

ALEGACIONES PRESENTADAS

POR

DON PEDRO GALLEGO ENCINAS, mayor de edad, con N.I.F.nº: [REDACTED]
con domicilio en el [REDACTED] número [REDACTED], [REDACTED] de Madrid, en su
calidad de **PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL
PASEO DE LAS DELICIAS 74-76 DE MADRID**, con NIF núm. H79046629.

Y DON ANGEL LOPEZ DEL MAZO, mayor de edad, con N.I.F. n: [REDACTED]
con domicilio en la calle [REDACTED] de Madrid, en calidad de
**PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE
BATALLA DEL SALADO 37 B DE MADRID**, con N.I.F. núm. H78192630.

**AL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LA CIUDAD DE
MADRID DE 29 JULIO DE 2020, POR EL QUE ADMITE A TRÁMITE Y SE
APRUEBA INICIALMENTE EL PLAN ESPECIAL PARA EL LOCAL SITO EN
EL EDIFICIO DEL PASEO DE LAS DELICIAS NÚMEROS 74-76, EN EL
LOCAL IZQUIERDO DEL EDIFICIO DE LA CALLE CÁCERES NÚMERO 10 Y
EN EL LOCAL INTERIOR DE LA CALLE GENERAL PALANCA SIN NÚMERO
(ACCESO DESDE CALLE DE LA BATALLA DEL SALADO, NÚMERO 37 B),
DISTRITO DE ARGANZUELA PROMOVIDO POR MERCADONA S.A., EN
TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA,**

**DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO
EN EL ART. 57, b) DE LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA
COMUNIDAD DE MADRID.**

Madrid a 14 de octubre de 2020

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID

A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LA CIUDAD DE MADRID

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

DON PEDRO GALLEGO ENCINAS, mayor de edad, con N.I.F.nº: [redacted] con domicilio en el [redacted] número [redacted], de Madrid, en su calidad de PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL PASEO DE LAS DELICIAS 74-76 DE MADRID, con NIF núm. H79046629, en virtud de nombramiento adoptado por acuerdo aprobado en Junta General Ordinaria celebrada en fecha 9 de marzo de 2020, cuya certificación presentamos como documento nº1, poniendo a disposición el original para su cotejo para cuando sea requerido, por ser necesario para otros usos y DON ANGEL LOPEZ DEL MAZO, mayor de edad, con N.I.F. n: [redacted] con domicilio en la calle [redacted] de Madrid, en calidad de PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE BATALLA DEL SALADO 37 B DE MADRID, con N.I.F. núm. H78192630, en virtud de nombramiento aprobado en Junta General Ordinaria celebrada con fecha 27 de junio de 2019, cuya certificación presentamos como documento nº2, poniendo a disposición el original para cuando sea requerido, por ser necesario para otros usos.

Ante esta Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid comparecen y

EXPONEN

I.- Que con fecha 29 de julio de 2020, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Madrid, se acordó admitir a trámite y aprobar inicialmente el **PLAN ESPECIAL PARA EL LOCAL SITO EN EL EDIFICIO DEL PASEO DE LAS DELICIAS NÚMEROS 74-76, EN EL LOCAL IZQUIERDO DEL EDIFICIO DE LA CALLE CÁCERES NÚMERO 10 Y EN EL LOCAL INTERIOR DE LA CALLE GENERAL PALANCA SIN NÚMERO (ACCESO DESDE CALLE DE LA BATALLA DEL SALADO, NÚMERO 37 B), DISTRITO DE ARGANZUELA PROMOVIDO POR MERCADONA S.A.**, sometiendo el expediente al trámite de información pública por plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha *14 de septiembre de 2020* número 223 (pág.145) y en uno de los periódicos de mayor difusión.

II.- Que las Comunidades de Propietarios del Paseo de las Delicias números 74-76 y calle Batalla del Salado 37B, son al tiempo de presentación de estas alegaciones, titulares de derechos y cargas en parte del ámbito ordenado y partes afectadas e interesadas en el citado expediente, habiendo sido debidamente notificadas de forma individual las dos comunidades remitiéndolas al trámite de alegaciones de información pública. El expediente administrativo no está foliado.

Se presentan las presentes alegaciones de forma conjunta como así ya se hicieron al plan especial presentado ya hace más de cinco años, en el año 2015, en virtud de los acuerdos válidamente adoptados en senda Juntas Generales tal y como reflejan las certificaciones que se presentan.

Ni el plan especial de entonces cumplía, ni el actual cumple la normativa urbanística aplicable, como se desarrollará a continuación.

III.- Que los locales afectados de ambas comunidades son:

- Comunidad de Propietarios del Paseo de las Delicias números 74-76, **escalera 1, bajo C y sótano -1.**
Ref. Catastral: 1124308VK4712C0001LG
Superficie catastral: 486 m2.
Finca registral: 30.032/BIS. Registro Propiedad nº3 de Madrid.
IDIFUR: 28090000116036
Superficie construida registral: 497,86 m2.

- Comunidad de Propietarios de la calle Batalla del Salado 37B, **Servidumbre de paso de acceso al local nave interior de la calle General Palanca s/n.**
Ref. Catastral: 124317VK4712C0001RG
Superficie catastral: 1.938 m2.

Finca registral: 24467. Registro Propiedad nº3 de Madrid.
IDIFUR: 28090000093535
Superficie construida registral: 1.886 m2.

El local afectado y no perteneciente a estas Comunidades es :

- Local calle Cáceres nº10.
Ref. Catastral: 1124313VK4712C0001FG
Superficie catastral: 457 m2
Finca registral: 14247. Registro de la Propiedad nº3 Madrid.
Superficie construida registral: 328,57 m2.

IV.- Que por los que suscriben, como representantes legales de ambas Comunidades de Propietarios, conforme al artículo 13.3 de la Ley 49/1960 de 21 de julio de Propiedad Horizontal según modificaciones vigentes, presentamos **ESCRITO DE ALEGACIONES** al expediente 135/2020/00339 de admisión a trámite y aprobación inicial del citado **PLAN ESPECIAL**, siendo un **Plan Especial para el Control Urbanístico de Usos** en trámite de información pública que finaliza en el plazo de un mes desde la publicación en el BOCM del día 14 de septiembre de 2020, esto es, finaliza el día 14 de octubre de 2020.

Y es en uso de la posibilidad que permite la ya citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) en su art. 57.b) por remisión del 59.1, así como por lo prevenido expresamente en el art. 4.2.c) y 5.e) del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que se hace uso de las posibilidades de participación ciudadana en la actividad urbanística, con la finalidad de colaborar en la función pública de planeamiento para:

- 1.- Ponerlas en conocimiento de ese Ayuntamiento de Madrid y
- 2.- Propiciar la reconsideración de lo aprobado, estimando las citadas alegaciones, de manera que -en función de ellas- se anule el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Madrid de fecha 29 de julio de 2020 en el expediente 135/2020/00339 por estar incurrido en causa de nulidad de pleno derecho del artículo 47.1.f) de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) y cuando menos, de anulabilidad del artículo 48 de esa misma ley.

Afectando la aprobación inicial de dicho Plan Especial (PE) al menos, a los diferentes derechos privados y comunes de los propietarios que componen ambas Comunidades de Propietarios alegantes, además del interés general

respecto al debido cumplimiento de la NNUU del PGOUM de 1997 y demás legislación sectorial, autonómica urbanística y estatal básica, que será desarrollado a continuación.

3.-Estimar las alegaciones y denegar la aprobación definitiva del PECUAU que se alega, dado que tiene defectos sustanciales, incumpliendo las NNUU y el PGOUM. No teniendo en cuenta antecedentes ni licencias y resoluciones denegatorias de cambios de clase de uso en los locales afectados.

4.-Desde el punto de vista medioambiental no se cumplen las obligaciones impuestas por la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental según redacción dada por la Ley 9/2018 de 5 de diciembre que la modifica. Normativa de aplicación a este planeamiento de desarrollo (PECUAU) al haber sido derogada la Ley 2/2002 de Evaluación de la Comunidad de Madrid, por la ley 4/2014 de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y administrativas disposición transitoria primera, excepto en lo que afecta a las actividades y el Anexo quinto.

V.- Que las alegaciones que se formulan se estructuran de la forma siguiente, respondiendo al orden en lo posible al contenido del Resumen Ejecutivo, el Informe Técnico de fecha 20 de julio de 2020 y Informe Jurídico de fecha 21 de julio de 2020, donde consta la propuesta de aprobación de la admisión a trámite y aprobación inicial de presente Plan Especial:

PRIMERA. ANTECEDENTES. Tramitación. Normativa. Incumplimientos.

- A. Tramitación del expediente. Antecedentes urbanísticos.
- B. Ámbito y fines del PECUAU.
- C. El régimen urbanístico vigente: PGOU de Madrid 1997. Informes sectoriales. Incumplimientos.
- D. Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del PECUAU. Normas aplicables jurisprudencia.

SEGUNDA. El PECUAU no contempla derechos y cargas del ámbito en la estructura de propiedad.

TERCERA. Deficiente e Incorrecta valoración y control urbanístico de la incidencia que sobre el medio ambiente tiene en este caso el uso terciario-comercial de mediano comercio en planta primera, baja e inferior a la baja.

CUARTA. CONCLUSIONES.

Lo que se dice, para el caso de que se admitieran las alegaciones que en este escrito se exponen, con la intención de colaborar en la redacción de un documento que suponga una más adecuada planificación del Municipio, teniendo en cuenta los intereses públicos, los privados en el desarrollo urbano y -todo ello- en el marco de una situación social, cultural, económica y política en la que se encuentra actualmente el Municipio de Madrid, siendo de especial interés el marco patrimonial e histórico-cultural que centra los usos para los que fueron delimitados esta área de planeamiento específico APE. 00.01.

Recordaremos severas contradicciones y argumentos diferentes en sendos expedientes, el PECUAU del año 2015 y el presente, velando una potestad discrecional irregular por parte de esa administración.

En la documentación de la que se ha podido disponer en el portal de transparencia de la web del Ayuntamiento, se han detectado algunos DEFECTOS SUSTANCIALES, que pasan a exponerse a continuación, relativos a aspectos de relevante importancia desde el punto de vista del respeto de la funcionalidad del Plan Especial como planeamiento urbanístico de desarrollo, de la legalidad vigente y de la misma seguridad jurídica que precisamente debe garantizar este trámite de información pública.

Así, se exponen seguidamente las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA. Antecedentes. Tramitación. Normativa. Incumplimientos.

A. Tramitación del expediente. Antecedentes urbanísticos.

- Previo: El expediente administrativo 135/2020/00339 (en adelante EA) según se ha expuesto en el portal de transparencia de la sede electrónica del Ayuntamiento de Madrid no está foliado, por lo que nos referiremos a sus documentos conforme al nombre del archivo que consta en cada uno de los documentos pdf, ya que tampoco existe índice al mismo.

A fin de dar trámite SOLO podremos tener en cuenta la documentación soportada en el expediente electrónico como así ha sido contestado a la hora de pedir copia y vista del expediente por los servicios jurídico-técnicos contratados,

conforme al escrito recibido por mail el pasado 6 de octubre de 2020, como documento nº3.

Como antecedente a este EA, no debemos olvidar el expediente administrativo anterior con número 711/2015/05156 y que fue incluso objeto de pronunciamiento judicial en virtud de Sentencia firme número 226/2019 de fecha 8 de abril de 2019 dictada por la Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el procedimiento ordinario 1225/2017, en el que estas partes ahora de nuevo alegantes se situaron como partes codemandadas en el recurso contencioso administrativo que la promotora Mercadona S.A. interpuso contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de fecha 31 de mayo de 2017.

En su fallo se decía:

"ESTIMANDO PARCIALMENTE EL RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO formulado por las recurrentes **MERCADONA SA, INVERSIONES Y DESARROLLOS TUDESCO S.L.U.** y **SALINES SL**, contra el acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOAM) de fecha 7 de julio de 2017, núm. 7943, del pleno del Ayuntamiento de Madrid de fecha 31 de mayo de 2017 en relación al Plan Especial para los locales sitos en el Paseo de las delicias 74/76, calle General Palanca S/N y Calle Cáceres nº 10 de Madrid, **DEBEMOS ANULAR Y ANULAMOS**, por no ser conformes a derecho, dicha resolución y la que lo ejecuta, resolución de la Directora General de Control de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid, de 8 de noviembre de 2017, declarando el archivo del expediente, con la consecuencia de la **RETROACCIÓN** de las actuaciones hasta el momento de la propuesta al pleno de dicho instrumento de planeamiento a fin de que la Administración municipal proceda a cumplimentar todos los trámites del procedimiento necesarios para que se ponga fin al expediente administrativo por medio de una de las resoluciones legalmente previstas y a la que está obligada tal se expone en el fundamento de derecho quinto de esta sentencia; sin expresa imposición de costas."

Presentamos dicha sentencia como documento nº4, y aunque se reconoce que no entró al fondo del asunto, sobre si debía haberse aprobado definitivamente aquél PECUAU o no, iniciado en marzo del año 2015 y subsanado ya en mayo de ese mismo año como *"Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos para la implantación de un mediano comercio y ordenación de patio de manzana "* y otro posterior en julio de 2015 (folios 265 a 395 del EA 711/2015/05156; no visado por el COAM).

Nada consta en el actual PE que ahora alegamos, respecto al cumplimiento de la citada retroacción ni de cómo aquél PECUAU sobre el mismo ámbito, quedó afectado por dicho pronunciamiento judicial. Sólo el informe jurídico de fecha 21 de julio de 2020 hace mención en su página 2, punto 2.2. a que la promotora decidió presentar el presente PECUAU, pero sin indicar qué es lo que hizo el Ayuntamiento para cumplir con la citada sentencia, algo que asombra a estas partes, ante una clara y presunta desviación de poder.

Extremo de suma relevancia, dado que entendemos que se vulneraría el principio de buena fe o confianza legítima que constituye un principio rector de la actuación de las Administraciones Públicas, que expresa la confianza de los ciudadanos en que la actuación de las Administraciones Públicas no puede ser alterada arbitrariamente.

No forman parte del EA las notificaciones al promotor, partes afectadas y demás documentos administrativos del expediente a fin de comprobar el cumplimiento de los plazos conforme a la LPACAP, artículos 50, 51, 52 y 59 de la Ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), e Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los PECUAUs y los artículos 76 y 77 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Así, nos encontramos con un primer documento de la promotora que consta en el EA viene identificado como "98024E4E02CABB6A_Justificante de registro.pdf" de fecha 27/02/2020 en el que se solicita:

"QUE PREVIOS LOS TRÁMITES E INFORMES OPORTUNOS SE HAGA LLEGAR AL ÁREA DE DESARROLLO URBANO, A LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y SE SE SIRVAN DE ADMITIR EL PRESENTE ESCRITO CON LA DOCUMENTACIÓN QUE LE ACOMPAÑA EN ESTA INSTANCIA Y POSTERIORES A LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANÍSTICO AMBIENTAL DE USOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN MEDIANO COMERCIO Y ORDENACIÓN DE PATIO DE MANZANA."

Exacto contenido del presentado en el año 2015.

Por ello entendemos que existe causa de anulabilidad al no cumplir el actual procedimiento del EA 135/2020/00339 con los artículos 50 y 51 e Instrucción 1/2015 sobre la tramitación de los PECUAU.

Así, entre otros:

- 1.- No se ha aportado el expediente administrativo completo.
- 2.- No se aportan las licencias de funcionamiento ni de actividad de los locales de forma correcta: el primer documento de licencia, "98024E4E02C5CA6A_Licencia 102-2001-00075 Licencia Calificada.pdf" y "98024E4E02CAC23C_Licencia 102-2001-00075 Acta Funcionamiento.pdf" están sin firmar y no se corresponden con un original.
- 3.- En la licencia de apertura y funcionamiento de Discarsa para el local del Paseo de las Delicias 74-76-78, consta la actividad de "agencia de transportes con oficinas, almacén y garaje privado" (28-2-1975; 450-5-66M).
- 4.- No se presentan licencias de actividad del resto de locales afectados.

5.- Los antecedentes reflejados no se corresponden con las actividades, estando incursas causa de pérdida de vigencia de licencia de actividad y funcionamiento (ya en el año 2015 estas mismas Comunidades alegaron que en el caso del local del Paseo de las Delicias 74-76, la última actividad sin licencia de Hertz, estuvo cerrado por más de seis meses).

6.- No se aporta la licencia de construcción de los locales, ni se mencionan dato alguno sobre las mismas.

7.- La licencia de obra del local nave interior situado en zona de patio de manzana es de 1970, y según información urbanística recabada en la Junta Municipal de Arganzuela el último trámite administrativo se corresponde con "denegar licencia resolutive", expediente 500/1970/27947 y 500/1962/02222.

8.- Existen diferencias más que notables entre las superficies reflejadas en el PE, las superficies de otros expedientes, las superficies registrales y las superficies catastrales.

9.- No se aporta licencia de construcción de la nave interior ni se informa sobre su expediente de construcción, a pesar de ocupar la mayor parte del espacio libre interior de la manzana, por lo que se incumple con el artículo 8.1.28, apartado 4.1 que establece que la edificación cuyo uso se pretenda transformar debe encontrarse en posesión de las correspondientes licencias urbanísticas que permitan identificar claramente el local en el que se pretende actuar y el uso a modificar.

10.- No se corresponden los antecedentes urbanísticos descritos en la memoria del PE con los reflejados en escrito de propuesta de acuerdo de admisión a trámite con aprobación inicial por parte de la administración.

11.- El PECUAU del año 2015, expediente 711/2015/05156 fue objeto de estimación de nuestras alegaciones, incluso siendo objeto de solicitud de nuevo informe a la CPPHAN, que fue desfavorable de fecha 5 de mayo de 2017, lo aportamos como documento nº 5.

Así como informe técnico-jurídico de la Dirección General de Ordenación de la Edificación de fecha 1 de marzo de 2017 en ese mismo expediente y que presentamos como documento nº6.

Se reconoce que la propuesta del PECUAU excede del uso autorizable en los locales de la calle Cáceres 10 y nave con acceso por la calle Batalla del Salado 37B, para los que no está contemplado el uso como complementario, que sólo lo es para el situado en el Paseo de las Delicias 74-76.

12.- El ámbito del PECUAU está incluido según el PGOUM de 1997 en el Área de Planeamiento Específico del Casco Histórico (APE.00.01) siendo la

ordenanza reguladora la Norma Zonal 1, grado 3º con nivel de uso B para los locales del Pso. Delicias 74 y nivel A para el de la calle Cáceres nº10 y calle Batalla del Salado 37B.

Para el nivel de usos B si sería compatible el uso terciario de *mediano* comercio, pero para el nivel de usos A, sólo sería compatible el uso terciario en *pequeño* comercio.

Sin embargo, no se informa sobre la Protección del Centro Histórico. Tampoco se tiene en consideración que los locales afectados por el PECUAU están en situación de fuera de ordenación relativa, reconociendo tal situación desde el punto de vista normativo y jurídico, suponiendo los objetivos del plan una ordenación incompatible con la citada calificación, aunque le sean de aplicación el artículo 8.1.22 y 8.1.28 NNUU "Condiciones para la actuación en espacios libres".

Conforme al artículo 8.1.23 de las NNUU sobre "Transformaciones de usos" en las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo 8.1.22, no se admiten las transformaciones de uso o clase de uso existentes (entendiéndose como tal el que está autorizado mediante licencia urbanística) que podrán ser mantenidas en tanto no se produzca su demolición.

Según la redacción del PECUAU se establece como compatible el uso de Uso Terciario Comercial en categoría de mediano comercio, pero no está incluido entre los compatibles dentro del nivel A (NZ 1, grado 3º, nivel A) por lo que se incumple el artículo 8.1.28 apartado 4.4, que remite al 4.3.b).

También consideramos que se incumple el artículo 8.1.28, apartado 4.2 b) que establece que se podrán autorizar obras en las construcciones existentes con la condición de que los usos deberán estar comprendidos entre los compatibles, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial, no encontrándose incluido en los mismos el uso Comercial en categoría de mediano comercio.

El artículo 8.1.28, apartado 4.4 (condiciones aplicables a edificaciones interiores), que remite al apartado 4.3 b), estableciendo que los usos deberán estar incluidos entre los compatibles referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial, no encontrándose incluido en los mismos el uso Comercial en categoría de mediano comercio, y que a las plantas bajo rasante les resulta de aplicación lo señalado en el artículo 8.1.26 sobre usos compatibles permitidos bajo rasante, no incluyéndose el uso comercial en su categoría de mediano comercio.

El informe de la Subdirección General de la Edificación y Ayudas a la Regeneración de fecha 10 de mayo de 2017 (folios 711 a 718 del E.A. nº 711/2015/05156) que aportamos como documento nº7 decía: "*Se mantienen las consideraciones expuestas en el Informe Técnico Jurídico y Propuesta de Denegación de la Aprobación Definitiva relativo al presente Plan Especial de fecha 1 de marzo de 2017 (folios 645 a 672 del expediente)*", esto es que, como

quiere que "El ámbito del Plan Especial es el conjunto de las tres parcelas afectadas, consecuentemente, se informa como tal dicha propuesta y no cabe una aprobación por partes", por lo que "según lo dispuesto en el artículo 8.1.28.4, es requisito previo para poder iniciar la tramitación del Plan Especial que la clase propuesta ya se encuentre entre los usos compatibles (asociados, complementarios y alternativos) permitidos por la norma zonal de aplicación en que sea un uso autorizable que adquiera la condición de resultado de la aprobación del Plan Especial". Es decir que "Sólo se podrían admitir cambios de uso (no de clase de uso) cuando por aplicación del artículo 8.1.28.5 de las NNUU del PGOUM excepcionalmente se autoricen por la CPPCHAN a través de Informe preceptivo y vinculante. Dicha excepción debe manifestarse de forma expresa, y justificarse adecuadamente en cada expediente en base a la singularidad de sus condiciones".

