figuran recogidos por error 314,41m² en sótano del palacio, si bien no han sido incluidos en la suma total de las superficies del mismo. El palacio carece de planta sótano, por lo que el total de su superficie es de 2.617,46 m² como suma de la planta baja y primera, habiéndose repetido por error en este edificio la referencia al sótano de 314,41 m² que existe solo bajo las caballerizas.

d) Fotografías: Se ha podido comprobar que en el documento final se ha producido algún error, intercambiándose en la Memoria algunas imágenes, si bien en las fichas de catálogo (folio 154 y 168) figuran las fotos correctas.

Así en el apartado 2.4.2.9 (página 38 de la Memoria, folio 45), figura repetida la imagen del apartado 2.4.2.27 (folio 55), cuando la imagen que corresponde es la de la denominada "fuente grutesca" recogida por error en el apartado 2.4.2.18 (folio 50); La imagen que corresponde a este apartado 2.4.2.18 es la de la fuente del león de fundición, tal y como figura en la ficha de catálogo de elementos singulares (folio 154).

e) Se ha podido comprobar que, si bien en el listado de catálogo de elementos singulares (folio 135) y en las fichas de catálogo de elementos singulares figuran correctamente la fuente de fundición junto a palacio (folio 154), y la fuente grutesca (folio 168), no han sido estos elementos incluidos en la referencia a los elementos protegidos que se recogen en el apartado 6.2.2 (folio 74) ni en el listado de elementos protegidos que aparece en las Normas que figuran en los folios 121 y 133 del expediente, que deben estar de acuerdo con el contenido del catálogo (folio 135) y de las fichas de catálogo.

Por lo que se procede a corregir estos errores detectados y, a efectos de facilitar la lectura del documento final, se propone anular la Memoria aprobada inicialmente e incorporar una nueva Memoria corregida para aprobación provisional en la que:

a) Se incorporan a la Memoria las páginas 14 a 23 que faltaban, en las que se completa la descripción del edificio principal.

b) Se corrige las páginas 63, 69, 112 y 114 de la Memoria (folios 70, 76, 119 y 121), en las que, de acuerdo con lo arriba enunciado, se procede a recoger correctamente las superficies correspondientes a la edificación que se mantiene y las edificaciones que se sustituyen, sin modificar la superficie total, así como se incorpora esta corrección a las Normas que figuran a parte en el folio 133 para una mejor comprensión, de acuerdo con lo siguiente:

Superficie construida a conservar:	5.693,30 m ²
Superficie a sustituir:	1.337,86 m ²
Superficie total:	7.031,16 m ² .

c) Se corrige el apartado 6.7 Naturaleza del vuelo y subsuelo de las edificaciones existentes y complejo inmobiliario (folio 119) eliminando los 314,41 m² que, aún sin tenerse en cuenta en el cómputo total, figuran por error el planta sótano del palacio.

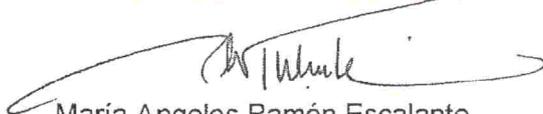
d) Se colocan las fotografías correspondientes en los apartados 2.4.2.9 y 2.4.2.18 de la Memoria (folios 45 y 50)

e) Se corrige el listado de elementos protegidos que figura en el apartado 6.2.2 (folio 74) y el listado de los mismos que aparece en las Normas que figuran en los folios 121 y 133 del expediente, para adecuarlos al catálogo de elementos protegidos (folio 135) y a las fichas de catálogo.

Estas modificaciones que se proponen suponen meras correcciones de la Memoria y no desvirtúan ni suponen modificación alguna del contenido sustancial de la misma.

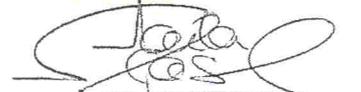
Madrid, 11 de julio de 2014

LA ADJUNTA AL DEPARTAMENTO DE
INFORMES Y PROPUESTAS,



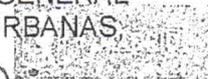
María Angeles Ramón Escalante

LA JEFA DEL SERVICIO
JURÍDICO ADMINISTRATIVO,



Marta Castromil Martínez

LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE ACTUACIONES URBANAS,



Teresa Riestra Rodríguez
Subdirección General de
Actuaciones Urbanas
GOBIERNO DE
URBANISMO Y VIVIENDA

EL DIRECTOR GENERAL DE
PLANEAMIENTO,



Javier Hernández Morales
Dirección General
de Planeamiento
ÁREA DE GOBIERNO DE
URBANISMO Y VIVIENDA