



Ayuntamiento de Madrid
Área de Desarrollo Urbano Sostenible

**ESCRITO DE ALEGACIONES A LA
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID PARA LA
CREACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 08.17 “CLESA”. DISTRITO DE
FUENCARRAL-EL PARDO**

En Madrid, 5 de junio de 2019

Enrique Villalobos Juan, con DNI 05.405.883 D, en calidad de presidente de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM), domiciliada en Camino de Vinateros, 53 bis, CP Madrid 28030, ante ese organismo comparece y como mejor proceda en derecho

DICE

Que la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión del 4 de abril de 2019, aprobó inicialmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la creación del Área de Planeamiento Específico 08.17 “Clesa”. Distrito de Fuencarral-El Pardo.

Que, dentro del plazo establecido, presenta a dicha aprobación las siguientes

ALEGACIONES

La modificación (en adelante MPG) plantea, en el ámbito del APE 08.17, el desarrollo de una actuación de dotación que, entre otras determinaciones, propone la protección de la nave industrial por sus valores arquitectónicos y su cesión al ayuntamiento, la sustitución de los usos industriales existentes por nuevos usos terciarios manteniendo la edificabilidad de 2,4 m²/m², agrupados en edificios de entre 5 y 32 alturas, más la inclusión del uso garaje en las clases de aparcamiento público, privado y mixto.

Al respecto de estas determinaciones cabe decir:

- Cesión de la nave al ayuntamiento

Sin duda, se ha de considerar como positivo que se decida proteger buena parte de la edificación existente, si bien diversos expertos, alegando los valores arquitectónicos de la nave, proponen que se adopte el nivel 2 grado estructural, en vez del nivel 3 grado parcial.

También es, a primera vista, positivo que la nave sea cedida al ayuntamiento y destinada a uso dotacional público de servicios colectivos en su clase de equipamiento cultural.

No obstante, hay que decir que la cesión al ayuntamiento no es, ni puede ser, condición necesaria para su protección ni para su destino dotacional. Ambas circunstancias también serían y deberían ser de aplicación en el supuesto de mantener la titularidad privada de todo o parte del edificio. Esta cuestión viene al caso, toda vez que distintos portavoces municipales justifican los aspectos más polémicos de la MPG (por ejemplo, las torres de 20-25-32 alturas) como “el precio” para conseguir la nave y evitar su ruina definitiva.

Se ha de evaluar otro hándicap: se carga al erario público con un coste elevado de rehabilitación de la nave, dado el deplorable estado de conservación en que se encuentra *gracias* a la negligencia de la propiedad. La *Memoria Económica* estima la inversión en 18.373.000 €, que incluye rehabilitación (12.960.000 €), ampliación y acondicionamientos de espacios libres

- Equipamiento singular

En la Memoria (pg. 25) se concreta el objetivo de que la dotación pública a materializar en la nave “preste servicio no solo a los residentes del distrito y al cercano Hospital Universitario Ramón y Cajal, sino que atienda a toda la ciudadanía de la capital, convirtiéndose al norte de la misma en una alternativa a las instalaciones del matadero”.

Frente a tales expectativas se ha de enfatizar que los barrios vecinos sufren un notable déficit de equipamientos de la red local (por ejemplo, centro de mayores...), de modo que son éstos los que se han de priorizar a la hora de especificar los contenidos de la futura dotación. Ello no quita para buscar la compatibilidad entre la red local y la red singular, pero poniendo el acento en la primera. Antes que, por así decirlo, erigir el *matadero del norte* se han de satisfacer las necesidades más inmediatas de los vecinos y vecinas residentes en el entorno, tanto más cuando aquéllas se llevan poniendo sobre la mesa durante décadas.

Por lo demás, ¡¡cuidado con los equipamientos singulares!! Matadero, nave Boetticher en Villaverde, Caja Mágica, Madrid Arena, Palacio de Congresos, Centro Acuático... son equipamientos singulares municipales que hacen gala de una alarmante

infrautilización. Se carga (inversión y gastos de funcionamiento) a la hacienda municipal con grandes mamotretos sin tener planes solventes de utilización.