"El Plan Especial tramitado propone para todos los locales afectados, parte que se desarrolla fuera del área de movimiento de la edificación y que ocupa el patio de manzana, la implantación del uso Terciario Comercial en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en su categoría de Mediano Comercio.

Procedemos a continuación a analizar el cumplimiento de las condiciones impuestas en el art. 8.1.28.4:

Respecto a la **existencia de las construcciones** antes de la aprobación del vigente Plan General, ha quedado acreditada mediante las licencias expuestas en el apartado 2 del presente informe, con la salvedad de las diferencias de superficies expuestas.

Respecto a que la actuación propuesta conlleve un **cambio de clase de uso**, y no un cambio de uso, no se puede afirmar con rotundidad puesto que, como también ha quedado expuesto en el precitado apartado 2, en origen el uso de los locales pudiera haber sido Industrial y sólo con fecha posterior a la aprobación del vigente Plan General existen licencias que le reconocen el uso Servicios Terciarios, que posibilitaría el cambio de clase de uso a Servicios Terciarios en su clase Comercial.

Finalmente, respecto a la condición de que sólo se pueden implantar usos comprendidos entre los **compatibles**, referidos al grado y nivel de la Norma Zonal de aplicación a las parcelas objeto del Plan Especial, nos encontramos con que el **uso pretendido no se encuentra entre los compatibles en las parcelas reguladas por el Nivel A**, que son las correspondientes a los locales de la Calle Cáceres, 10 y el de la Calle del General Palanca s/n. Esto supone que del total de superficie construida propuesta por el Plan Especial sólo se podría implantar el uso y categoría pretendidos en la superficie correspondiente al local del Paseo de las Delicias, 74-76, esto es, 540,82 m² que, además, desarrolla gran parte de esa superficie dentro del área de movimiento de la edificación y no en el patio de manzana.

En las otras dos parcelas el uso pretendido se encuentra entre los autorizables, y por lo tanto, fuera del ámbito de aplicación de las actuaciones autorizables en patios de manzana.

Así, la implantación del uso pretendido excede de lo que podría ser autorizable, suponiendo que también se cumpliesen el resto de condiciones

exigibles, las cuales no procede entrar a analizar puesto que no se cumple de forma expresa una de las condiciones imprescindibles de partida.

Respecto a la valoración del Control Urbanístico Ambiental de los Usos incluido en el documento de Plan Especial no se procede a su análisis por ser innecesario para esta actuación, y resultar improcedente visto lo anterior."

13.- Como ya se dijo en la anterior información pública al PECUAU del año 2015 y que el actual no resuelve: *"dicho cambio de uso conllevarla, de conformidad con la normativa urbanística vigente, que se deben:*

-Imponer las cargas y deberes urbanísticos establecidos por la legislación urbanística para las Actuaciones de Dotación.

- Recoger y cuantificar entre las determinaciones del Plan Especial el alcance de los deberes urbanísticos que resulten de aplicación".

En el informe actual "98024E4E02CAC1B2_Certificacion cpphan.pdf" de fecha 18 de mayo de 2020, expresa:

"...No se modifica la superficie construida existente en los locales objeto de Plan Especial de 3.057,30 m2 construidos, sin embargo, la superficie construida total de 4.257,30 m2 aumenta al proponerse una planta bajo rasante para la dotación obligatoria de aparcamiento que no computa edificabilidad. El volumen total propuesto en el Plan Especial es inferior al existente en la situación inicial en la nave."

sin evaluar precisamente el aumento de volumen aumentado superficies de una edificación preexistente en situación de fuera de ordenación relativa, extremo que hace estar incurso en causa de nulidad el procedimiento del PE.

B. Ámbito y fines del PECUAU

-El ámbito del PECUAU se circunscribe a los tres locales:

-Local en planta baja y sótano con acceso por el Paseo de las Delicias nº74-76, propiedad de Inversiones y Desarrollos Tudesco, S.L.

-Loca en planta baja con acceso por la calle Cáceres 10, propiedad de Salines, S.L.

-Nave interior del patio de manzana con acceso a través de servidumbre de paso desde calle Batalla del Salado 37B, propiedad de Inversiones y Desarrollos Tudesco, S.L.

El objetivo del PE según su memoria (página 5 del pdf, ya que no está paginado) es:

- *"Por un lado, la ordenación de los volúmenes de las zonas de los locales que ocupan el patio de manzana, para permitir la implantación del uso complementario terciario comercial en el local sito en paseo de las Delicias, núm. 74-76; y en el local izquierdo sito en calle Cáceres, núm. 10 y en local interior de la calle del General Palanca s/n del uso autorizable terciario comercial, en categoría de mediano comercio, con el fin de mejorar dicho espacio, reduciendo la volumetría de la edificación existente y ejecutando una cubierta con terminación ajardinada del tipo "ecológica", en virtud de lo dispuesto en el art. 8.1.28 de las Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PGOUM-97).*
- *Y, por otro lado, la valoración y control urbanístico de la incidencia que sobre el medio ambiente tiene la implantación del uso terciario clase comercial en categoría de mediano comercio en situación de planta primera, baja e inferior a la baja, al tratarse de un uso autorizable según artículo 8.1.31 de las NN.UU. del PGOUM-97, en virtud de lo establecido en el artículo 5.2.7 de las mismas normas."*

1.- En primer lugar, las superficies hechas constar en el PE no son las que constan en el Catastro, haciendo constar en el documento que se aprueba inicialmente la superficie de 3.033,15 m² y no 2.881 m² como suman las certificaciones catastrales presentadas (486 m² + 457 m² + 1938 m² = 2.881 m²) respectivamente. Se han ajustado las superficies en las subsanaciones y plano aportado, pero no correspondiéndose con la superficie medida en plano.

La actuación preferente sobre las parte de las construcciones o edificaciones situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana será preferentemente la demolición, siempre que su Ficha de Catálogo lo permita (como es el caso), a fin de ser sustituidas por espacios libres ajardinados, conforme a lo establecido por el artículo 8.1.28 apartado 1, de las NNUU bajo los cuales se fomentará exclusivamente la construcción de aparcamientos para cubrir defectos de dotación de los mismos en la propia manzana o del entorno, para ello se potenciarán las medidas que permitan el cumplimiento de este objetivo.

Por el contrario, se admite a trámite la ampliación en 1.200 m². del edificio existente, en **planta sótano o "inferior a la baja" según se denomina en todo el expediente**, dotándolo de servicios que le son imprescindibles y vinculados al mismo para el uso comercial que se pretende, así como la práctica nueva edificación previa demolición de aproximadamente 1.700 m². del edificio actual que incluye la demolición completa de toda la cubierta de la nave actual para su posterior nueva ejecución. Esa actuación en otros expedientes urbanísticos del Ayuntamiento se considera "per se", una obra de reestructuración general con las consecuencias técnicas y de procedimiento según el PGOUM del 97 y ordenanzas aplicables.

No podemos olvidar que en este caso no se ha presentado la licencia de obra del local nave interior de la calle General Palanca s/n con acceso por la

calle Batalla del Salado 37B y sin embargo ya se reconocía en los antecedentes del PECUAU del año 2015 (en la propuesta de acuerdo folio 400 del exp. 711/2015/05156, párrafo cuarto) , que "los locales que nos ocupan se encuentran en situación de **fuera de ordenación relativa**", lo que nos llevaría a la aplicación del artículo 2.3.3. apartado 2 de la NNUU:

"2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de **reestructuración** que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.*
- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.*
- c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades."*

Remitiéndonos en la propuesta de acuerdo a la aplicación de los artículos 8.1.22 a 8.1.28 de las NNUU "Condiciones para la actuación en espacios libres, sin evidenciar que se trata de una obra de reestructuración del propio fuera de ordenación, sin licencia de obra legalizada. **No siendo racional tal interpretación, sino arbitraria y no conforme a derecho, sin haber sido analizada tal situación de fuera de ordenación relativa.**

Para el grueso de esta propuesta se interpretan, aplican y generalizan condiciones aplicables, en su caso, a edificaciones principales a una edificación que sin objeto de duda es interior, sobre la que únicamente se permiten, en su caso, obras de remodelación.

La mayor parte de la intervención propuesta se desarrolla en la edificación interior (artículo 8.1.22) que es a su vez la de mayor superficie (local - nave interior con acceso por calle Batalla del Salado), sobre la que, al tratarse de una edificación interior únicamente se podrían permitir, en su caso, obras de remodelación (artículo 8.1.28, apartado 4.4), proponiendo obras que suponen el vaciado total de la edificación existente (nave, excepto cerramientos laterales), el vaciado a su vez de su subsuelo y la nueva edificación por completo de un edificio que comprende un sótano y de una planta primera (con ejecución de solera, muros perimetrales de contención, forjado de planta baja y forjado de cubierta con ajardinamiento superior, excepto cerramientos laterales de planta baja), de similares condiciones a las de las obras de reestructuración total.

El Plan General establece la ordenación de la edificación de estas manzanas mediante la creación de un fondo máximo edificable que define a su vez un patio interior (PATIO DE MANZANA) no edificable.

La CALIFICACIÓN ESTABLECIDA PARA EL PATIO DE MANZANA ES DE ESPACIO LIBRE.

El artículo 8.1.20, de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, referido a tratamiento de los espacios libres o patios de manzana, establece lo siguiente:

"1. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.

2. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros situando la cota superior de dicha capa por debajo de la cota de la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada. (...)"

El Plan Especial propuesto pretende la consolidación de las edificaciones en situación de fuera de ordenación que se localizan en el interior del patio de manzana calificado como espacio libre.

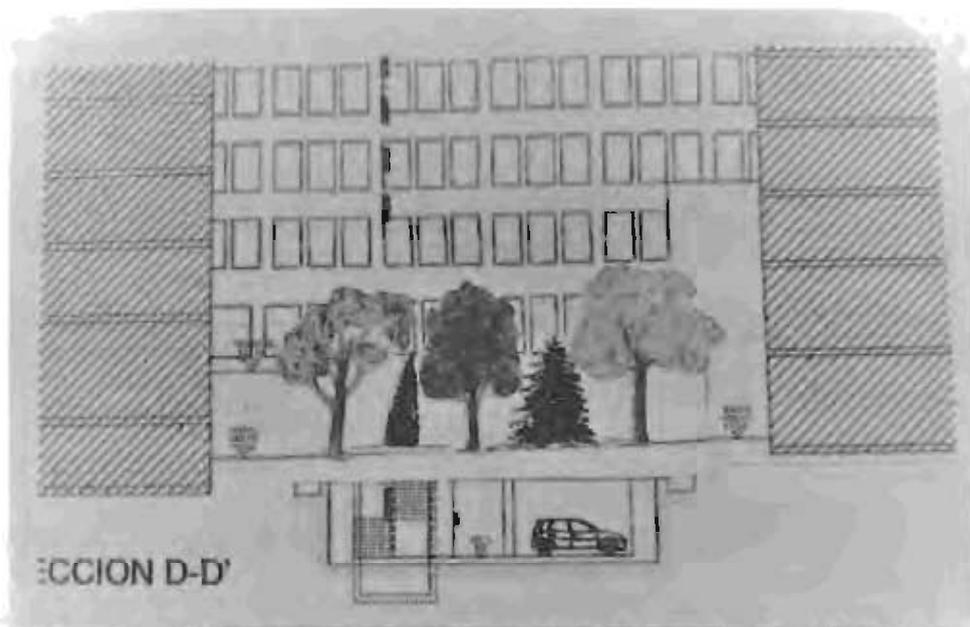
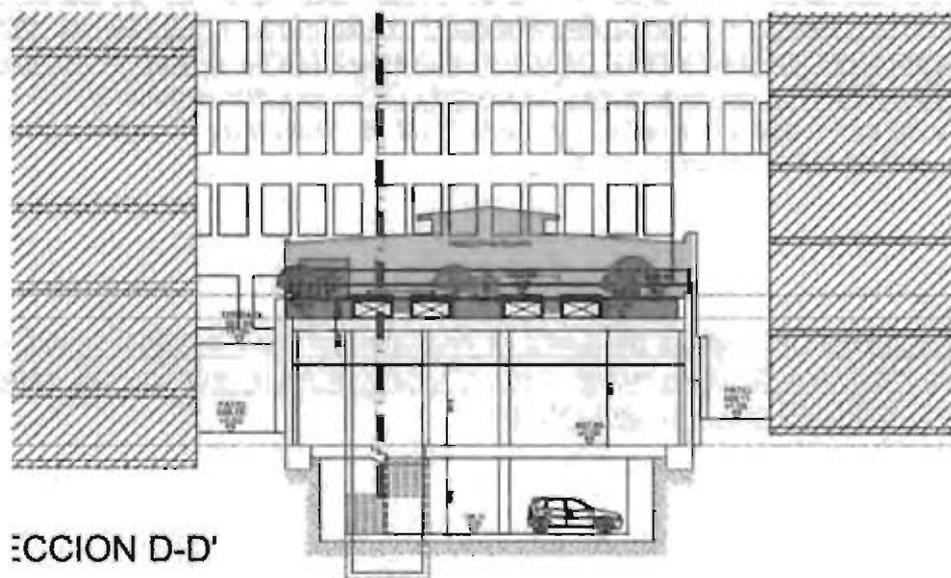


Imagen que se corresponde con lo establecido por el Plan General
(Ajardinamiento interior del patio de manzana, nula capacidad edificatoria y posibilidad de construcción en sótano para aparcamiento).



Propuesto por el Plan Especial (Incumplimiento del Plan General)
(Sometimiento de las plantas baja y primera a condiciones de segundo sótano, ventilación de locales por la totalidad de la cubierta).

El objetivo lógico del Plan General es la recuperación de estos espacios libres, pero con este PE no se recupera nada porque se mantiene todo el espacio ocupado por la edificación preexistente a modo de nave industrial.

El artículo 8.1.7, referido a recuperación de espacios libres, establece lo siguiente:

"1. Las intervenciones en edificios existentes, ya sea mediante ejecución de obras o intensificaciones de uso, en los que se hubieran producido ocupaciones de espacios libres, patios o jardines no amparadas por licencia, sólo serán autorizables si contemplan la eliminación de dichas ocupaciones o de cualquier otro elemento añadido que altere la disposición original del edificio.

2. Esta condición no será exigible cuando se realicen obras de restauración, reconfiguración, conservación, consolidación, acondicionamiento o reestructuración puntual, excepto cuando se actúe sobre los elementos añadidos a que se refiere el párrafo anterior, e independientemente de lo regulado a este respecto en el Título 4.

3. Sobre los espacios libres, patios o jardines recuperados, no se permitirán más actuaciones que la de su restitución al estado original.

El artículo 6.10.20, referido a acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados, establece lo siguiente:

"1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado o Específico, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por 100 (50 por 100) de su superficie. (...)

2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. (...)

3. Con carácter excepcional, salvo en edificación unifamiliar, cuando no exista otra opción técnicamente viable, en obras de rehabilitación de edificios se permiten construcciones auxiliares en los espacios libres de parcela, para la instalación de sistemas centralizados de climatización.

La construcción auxiliar para estos sistemas centralizados tendrá unas dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos

cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación.

El proyecto de obras rehabilitación deberá justificar la mejor solución en cuanto a su posición e integración en la parcela y a su armonización con las edificaciones y su entorno. (...)

El PE no propone el ajardinamiento del 50% de la superficie del espacio libre.

El PE propone la consolidación del 100% de la edificación industrial existente en el espacio libre, en situación obvia de fuera de ordenación, de más de cinco metros de altura sobre rasante en el interior del patio.

Se propone el ajardinamiento de la cubierta de la edificación existente en fuera de ordenación, no del espacio libre privado, no del patio de manzana.

El PE no propone ocupación del patio de manzana (espacio libre) con piscinas, aparcamientos o instalaciones deportivas descubiertas, al contrario, se propone la consolidación de una edificación industrial existente.

Este PE supera con creces la excepcionalidad permitida en espacio libre (patio de manzana) de construcción de casetón para instalación de sistemas centralizados de climatización de 3 metros x 3 metros y 3,5 metros de altura, JUSTIFICANDO Y CONSOLIDANDO UNA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EXISTENTE DE 105 metros x 14 metros aproximadamente x 5 metros de altura.

Es más, en el documento de análisis de impactos "98024E4E02CAC0E8_Analisis de Impactos.pdf", en su página 5, afirma que respecto a las relaciones entre las edificación y la zona nueva verde:

"En la ordenación propuesta se establece una relación directa entre las edificaciones del entorno y la nueva zona verde que se creará en el interior del patio de manzana.

*Los habitantes de estos inmuebles disfrutarán de los diferentes espacios ajardinados, **limitándose su uso estrictamente a las labores de mantenimiento de estos.**" (la negrita es nuestra para resaltar la afirmación de la promotora)*

Se está creando una carga económica sin evaluar para los vecinos y propietarios de las viviendas y locales en las comunidades afectadas, extremo muy grave, que en ninguno de los informes técnicos se evalúa.

Se dice en la última página del citado análisis de impactos:

"El Plan Especial propuesto mejora las condiciones de habitabilidad, seguridad y convivencia del entorno, garantizando la igualdad e integración de los colectivos enumerados con anterioridad y que son objeto de protección."

Nada más incierto, dado que la habitabilidad de las edificaciones preexistentes no se mejora en nada, es más, la perjudica claramente, dado que al ordenar afluencia de viandantes supone más ruidos y emisión de aires contaminantes o perjudiciales para la salud, incluso con la más afluencia de personas entre las edificaciones que pueden suponer mayores aerosoles de contagio libre en la pandemia que estamos viviendo con el COVID-19.

NADA SE HA EVALUADO a efectos del cambio de uso en cuanto a las protecciones de seguridad y salud que afectan directamente a todos los propietarios y usuarios de los inmuebles existentes en la Comunidades que representamos.

No podemos olvidar que los documentos presentados por la promotora hasta el mes de mayo de 2020, ya estaban incursos en esta materia, sin haber tenido en cuenta un IMPACTO MUY IMPORTANTE, sin resolver en el PE que supone una causa de nulidad plena.

2.-Las edificaciones situadas en Paseo de las Delicias, 74 y en calle Cáceres, 10 son **edificaciones principales** conforme al artículo 8.1.22, apartado 1 de la NNUU y no *edificaciones complementarias* como se acogía ya en la propuesta de acuerdo 10-9-15 (folio 401 del exp. 711/2015/05156), ya que no se encuentran unidas a edificación principal alguna al tratarse de las propias edificaciones principales (fachada coincidente con alineación oficial, acceso directo desde la vía pública, edificabilidad parte dentro de la línea de fondo máximo edificable y parte no), no necesitando contacto con la vía pública a través del edificio principal por disponer ellas mismas de contacto con la vía pública y tratarse del edificio principal.

3.- El dictamen aportado 17-7-2015 según Acta 23/15 de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural, en base a la documentación del Plan Especial, que incluye expresamente propuesta concreta de la fachada de la calle Cáceres, no menciona corrección alguna al respecto, a pesar de la evidente no concordancia de los huecos de fachada en planta baja, que es el objeto concreto de la actuación propuesta en este caso, estableciendo una prescripción de que la propuesta concreta (que ya se ha aportado) de la fachada catalogada se valorará en el trámite de licencia.

4.- El artículo 6.10.21, referido a tratamiento de espacios libres, establece lo siguiente:

"1. En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres. (...)"

El Plan General establece la prácticamente nula capacidad edificatoria en patios de manzana.

Los patios de manzana tienen la consideración de espacio libre ajardinado, esto es de jardín, con salvedades en cuanto a elementos puntuales para instalaciones de sistemas centralizados de climatización (máximo 3 metros x 3 metros y altura de coronación inferior a 3,5 metros) y aparcamiento en superficie.

Se establece la redacción de planes especiales para la mejora de la calidad ambiental.

El PE propuesto **contradice absolutamente lo dispuesto en el Plan General en cuanto a la nula capacidad edificatoria en patios de manzana** ya que propone la consolidación de una edificación existente que ocupa la práctica totalidad del patio de manzana a cambio de un "tratamiento vegetal" en superficie sobre la cubierta de la edificación que se pretende consolidar.

No se propone ni siquiera la edificación en el 50% de la superficie del patio de manzana, se pretende la consolidación de la totalidad de la edificación existente, que ocupa la práctica totalidad del patio de manzana.

El PE propuesto NO MEJORA las condiciones medioambientales para las plantas bajas y primera de la totalidad de la edificación afectada, manteniendo, PROPONIENDO SU MANTENIMIENTO en unas condiciones peores incluso a las que podrían resultar de una posición en patio inglés, ya que se trataría de una ubicación en segundo sótano (impacto estético negativo y medioambiental, anulación total de vistas, menor soleamiento, etc.).

Este PE propone su disposición en situación de segundo sótano de patio inglés cuando REALMENTE se ubican en PLANTA BAJA y el Plan General establece la disposición de un jardín FRENTE A LAS MISMAS.

Es más, entendemos que el PE propuesto empeora las condiciones medioambientales para el resto de las plantas en cuanto a la ventilación propuesta de la totalidad de los locales previstos en la construcción.

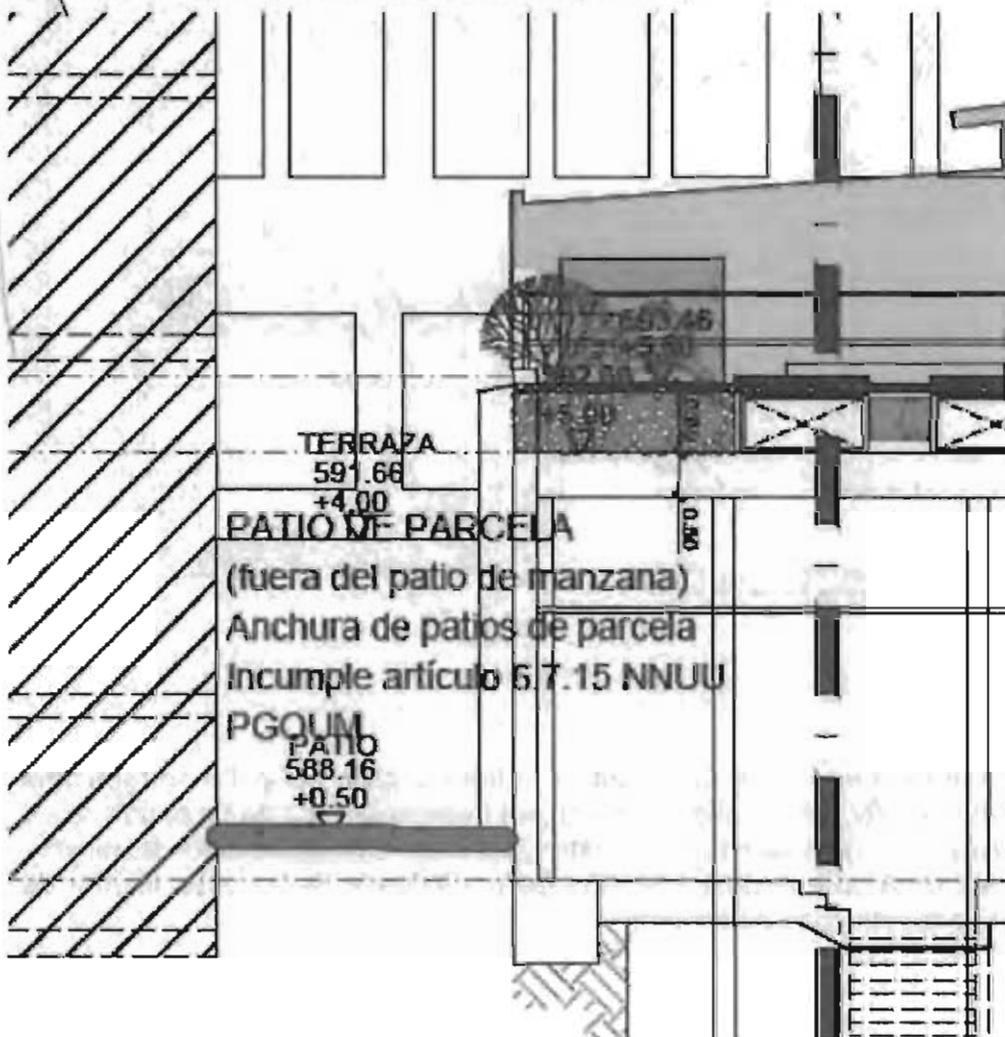
No se establece que a través de un PE se pueda dotar de edificabilidad a un patio de manzana con calificación de ESPACIO LIBRE.

Además de lo anterior, **se propone consolidar una edificación que incumple el artículo 6.7.15 del Plan General** referido a *dimensión de los patios de parcela cerrados*, tratándose de patios de parcela en tanto **en cuanto a tratarse de un espacio situado fuera del ámbito del patio de manzana**, reduciendo el ancho de patio a 2,70 metros cuando lo establecido por el Plan General es 8 metros (reduciéndolo a la tercera parte de la anchura establecida) y a 3 metros cuando lo establecido por el Plan General es de 6,80 metros.

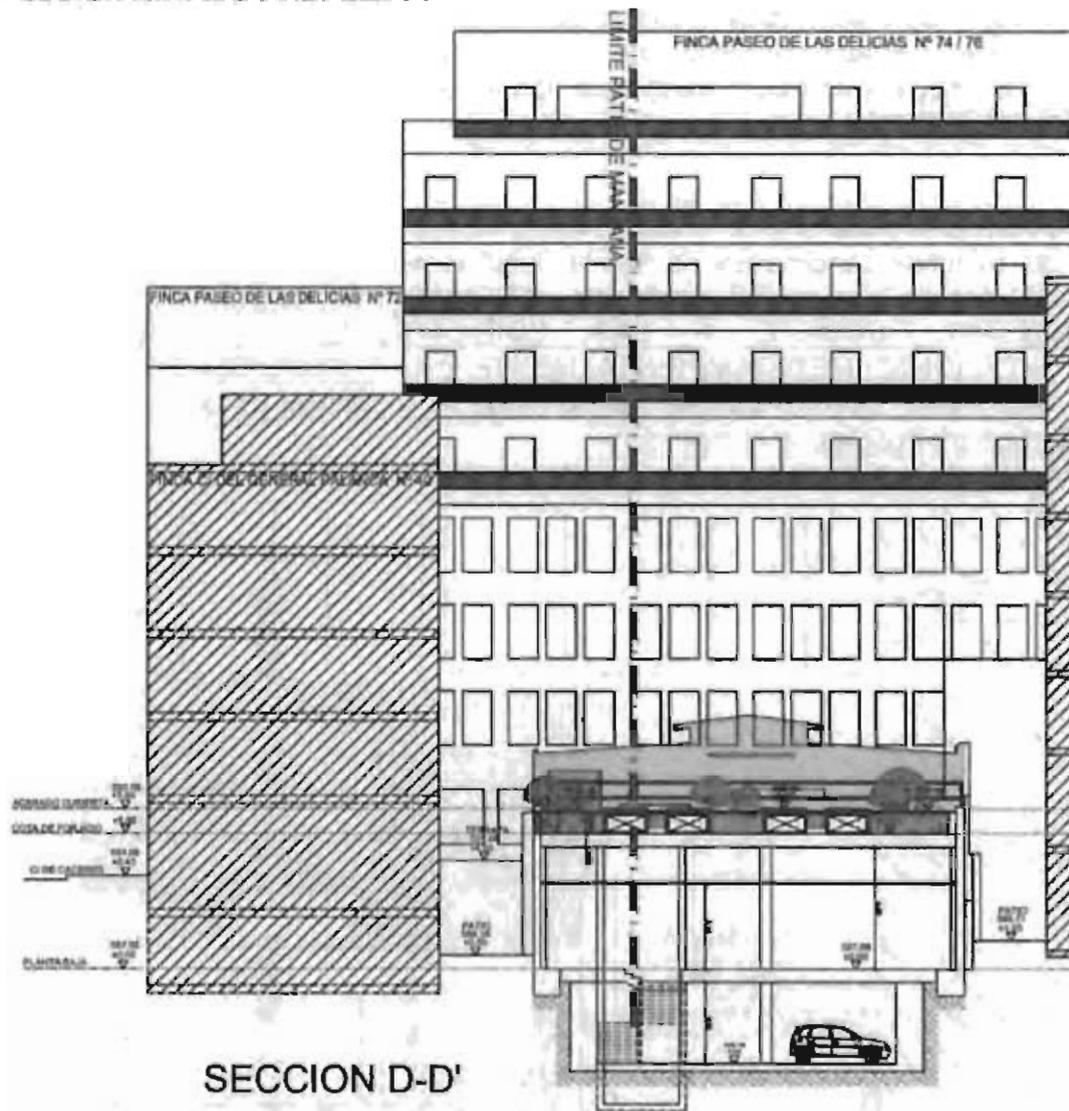
Esto es, la edificación, en caso de poder edificarse en el interior de un patio de manzana calificado como espacio libre (nada más lejos de lo establecido) incumple lo establecido en cuanto a la anchura mínima de patios, reduciéndolo a la tercera parte en buena parte de la actuación. (Edificaciones con fachada a calle General Palanca)

Como puede deducirse, el ancho mínimo de patios se establece para dotar de unas mínimas condiciones de habitabilidad (soleamiento, ventilación, higiene, etc.), por lo que el PE propuesto, ADEMÁS DE INCUMPLIR EL PLAN GENERAL, SOMETE A LAS EDIFICACIONES ADYACENTES A CONDICIONES MEDIOAMBIENTALMENTE más PERJUDICIALES que en el estado actual, cuando su único argumento es la mejora de las condiciones medioambientales de la manzana.

(Se adjunta copias parciales de sección aportada)



SECCION ESTADO PROPUESTO



Sección aportada en la que se señala el límite del patio del patio de manzana (línea vertical quebrada en color morado), por lo tanto se trata de un patio interior que no es patio de manzana (situado este a partir de la línea del límite del mismo, esto es, en zona no edificable), tratándose por lo tanto de un patio interior de parcela, situado en zona edificable.

Además de lo anterior, el artículo 6.7.18 referido a *construcciones en los patios*, establece lo siguiente:

*"1. En las zonas de uso cualificado residencial **no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela**, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General y las contempladas en el art. 6.7.21. (referido al cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios translúcidos).*

Se propone la sustitución de la edificación existente.

El artículo 4.10.6, referido a *alcance y limitación de los Planes Especiales*, establece lo siguiente:

"(...)

*2. **Los Planes Especiales referentes a edificios** tendrán las siguientes limitaciones en su contenido:*

*a) **No serán admisibles las obras de reestructuración general.***

*b) **Tendrán que conservar la envolvente, no pudiendo alterarse los faldones de cubierta visibles desde el entorno (próximo o lejano) ni los que sean originales del edificio.***

Se corresponde con lo definido por el artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas referido a *obras en los edificios*, en su apartado 3, referido a los tipos de obras previstos, entre los que se incluye la siguiente definición:

*"**Obras de reestructuración:** (...)*

*"**Reestructuración general:** Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, **siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada** recayente a vía o a espacio libre de uso público.*

***Las obras de reestructuración general y total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.**"*

Se trata de Plan Especial sobre elementos que se ubican en Zona 1 (Protección del Patrimonio Histórico).

"(...) d) *Las actuaciones que afecten a patios de manzana podrán modificar su forma **pero no la superficie libre prevista por el planeamiento**, con las excepciones que, en su caso, se establezcan normativamente.*

El Plan Especial propone consolidar una edificación sobre zona libre prevista por el planeamiento, por lo tanto modifica la superficie libre prevista por el planeamiento.

"a) Cualquier tipo de obra que afecte a espacios libres o jardines catalogados respetarán siempre los valores significativos de los mismos, así como la vegetación inventariada en la ficha correspondiente. En ningún caso se alterarán los restos del trazado o mobiliario que pueda conservarse. Las ampliaciones deberán cumplir con los retranqueos entre bloques impuestos en el Capítulo 8.5, salvo que no sea necesario para la protección del bien catalogado ni afecte a derechos de terceros."

Edificación con separación a linderos mínima de 5 metros, encontrándose la edificación existente junto a lindero de parcela, por lo que no cumple esta condición.

"b) Las obras que se realicen bajo espacio libre o jardín protegido, cualquiera que sea su nivel de protección, deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su ajardinamiento, con un mínimo de 80 centímetros de espesor y sin que se alteren los niveles y rasante originales. La CIPHAN podrá imponer profundidades mayores en los casos en que lo considere necesario para el mejor desarrollo de las especies vegetales"

El PE modifica claramente la superficie libre prevista por el planeamiento (patio de manzana), en tanto en cuanto, pretende consolidar la edificación existente sobre el patio, NEGANDO LA MÁS REMOTA POSIBILIDAD DE RECUPERACIÓN DEL ESPACIO LIBRE (PATIO DE MANZANA).

Además se propone la intervención, mejora y ampliación de una edificación en situación de fuera de ordenación.

La Sección Quinta, referida a recuperación de los patios de manzana y espacios libres, en su artículo 8.1.22, referido a *ambito y definición*, establece que se refiere a edificaciones y construcciones situadas dentro del patio de manzana (esto es, fuera de las áreas de movimiento de la edificación de la manzana, por lo tanto en zona o área no edificable).

El apartado 2 del referido artículo 8.1.22 establece lo siguiente: *"2. Las edificaciones y construcciones definidas en el apartado anterior quedan sometidas a las determinaciones previstas en el Capítulo 2.3 sobre situaciones preexistentes."*

La Sección Primera del citado capítulo 2.3 se refiere a edificios fuera de ordenación, **resultando la totalidad de la edificación existente en el interior del patio de manzana en situación de fuera de ordenación.**

Conforme a lo establecido en el artículo 2.3.1, - incluido en capítulo 2.3, referido a incidencia del planeamiento sobre las actuaciones preexistentes -y a lo establecido en la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se trata de una edificación en situación de fuera de ordenación.

Asimismo, el artículo 2.3.3, referido a régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación, establece lo siguiente:

"2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a) *Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.(...)*

Por lo tanto, se trata de un edificio en situación de fuera de ordenación en el que se proyecta una obra de reestructuración que afecta a la práctica totalidad de la superficie edificada del edificio (por lo tanto a más del 50% de la superficie edificada del mismo) **por lo que incumple el referido artículo 2.3.3, tratándose de una de las cuestiones que se pretende justificar mediante el propuesto Plan Especial.**

Con respecto a las licencias publicadas, se indica que no existe correspondencia entre la superficie referida en licencia publicada – 1.735 m². - con la superficie del ámbito del PE – 2.750 m². -, existiendo 1.015 m². de diferencia, lo que supone el 63,09 % de la superficie del mismo, por lo que el 36,90% de la superficie del ámbito del PE no se encuentran amparadas por licencia municipal.

Existe una parte importante del local situado en la calle Cáceres, 10 que invade el patio de manzana establecido por el Plan General, del que no se publica licencia de actividad, existiendo con fecha de agosto de 2019 grafismo en fachada del mismo indicando Fundación Alianza Española. Se aporta foto de la fachada como **documento nº8.**

El artículo 8.1.23 referido a *transformaciones de usos*, en su apartado 1, establece lo siguiente: **"En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo anterior, (referido a edificaciones que invaden el patio de manzana establecido por el Plan General, artículo 8.1.22, apartado 1) no se admiten las transformaciones de uso o clase de uso existentes**

(entendiéndose como tal el que está autorizado mediante licencia urbanística) que podrán ser mantenidas en tanto no se produzca su demolición."

Asimismo, en su apartado 2, establece que "cualquier tipo de obra de demolición y de nueva edificación efectuada sin licencia o sin atenderse a las condiciones de la misma implicará, aún habiendo prescrito la infracción urbanística, la pérdida del derecho a la aplicación de las condiciones establecidas en esta sección quinta."

La actividad de agencia de transportes con oficinas, almacén, garaje y tanque de gasóleo no se corresponde con la clase comercial incluida en servicios terciarios, ya que la definición de esta ("Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.") no se corresponde con la actividad desarrollada, no realizándose ventas al por menor en el desarrollo de la misma. Además de lo anterior, el almacenaje se incluye en las Normas Urbanísticas en el uso industrial (vinculado directamente con la guarda y custodia en una agencia de transportes), tratándose de la clase de uso terciario *otros servicios terciarios*, que si se corresponde con la actividad desarrollada ("servicio al ciudadano de carácter no dotacional"), por lo que se propone un cambio en la clase de uso, tratándose de una transformación de uso que incumple el artículo 8.1.23.

Se realiza construcción de nuevo forjado sobre rasante incumpliendo el apartado d del punto 2 (actuaciones no permitidas) del artículo 8.1.28.

Debe tramitarse junto con el Plan Especial un Convenio Urbanístico "que justifique y regule el reparto de las plusvalías generadas por el cambio de uso y, en su caso, las compensaciones susceptibles de acordarse en virtud de la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística, que mantendrán los límites de edificabilidad prevista por el planeamiento dentro del ámbito del APE 00.01."

Para el cumplimiento de las actuaciones autorizables establecidas en el apartado 4 del artículo 8.1.28 es imprescindible que la propuesta mejore las condiciones del patio de manzana.

RESUMEN: Lo propuesto NO MEJORA LAS CONDICIONES DEL PATIO DE MANZANA en tanto en cuanto:

- MANTIENE EN SU TOTAL OCUPACIÓN LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EXISTENTE.
- LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EXISTENTE **OCUPA LA TOTALIDAD** DEL ESPACIO LIBRE DE SU PARCELA.
- Resulta una situación arrolladora en el sentido que se establece la posibilidad de mantener la totalidad de la edificación existente, en su caso, pero no se

indica la iniciativa a ejecutar en el caso de que la edificación ocupe la totalidad del espacio libre existente en su parcela.

- NO RECUPERA ABSOLUTAMENTE NADA DEL ESPACIO LIBRE ESTABLECIDO POR EL PLAN GENERAL.
- SOMETE A LAS ESTANCIAS EN PLANTA BAJA Y PRIMERA ADYACENTES A CONDICIONES DEPLORABLES DE SALUBRIDAD, SOLEAMIENTO, VENTILACIÓN, ETC., no mejora sino que empeora.

(excepto una leve disminución del volumen con respecto al existente, aproximadamente 2 metros en lo que afecta a las viviendas colindantes, restando otros 5 metros de edificación industrial existente para patios de 3 metros y la leve mejora de percepción con la creación de un manto parcialmente "verde" sobre la cubierta del que nada pueden disfrutar las estancias situadas en planta baja y planta primera).

5.- En el estudio económico financiero, "98024E4E02CAC1AB_Estudio Economico Financiero.pdf", quedan muy bonitas las conclusiones de la técnico redactora de la promotora, pero en nada son basadas en fuentes oficiales porque ni siquiera las aporta cuando dice:

"El momento de actuación es el adecuado ya que se propone una mejora del entorno urbano de la ciudad en unos usos que tienden a incrementar el desarrollo económico de la zona de actuación. Debe tenerse en cuenta que el Barrio de Delicias cuenta con una infradotación comercial, contando con un 16% menos de comercios por cada 100 habitantes que la media de la ciudad de Madrid. Con el nuevo comercio a implantar, se estima que el 89% de los compradores procederán de un radio de 500 metros, con lo que la gran mayoría de ellos podrían realizar la compra a pie.

Por otra parte, con el nuevo comercio planteado en Delicias, se evitará que al no haber una oferta suficiente, un 54 % de los actuales clientes tengan que coger el coche para acudir a otro establecimiento."

No citan las fuentes de dónde aporta tales datos, no correspondiéndose con la realidad del barrio.

Descubriendo claramente el objetivo del PE que no es otro que el puramente económico para la promotora a costa de "retorcer" la normativa urbanística-ambiental:

"La demanda potencial de la zona hace prever una facturación anual entorno a los 10.000.000,00 € (diez millones de euros) lo que garantiza la solvencia y viabilidad del Plan Especial."

Ni tampoco se ha contemplado las posibles cargas económicas para el mantenimiento de la denominada "cubierta ecológica" para las comunidades afectadas de los edificios del alrededor.

Ni se evalúa la posibilidad de los costes que puede conllevar la declaración de suelo contaminado respecto al tanque de gasoleo objeto de la licencia de Discarsa, sin aparecer ni una sola mención en el Documento Ambiental Estratégico. Los vertidos han podido ser habituales como suele pasar con depósitos antiguos de los años 70 en planta sótano dedicado a aparcamientos o garajes.

C. El régimen urbanístico vigente: PGOU de Madrid 1997. Informes sectoriales. Incumplimientos.

El ámbito del PECUAU está incluido según el PGOUM de 1997 en el Área de Planeamiento Específico del Casco Histórico (APE.00.01) siendo la ordenanza reguladora la Norma Zonal 1, grado 3º con nivel de uso B para los locales del Pso. Delicias 74 y calle Cáceres 10 y nivel A para el de la calle Batalla del Salado 37B. Sin embargo no se informa sobre la Protección del Centro Histórico.

Según el propio informe técnico de 10 de septiembre de 2015 (folio 400 del exp. 711/2015/05156) los locales afectados por el PECUAU están en situación de **fuera de ordenación relativa**, reconociendo tal situación desde el punto de vista normativo y jurídico, suponiendo los objetivos del plan una ordenación incompatible con la citada calificación, aunque le sean de aplicación el artículo 8.1.22 y 8.1.28 "Condiciones para la actuación en espacios libres".

Según la redacción del PECUAU se establece como compatible el uso de Uso Terciario Comercial en categoría de mediano comercio, pero no está incluido entre los compatibles dentro del nivel A (NZ 1, grado 3º, nivel A) por lo que se incumple el artículo 8.1.28 apartado 4.4, que remite al 4.3.b).

Se incumple con el artículo 8.1.28, apartado 4.2 b) que establece que se podrán autorizar obras en las construcciones existentes con la condición de que los usos deberán estar comprendidos entre los compatibles, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial, no encontrándose incluido en los mismos el uso Comercial en categoría de mediano comercio.