¿Dónde están los estudios y planes del equipamiento cultural que iría en la nave? Lamentablemente, la idea de que sea una alternativa, en el norte, a las instalaciones del matadero no deja de parecer una ocurrencia.

- Edificabilidad

La MPG, en lo fundamental, consiste en un aumento enorme de la edificabilidad: de $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$, un aumento del 50%. Decir que ahora la edificabilidad es de $2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$, es decir una media verdad o, peor aun, ocultar la verdad, pues para usos terciarios es $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Ese incremento no es justificado en lugar alguno de la *Memoria*, es arbitrario. Esa práctica roza o, incluso, vulnera la legalidad urbanística. Hay jurisprudencia al respecto. Sin ir más lejos, cabe recordar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid sobre la MPG de La Peineta. Las decisiones urbanísticas han de estar justificadas por referencia al interés general. Dice el TSJM: "Las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales; no los intereses de uno o de unos propietarios; ni tan siquiera los intereses de la propia Corporación Municipal". Más adelante la sala cita al TS como sigue: "La potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (*ius variandi*), de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la mejor satisfacción del interés público. Libertad de criterio -no condicionada por derechos adquiridos, ni por compromisos convencionales anteriores de la Administración-, que no puede ser sustituida, en su núcleo de oportunidad, por la distinta opinión o voluntad de los particulares, ni por la decisión de los órganos jurisdiccionales". Y volviendo a la opinión del TSJM tenemos: "La potestad planificadora de la Administración tiene cobertura constitucional en el art. 33 CE (que habla de la función social de la propiedad) y en el art. 45 CE (referido al medio ambiente, la calidad de vida y la utilización racional de los recursos); y en el ámbito del planeamiento urbanístico, en función de las necesidades de desarrollo social y económico, la Administración ostenta la facultad de modificar o revisar dicho planeamiento, para adecuarlo a las nuevas circunstancias, lo que constituye el llamado "*ius variandi*" de la Administración. Este "*ius variandi*" viene definido como una potestad no fundamentada en criterios subjetivos, ejercitable en cualquier momento, como remedio establecido en la ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales, realice las modificaciones que impongan las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo; como afirma la STS 3/enero/1996, la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el *ius variandi*, lo que implica un amplio margen de discrecionalidad acotada por la interdicción de la arbitrariedad (art. 9.3 CE). Entre los

principios operativos a través de los cuales se actualiza aquella potestad, uno de ellos es el del interés general. El interés general exige la racionalidad de las nuevas decisiones urbanísticas, la correcta valoración de las situaciones fácticas, la coherencia de la utilización del suelo con las necesidades objetivas de la comunidad, la adecuada ordenación territorial y el correcto ajuste a las finalidades perseguidas, y como afirman las SSTS de 3/enero y 26/marzo/1996, el control jurisdiccional de las facultades discrecionales de la Administración debe encaminarse a examinar <<la existencia de un desacomodamiento a lo legal o reglamentariamente dispuesto, una desviación de poder o una arbitrariedad o irracionalidad en la solución propuesta por el plan, ya que en lo demás goza de una entera libertad para elegir la forma en que el territorio ha de quedar ordenado, motivo por el que se impone para desechar ésta la presencia de una argumentación o prueba que demuestre la concurrencia de los supuestos de excepción>> y no se puede sostener que el ejercicio de ese ius variandi deba realizarse en tan breve espacio de tiempo con la finalidad de consolidar una situación ilegal”.