Se incumple con el artículo 8.1.28, apartado 4.4 (condiciones aplicables a edificaciones interiores), que remite al apartado 4.3 b), estableciendo que los usos deberán estar incluidos entre los compatibles referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial, no

encontrándose incluido en los mismos el uso Comercial en categoría de mediano comercio

Asimismo se incumple con el artículo 8.1.28, apartado 4.4 (condiciones aplicables a edificaciones interiores), que remite al apartado 4.3 b), estableciendo que a las plantas bajo rasante les resulta de aplicación lo señalado en el artículo 8.1.26 sobre usos compatibles permitidos bajo rasante, **no Incluyéndose el uso comercial en su categoría de mediano comercio.**

Se incumple el artículo 8.1.28, apartado 2 d), que establece la prohibición de las obras de construcción de nuevos forjados o la ampliación de los existentes, tanto sobre como bajo rasante, al haberse previsto la construcción de forjado de separación entre planta baja y sótano y construcción de forjado de cubierta.

Se incumple el artículo 7.5.35 apartado 2 d) al no disponerse de 22 plazas de aparcamiento ni de 5 plazas para carga y descarga (se dispone de 18 plazas de aparcamiento y de 2 plazas de carga y descarga).

Con respecto a la Protección Arqueológica y Paleontológica Z.P.A. Terrazas del Manzanares (Nivel C), existente en calle Batalla del Salado 37 y 37B, Paseo Delicias, 74 y Cáceres, 10, y afectando lo previsto al subsuelo, en previsión de movimiento de tierras, estas obras tienen que ser controladas por los Servicios Técnicos de la Comunidad de Madrid, integrados en la Dirección General de Patrimonio Histórico, no mencionándose la obligada tramitación y preceptivo informe de viabilidad en función del resultado obtenido de las obligadas catas a ejecutar, conforme a lo establecido en la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid indicado expresamente tanto para las obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como para las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico. Sólo diciéndose que no se prevé que existan afecciones, dado que existen licencias de obra antigua sobre construcción de los edificios, algo inverosímil.

No se informa en el apartado relativo a Informes Sectoriales, ni se condiciona al resultado del mencionado dictamen,

Resulta asimismo sorprendente al tratarse de una propuesta de ejecución de un edificio que supone la excavación de un sótano de más de 1.200 m². de superficie con una profundidad de 4 metros bajo la cota actual de la nave (de más de 5 metros en una zona), lo que implica la necesaria extracción de más de 4.800 m³. de tierra.

Se incumple el artículo 8.1.28, apartado 2 b) que establece la **prohibición de obras que incrementen la superficie construida**, salvo las intervenciones

puntuales para dotar al edificio de las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad y la evacuación de personas en caso de incendio (que no es el caso), ya que incrementa notablemente la superficie construida del edificio (incrementa un 40% la superficie original, en planta sótano con usos de instalaciones necesarios para la planta baja, plazas de aparcamiento necesarias para la planta baja y plazas de uso de carga y descarga para la planta baja).

Con respecto a informe técnico relativo a la admisión a trámite y aprobación Inicial del Plan Especial para los locales sitos en la finca del Paseo de las Delicias número 74-76, en la calle Cáceres número 10 y en la calle del General Palanca s/n (acceso desde la calle Batalla del Salado, número 37B), distrito de Arganzuela de Madrid, suscrito con fecha 20/07/2020 (expediente nº 135/2020/00339).

- En el punto 3.1.2. se expresa lo siguiente: *"(...) Se reduce la cubierta actual existente en el patio de manzana 3.45 m de altura (...)"*.

No se trata de una reducción de altura en la totalidad del volumen existente, como podría deducirse de esta expresión.

La reducción de altura citada de 3,45 m. es la diferencia de cota entre la cumbrera de los casetones situados sobre la cubierta existente, ubicados en el centro de la misma, y la altura de la cubierta ajardinada propuesta, esto es, referida el punto más alto de la cubierta inclinada de los casetones existentes, que se encuentran situados en el centro de la edificación interior, tratándose por lo tanto de una línea ubicada aproximadamente a 11 metros de las fachadas de las viviendas en la mayor longitud (largo de la nave existente) y aproximadamente a 8 metros y 6 metros de los laterales.

Por lo tanto no se trata de una reducción de altura de 3,45 m. en la totalidad de su volumen como podría entenderse de esta expresión.

Esta dimensión citada no afecta al soleamiento de las viviendas situadas a ambos lados del largo de la nave existente.

La reducción de altura que realmente afecta a las fachadas es la lateral de la edificación existente con respecto a la lateral de la edificación propuesta, en toda su longitud, resultando en este caso una reducción de aproximadamente de 2 m.

En el citado punto se indica que aporta documentación que justifica la mejora de las circunstancias medioambientales y del impacto que genera en el entorno el uso pretendido. Una vez aprobado inicialmente el Plan Especial, será sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de los Planes, regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

En dicho documento ambiental estratégico, en su valoración global – apartado 8.10 -, se indica lo siguiente: *"(...) Por la vocación de consolidación de usos en un ámbito estrictamente local, como la que entraña esta propuesta del planeamiento, cabría pensar que emprender un procedimiento de evaluación*

ambiental estratégica probablemente no aportaría directrices relevantes para su aplicación en el futuro proyecto de edificación a desarrollar en este espacio urbano. (...)".

Asimismo, se indica lo siguiente: "(...) No obstante, también conviene recordar que, dadas las características generales de la zona de actuación, particularmente de aquellas que soportan una mayor concentración de la movilidad, la implantación de nuevas actividades comerciales pudiera dar lugar a situaciones puntuales que originen afecciones medioambientales, especialmente sobre la calidad atmosférica, la concurrencia o la movilidad. (...)"

Esta conclusión o expresión del citado documento, que resulta del todo obvia, es contradictoria con la justificación de la mejora de las circunstancias medioambientales.

Se expresa lo siguiente: "(...) Asimismo, las actividades comerciales proyectadas contribuirán, al estar combinadas con los usos residenciales y servicios dotacionales ya consolidados, a la dinamización y al fomento de su cohesión social y económica. Igualmente se incrementaría la calidad de vida de los residentes al poderles ofrecer nuevos servicios comerciales de proximidad. (...)"

Es obvio que el aumento de la oferta comercial propuesta, dada su superficie y características influirá desfavorablemente y de forma notable en la continuidad de la actividad del pequeño comercio existente, no pudiendo considerarse ni siquiera una situación de equilibrio entre las actividades existentes y la actividad propuesta, al no poder competir lo existente con lo propuesto – calidad, precios, horarios, atención, etc. -, no pudiendo considerarse su normal funcionamiento, ni siquiera su continuidad, por lo tanto, no podría considerarse, por razones obvias su mejora, afectando además, de forma importante, al tejido urbano – dinamización peatonal de vías, equilibrio en tráfico peatonal y de vehículos, etc. – por lo que, resulta todo ello difícilmente compatible con la descrita dinamización y fomento de su cohesión social y económica.

Al contrario, se trata de la implantación de un tamaño de superficie comercial de tal envergadura que supone inevitablemente un fuerte impacto en el pequeño y mediano comercio, que en ningún caso podría derivarse de la implantación de una estrategia resultado de un estudio objetivo cuya razón radique en lograr la dinamización urbanística y socioeconómica del área afectada.

Asimismo, con respecto a la superficie de suelo urbanizable – suelo urbano en este caso - por nivel de protección arqueológica se indica la expresión **no significativo** como intensidad de la afección, existiendo una autorización expresa a proyecto de control arqueológico y paleontológico por Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo.

Es obvio que no se conocerá la posible afección y por lo tanto la intensidad de la misma hasta la realización de dicho proyecto y el estudio pertinente e informe de las consecuencias del mismo.

Por todo lo anterior, con respecto a lo indicado en informe técnico referente al documento ambiental estratégico presentado, - justifica la mejora de las circunstancias medioambientales y del impacto que genera en el entorno el uso pretendido - no se justifica tal mejora de las circunstancias medioambientales y del impacto que genera en el entorno el uso pretendido, toda vez que las valoraciones que se realizan con respecto a los distintos recursos contemplados, resultan compatibles, no significativos o moderados, no indicándose o relatándose mejoras considerables, considerándose mayoritariamente compatible. Asimismo se indica que: "(...) Del análisis de las variables ambientales llevado a cabo en las páginas precedentes, las cuales caracterizan el ámbito del Plan, se desprende que ninguna de ellas sufriría afecciones significativas de carácter estratégico, en su función estructurante de la ordenación urbana, y, en cualquier caso, estas serían compatibles con el cumplimiento de los objetivos ambientales derivados del marco legislativo vigente y de la planificación concurrente.(...)"

Por lo que, por todo lo anterior, no se justifica la mencionada mejora de las circunstancias medioambientales y del impacto que genera en el entorno del uso pretendido.

Con respecto a lo indicado en certificación de Acta de Sesión 04.05.2020 de reunión de Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N.).

Con respecto a lo indicado: "(...) No se modifica la superficie construida existente en los locales objeto de Plan Especial de 3.057,30 m² construidos, sin embargo, la superficie construida total de 4.257,30 m² aumenta al proponerse una planta bajo rasante para la dotación obligatoria de aparcamiento que no computa edificabilidad. (...)".

Se indica que no se modifica la superficie construida existente en los locales objeto de este Plan Especial pero se describe que la superficie total construida aumenta en 1.200 m²., resultando del todo contradictorio estas expresiones.

Además de lo anterior se indica lo siguiente: "(...) El volumen total propuesto en el Plan Especial es inferior al existente en la situación inicial en la nave.(...)"

Esta expresión de nuevo resulta contradictoria, al existir 1.200 m². más construidos.

Con respecto a propuesta de composición de huecos en local con fachada a calle Cáceres, 10.

No se mantiene la ordenación obligada de huecos en alzado propuesto.

Altura propuesta de hueco de fachada con rótulo en su parte superior limitando con línea de imposta superior. Ninguno de los huecos actuales limita con imposta superior, excepto este, resultando el único que se dispone de esta forma

La altura de este hueco es superior a la del resto de huecos de fachada de acceso a locales comerciales ubicadas.

La altura propuesta del hueco no rotulado resulta inferior a la del hueco rotulado así como al resto de huecos, no presentando una solución homogénea.

Por lo que resulta una propuesta desordenada desde el punto de vista compositiva, no obedeciendo a la necesaria y obligada composición en este tipo de intervención.

A este respecto, se indica en certificación de Acta de Sesión 04.05.2020 de reunión de Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N.) lo siguiente:

"(...) Se establece como prescripción que se admiten los dos huecos gemelos en la fachada a la calle Cáceres, que se compondrán con el mismo nivel de dintel, dictaminándose su definición y determinación de acabados en el trámite de licencia. (...)"

Resulta contradictorio el hecho de no indicarse expresamente que la propuesta aprobada refleja una disposición de estos huecos absolutamente contraria a la intervención obligada a realizar en este tipo de edificio catalogado y contraria asimismo al más elemental sentido común compositivo, debiendo expresarse el claro incumplimiento de la ordenación propuesta presentada de esta fachada y su necesaria y obligada corrección.

Se indica que se establece como prescripción – obligación, orden – pero no se describe, ni siquiera se menciona, su incumplimiento en el propio documento sobre el que se está informando.

Así mismo se indica que esta nueva composición debe someterse al Dictamen de la CPPHAN.

Con respecto al documento ambiental estratégico (DAE) de fecha febrero 2019 y de febrero 2020 en firma:

Se indica que aporta documentación que justifica la mejora de las circunstancias medioambientales y del impacto que genera en el entorno el uso pretendido. Una vez aprobado inicialmente el Plan Especial, será sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de los Planes, regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

En dicho documento ambiental estratégico, en su valoración global – apartado 8.10 -, se indica lo siguiente: "(...) Por la vocación de consolidación de usos en un ámbito estrictamente local, como la que entraña esta propuesta del planeamiento, cabría pensar que emprender un procedimiento de evaluación ambiental estratégica probablemente no aportaría directrices relevantes para su

aplicación en el futuro proyecto de edificación a desarrollar en este espacio urbano. (...)”.

Asimismo, se indica lo siguiente: “(...) No obstante, también conviene recordar que, dadas las características generales de la zona de actuación, particularmente de aquellas que soportan una mayor concentración de la movilidad, la implantación de nuevas actividades comerciales pudiera dar lugar a situaciones puntuales que originen afecciones medioambientales, especialmente sobre la calidad atmosférica, la concurrencia o la movilidad. (...)”.

Esta conclusión o expresión del citado documento, que resulta del todo obvia, es contradictoria con la justificación de la mejora de las circunstancias medioambientales.

Se expresa lo siguiente: “(...) Asimismo, las actividades comerciales proyectadas contribuirán, al estar combinadas con los usos residenciales y servicios dotacionales ya consolidados, a la dinamización y al fomento de su cohesión social y económica. Igualmente se incrementaría la calidad de vida de los residentes al poderles ofrecer nuevos servicios comerciales de proximidad. (...)”.

Es obvio que el aumento de la oferta comercial propuesta, dada su superficie y características influirá desfavorablemente y de forma notable en la continuidad de la actividad del pequeño comercio existente, no pudiendo considerarse ni siquiera una situación de equilibrio entre las actividades existentes y la actividad propuesta, al no poder competir lo existente con lo propuesto – calidad, precios, horarios, atención, etc. -, no pudiendo considerarse su normal funcionamiento, ni siquiera su continuidad, por lo tanto, no podría considerarse, por razones obvias su mejora, afectando además, de forma importante, al tejido urbano – dinamización peatonal de vías, equilibrio en tráfico peatonal y de vehículos, etc. – por lo que, resulta todo ello difícilmente compatible con la descrita dinamización y fomento de su cohesión social y económica.

Al contrario, se trata de la implantación de un tamaño de superficie comercial de tal envergadura que supone inevitablemente un fuerte impacto en el pequeño y mediano comercio, que en ningún caso podría derivarse de la implantación de una estrategia resultado de un estudio objetivo cuya razón radique en lograr la dinamización urbanística y socioeconómica del área afectada.

Asimismo, con respecto a la superficie de suelo urbanizable – suelo urbano en este caso - por nivel de protección arqueológica se indica la expresión no significativo como intensidad de la afección, existiendo una autorización expresa a proyecto de control arqueológico y paleontológico por Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo.

De nuevo es obvio que no se conocerá la posible afección y por lo tanto la intensidad de la misma hasta la realización de dicho proyecto y el estudio pertinente e informe de las consecuencias del mismo.

Por todo lo anterior, con respecto a lo indicado en informe técnico referente al documento ambiental estratégico (DAE) presentado, - justifica la mejora de las circunstancias medioambientales y del impacto que genera en el entorno el uso pretendido - no se justifica tal mejora de las circunstancias medioambientales y del impacto que genera en el entorno el uso pretendido, toda vez que las valoraciones que se realizan con respecto a los distintos recursos contemplados, resultan compatibles, no significativos o moderados, no indicándose o relatándose mejoras considerables, considerándose mayoritariamente compatible. Asimismo se indica que: "(...) Del análisis de las variables ambientales llevado a cabo en las páginas precedentes, las cuales caracterizan el ámbito del Plan, se desprende que ninguna de ellas sufriría afecciones significativas de carácter estratégico, en su función estructurante de la ordenación urbana, y, en

ivos ambientales derivados del marco legislativo vigente y de la planificación concurrente.(...)".

Tampoco se analiza las consecuencias medioambientales que pueda tener los posibles vertidos del depósito de gasoleo de la planta sótano pudiendo entrar en juego la normativa de suelos contaminantes y establecer un carga económica importante que haga empapar de ineficacia a la memoria económica, no habiendo previsto ninguna valoración sobre ello.

D. Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del PECUAU. Normas aplicables y jurisprudencia:

No se menciona la Protección Arqueológica y Paleontológica Z.P.A. Terrazas del Manzanares (Nivel C), existente en calle Batalla del Salado 37 y 37B, Paseo Delicias, 74 y Cáceres, 10, no indicándose el obligado trámite de informe sectorial, conforme a lo establecido en la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, indicándose expresamente tanto para las obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como para las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico.

El modificado artículo 8.1.28 del Plan General de Ordenación Urbanística de Madrid en su apartado 4, establece lo siguiente: "Actuaciones autorizables. Mediante la aprobación de un Plan Especial que, **en todo caso**, deberá someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana: (...)". (la negrita es nuestra). *La referencia debe ser entendida a la Ley 21/2013 (Ev. Ambiental); en aplicación de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 (Medidas*

Fiscales CM) y actualmente a la modificación producida por la Ley 9/2018 de 5 de diciembre que modifica la Ley 21/2013.

En base al principio de jerarquía normativa, unas Normas Urbanísticas, que tienen carácter reglamentario, no pueden vulnerar preceptos establecidos por disposición administrativa de rango superior, en este caso de una Ley (autonómica).

En cualquier caso, la construcción resultante deberá someterse a la Ley 21/2013 mediante la evaluación ambiental de actividad al tramitarse la correspondiente licencia de actividad, una vez establecidos los usos definitivos para la misma.

Pero al respecto y con una omisión por parte de los técnicos Jurídicos del Ayuntamiento de Madrid, existe jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo que obliga a su adaptación a la aplicación de las normas. Así la **STS Sala 3ª sección 5ª de 13 de junio de 2014, rec. 552/2012**, anulación de la aprobación definitiva del Plan Especial en el edificio sito en la c/ Maiquez nº 64-Y, del distrito del Retiro. Recurrente: AYUNTAMIENTO DE MADRID:

FD 3º: *"Tras señalarse que ha de partirse de la situación existente (el uso actual de la edificación es comercial-oficinas, previendo los usos compatibles que se podrán implantar en planta baja, y uso de garaje en planos de plantas de sótano), y tras reproducir diversos pasajes de la memoria explicativos de la actuación proyectada, la Sala de instancia sintetiza así la posición de las partes:*

" La parte actora , tal como arriba se adelantó, entiende que en este caso , y conforme dispone el artículo 8.1.28, apartado 4 de las normas urbanísticas del PGOU Madrid de 1997, el plan especial aprobado se debió de haber sometido previamente a los procedimientos ambientales de la Ley 2/2002 .

Las partes demandadas, apoyándose en el informe del perito judicial, concluyen que en este caso no es necesario ese sometimiento previo a los procedimientos ambientales, pues los usos previstos en el plan parcial están excluidos de ello ya que no son de las actividades comprendidas en el anexo primero de la Ley 2/2002, al que tal norma remite para la exigencia de tales procedimientos ambientales. En cualquier caso, concluyen, la construcción resultante deberá someterse a la Ley 2/2002 mediante la evaluación ambiental de la actividad al tramitarse la correspondiente licencia de actividad, una vez establecidos los usos definitivos para la misma".

Así las cosas, la Sala vuelve a recordar el contenido del artículo 8.28, apartado cuarto, párrafo primero, de las Normas Urbanísticas del Plan, invocado en el recurso:

"Sentado lo anterior, en primer lugar se ha de reiterar en este punto el literal del párrafo primero del 8.1.28, apartado 4 de las normas urbanísticas del PGOU Madrid de 1997:

"Actuaciones autorizables. Mediante la aprobación de un Plan Especial que, en todo caso, deberá someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid , se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana..."

Y sobre esta base concluye:

" Esta Sala entiende que una interpretación de dicho precepto legal de acuerdo con las reglas previstas en nuestro ordenamiento (artículos 1.281 y ss del Código Civil , entre otras) lleva a la conclusión de que su autor, cuando está exigiendo que los cambios de usos en las construcciones existentes se realicen por medio de un plan especial que, previamente a su aprobación definitiva, someta en todo caso aquellos cambios a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, a su vez está estableciendo la obligación implícita de que ya en ese plan especial se concreten los usos que se pretenden cambiar, porque de no ser así no tendría sentido esa exigencia de carácter previo. Por lo tanto, no cabe ampararse en que el presente plan especial no contiene los exactos usos a cambiar para soslayar esa exigencia previa . La no concreción de ese cambio de uso, sobre todo en rasante, no así en sótano, en que se prevé sin lugar a dudas el uso de garaje-aparcamiento, ya supondría una causa de nulidad del plan especial impugnado pues se incumple esta obligación legal, con la consecuencia añadida de no someterse previamente a los procedimientos de la Ley 2/2002, incluso el del análisis caso por caso del artículo 5 de dicha ley . No hay que olvidar que la construcción del garaje no se pone en duda, por lo que podría también existir el "carácter acumulativo de los efectos" previsto en el anexo séptimo de la reiterada ley 2/2002".

La falta de concreción de los usos previstos en la edificación ordenada por el Plan Especial resulta, en efecto, el argumento a la postre determinante, por lo que la Sala, a renglón seguido, insiste especialmente sobre dicho argumento:

"Es cierto que la indicada ordenanza realiza un reenvío a la Ley 2/2002, y si en esta última no se prevé, para los usos que definitivamente el plan especial contemple, su sometimiento a los procedimientos ambientales que tal norma recoge, obviamente no procedería tal trámite previo. Pero lo que no cabe admitir desde un punto de vista de interpretación de las normas legales es que se apruebe definitivamente un plan especial incumpliendo la exigencia implícita prevista también en una norma legal que en principio no vulnera la Ley 2/2002, como es que se concrete en este caso el uso a realizar en el local y patio de manzana en cuestión, con el fin de evitar ese trámite previo. Por tanto, no se puede alegar una contradicción entre la norma urbanística y la Ley 2/2002, porque lo cierto es que previamente no se ha cumplido aquella norma a fin de determinar si el plan especial, antes de su aprobación definitiva, se ha de sujetar o no a los citados procedimientos en la mencionada Ley . De no

ser así, se reitera, se vaciarla de contenido la indicada norma urbanística, de la que además no se tiene conocimiento de que haya sido impugnada directamente, ni indirectamente tampoco en este recurso".

Interpretando, en fin, que la normativa urbanística contenida en el PGOU de Madrid, si incluye la cláusula antes apuntada (artículo 8,28, apartado cuarto, párrafo primero), es porque precisamente parte de la base de que las actuaciones realizadas en espacios rodeados de edificaciones pueden tener afecciones ambientales y, en consecuencia, no las prohíbe, pero las sujeta a determinadas exigencias, entre ellas, la evaluación de su impacto ambiental:

*"En este punto se ha de resaltar que el contenido de esa modificación operada en el año 2008 de las citadas normas urbanísticas se desprende que **su autor ha pretendido que en los usos de esos espacios rodeados de edificaciones con uso eminentemente residencial se pueda cambiar, promocionando, sobre todo, los usos de garaje-aparcamiento. Pero como contrapartida exige ese sometimiento previo a la aprobación del plan especial que se prevé para estos cambios de uso. Ello se debe, seguramente, a que se entiende que dichos nuevos usos, dada esas características de los patios de manzana, pueden tener afecciones ambientales. De ahí que se imponga dicho requisito con carácter previo a la aprobación definitiva del plan especial y no cuando se aprueba la correspondiente licencia del proyecto.***

En este caso no consta que el plan parcial se hubiera sometido, antes de su aprobación definitiva (que es el objeto de este recurso), a esos procedimientos ambientales de la Ley 2/2002, ni tampoco a la posibilidad de que caso por caso el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid decidiera si habría de someterse a uno de esos procedimientos ambientales".

Acogido este motivo de la demanda en los términos expuestos, el recurso contencioso-administrativo resulta estimado, sin imposición de costas (FD 5º) y se anula en consecuencia la resolución recurrida."

En su FD 4º: "Según igualmente se dispone, cualquier uso de los propuestos habrá de sujetarse a las determinaciones propias de la normativa sectorial de aplicación, incluyendo las impuestas por el Área de Medio Ambiente, que será objeto de comprobación en la correspondiente licencia urbanística, a través de la cual se hará efectiva su implantación.

Ahora bien, no corresponde en este trance verificar la bondad de la actuación proyectada en sí misma, sino determinar si la sentencia impugnada ha podido incurrir en alguna de las infracciones del ordenamiento jurídico que se denuncian en este recurso de casación, cuyo régimen legal obliga asimismo al cumplimiento de una serie de exigencias.

B) Ya de partida, hemos de indicar a este supuesto que estas exigencias no han resultado observadas en el supuesto ahora sometido a nuestra consideración:

1) Es evidente, en primer lugar, que los preceptos estatales invocados como infringidos en este trance no fueron aducidos por las partes en el proceso de instancia, pudiendo haberlo sido, y permanecieron por tanto fuera de dicho proceso. A tenor de ello, en consecuencia, la Sala sentenciadora tampoco los tuvo en consideración al emitir su pronunciamiento. Se trata, pues, de una cuestión no suscitada con anterioridad y, por tanto, nueva, a la que, solo por esta razón, le estaría vedado el acceso a la casación (entre tantísimas otras, Sentencias de 9 de mayo de 2001, RC 1049/1996, 9 de febrero de 2004 RC 326/1999 y 25 de febrero de 2013 RC 5152/2013).

2) Pero es que, además, la normativa invocada como infringida carece de relevancia para la sustanciación del litigio en el que realmente, en efecto, no se discute ni se ha discutido la vulneración de tales previsiones: el debate exclusivamente ha pivotado sobre la aplicación al caso de una norma de carácter autonómico, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (particularmente, su artículo 12 y anexo I), a tenor de lo establecido por las propias normas urbanísticas del PGOU de Madrid, particularmente, su artículo 8.1.28, sobre condiciones para la actuación en espacios libres (N-2), apartado cuarto, primer párrafo, cuyo tenor literal ya antes quedó transcrito, pero interesa ahora volver a reproducir:

"Actuaciones autorizables. Mediante la aprobación de un Plan Especial que, en todo caso, deberá someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana: (...)"

Siendo así, es claro que la invocación de los preceptos provenientes de la normativa estatal preconstitucional que ahora se reputan conculcados tiene mero carácter instrumental en el marco de este litigio (sin que la mera cita de preceptos estatales por sí sola permita el acceso a la casación: Sentencias de 29 de noviembre de 2000 RC 4868/1993 y 20 de diciembre de 2000 RC 5706/1993).

3) En fin, también cabría añadir a todo ello que, en tanto que la propia normativa autonómica (Ley 2/2002) ha venido a ocupar el espacio de los preceptos integrantes de la normativa estatal preconstitucional antes indicados, éstos han quedado desplazados y su misma vigencia resulta discutible.

Sólo podríamos entonces entrar a determinar si ha sido vulnerada la jurisprudencia elaborada en torno a ellos, que sí podría resultar de aplicación en la medida en que la normativa autonómica hubiera dado acogida a las mismas previsiones (así lo sostuvimos, por ejemplo, en las Sentencias de 13 de febrero de 2012 RC 4994/2010 y de 4 de julio de 2012 RC 1807/2011, entre tantas otras). Pero es que la jurisprudencia que se cita se encuentra todavía más alejada del asunto litigioso, como ha puesto de relieve la representación jurídica

de las comunidades de propietarios recurrentes en la instancia, al oponerse ahora a la estimación del recurso de casación.

Por este conjunto de razones, en suma, procedería ahora, en trance de sentencia, desestimar el presente recurso de casación. Resulta pertinente, sin embargo, agregar alguna consideración complementaria, como ya adelantamos.

C) *Como ha habido ocasión de indicar, la razón de decidir de la sentencia impugnada está en el incumplimiento de la exigencia dispuesta por la normativa urbanística establecida por el PGOU de Madrid de someter la actuación proyectada a los procedimientos ambientales contemplados por la normativa madrileña (Ley 2/2002).*

Existe, en realidad, cierta contradicción en el planteamiento del recurso de casación promovido por el Ayuntamiento de Madrid, cuando, por un lado, señala que dicha exigencia no es de aplicación al caso y cuando, por otro lado, afirma que sí lo es, pero será en el momento del otorgamiento de la preceptiva licencia cuando procederá realizar la evaluación ambiental, porque será entonces cuando se determine el uso específico a que va destinada la edificación, extremo que la ordenación establecida por el plan especial controvertido en la litis no llega a concretar.

En cualquier caso, acometiendo ahora el examen de ambas cuestiones, se imponen las siguientes consideraciones:

1) *Sobre la primera, atinente al ámbito de aplicación de la normativa autonómica, se trata de algo sobre lo que, obviamente, no podemos entrar en esta sede, toda vez que concierne estrictamente a la Sala sentenciadora pronunciarse al respecto, en tanto que a ella le corresponde la interpretación y aplicación de una normativa de carácter autonómico, sin que ahora en casación podamos entrar a cuestionar su pronunciamiento.*

Sólo resultaría posible el acceso a la casación si se alega la vulneración de la infracción de alguna normativa estatal, que es a lo que trata de acogerse el recurso, aunque sin fundamento, como ya hemos visto en el apartado anterior.

A lo dicho entonces, sin embargo, sólo se precisa agregar que, establecida la regulación de los planes especiales por medio de normas de carácter estatal, y aun en la hipótesis que resultara aplicable dicha regulación, nada puede impedir que la normativa autonómica --que es de lo que verdaderamente se trata-- venga a incorporar a la tramitación de la indicada figura la necesidad de observar exigencias adicionales (así, por ejemplo, la exigencia de evaluación ambiental de tales planes), en la medida en que dispone de título suficiente en el ejercicio de las propias competencias urbanísticas y medioambientales.

2) *Sobre la segunda cuestión (remisión de la evaluación al momento de otorgamiento de licencia) --que, en cualquier caso, es además sobre la que ha*

pivotado el debate—, si interesa formular alguna precisión derechamente encaminada a concretar los términos en que particularmente se plantea.

Nada cabe reprochar a la Sala de instancia, en efecto, cuando rechaza que la determinación del uso pueda deferirse al momento mismo de concesión de la preceptiva licencia urbanística.

De acuerdo con los principios inspiradores del ordenamiento urbanístico, la licencia tiene esencialmente naturaleza reglada, de modo que constituye un acto al que le cumple verificar si las previsiones establecidas por el plan resultan observadas y, en caso afirmativo, ejecutar tales previsiones .

Así, pues, no corresponde a las licencias suplir las deficiencias o lagunas de que los planes urbanísticos pudieran adolecer ; es más, trastocaría ello los principios sobre los que se asienta la normativa urbanística, como acabamos de indicar, en la medida en que, aparte de desnaturalizar la figura de la licencia urbanística en los términos antes indicados, los planes urbanísticos dejan de desarrollar el cometido que les es propio, la asignación del suelo a un destino específico.

En correspondencia con este planteamiento, deduce la Sala de instancia con acierto que la normativa autonómica ordena que la evaluación de impacto se practique en el momento de formular el planeamiento, justamente, para asegurar la virtualidad del propio trámite ambiental, y no se defiera y relegue por tanto al momento de ejecución del proyecto . Se parte de la base de que si la evaluación del impacto ambiental se realiza sólo en la fase de ejecución del proyecto, su operatividad queda inevitablemente condicionada por la existencia del propio plan, de tal manera que, para evitar su falta de efectividad, se hace preciso adelantar dicha evaluación al momento de elaboración del plan.

Así, pues, ya en cuanto al fondo, hemos de concluir que la resolución de Instancia es acorde con los principios informadores del ordenamiento urbanístico y con el cometido funcional que cumple desarrollar, respectivamente, a los planes urbanísticos y a las licencias urbanísticas.

Y la normativa sobre la que descansa dicha resolución (Ley 2/2002), a cuyo cumplimiento emplazan las normas urbanísticas reguladoras del PGOU de Madrid de 1997, se ajusta a los parámetros de la normativa europea y estatal vigente en esta materia, que mira a adelantar la evaluación de impacto ambiental al momento del planeamiento (para diferenciarla de la procedente en el supuesto de los actos singulares de ejecución de los propios planes, viene a darse aquélla, con carácter general, la denominación de "evaluación ambiental estratégica")."

En iguales términos es de aplicación la TSJ Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 29-10-2014, nº 942/2014, rec. 319/2013 .Pte: Fátima B. de la Cruz Mera. : "una vez que el TS ha decidido declarar no haber lugar al recurso de casación y que, por tanto, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial que daba cobertura jurídica a la licencia aquí impugnada, es

definitivamente disconforme a Derecho, no queda más que afirmar que el recurso de apelación debe ser desestimado. Y es que habiéndose realizado en la fase de tramitación y otorgamiento de la licencia urbanística el control medioambiental preceptivo al no definirse un uso específico en el Plan Especial, tal forma de proceder por parte del Ayuntamiento es lo que esta Sala primero y después el TS, afirman que no se ajusta a Derecho, al considerarse que se ha realizado una indebida aplicación del art. 8.1.28, apartado 4 de las normas urbanísticas del PGOU de Madrid, pues era el Plan Especial el que debía incorporar los cambios de uso y su sometimiento, previo a su aprobación definitiva, a la evaluación de impacto ambiental prevista en la normativa autonómica constituida por la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid."

También la reciente **sentencia nº 560/15 del TSJ Madrid sec. 1º 22-5-2015, rec. 1055/2011**, ante la necesidad e importancia de informes de ruido y tráfico.

SEGUNDA. El PECUAU no contempla derechos y cargas del ámbito en la estructura de propiedad.

Como se ha adelantado en puntos anteriores, entendemos que el PECUAU que se aprueba inicialmente vulnera derechos de los titulares afectados, sin haber existido acuerdo válido de las Comunidades de Propietarios alegantes con objeto de los permisos que el promotor necesita conforme a la LPH, cuando menos los propietarios de los locales objeto del ámbito del PECUAU.

Crea e impone cargas económicas de mantenimiento de la cubierta vegetal ecológica sin aportar un cálculo certero de su coste anual para estas dos Comunidades alegantes.

La servidumbre de paso inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Madrid, que constituye el acceso por el edificio de la calle Batalla del Salado 37B, constituye una carga que afecta al predio sirviente (nave interior calle General Palanca S/n, Ref. Catastral: 124317VK4712C0001RG, finca registral 24467) habiendo oposición manifiesta de todos los vecinos conforme al acuerdo manifestado en Junta General Extraordinaria de 10 de diciembre de 2015. Aún siendo cuestiones civiles que no afectan al instrumento de planeamiento de desarrollo (PECUAU) sobre el que se alega y de las futuras licencias de obra y actividad y funcionamiento, si es cierto que la construcción de planta sótano con garaje aparcamiento, si que conlleva afectación ambiental de la zona y edificios colindantes, siendo un el uso terciario comercial de mediano comercio un uso completamente abastecido en la zona que incluso cuenta con un establecimiento de supermercado de Supersol (pendiente su adquisición y fusión con Carrefour), en la esquina del edificio sito entre las calle batalla del salado y calle Cáceres a escasos 30 m. y otro de alimentación a 15 m. aproximadamente en la esquina enfrenteada, no existiendo ninguna necesidad para el barrio que tiene muy abastecido este tipo de mediano comercio.

Es más, la implantación de un Mercadona, será la ruina absoluta del pequeño comercio que abastece de los productos alimentarios en un barrio absolutamente consolidado y renovado de pequeños locales con actividades comercio minorista y alimentación (tiendas de frutas y verduras, droguería, carnicerías y productos de primera necesidad) que harán decaer más aún la economía, y locales vacíos. Máxime con la crisis económica producida por la pandemia del COVID-19, anulando las mínimas posibilidades de competencia entre el Mediano y Pequeño comercio, arruinando a decenas de familias que intentan subsistir en crear tejido productivo comercial.

Nadle ha evaluado este impacto, porque no se conoce el barrio y precisamente son estas Comunidad s de Propietarios afectadas las que alegan estos aspectos tan importantes desde el punto de vista social y económico de nuestro barrio, no siendo positivo la aprobación definitiva del presente PECUAU.

Por último , la actuación preferente sobre las parte de las construcciones o edificaciones situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana será preferentemente la demolición, siempre que su Ficha de Catálogo lo permita, a fin de ser sustituidas por espacios libres ajardinados, conforme a lo establecido por el artículo 8.1.28 apartado 1, bajo los cuales se fomentará exclusivamente la construcción de aparcamientos para cubrir defectos de dotación de los mismos en la propia manzana o del entorno, para ello se potenciarán las medidas que permitan el cumplimiento de este objetivo.

TERCERA. Deficiente e incorrecta valoración y control urbanístico de la Incidencia que sobre el medio ambiente tiene en este caso el uso terciario-comercial de mediano comercio en planta primera, baja e inferior a la baja (sótano).

Siendo el carácter acumulativo de sus efectos, tanto desde el punto de vista ambiental como urbanísticos, los que obligan a que este PECUAU en concreto, deba ser informado previamente a su aprobación definitiva desde el punto de vista tanto ambiental conforme a la Ley 21/2013 , como a obtener mayor rigor desde el punto de urbanístico ya que la ordenación que se aprueba perjudica gravemente los derechos de las comunidades de vecinos, que como parte de la ciudadanía y amparadas incluso por el velado cumplimiento del Interés general por el debe verse envuelta la aprobación del PECUAU, interesa su anulación en el modo actual de intervención.

El cumplimiento de las ordenanzas sobre contaminación acústica y térmica, de gestión y uso eficiente del agua, normativa contra incendios, circulación viaria, no pueden trasladarse en este caso a la licencia de obra y actividad de la que no consta su solicitud de ejecución simultánea, sino que aún siendo el fin del plan especial el control urbanístico-ambiental de los usos que se

quieren modificar , su aprobación , no puede dejar de ser una **acto discrecional de la administración, pero no suficientemente motivado**. Extremo que en función del contenido de las presentes alegaciones se desvirtúa claramente, ya que se desvelan cuestiones fundamentales que no han sido tenidas en cuenta, incluso omitiendo informar sobre ellas.

Siendo flagrante que el propio Ayuntamiento haya emitido informes desfavorables a la misma actuación de la promotora en el antecedente expediente 711/2015/05156, traído a colación estas alegaciones, dado que el nuevo PECUAU iniciado en el mes de febrero del presente año, es una réplica mejorada del presentado entonces, pero con los mismos defectos sustanciales y con graves incumplimientos de la normativa, que han vuelto a ser objeto de una "vuelta de tuerca" por los técnicos municipales informantes y por una corporación municipal más proclive a su implantación, desviándose de la protección del interés general afectado y de los de todos los vecinos de las comunidades afectadas que están mayoritariamente en contrato conforme a las voluntades expresadas bajo la Ley de Propiedad Horizontal que afecta a las edificaciones preexistentes.

No podemos olvidar que la valoración discrecional que debe hacer el Ayuntamiento de este PECUAU solo debe referirse a su incidencia en el exterior y en el entorno de la actividad, dejando para las licencias los aspectos interiores de la edificación y de la actividad, pero es que es precisamente eso lo que no se ha tenido en cuenta, ni se ha motivado racionalmente, como intervención de usos no compatibles en el nivel A de la ordenanza zonal 1, grado 3º, como es el terciario comercial mediano comercio, solo autorizable en el nivel B.

Además, la inexistencia de licencias de actividad vigentes en el desarrollo principal del ámbito, que limitan a un cambio de uso (nave interior con acceso por calle Batalla del Salado 37B) y que debería ser valorada cualquier implantación como efectos de reestructuración en edificaciones declaradas o al menos sometidas a una declaración de fuera de ordenación relativa, donde el cambio de morfología supone un impedimento de actuación relevante.

Obviando actividades implantadas en la actualidad con un uso manifiesto de guardería en la calle Cáceres 10 (edificio protegido parcialmente). Sin entrar en más detalles interiores que hacen que los anexos presentados al PECUAU deban ser examinados bajo el amparo de la normativa que les afecta con mayor rigor.

CUARTA.- CONCLUSIONES

1.- De acuerdo a todo lo anteriormente expuesto, se puede dictaminar existen causas suficientes de nulidad del PECUAU que se ha aprobado inicialmente, cuando menos de anulabilidad conforme a los artículos 47 y 48 respectivamente de la Ley 39/2015 (LPACAP).

2.- Deberán ser estimadas las alegaciones vertidas en tanto en cuanto la redacción del P.E. aprobado inicialmente, afecta a derechos de terceros, que ven mermados sus derechos sobre la propiedad privada en zonas comunes de acceso (C.P. de la calle Batalla del Salado n1 37B), así como la creación de planta sótano (inferior a la baja según el plan especial, rampa de acceso en zona común de la C.P. del Pso. De las Delicias 74-76.

Por opuesta firmemente a la Comunidad de Propietarios de la calle Batalla del Salado 37B, a que se construya la planta sótano (inferior a la baja) para plazas de aparcamiento, siendo que igualmente el plan de viabilidad de circulación viaria muy deficientes a los efectos previstos en las normas urbanísticas.

Y ello porque no se ha definido bien las consecuencias que sobre los edificios colindantes tengan las perforaciones, excavaciones, movimientos y extracción de tierras para la construcción de planta sótano para garaje aparcamientos. Además de suponer la dotación de plazas de garaje para el uso que se pretende implantar un incumplimiento de la norma, necesitándose más plazas de carga y descarga, como se ha desarrollado en estas alegaciones.

No se han obtenido los permisos sobre las zonas comunes afectadas en todas las Comunidades de Propietarios afectadas.

3.- Estamos ante casi una pormenorización de usos que por medio de un PECUAU se obvian caracteres determinantes en la ordenación del PGOUM del 97, encajando la interpretación de las edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación relativa, aplicándoles unas normas sobre ordenación de patio de manzana, sin analizar previamente si se puede cambiar un uso cuando no hay licencias de obra ni actividad existentes, e incluso alguna de ellas incurso en causa de pérdida de su vigencia. Impidiendo todo ello una aplicación del encuadre normativo que acoge la propuesta de aprobación de fecha 29-7-2020, sobrepasando el acto discrecional de la administración actuante hacia un incumplimiento de las normas urbanísticas del PGOUM de 1997 y demás normas sectoriales al efecto, así como las ordenanzas municipales mencionadas.

4.- Lo propuesto NO MEJORA LAS CONDICIONES DEL PATIO DE MANZANA en tanto en cuanto:

- MANTIENE EN SU TOTAL OCUPACIÓN LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EXISTENTE.
- LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EXISTENTE **OCUPA LA TOTALIDAD** DEL ESPACIO LIBRE DE SU PARCELA.
- Resulta una situación arrolladora en el sentido que se establece la posibilidad de mantener la totalidad de la edificación existente, en su caso, pero no se indica la iniciativa a ejecutar en el caso de que la edificación ocupe la totalidad del espacio libre existente en su parcela
- **-NO RECUPERA ABSOLUTAMENTE NADA DEL ESPACIO LIBRE ESTABLECIDO POR EL PLAN GENERAL.**
- **SOMETE A LAS ESTANCIAS EN PLANTA BAJA Y PRIMERA ADYACENTES A CONDICIONES DEPLORABLES DE SALUBRIDAD, SOLEAMIENTO, VENTILACIÓN, ETC., no mejora sino que empeora.**

5.- Se reconoce que la propuesta del PECUAU excede del uso autorizable en los locales de la calle Cáceres 10 y nave con acceso por la calle Batalla del Salado 37B. para los que no está contemplado el uso como complementario , que sólo lo es para el situado en el Paseo de las Delicias 74-76.