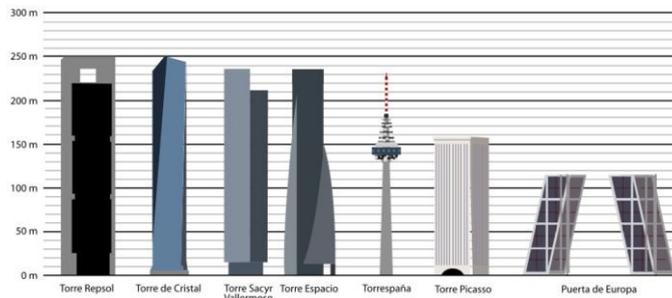
Pues bien, insistimos, esta MPG no justifica el aumento de la edificabilidad. Algún portavoz municipal se ha referido a la protección y obtención gratuita de la nave industrial como la razón que justifica el incremento de la edificabilidad. Pero, en realidad, la cesión no es gratuita para el erario público, toda vez que el ayuntamiento habrá de hacer una cuantiosa inversión en rehabilitación. La cesión no está libre de cargas. Aunque así no fuera, aquí no cabe alegar el interés general. De un lado, como dice la sentencia del TSJM arriba transcrita, no es lícito identificar interés general e interés de la corporación municipal. De otro lado, aun si la nave siguiera estando bajo titularidad privada (en todo o en parte), nada impide que el planeamiento la someta a algún grado de protección. Por lo que respecta a los usos dotacionales ya el artículo 67.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece: “Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad (...) deberá contemplar medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro (...)”. Por tanto, el interés general en este caso no se salvaguarda incrementando la edificabilidad un 50%, sino que el mismo ya está a salvo en tanto la protección de los valores arquitectónicos es independiente de la titularidad del suelo y la obtención de suelo dotacional es ineludible. De hecho, aquí no se cede ni un metro de suelo más del mínimo legal exigible.

Volviendo sobre la ratio de $2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad se ha de añadir que la misma se materializaría sobre los $36.959,35 \text{ m}^2$ que mide la parcela lucrativa: $88.702,44 \text{ m}^2$ edificables. Sin embargo, en la nueva situación creada con la MPG, se concreta sobre los $26.019,35 \text{ m}^2$ resultantes después de deducir la superficie de la nave cedida al ayuntamiento. Luego la edificabilidad real es $88.702,44/26.019,35 = 3,41 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Las alturas

Una edificabilidad tan desmesurada se traduce en una distribución de construcciones de entre 5 y 32 alturas. El hecho de que los edificios más altos se alejen del perímetro de la parcela no mitiga en modo alguno el contraste con las alturas de los edificios

colindantes (4-5), ni siquiera con las 11 plantas sobre rasante en el lado norte del hospital. Se prevé una construcción más alta que el edificio España y casi tan alta como la torre Madrid, seguida por otras construcciones de 100 metros (algo menos que las torres inclinadas de la plaza de Castilla) y 80 metros. En un ámbito pequeño, de un plumazo se meten 3 torres, dos de ellas entre las más altas de la ciudad.



Como se ve en la infografía adjunta, los rascacielos no solo rompen la imagen estética de la zona, sino que crean graves problemas sobre el soleamiento de las edificaciones que caen al norte, al tiempo que arruinan las vistas en todo el entorno (por ejemplo, erigen un muro frente al hospital, que ahora ofrece una espléndida imagen de la Sierra desde la tercera planta).

La imagen no puede ser calificada de otra forma que como una barbaridad urbanística, que suma a la perversión estética un impacto medioambiental negativo. ¿En qué contribuye todo esto al interés general?

Por lo demás, se ha de hacer constar que en el Documento Ambiental Estratégico se comete un error grave: se trata del punto 12.8 referente a los "Impactos sobre el soleamiento de la zona" (páginas 107-121). Aunque al final del epígrafe se dice que "Será conveniente que, una vez que se establezcan las alturas definitivas de los edificios para cada una de las 4 zonas (sobre todo en las áreas A2, A3 y A4), se lleve a

cabo un estudio detallado de soleamiento que permita tomar las medidas más oportunas para atenuar los efectos", lo cierto es que el estudio presentado no se ha realizado con la volumetría propuesta, sino con una versión anterior (la denominada alternativa 2 en las páginas 16 a 18 del citado documento).