Para el nivel de usos B si sería compatible el uso terciario de *mediano* comercio, pero para el nivel de usos A, sólo sería compatible el uso terciario en *pequeño* comercio.

6.- Además de lo anterior, se propone consolidar una edificación que incumple el artículo 6.7.15 del Plan General referido a *dimensión de los patios de parcela cerrados*, tratándose de patios de parcela en tanto en cuanto a tratarse de un espacio situado fuera del ámbito del patio de manzana, reduciendo el ancho de patio a 2,70 metros cuando lo establecido por el Plan General es 8 metros (reduciéndolo a la tercera parte de la anchura establecida) y a 3 metros cuando lo establecido por el Plan General es de 6,80 metros.

Esto es, la edificación, en caso de poder edificarse en el interior de un patio de manzana calificado como espacio libre (nada más lejos de lo establecido) incumple lo establecido en cuanto a la anchura mínima de patios, reduciéndolo a la tercera parte en buena parte de la actuación. (Edificaciones con fachada a calle General Palanca)

7.-Ante la afectación de falta de informes preceptivos ante la jurisprudencia aplicable al caso respecto a la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, además de los informes sectoriales exigidos por la propia Instrucción 1/15 de de 23 de febrero de 2015 del Ayuntamiento de Madrid, se debe resolver sobre la nulidad o anulabilidad de la aprobación inicial, retrotrayendo a la exigencia de la emisión de tales informes o al archivo del expediente en su caso, al no poderse cumplir por el PECUAU propuesto.

El Documento Ambiental Estratégico (DAE) de fecha febrero de 2019 en su página 2 y de febrero 2020 en su firma, no aborda el estudio en el momento preciso en el que se presenta el PECUAU sino que lo hace con un año de antelación, incluso adolece de errores sustanciales al basarse en normativa ya derogada como lo es cuando en la página 61 dice:

"Movilidad.

xv) Incremento del tráfico en el municipio como consecuencia de los nuevos desarrollos.

Por último, cada uno de los principales efectos ambientales se valorarán de acuerdo a los criterios para determinar la posible significación de las repercusiones sobre el medio ambiente recogidos en el Anexo Séptimo de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid."

Acoge como normativa ambiental comunitaria la Ley 2/2002 de 19 de junio, de evaluación de la CAM que no está ni estaba vigente a fecha del DAE, solamente en su Título IV, "Evaluación ambiental de actividades", los arts. 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto en virtud de la Disposición Derogatoria de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM.

8.- En todo caso, deberá ser ordenado el levantamiento de la suspensión de licencias acordada, a fin de no perjudicar los derechos de terceros, declarando anulada la aprobación inicial del PECUAU que nos ocupa, no siguiendo el expediente el trámite de aprobación definitiva, procediendo se dicte una nueva propuesta de no admisión a trámite de la propuesta al no cumplir la normativa aplicable.

9.- Deberán ser debidamente contestadas de forma expresa todas las cuestiones alegadas en el presente escrito a fin de no seguir causando indefensión a esta parte.

10.- No se ha cumplido el fallo judicial de la Sentencia 226/2019 aportada como documento 3 a este escrito. No consta el antecedente del exp 711/2015/05156

en el presente EA. No ha habido retroacción de actuaciones en el mismo, al menos no constan en el portal de transparencia del ayuntamiento.

11.- No se han valorado las cargas económicas, la memoria carece de evaluación de costes y sostenibilidad del mantenimiento para las comunidades de propietarios afectadas, así como edificaciones colindantes al patio de manzana para el mantenimiento de la cubierta vegetal ecológica. Tampoco se han evaluado ni previsto las posibles consecuencias de vertidos del depósito de gasóleo en la nave con acceso por la calle Batalla del Salado 37, ni si existe riesgo de declaración de suelos contaminantes, debiendo haberse evaluado ambientalmente como riesgo previsible.

A la vista de cuanto antecede,

SOLICITAMOS, se tenga por recibido el presente escrito con los documentos que acompaña, en el seno del expediente 135/2020/00339 de tramitación del **PLAN ESPECIAL PARA EL LOCAL SITO EN EL EDIFICIO DEL PASEO DE LAS DELICIAS NÚMEROS 74-76, EN EL LOCAL IZQUIERDO DEL EDIFICIO DE LA CALLE CÁCERES NÚMERO 10 Y EN EL LOCAL INTERIOR DE LA CALLE GENERAL PALANCA SIN NÚMERO (ACCESO DESDE CALLE DE LA BATALLA DEL SALADO, NÚMERO 37 B), DISTRITO DE ARGANZUELA PROMOVIDO POR MERCADONA S.A.**, sean estimadas las alegaciones formuladas en el cuerpo del presente escrito y en su virtud se incorporen al citado expediente y se proceda a la anulación de la aprobación inicial efectuada en virtud del acuerdo de Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Madrid de fecha 29 de julio de 2020, ordenando dar cuenta al Pleno del Ayuntamiento de Madrid en la primera sesión que se celebre previa propuesta de no admisión a trámite por no ajustarse el PECUAU a la normativa aplicable, sin que haya lugar a la aprobación definitiva .

En Madrid. a 14 de octubre de 2020.

Fdo. D. Angel López del Mazo
Presidente.
C.P. calle Batalla del Salado 37B

Fdo. D. Pedro Gallego Encinas
Presidente
C.P. Pso. De las Delicias 74-76



Imagen que se corresponde con lo establecido por el Plan General
(Ajardinamiento interior del patio de manzana, nula capacidad edificatoria y posibilidad de construcción en sótano para aparcamiento).



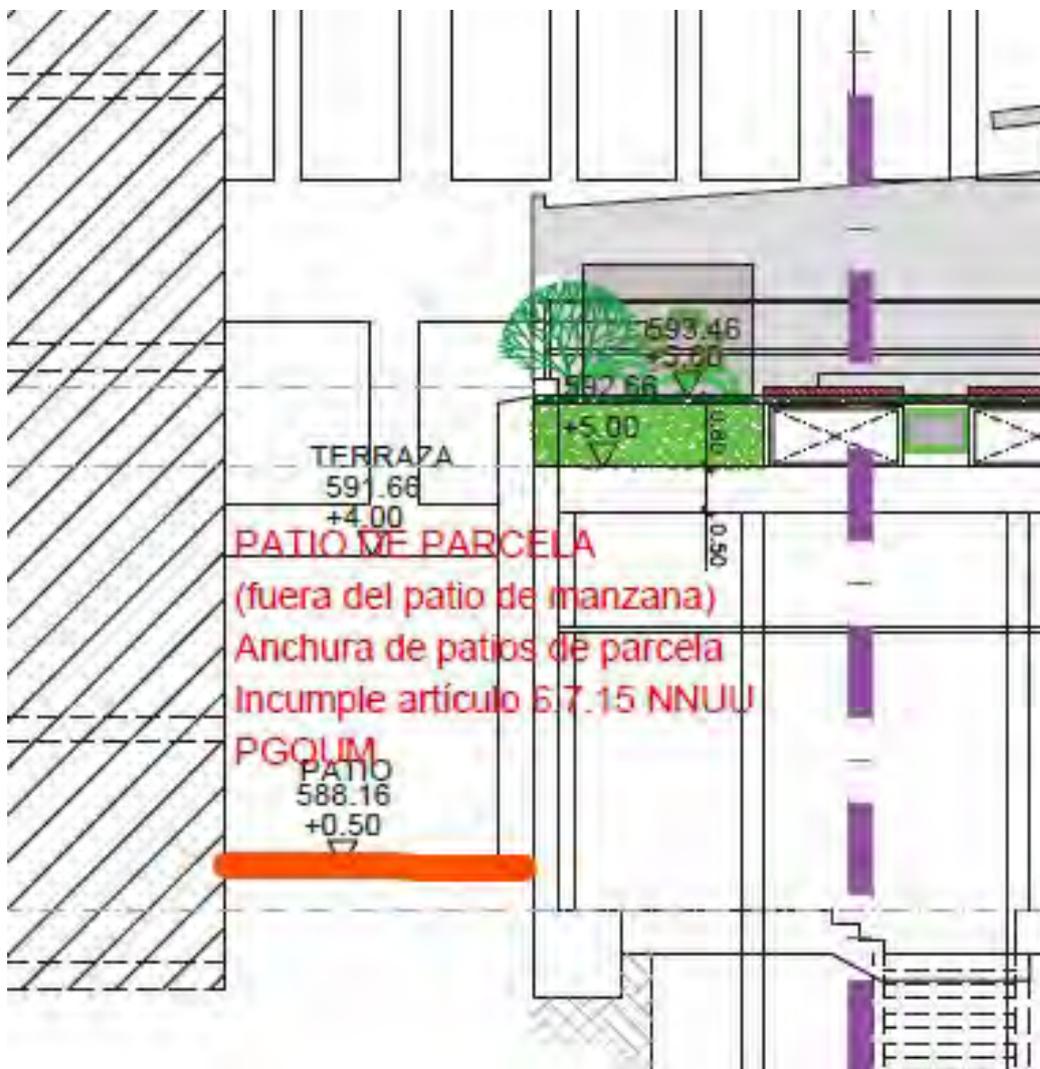
Propuesto por el Plan Especial (Incumplimiento del Plan General)
(Sometimiento de las plantas baja y primera a condiciones de segundo sótano, ventilación de locales por la totalidad de la cubierta).

El objetivo lógico del Plan General es la recuperación de estos espacios libres, pero con este PE no se recupera nada porque se mantiene todo el espacio ocupado por la edificación preexistente a modo de nave industrial.

Esto es, la edificación, en caso de poder edificarse en el interior de un patio de manzana calificado como espacio libre (nada más lejos de lo establecido) incumple lo establecido en cuanto a la anchura mínima de patios, reduciéndolo a la tercera parte en buena parte de la actuación. (Edificaciones con fachada a calle General Palanca)

Como puede deducirse, el ancho mínimo de patios se establece para dotar de unas mínimas condiciones de habitabilidad (soleamiento, ventilación, higiene, etc.), por lo que el PE propuesto, ADEMÁS DE INCUMPLIR EL PLAN GENERAL, SOMETE A LAS EDIFICACIONES ADYACENTES A CONDICIONES MEDIOAMBIENTALMENTE más PERJUDICIALES que en el estado actual, cuando su único argumento es la mejora de las condiciones medioambientales de la manzana.

(Se adjunta copias parciales de sección aportada)



SECCION ESTADO PROPUESTO



Sección aportada en la que se señala el límite del patio del patio de manzana (línea vertical quebrada en color morado), por lo tanto se trata de un patio interior que no es patio de manzana (situado este a partir de la línea del límite del mismo, esto es, en zona no edificable), tratándose por lo tanto de un patio interior de parcela, situado en zona edificable.

Mercedes González Fernández, Concejala del Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Madrid, cuyas circunstancias personales no se reseñan en razón del cargo que ostenta, domiciliada a efectos de notificaciones en Madrid Calle Mayor nº 71, comparece ante el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano y como mejor proceda en Derecho

EXPONE

PRIMERO.- Que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión de 29 de julio de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

***“PRIMERO.-** Admitir a trámite y aprobar inicialmente el Plan Especial para el local sito en el edificio del paseo de las Delicias números 74-76, en el local izquierdo del edificio de la calle de Cáceres número 10 y en el local interior de la calle del General Palanca sin número (acceso desde calle de la Batalla del Salado número 37 B), distrito de Arganzuela, promovido por Mercadona S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4, en relación con el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

***SEGUNDO.-** Someter la documentación del 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 para que puedan presentarse en el referido plazo las alegaciones que se estimen oportunas y solicitar los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos de conformidad con lo previsto en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y preceptos concordantes.*

***TERCERO.-** Remitir el documento técnico a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, a los efectos previstos en el artículo 57.d) de la referida Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.*

***CUARTO.-** Notificar individualmente a todas las personas propietarias afectadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 b) 1º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

***QUINTO.-** Suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas solicitadas en el ámbito del Plan Especial, que 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.”

SEGUNDO.- En cumplimiento del *Acuerdo Segundo* antes transcrito, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 223, de 14 de septiembre de 2020, se publicó el acuerdo para someter el expediente al trámite de información pública por el plazo un mes.

TERCERO.- Que dentro del plazo preceptivo formulo al denominado *Plan Especial para el local sito en el edificio del paseo de las Delicias números 74-76, en el local izquierdo del edificio de la calle de Cáceres número 10 y en el local interior de la calle del General Palanca sin número (acceso desde calle de la Batalla del Salado número 37 B) del distrito de Arganzuela*, las siguientes:

ALEGACIONES

1. INVIABILIDAD DE TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL POR NO CUMPLIRSE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 8.1.28.4 DE LAS NN.UU. DEL PGOUM AL NO ENCONTRARSE EL USO PRETENDIDO ENTRE LOS COMPATIBLES EN GRAN PARTE DE LA SUPERFICIE AFECTADA

El Plan General incluye las parcelas en las que se ubican los locales objeto del presente Plan Especial en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (**APE 00.01**) y establece para su ordenación las siguientes condiciones particulares:

- **Paseo de las Delicias, 74-76: Norma Zonal 1, grado 3º, nivel de usos B.** Uso cualificado Residencial.
- **Calle Cáceres, 10: Norma Zonal 1, grado 3º, nivel de usos A.** Uso cualificado Residencial.
- **Calle Doctor Palanca s/n: Norma Zonal 1, grado 3º, nivel de usos A.** Uso cualificado Residencial.

Todas las construcciones que nos ocupan se desarrollan parte dentro del área de movimiento de la edificación y parte fuera de estos límites, es decir, en el **interior del patio de manzana**, por lo que le son de aplicación las condiciones especificadas en la “**Sección Quinta. Recuperación de los Patios de Manzana y Espacios Libres**” que comprende los artículos 8.1.22 al 8.1.28 de las Normas Urbanísticas (en su vigente redacción tras la modificación del PGOUM 00.325, aprobada definitivamente el 8 de mayo de 2008).

Para los tres tipos de edificaciones que se describen en el artículo 8.1.22 de las NN.UU., estando todas ellas representadas en el ámbito objeto de análisis, el art. 8.1.28 de las NN.UU. en su apartado “4. *Actuaciones Autorizables*” regula que mediante la aprobación de un Plan Especial se podrán autorizar

obras en las construcciones existentes siempre que se cumplan una serie de condiciones. Una de dichas condiciones es que **los usos deberán estar comprendidos entre los compatibles**, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial.

Respecto al régimen de usos, el artículo 8.1.30 “Usos Compatibles” de las NN.UU., establece que el **Uso Terciario en su clase Comercial** se admite como Uso Complementario:

- para el **nivel de usos A**: en situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.
- Y para el **nivel de usos B**: en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Es decir, del total de superficie construida propuesta por el Plan Especial sólo se podría implantar el uso y categoría pretendidos en la superficie correspondiente al local del Paseo de las Delicias, 74-76, dándose la circunstancia, además, de que dicho local tiene gran parte de su superficie dentro del área de movimiento de la edificación, y sólo una pequeña parte en el patio de manzana.

Representado gráficamente, distinguiendo en rojo el límite del ámbito del Plan Especial y en morado la Línea Límite de la Edificación, que define el patio de manzana, el uso Terciario Comercial en su categoría de **mediano comercio como uso compatible** se podría implantar vía Plan Especial en las zonas del ámbito incluidas dentro del patio de manzana marcadas en verde, y no se podría implantar en las zonas marcadas en naranja:



A sensu contrario, representando las zonas del ámbito que sí están dentro del área de movimiento de la edificación y que admitirían el uso Terciario

Comercial en su categoría de mediano comercio vía licencia son las ralladas en verde y las que no lo admiten las ralladas en naranja:



Finalmente, se debe puntualizar que tampoco se puede extender la compatibilidad del uso de una parcela a todas las incluidas en el ámbito, es decir, el hecho de que una de las tres parcelas cumpla la condición exigida no habilita para la aplicación de dichas condiciones al resto, puesto que aunque se tramite un Plan Especial para el conjunto, a cada parcela se le deben aplicar sus propias condiciones.

En consecuencia, la implantación del uso pretendido excede de lo que podría ser autorizable en un patio de manzana, incumpliendo lo prescrito en el art. 8.1.28.4 de la “Sección Quinta. Recuperación de los Patios de Manzana y Espacios Libres”.

2. INVIABILIDAD DE APLICACIÓN DEL ART. 8.1.31 USOS AUTORIZABLES DE LAS NN.UU. A LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN UN PATIO DE MANZANA Y POR ENDE, INVIABILIDAD DE QUE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO TRAMITADO SEA UN PECUAU

La estructura del *Capítulo 8. Condiciones particulares de la Zona 1. Protección del Patrimonio Histórico* de las NN.UU. es la que sigue:

Sección Primera. *Obras (.../...)*

Sección Segunda. *Condiciones para las obras en los edificios (.../...)*

Sección Tercera. *Condiciones para la nueva edificación (.../...)*

Sección Cuarta. *Condiciones para la ampliación y reestructuración general (.../...)*

Sección Quinta. *Recuperaciones de los patios de manzana y espacios libres.*

Artículo 8.1.22 *Ámbito y definición (N-1)*

Artículo 8.1.23 *Transformaciones de usos (N-2)*

Artículo 8.1.24 *Intensificación de usos (N-2)*

Artículo 8.1.25 *Usos permitidos sobre rasante (N-2)*

Artículo 8.1.26 *Usos permitidos bajo rasante (N-2)*

Artículo 8.1.27 *Definición de rasante de patio o espacio libre en edificación existente (N-2)*

Artículo 8.1.28 *Condiciones para la actuación en espacios libres (N-2)*

Sección Sexta. *Régimen de los usos*

Artículo 8.1.29 *Clasificación en niveles (N-2)*

Artículo 8.1.30 *Usos compatibles (N-2)*

Artículo 8.1.31 *Usos autorizables (N-2)*

Artículo 8.1.32 *Otras condiciones de uso (N-2)*

De lo anterior se deducen dos aspectos muy importantes:

- Existe un **régimen especial** definido expresamente para la recuperación de los patios de manzana y espacios libres.
- Su ámbito y definición (art. 8.1.22) tienen naturaleza y alcance de **planeamiento general (N-1)**, frente al resto de determinaciones que tienen el alcance de planeamiento de desarrollo (N-2).

Así, tal y como establece el art. 8.1.22 en su apartado 1:

*“Las condiciones que se especifican en esta sección **serán de aplicación** a las edificaciones y construcciones que se encuentran situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados primero y tercero, (.../...)”*

Es decir, cuando el Plan General establece áreas de movimiento en la manzana en determinados grados y define una normativa específica para dichas áreas (Sección Quinta) lo que está haciendo es **crear un régimen específico, con unas condiciones específicas de aplicación en dichas áreas.**

Entre dichas condiciones, como hemos visto en el apartado anterior, se encuentra la exigencia de que los usos a implantar **deben estar comprendidos entre los compatibles**, según lo definido para cada grado y nivel en el art. 8.1.30 *Usos Compatibles*.

En ningún momento el articulado de la Sección Quinta se está refiriendo a **los usos autorizables** definidos en el art. 8.1.31, puesto que dichos usos no se encuentran entre los compatibles, ya que precisarían la tramitación de un PECUAU, en los términos de los arts. 5.2.7.a) y 7.2.3.2.c).de las NN.UU. para que pudieran llegar a ser compatibles. Es decir, **los usos autorizables no son compatibles, podrían llegar a serlo, que no es lo mismo.**

En consecuencia, **los usos autorizables no se permiten en los patios de manzana**, porque a priori, antes de la tramitación del Plan Especial, **los usos que se pueden implantar ya deben ser compatibles**. El objetivo de dicho Plan Especial es verificar que la implantación de esos usos compatibles en el patio conlleva una mejora en el mismo.

El Plan Especial tramitado en este expediente explicita abiertamente que el uso terciario mediano comercio es un uso autorizable, en virtud de lo dispuesto en el art. 8.1.31 y que, en consecuencia, su naturaleza es la de Plan Especial para el Control Urbanístico de los Usos.

Dicho de otra forma, **el documento se ha redactado como si las condiciones impuestas en la Sección Quinta, con todo lo que conllevan, no existiesen**, y la línea límite de la edificación definida no tuviese fuerza normativa, puesto que tal y como se plantea el expediente, da igual que existiese o no, porque **se ha aplicado el art. 8.1.31 y concordantes relativos a los usos autorizables como si no existiese dicha limitación en los patios de manzana**.

Es más, basta leer el art. 8.1.28.4 para ver que la tramitación de usos autorizables, y por ende de un PECUAU, no se contempla en dicha sección, puesto que literalmente indica: “*Mediante la aprobación de un Plan Especial (.../...)*”, sin dar lugar a entender que dicho Plan Especial sea un PECUAU, como sí hacen las NN.UU. en los casos en los que sí es posible la tramitación de dicho instrumento.

En resumen, **nunca un Plan Especial en patio de manzana puede ser un PECUAU, porque dicho instrumento está previsto en las NN.UU. para los usos autorizables, y la implantación de dichos usos no está permitida en los patios de manzana**.

Consecuentemente, no procede entrar a valorar si el Control Urbanístico Ambiental de los Usos incluido en el documento de Plan Especial ha resultado suficiente o acertado, puesto que es improcedente en el caso actual, al no estar el uso cuya incidencia analiza permitido en el patio de manzana.

3. INVIABILIDAD DE TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PUESTO QUE EN EL ÁMBITO DEL PATIO DE MANZANA SE ESTÁ PRODUCIENDO UN CAMBIO DE USO EN LUGAR DE UN CAMBIO DE CLASE DE USO

Para los tres tipos de edificaciones que se describen en el artículo 8.1.22 de las NN.UU., el art. 8.1.28.2 de las NN.UU indica que quedan prohibidas, entre otras, las obras que tengan como fin cambiar la clase de uso existente, salvo que se cumpla lo establecido en el apartado 4 de ese mismo artículo. Dicho apartado “4. *Actuaciones Autorizables*” regula que mediante la aprobación de un Plan Especial **se podrán autorizar obras en las construcciones existentes **para cambiar su clase de uso**, siempre que se cumplan las condiciones expuestas a continuación en dicho artículo, siendo**

imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana.

Procede, por tanto, analizar **cuál es el uso existente legítimamente acreditado en las licencias concedidas conforme a anterior planeamiento.**

Y, ¿por qué conforme a anterior planeamiento? La respuesta es sencilla: puesto que conforme al vigente planeamiento, dentro del patio de manzana, no se ha podido conceder legítimamente ninguna licencia, puesto que la implantación de cualquier uso hubiese precisado la tramitación del Plan Especial regulado en el art. 8.1.28.4 de las NN.UU, hecho que no ha sucedido.

Dado que el uso que se pretende implantar es el **uso Terciario** en su clase Comercial, **es condición indispensable que las construcciones existentes en el patio de manzana tengan licencias de construcción y, en su caso, de actividad concedidas con anterioridad a abril de 1997, fecha de aprobación del vigente PGOUM, y que, además, dichas licencias fuesen para un uso terciario.**

Analicemos, pues, las licencias concedidas en el ámbito:

Respecto a la **nave interior de la calle del Doctor Palanca s/n y el local del Paseo de las Delicias 74-76**, que se encuentran comunicados:

- **Expediente número 500/1966/04505:** Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento para la actividad de “Agencia de transportes con oficinas, almacén, zona de carga y descarga y garaje privado” concedida con fecha **4 de marzo de 1.975** a la empresa DICARSA, dedicada al transporte de mercancías por carretera. El uso correspondiente según las Ordenanzas Municipales de la Edificación vigentes en aquel momento **era Industrial.**
- **Expediente número 102/2001/00075:** Licencia de Ampliación de la anterior para la instalación de un tanque de gasóleo, concedida con fecha **9 de abril de 2002** a la misma empresa DICARSA. La memoria de la documentación que integra la licencia indica expresamente que la empresa está dedicada al transporte de mercancías por carretera, mediante su propia flota de camiones y que, con el objetivo de disminuir los gastos de combustible, ha decidido poner un depósito de gasóleo de 10 m³ enterrado para uso de su propia flota de camiones y con la exclusión expresa de servicios a terceros. El uso que se recoge en el volante de licencia es el de Servicios Terciarios, sin embargo, se tramita por la Sección de Industrias, y las características de la actividad descrita se encuadran en el PGOUM ya vigente entonces dentro del uso **Industrial en su clase de Almacenaje** (art. 7.4.1.1.b de las NN.UU.)

Respecto al local de la **Calle Cáceres, 10:**

- **Expediente número 520/1964/12866:** Licencia de obras para reforma de nave interior en planta baja y sustitución de cierre en calle Cáceres,

8 (actual calle Cáceres, 10) concedida el **16 de julio de 1964** a Zeltia, S.A., industria farmacéutica.

Esta licencia acredita la existencia de la construcción antes de la aprobación del Plan General, pero no menciona el uso de la misma ni su superficie. Dada la actividad principal de la empresa solicitante podría haberse destinado al uso como laboratorios químicos, que en cualquiera de sus formas, estarían englobados dentro del **uso Industria**, reconocido por las Ordenanzas Municipales de la Edificación vigentes en aquel momento.

- **Expediente número 102/2006/05452:** Licencia de obras e instalación de actividad de “Exposición y Venta de muebles de cocina” (c/ Cáceres nº 10). Las obras autorizadas son de acondicionamiento puntual de local de planta baja y obras exteriores. Dicha licencia se informó favorablemente según los criterios y en cumplimiento de la sentencia nº 208, producida en el recurso de apelación nº 1741/2008, de la sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, donde se indica, resumidamente:

“El edificio en cuestión forma parte de una unidad constructiva, un edificio en régimen de propiedad horizontal, por lo que es imposible su demolición parcial sin afectar a terceros, motivo por el que procede estimar el presente recurso de apelación.”

Así mismo, se autorizó licencia con nº de expediente 102/2007/02934 para la misma actividad (exposición y venta de muebles de cocina) en la parte del local que se encuentra dentro de las áreas de movimiento de la manzana.”

Esta licencia no acredita el uso existente en el local en la fecha de aprobación del Plan General, sino en fecha posterior, como Servicios Terciarios, y además, no lo acredita en el patio de manzana, sino dentro del área de movimiento de la edificación.

Analizamos ahora el cumplimiento de las condiciones impuestas en el art. 8.1.28.4:

- Respecto a la **existencia de las construcciones** antes de la aprobación del vigente Plan General, queda acreditada mediante las licencias 500/1966/04505 y 520/1964/12866.
- Respecto a que el uso implantado fuese Terciario, se comprueba conforme a las licencias 500/1966/04505 y 520/1964/12866 que **no lo es**, puesto que **el uso acreditado en dichas licencias concedidas con anterioridad al vigente Plan General era el uso Industrial en todas las construcciones.**

Así, lo que está proponiendo el Plan Especial es un **cambio de uso Industrial a uso Terciario**, y no ningún cambio de clase de uso dentro del uso Terciario.

En consecuencia, el cambio de uso previsto incumple lo dispuesto en los arts. 8.1.22, y 8.1.28 en sus apartados 2 y 4 de las NN.UU., lo que inviabiliza la tramitación del presente Plan Especial.

4. IMPOSIBILIDAD DE AMPARAR LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN EN EL DICTAMEN FAVORABLE DE LA CPPHAN

Según el *Resumen ejecutivo* y el *Informe técnico* que integran el expediente, la implantación en el ámbito del uso autorizable Terciario en su clase comercial, en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio, ha sido **informada favorablemente por la CPPHAN conforme al artículo 8.1.28.5 de las NN.UU.**, puesto que existen nuevas circunstancias que permiten la aplicación de criterios de excepcionalidad suficientes en base a la singularidad de sus condiciones.

Sin embargo, **ni el dictamen de la CPPHAN se expresa en dichos términos, ni los informes de la CPPHAN, aunque sean preceptivos y vinculantes, tienen la virtud de poder autorizar determinaciones que están expresamente prohibidas en las propias NN.UU.**

Veamos, en primer lugar, el literal del dictamen de la CPPHAN, recogido en el Acta 16/2020 correspondiente a la sesión del 4 de mayo de 2020, en la que se examinó el asunto:

*“Se informa **favorablemente** la propuesta de Plan Especial relativo a edificio de catalogación parcial.*

El objeto del Plan Especial es doble; por un lado, la ordenación de los volúmenes de las zonas de los locales que ocupan el patio de manzana para permitir la implantación del uso complementario terciario comercial en el local sito en paseo de las Delicias, núm. 74-76 y en el local izquierdo sito en calle Cáceres, núm. 10 y en local interior de la calle del General Palanca s/n del uso autorizable terciario comercial, en categoría de mediano comercio, con el fin de mejorar dicho espacio, reduciendo la volumetría de la edificación existente y ejecutando una cubierta con terminación ajardinada del tipo “ecológica”, en virtud de lo dispuesto en el art. 8.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997; y por otro lado, la valoración y control urbanístico de la incidencia que sobre el medio ambiente tiene la implantación del uso terciario comercial en categoría de mediano comercio en situación de planta primera, baja e inferior a la baja, al tratarse de un uso autorizable según artículo 8.1.31 de las NN.UU del PGOUM-97, en virtud de lo establecido en el artículo 5.2.7 de las mismas normas.

La finalidad de la propuesta es mejorar la oferta comercial en el entorno dotándolo de una nueva actividad comercial de mediano comercio, ofreciendo un supermercado de proximidad al barrio, que sirva para

abastecer a su entorno más cercano, reduciendo los movimientos de vehículos.

A los locales sitos en la calle Cáceres, número 10 y a la nave interior sita en la calle del General Palanca s/n, con acceso desde la calle Batalla de Salado, número 37-B, el uso terciario comercial en la categoría de mediano comercio que se propone, se encuentra admitida dentro de los usos autorizables de la Norma Zonal 1, nivel A, en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera, según el artículo 8.1.31 de las NN.UU del PGOUM-97, que sería de donde se desarrollaría principalmente la actividad propuesta.

Al local sito en el paseo de las Delicias, número 74-76, el uso terciario en su clase comercial categoría mediano comercio, se encuentra admitido dentro de los usos compatibles complementarios de la Norma Zonal 1, nivel B de usos que le corresponde.

La edificación propuesta constaría de:

- Planta bajo rasante: Se propone la ejecución de una planta bajo rasante en el local sito en la calle General Palanca s/n, de 1.200 m² de superficie construida, destinada a garaje-aparcamiento para la dotación de plazas de aparcamiento y plazas de carga y descarga de la actividad pretendida e instalaciones, con acceso desde la servidumbre de paso de la calle de Batalla de Salado, número 37-B.*
- Planta baja: Se desarrollaría en esta planta la propia actividad de mediano comercio, con acceso peatonal principal desde el paseo de las Delicias, número 74-76, a través de escaleras que salvan el desnivel existente entre la calle y el nivel interior de la nave. El local dispondría también de acceso peatonal accesible desde la calle Cáceres, número 10.*
- Planta primera: En la parte de planta primera existente que se mantiene, se ubicarán las dependencias de personal y la zona administrativa.*

No se modifica la superficie construida existente en los locales objeto de Plan Especial de 3.057,30 m² construidos, sin embargo, la superficie construida total de 4.257,30 m² aumenta al proponerse una planta bajo rasante para la dotación obligatoria de aparcamiento que no computa edificabilidad.

El volumen total propuesto en el Plan Especial es inferior al existente en la situación inicial en la nave.

Desde el punto de vista de la catalogación, la nueva propuesta de composición de la planta baja en el local izquierdo sito en la calle Cáceres, núm. 10, así como la composición volumétrica resultante en el patio de manzana y la propuesta de implantación del uso autorizable terciario comercial en categoría de mediano comercio en los locales sitos en calle

Cáceres, núm. 10 y calle General Palanca s/n, debe someterse a Dictamen de la CPPHAN, según el artículo 8.1.28.5 de las NN.UU del PGOUM-97.

Se establece como **prescripción** que se admiten los dos huecos gemelos en la fachada a la calle Cáceres, que se compondrán con el mismo nivel de dintel, dictaminándose su definición y determinación de acabados en el trámite de licencia.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente, y toda vez que existe nueva documentación que justifica la mejora de las circunstancias medioambientales y del impacto que genera en el entorno el uso pretendido, que será sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental de los Planes definido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su vigente redacción tras las modificaciones introducidas por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre y será objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.”

Como puede comprobarse, no existe ninguna mención ni descripción de que lo que se ha sometido a examen y votación de los asistentes es la autorización de una excepción, ni se describen las supuestas nuevas circunstancias o singularidades que permiten la implantación de un uso autorizable, ni mucho menos cuáles son esas mejoras medioambientales tan sustanciales que hacen que sea conveniente autorizar expresamente la implantación de un uso no permitido por las NN.UU.

Obviamente, **el dictamen de la CPPHAN no ha recogido dichos aspectos porque, simplemente, no puede recogerlos: ni tiene potestad para ello, ni entre sus atribuciones está la de modificar lo dispuesto por el planeamiento urbanístico, ni dicho acuerdo sería ajustado a la normativa urbanística.**

Procede recordar ahora cuál es el literal del art. 8.1.28.5 de las NN.UU.:

“5. Informe preceptivo y vinculante de la CIPHAN. Para el desarrollo de lo regulado por los anteriores apartados de este artículo, la CIPHAN será el órgano que dictaminará sobre la oportunidad de la tramitación del instrumento de planeamiento adecuado, el cumplimiento de los requisitos exigidos y las posibles excepciones a ellos en base a la singularidad de sus condiciones.

Con dictamen favorable se podrá eximir de la tramitación del Plan Especial a aquellas actuaciones que no afecten derechos de terceros y tengan escasa o nula trascendencia en la imagen final del patio. Como tal se consideran aquellas actuaciones que, sin superar la altura de una planta sobre rasante, tengan una superficie inferior al 5 por 100 de la total del patio de manzana y no superen los 50 metros cuadrados, autorizándose en tal caso los cambios de uso siempre que se ajusten a las condiciones de la Norma Zonal.

Para el supuesto que se eximiese del trámite de Plan Especial, corresponderá a la CIPHAN la recomendación de aportar soluciones para mejorar la habitabilidad e higiene del patio de manzana. En este caso, se velará por el desarrollo de cubiertas ajardinadas con criterios de sostenibilidad, optándose en lo posible por una elección de especies tapizantes de baja demanda hídrica y escaso mantenimiento.

También deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos solicitados o la conveniencia de mantener los actuales, siempre que las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene del patio de manzana, pudiendo recomendar, en su caso, soluciones para mejorar tales condiciones.

En definitiva, lo que establece el art. 8.1.28.5 es:

- 1º Que todo Plan Especial cuyo ámbito esté en un patio de manzana debe ser objeto de dictamen de la CPPHAN, con independencia de que existan o no en dicho ámbito elementos protegidos.
- 2º Las posibles excepciones mencionadas en el segundo párrafo son precisamente respecto a la tramitación del obligatorio Plan Especial, indicándose en qué casos concretos y de escasísima entidad se puede eximir de dicha tramitación.
- 3º El tercer párrafo viene a concretar qué aspectos puede regular la CPPHAN en el supuesto de que se exima de Plan Especial en virtud del párrafo anterior.
- 4º Finalmente, el cuarto párrafo permite a la comisión valorar si procede o no admitir los usos solicitados, cuando no mejoran las condiciones de habitabilidad e higiene del patio de manzana. Cuando el párrafo se refiere a los “usos solicitados” debe entenderse siempre, e hilando con el primer párrafo, a aquellos usos permitidos en los apartados precedentes, es decir, los compatibles.

En ningún momento, el artículo 8.1.28.5 permite ni atisba la posibilidad de que vía informe favorable de la CPPHAN puedan viabilizarse usos autorizables, porque como bien indica al comienzo de su redacción el objetivo de este apartado es “... el desarrollo de lo regulado por los anteriores apartados de este artículo ...”, no la autorización de usos no comprendidos en dicha regulación.

En este punto, y ya sólo a título anecdótico, analicemos esas nuevas circunstancias que hacen que la actuación supuestamente mejore de forma sustancial respecto a su precedente. Según lo indicado en el apartado 3.1.2 de la Memoria del Plan Especial:

“El presente Plan Especial, si bien tiene un objeto similar al anteriormente tramitado, mejora la propuesta en los siguientes aspectos:

- *Se reduce la cubierta actual existente en el patio de manzana 3.45m de altura, es decir 0.5m más respecto a la propuesta anterior, con una reducción del volumen existente aproximadamente de 3.943 m³.*
- *La nueva cubierta propuesta tendría una geometría adaptada a la configuración longitudinal del patio de manzana, manteniendo la cubierta del local izquierdo sito en calle Cáceres, núm. 10.*
- *Incorpora un estudio de soleamiento que justifica que la propuesta de reducción de volumen de la cubierta existente en el interior del patio de manzana mejora la exposición solar de las edificaciones consideradas en el entorno del ámbito del Plan Especial.*
- *Aporta documentación que justifica la mejora de las circunstancias medioambientales y del impacto que genera en el entorno el uso pretendido. Una vez aprobado inicialmente el Plan Especial, será sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de los Planes, regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.*
- *Incorpora una Resolución relativa a la autorización para el Proyecto arqueológico Control Arqueo-paleontológico del movimiento de tierras, dictada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid.*
- *Justifica la compatibilidad acústica del uso pretendido terciario clase comercial en categoría de mediano comercio con el uso cualificado residencial. “*

Descontando la aportación de documentos obligatorios en virtud de distinta normativa, nos queda que en realidad **la única “mejora” es que la cubierta disminuye 0,5 m. respecto a la anterior propuesta.**

5. INVIABILIDAD DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PARA MATERIALIZAR LA PROPUESTA AL EXCEDER DE LAS PERMITIDAS EN LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL PATIO DE MANZANA

Nos centraremos en este punto en analizar el régimen de obras permitidas en las construcciones existentes en el patio de manzana, y las obras que en realidad se proponen en el Plan Especial.

La finca de la Calle Cáceres nº 10 está incluida en el Catálogo General de Edificios Protegidos, con nivel 3 de protección, grado Parcial; mientras que las fincas del Paseo de las Delicias, 74-76 y la de la Calle Doctor Palanca, s/n no están incluidas en el Catálogo General de Edificios Protegidos.

Ello conlleva que, en el caso de los edificios de las fincas sin catalogar del **Paseo de las Delicias, 74-76 y la de la Calle Doctor Palanca, s/n**, dichas construcciones se encuentran en situación de **fuera de ordenación relativa**, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 8.1.22.2 en concordancia con el art. 2.3.2 de las NN.UU.

La edificación de la Calle Cáceres, 10 está excluida del régimen de fuera de ordenación en virtud de su grado de catalogación según lo dispuesto en el art. 4.3.5.3 de las NN.UU.

Según lo dispuesto en el apartado 2 del art. 2.3.3:

“En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a) *Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, **salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio. (.../...)**”*

Reproduzcamos ahora el contenido del art. 8.1.28 en todo aquello que tiene que ver con el régimen de las obras en los patios de manzana.

Para cualquier tipo de edificación de las que se describen en el artículo 8.1.22 de las NN.UU., el art. **8.1.28. Condiciones para la actuación en espacios libres** establece:

1. *Actuaciones preferentes*
2. *Actuaciones no permitidas*
3. *Actuaciones exceptuadas*
4. *Actuaciones autorizables*

Respecto a las *Actuaciones preferentes*, y puesto que el **objetivo principal del PGOUM es la obtención de espacios libres**, se plantea como actuación preferente la **demolición**.

A continuación se definen las *Actuaciones no permitidas* indicándose expresamente:

*Quedan **prohibidas las obras** que a continuación se señalan:*

- a) *(.../...)*
- b) ***Las que incrementen la superficie construida**, salvo las intervenciones puntuales para dotar al edificio de las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad y la evacuación de personas en caso de incendio.*
- c) *Las que modifiquen la envolvente con cualquier tipo de construcción o instalación, salvo que se pretenda reducir el volumen construido.*
- d) *La **construcción de nuevos forjados o la ampliación de los existentes, tanto sobre como bajo rasante.***

Por último el apartado 4. *Actuaciones autorizables* establece que mediante la aprobación de un Plan Especial se podrán **autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso**, siempre que se cumplan una serie de condiciones. Así, los apartados 4.3. y 4.4 del mismo

artículo establecen condiciones aplicables en las edificaciones complementarias e interiores:

a) (.../...)

ii) Disminuir las volumetrías inadecuadas por exceso de altura o proximidad de huecos para luces de viviendas.

(.../...)

La propuesta de transformación implicará, en cualquier caso, que las cubiertas de las construcciones tengan una terminación ajardinada.

El régimen de obras contempladas por el Plan Especial se considera de carácter excepcional y no estarán obligadas a cumplir las condiciones de edificabilidad aplicables a las obras de nueva edificación.

(.../...)

La documentación que integra el expediente afirma:

“En resumen, se proponen las siguientes obras como específicamente autorizadas por el Plan Especial, para permitir el cambio de clase de uso en el conjunto del local que nos ocupa, que serán autorizadas por la preceptiva licencia urbanística:

- **Obras de acondicionamiento:** Consistentes en la introducción de nuevas instalaciones.
- **Obras de reestructuración parcial:** Consistentes en la creación de altillos para instalaciones, nivelación de las cotas de los forjados, y redistribución y creación de nuevos núcleos de comunicación vertical.
- **Obras exteriores:** Consistentes en la colocación de nuevas carpinterías y cambio de materiales.”

(.../...)

“Finalmente, señalar que no se da ninguna de las circunstancias expresamente prohibidas en el art. 8.1.28.2 “Actuaciones no permitidas” de las NN.UU. del PGOUM-97.:

- *Para el cambio de clase de uso se cumple lo dispuesto en el art. 8.1.28.4 y 8.1.28.5.*
- *No se incrementa la superficie construida sobre rasante de los locales objeto del presente Plan Especial, como se desprende del cuadro comparativo de superficies incluido en el apartado 4.3.2 del presente informe “Descripción de la propuesta”. La superficie construida total aumenta al proponerse una planta bajo rasante en la nave interior, para disponer en el edificio de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en función del uso, establecidas en el art. 7.5.35, para*

mejorar las condiciones de accesibilidad y evacuación en caso de incendio.