- Movilidad

La zona de influencia de la MPG vive ya un problema de movilidad. En ella confluyen, además de los barrios residenciales, dos grandes atractores de viajes: el hospital y el polígono industrial. La zona, además, se ubica en el norte de Madrid, cuyo crecimiento -industrial y residencial- en las últimas décadas ha derivado en una situación de movilidad congestiva en las horas punta. La M-607 presenta ratios I/C muy altos, Cardenal Herrera Oria sufre importantes atascos y el aparcamiento es una odisea.

Las perspectivas (sin reparar en el enorme impacto que cabe prever caso que se desarrolle la vecina operación Chamartín) son de acusado empeoramiento. La MPG aporta un equipamiento singular, 88.000 metros cuadrados de uso terciario y un aparcamiento de rotación, esto es, usos con una fuerte incidencia en el número de viajes originados y recibidos. Las únicas medidas paliativas que ofrece son la construcción de una pasarela sobre las vías del tren que permeen el tránsito peatonal entre el hospital y Herrera Oria y la mejora de los accesos a la estación de cercanías. Es decir, ningún aumento real de la capacidad de la red de transporte público y de la red viaria, ni siquiera se ha contemplado incorporar medidas sobre Herrera Oria que disminuya los recorridos para cambiar de sentido.

El *Estudio de Movilidad y Tráfico*, anexo II de la documentación, es tremendamente autocomplaciente. Concluye:

- "Que el desarrollo propuesto en la Modificación Puntual tendría una influencia prácticamente inapreciable tanto en el sistema de transporte público como en el tráfico soportado por la red viaria del ámbito de estudio, salvo en la avda. Cardenal Herrera Oria sentido este, donde se produce el empeoramiento más notable, aunque sin llegar a alcanzar una relación I/C de 0,70. Esta conclusión es válida en términos absolutos de viajes totales y también en el periodo de dimensionamiento (hora punta).
- Que el aparcamiento de rotación aliviaría la complicada situación del aparcamiento en la zona, donde en la actualidad son patentes problemas graves al respecto".

Se prevé que el ámbito atraerá/originará miles de viajes al día, pero "tendría una influencia prácticamente inapreciable" y eso en un cuadro de partida que es bastante problemático. Una conclusión de este tenor desacredita el estudio que la respalda.

Merece la pena, no obstante, que nos detengamos en los cuadros de la página 19. Se supone que el aparcamiento de rotación inducirá 3.672 viajes al día: 836 plazas x ocupación media del 50% x 2 horas de rotación media durante 18 h/día. El cálculo *olvida* que los vehículos entran y salen, luego el total de viajes será el doble, 7.344. Otra perla: se supone que uso terciario induce 10.638 viajes en un día laborable (5.319

+ 5.319). De ellos 1.293 se producirían en hora punta (de 8 a 9 h por la entrada de los/as trabajadores/as): $1.293/5.319 = 24\%$. Apenas un cuarto de los viajes se daría en hora punta. O bien el número de trabajadores/as está muy subestimado o bien el supuesto de concentración de los viajes en hora punta es inverosímil. Sea como sea, el *Estudio de Movilidad y Tráfico* incluido en la documentación es, cuando menos, muy poco riguroso. Más bien parece hecho para justificar el trámite administrativo y, desde luego, para desmentir la previsión, muy probable, de que el nuevo desarrollo traerá un acusado empeoramiento de la circulación en el ámbito al hacerla descansar sobre una vía que ya presenta problemas de saturación en hora punta.

Por todo lo anterior, el que suscribe, en nombre de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid,

SOLICITA

La retirada del expediente de aprobación de la modificación del PGOUM en el ámbito de la fábrica Clesa y su reconsideración sobre nuevos criterios.

Fdo.: Enrique Villalobos Juan