- *Se modifica la envolvente con la finalidad de reducir el volumen construido.*
- *El alcance de las obras autorizadas se regula por las determinaciones previstas en el capítulo 2.3 de las NN.UU. del PGOUM-97 sobre situaciones preexistentes, en la zona de la edificación que ocupa el patio de manzana en los locales sitos en Paseo Delicias, núm. 74 y nave interior sita en General Palanca s/n.*
- *No se lleva a cabo construcción de nuevos forjados o ampliación de los mismos, sino que se nivelan los forjados existentes.”*

Sin embargo, para verificar que varias de estas aseveraciones no son ciertas basta observar el cuadro de superficies, que reconoce abiertamente un **aumento de 1.200 m² de superficie construida** (con independencia de que dicha superficie compute como edificada o no y esté o no sobre o bajo rasante), y también basta comparar el estado actual y el estado propuesto para verificar que se lleva a cabo la **construcción de nuevos forjados**.

Como ejemplo ilustrativo, hemos tomado una de las secciones longitudinales que se aportan entre la documentación gráfica del Plan Especial, y hemos marcado en el Estado Actual con una línea azul el forjado existente (o solera) de la planta baja de la nave interior, y hemos indicado en la sección equivalente del Estado Propuesto con una línea roja la zona de dicho forjado que es demolida y vuelta a ejecutar para llevar a cabo la construcción del nuevo sótano que alberga el garaje-aparcamiento, así como, en color amarillo, el nuevo forjado o solera de este sótano:



De dicha comparativa salta a la vista:

- Que se han demolido forjados en una superficie superior al 50% de su superficie y
- Que se han ejecutado nuevos forjados.

Todo ello, como hemos visto, **expresamente prohibido**.

De hecho, dicha actuación no puede categorizarse ni como obras de reestructuración puntual ni parcial, según la definición de las mismas contenida en el art. 1.4.8 de las NN.UU., debiendo entonces encuadrarse como obras de reestructuración general, **incumpléndose también el porcentaje marcado como máximo en el art. 2.3.3.2 para las construcciones en situación de fuera de ordenación relativa**.

Como puede observarse, no incluimos entre las actuaciones prohibidas la demolición y nueva construcción de la cubierta plana ajardinada, porque como hemos visto en el art. 8.1.28 el régimen de obras en las construcciones existentes en el patio de manzana se considera de carácter excepcional, pero sólo para aquellas actuaciones expresamente definidas en este apartado, o dicho de otra forma: **sólo cumpliendo las condiciones y con los objetivos aquí definidos se permiten obras en las construcciones existentes**, que en otros edificios situados fuera del área de movimiento de la edificación no se permitirían en ningún caso.

Así, la disminución de la volumetría y el cambio de la cubierta inclinada a plana conlleva necesariamente la ejecución de nuevos forjados, pero esta actuación sí está expresamente autorizada en este apartado y atiende al objetivo de mejora del patio de manzana.

Sin embargo, **la ejecución del nuevo forjado de planta baja y sótano planteado en la propuesta excede de lo permitido**, puesto que aunque su finalidad es la ejecución de un garaje, no es este tipo de garaje el autorizado en el articulado de la Sección Quinta.

Nos centramos ahora en el análisis de esta última afirmación.

Los artículos 8.1.25 y 8.1.26 de las NN.UU. establecen qué usos están permitidos sobre y bajo rasante, respectivamente, sin que sea precisa la actuación sobre dichos espacios libres, es decir, en la situación preexistente.

Los casos en los que sí es preciso “actuar” en dichos espacios libres se regulan por lo dispuesto en el art. “8.1.28 Condiciones para la actuación en espacios libres.”

Así, según lo dispuesto en el art. 8.1.26, el uso garaje-aparcamiento está directamente permitido en las plantas existentes inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea en los espacios libres de parcela que formen el patio de manzana.

En el caso de que se vaya a actuar en dicho espacio libre, el art. 8.1.28 establece distintas opciones respecto al uso aparcamiento:

- En el apartado 1, sobre la parte de las edificaciones situadas fuera de las áreas de movimiento de la edificación, será preferente la demolición, siempre que su Ficha de Catálogo lo permita, a fin de ser sustituidas por espacios libres ajardinados, **bajo los cuales se fomentará exclusivamente la construcción de aparcamientos para cubrir defectos de dotación de los mismos en la propia manzana o del entorno**.
- En el apartado 3 se recoge como **actuación excepcionada** el caso de **construcciones existentes dedicadas mayoritariamente a garaje**, en las que solo se autorizará el traslado de las plazas de aparcamiento a zonas situadas bajo la rasante del patio en cuestión, con posible incremento de su número **destinando la planta baja a espacios libres** conforme a las condiciones generales.
- Por último, en el apartado 4, que recoge las actuaciones autorizables, se indica que para las edificaciones complementarias **existentes** se debe cumplir con alguna de una serie de cuestiones recogidas en el apartado 4.3.a). Entre otras, se establece que pueden “*destinarse al uso de garaje, con posible incremento de su superficie en planta bajo rasante para tal uso.*” Es decir, **la construcción existente se puede destinar a uso garaje**, fomentando así cubrir los defectos de dotación de estas zonas, y **sólo en ese caso**, se puede ampliar su superficie bajo rasante. Es decir, en **ningún caso se está autorizando que la construcción existente se destine a otro uso y se ejecute una nueva planta bajo rasante para destinarla a garaje de ese nuevo uso**, que es lo que se está planteado en la actuación objeto de estudio.

En resumen, de todo lo anterior se desprende que la construcción resultante del conjunto de la actuación **no es la construcción existente en la que puntual y excepcionalmente se permiten ciertas obras**, sino que se transforma en otra nueva construcción albergando nuevos usos.

La actuación propuesta está más cerca de la sustitución de la edificación que de la demolición, resultado diametralmente opuesta al objetivo del Plan General que busca como **actuación preferente la obtención del espacio libre, y sólo cumpliendo ciertas condiciones permite el mantenimiento de lo existente, pero buscando en todo caso que esas obras permitidas mejoren la construcción hacia el exterior, hacia el patio de manzana, en beneficio de los vecinos afectados.**

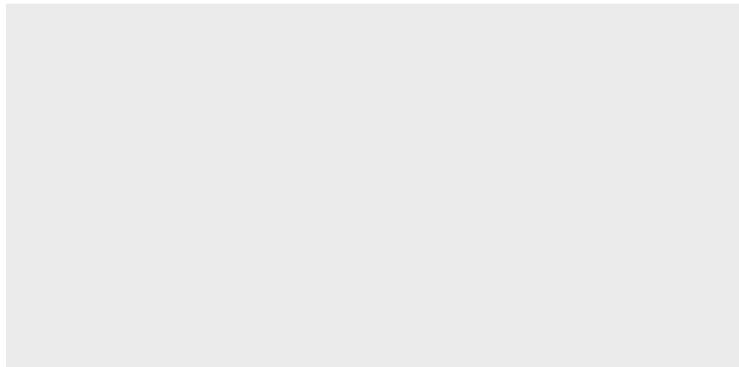
Consecuentemente, **el alcance de las obras planteadas excede de lo permitido en los arts. 8.1.28 y 2.3.3.2 de las NN.UU., por lo que la actuación no puede ser autorizada.**

Por todo ello

SOLICITO

Que teniendo por presentado este escrito, y por hechas las manifestaciones en el contenidas, se admitan las alegaciones al denominado *Plan Especial para el local sito en el edificio del paseo de las Delicias números 74-76, en el local izquierdo del edificio de la calle de Cáceres número 10 y en el local interior de la calle del General Palanca sin número (acceso desde calle de la Batalla del Salado número 37 B) del distrito de Arganzuela* y se proceda a retrotraer las actuaciones realizadas hasta la fecha.

Lo pido en Madrid a 14 de octubre de 2020



Fdo.: Mercedes González Fernández
Concejala del Grupo Municipal Socialista

Alegaciones al Plan Especial para local en el paseo de las Delicias 74-76

Expte: 135/2020/00339

D^a Rita Maestre Fernández con DNI [REDACTED] en calidad de portavoz del Grupo Municipal Más Madrid, y

D. José Manuel Calvo del Olmo con DNI [REDACTED] en calidad de portavoz de la Comisión de Desarrollo Urbano y de Obras y Equipamientos del Grupo Municipal Más Madrid

EXPONEN

El 14 de septiembre se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid que aprueba inicialmente el Plan Especial para el local sito en el edificio del paseo de las Delicias, números 74-76, en el local izquierdo del edificio de la calle de Cáceres, número 10 y en el local interior de la calle del General Palanca sin número (acceso desde calle de la Batalla del Salado, número 37 B), distrito de Arganzuela.

Tal y como señala el punto segundo de dicho acuerdo, el expediente 135/2019/01549- relativo al Plan Especial para local en el paseo de las Delicias 74-76- se somete a información pública por el plazo de un mes. Ejerciendo el derecho que así se señala en los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001 de suelo de Madrid, y estando en plazo para hacerlo, se presentan las siguientes

ALEGACIONES

1. El uso que se pretende implantar es contrario a derecho

Como bien se señala en el acuerdo de Junta de Gobierno, el plan especial que se expone al público afecta a tres locales diferentes: el situado en los números 74-76 del Paseo de Delicias, el situado en el bajo de la calle Cáceres número 10 y el local interior que ocupa gran parte del patio de la manzana delimitada por Paseo de las Delicias, General Palanca, Batalla del Salado y calle Cáceres. El objetivo del plan especial es implantar un supermercado, Terciario comercial en la categoría de mediano comercio, en los tres locales antes citados.

Sin embargo, tal y como puede comprobarse en la Tabla 1, las condiciones urbanísticas recogidas en el plan general varían según el local del que se trate. La norma zonal es la misma en los tres casos, pero no así el nivel en el que se sitúan o la definición de los inmuebles respecto a su posición en la parcela, condicionando ambos la implantación de los usos no cualificados. También es distinto el nivel de protección respecto al catálogo de edificios.

En cualquier caso, al ser de aplicación la norma zonal 1, grado 3^a, deberá respetarse lo recogido en la **Sección Quinta. Recuperación de los patios de manzana y espacios libres. (art 8.1.22 a 8.1.28 de las NNUU)**. El plano de condiciones de la edificación del Plan General establece la alineación interior de la manzana con el objetivo de recuperar dicho espacio como espacio libre (véase Ilustración 1). Según se puede deducir de la Ilustración 2, los tres inmuebles que forman parte del plan especial estarían afectados por dicha alineación, siendo el caso más grave el del local interior.



Ilustración 1. Plano de condiciones de la edificación

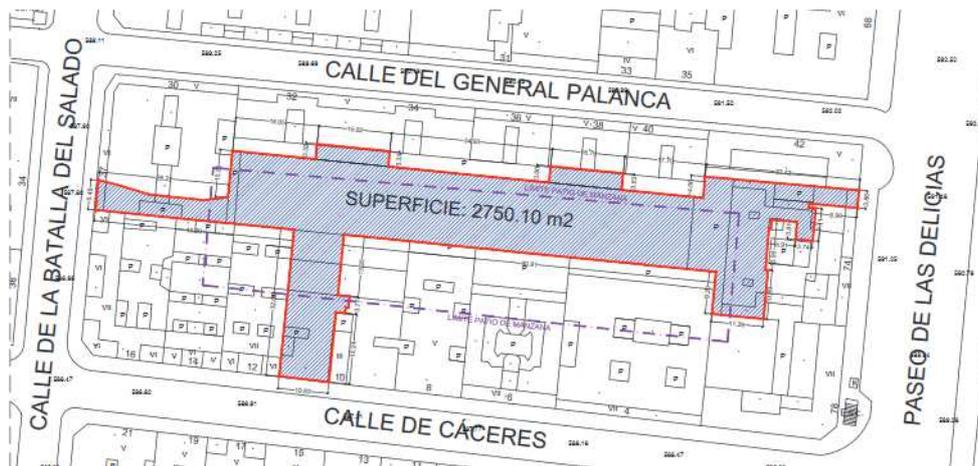


Ilustración 2. Ámbito del plan especial (planta baja) y alineación interior



Ilustración 3. Fincas afectadas por el plan especial

	Cáceres, 10	Pº Delicias, 74-76	Local interior
Norma zonal	NZ-1 grado 3º	NZ-1 grado 3º	NZ-1 grado 3º
Nivel	A	B	A
Terciario comercial compatible	<i>pequeño comercio en planta baja e inferior a la baja</i>	<i>mediano comercio en planta primera, baja, inferior a la baja</i>	<i>pequeño comercio en planta baja e inferior a la baja</i>
Terciario comercial autorizable	<i>mediano comercio en planta primera, baja, inferior a la baja</i>		<i>mediano comercio en planta primera, baja, inferior a la baja</i>
Protección	Sí. Fachada y escalera	No	No
Tipo de edificación (art 8.1.22)	Edificación complementaria		Edificación interior
Condiciones para autorizar un nuevo uso	No cumple. Art 8.1.28.4.3.b	<i>cumple</i>	No cumple. Art 8.1.28.4.4

Tabla 1. Tabla resumen de la normativa a aplicar en los tres inmuebles

Para cualquier construcción que ocupe los patios de manzana que el PGOU quiere liberar, el artículo 8.1.22.1 distingue entre edificación principal, complementaria e interior, en función de la relación que cada una de ellas tenga con el viario público. Dicha identificación es importante porque será la que defina las actuaciones que pueden o no desarrollarse según lo recogido en el artículo 8.1.28. Según reconoce la propia memoria:

Según esto:

- El local de la **Calle Cáceres Nº 10**, incluye una **Edificación Complementaria**, unida a la denominada *Edificación Principal* y situada en la misma parcela.
- La **nave interior a la que se accede por la Calle Batalla del Salado** corresponde con una **Edificación Interior**.

Ilustración 4. Definición del tipo de edificaciones recogido en la memoria del Plan Especial

Sabiendo que el objetivo de la definición de la alineación interior es conseguir a largo plazo la liberación del patio de manzana, el propio artículo 8.1.23 recoge restricciones importantes para evitar la perpetuación de dichas edificaciones:

*1. En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo anterior, **no se admiten las transformaciones de uso o clase de uso existentes** (entendiéndose como tal el que está autorizado mediante licencia urbanística) que podrán ser mantenidas en tanto no se produzca su demolición.*

El concepto transformación de uso viene recogido en el Artículo 8.1.6.1:

a) Se entiende por tal el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa y siempre que no suponga un incremento del número de viviendas u ocupación en número de usuarios.

Por tanto, para poder saber si la propuesta supone un cambio de uso o de clase de uso, es importante saber si los locales cuentan con licencia y para que uso se emitió. Uno de los problemas con los que cuenta el expediente es que los usos actualmente vigentes no quedan nada claros. Según la información que se puede extraer del propio expediente la situación sería la siguiente:

- Delicias 74-76 y Nave en patio de manzana:
 - Licencia otorgada en 1975 para agencia de transportes con oficinas, almacén y garaje privado (500/1966/04505): Superficie total de 1865, 210 en planta primera y resto en la baja. La licencia era para un uso industrial, según la clasificación de actividades de esa fecha.
 - Ampliación de la actividad: 102/2001/00075 Ampliación de la licencia anterior: agencia de transportes con oficinas, almacén, garaje y tanque de gasóleo. Se señalan servicios terciarios como uso
- Cáceres 10:
 - Licencia 102/2006/05452, otorgada tras resolución judicial para Exposición y venta de muebles de cocina, dentro de servicios terciarios

En el caso de Delicias 74-76 y del local interior, que se entiende fundamental para localizar el supermercado, no queda nada claro si la licencia es para uso industrial o para servicios terciarios. Las afirmaciones incluidas en el expediente tampoco permiten saber exactamente la postura ni del promotor ni del ayuntamiento respecto a la clase de uso autorizada por la licencia. Si fuera una licencia industrial, el artículo 8.1.23 impediría taxativamente la instalación de servicios terciarios, al estar prohibido el cambio de uso. Si fuera un uso incluido dentro de los servicios terciarios, tal y como reconoce la ampliación de la licencia de 2001, al quedar solo reconocido el uso sin citar la clase sería imposible saber si hay cambio de clase de uso o no. Aunque no parece que una agencia de transportes con almacén y garaje pueda equivaler a un uso comercial, debería ser el propio ayuntamiento el que aclarara cual es la situación jurídica de dicho local en cuanto al uso reconocido, lo que no queda nada claro ni tan siquiera en el informe jurídico para la aprobación inicial:

- a) Local sito en el paseo de las Delicias, núm. 74-76 comunicado con la nave interior sita en calle del general Palanca s/n, con acceso a través de servidumbre de paso desde la calle Batalla del Salado, núm. 37-B:
- Expediente número 450-5-66M (500/1966/04505): Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento para la actividad de "Agencia de transportes con oficinas, almacén, zona de carga y descarga y garaje privado", concedida con fecha 4 de marzo de 1975.
 - Expediente número 102/2001/00075: Ampliación de la licencia anterior para la instalación de un tanque de gasóleo, concedida con fecha 9 de abril de 2002. Se reconoce el uso de Servicios Terciarios.
 - Actividad: Alquiler de Vehículos Motor.
Titular Actividad: HERTZ.
- No consta en los archivos informáticos municipales licencia urbanística otorgada al local; sin embargo, se ejerció la actividad señalada según consta en el cartel identificativo del local, autorizado por el Ayuntamiento de Madrid con el uso de servicios terciarios.

En cualquier caso, el artículo 8.1.28 recoge las condiciones para la actuación en espacios libres distinguiendo entre las actuaciones preferentes, las no permitidas y las autorizables dentro de estos patios de manzana que el PGOU pretende recuperar.

Entiende por actuaciones preferentes:

1. **Actuaciones preferentes.** Sobre la parte de las edificaciones o construcciones definidas en el apartado 1 del artículo 8.1.22, situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana, **será preferente la demolición, siempre que su Ficha de Catálogo lo permita, a fin de ser sustituidas por espacios libres ajardinados, bajo los cuales se fomentará exclusivamente la construcción de aparcamientos para cubrir defectos de dotación de los mismos en la propia manzana o del entorno; para ello se potenciarán las medidas que permitan el cumplimiento de este objetivo.**

Es importante lo recogido en el punto 2, donde prohíbe específicamente el cambio de clases de uso en las edificaciones que ocupan los patios de manzana estableciendo como excepción lo recogido en el punto 4 del mismo artículo:

2. **Actuaciones no permitidas.** *Quedan prohibidas las obras que a continuación se señalan:*

- a) *Las que tengan como fin **cambiar la clase de uso existente, salvo que se cumpla lo establecido en el apartado 4 de este mismo artículo.***
(...)

El punto 4 establece para cada una de las posibles edificaciones que ocupan el patio de manzana las posibilidades para hacer obras o instalar determinados usos, previa redacción y aprobación de un plan especial como sería el que se expone actualmente al público.

4. **Actuaciones autorizables.** *Mediante la aprobación de un Plan Especial que, en todo caso, deberá someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se podrán autorizar obras en las construcciones existentes **para cambiar su clase de uso, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana:***

4.1. Condiciones relativas a la edificación cuyo uso se pretende transformar.— *La edificación que se pretenda transformar **debe encontrarse en posesión de las correspondientes licencias urbanísticas que permitan identificar claramente el local en el que se pretende actuar y el uso a modificar.***

4.3. Condiciones aplicables en las edificaciones complementarias:

a) *Para los edificios incluidos en el apartado b) del artículo 8.1.22/1 el cambio de uso, la intensificación de uso y las obras de ampliación quedan sujetos a la tramitación de un Plan Especial que deberá cumplir con alguna de las siguientes condiciones: (...)*

b) *Los nuevos usos cumplirán las condiciones siguientes:*

i) *Deberán **estar comprendidos entre los compatibles, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial.***
En ningún caso se admitirá en el patio de manzana la implantación del uso residencial o ningún otro cuya clase, categoría o actividad tenga carácter residencial.

4.4. Condiciones aplicables a las edificaciones interiores. *En las edificaciones interiores a las que se refiere el apartado c) del artículo 8.1.22/1, no se admite en caso alguno el incremento de edificabilidad sobre lo existente. No obstante, se podrán remodelar tales construcciones aplicándose las condiciones sobre los usos señaladas en el precedente apartado 4.3.b) para casos análogos, así como las condiciones relativas a las obras que establece el Título 2 de estas Normas Urbanísticas para regular situaciones preexistentes.*

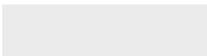
Por tanto, de lo regulado en el artículo 8.1.28.4 cabe deducir:

- El plan especial solo sería posible si lo que se plantea es un cambio de clase de uso. Si la agencia de transportes con oficina, almacén, zona de carga y descarga y garaje fuera un uso industrial (al ser el reconocimiento de Servicios Terciarios recogido en la ampliación de la licencia de 2001 un errata, por ejemplo) sería imposible implantar un supermercado en el local interior.
- Las licencias aportadas en el expediente y la interpretación que de ellas se hace no permiten identificar claramente el uso a modificar. Por lo tanto, se incumple lo dispuesto en el punto 1 de dicho artículo, siendo imposible implantar un terciario comercial sin identificar el uso y clase de uso que está vigente en el local interior.
- Para poder modificar la clase de uso tanto en edificaciones complementarias como interiores, la clase de uso debe de estar comprendida entre los usos compatibles referidos al grado y nivel de uso de la norma zonal. No es el caso del local interior ni del local situado en Cáceres 10, ya que ambos están situados en el nivel A que recoge el mediano comercio como uso autorizable, no compatible. Por tanto se incumplirían las condiciones señaladas en el artículo 8.1.28.4

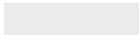
Por tanto, se solicita que o bien se aclare la situación de los locales de acuerdo a la licencia, bien se retire y inadmita el plan especial.

En Madrid, a 13 de septiembre de 2020

Fdo.



Rita Maestre Fernández



Jose Manuel Calvo del Olmo