

ALEGACION



D.....DNI.....
CON DOMICILIO EN.....
en nombre propio y en su calidad de.....

Comparece y, como mejor proceda en derecho,

DICE

Que en fecha 20 de septiembre de 2011 se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el anuncio mediante el que se da publicidad al acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 28 de julio de 2011 por el que se aprueba inicialmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el ámbito del Área de Planeamiento Específico 01.07 “Plaza de la Cebada-Carrera de San Francisco” y se somete el expediente al trámite de información pública por espacio de un mes.

Que dentro del plazo señalado en el antes citado anuncio formula las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA: COMENTARIOS A LOS DISTINTOS EPÍGRAFES: A/ MEMORIA, B/ NORMAS URBANÍSTICAS, C/ ESTUDIO DE VIABILIDAD, D/NINFORME DE ANALISIS AMBIENTAL, E/DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS Y FICHAS, F/ ANEJOS, G/ CONSIDERACIONES FINALES

A/ MEMORIA

.- El EXPEDIENTE pretende la modificación del PGOU y, al mismo tiempo la ordenación detallada de usos, con el objeto de que puedan ser desarrolladas las previsiones mediante un programa de actuación que recoja las obras de urbanización y la correspondiente re-parcelación, mediante las cuales las parcelas resultantes puedan llegar a ser edificables.

Uno de los aspectos a considerar ha de ser la comprobación de que el documento de MPG no contiene todas las determinaciones que corresponden a una ordenación detallada en suelo urbano; así como carece de todos los documentos exigibles a una Modificación del PGU-97

1 INTRODUCCIÓN

En la INTRODUCCIÓN, (PAG 6). Se detallan los objetivos generales, a saber: la rehabilitación, regeneración del centro histórico, orientado a la revitalización y recuperación del patrimonio inmobiliario; realizados a partir de la realización de planes especiales de definición y/o mejora, de protección y, coyunturalmente, la modificación del propio planeamiento ; desarrollar el programa operativo del Área de Gobierno 2007-2011 para la Revitalización de la Almendra Central; y concluye con la enunciación del objeto de la MPG **“sustituir el uso cualificado de una parcela de Servicios Públicos colectivos, en su clase de Servicios Públicos y categoría de abastecimiento alimentario, previstos en el PGU-97 en el área de planeamiento específico APE 01.07 “Plaza de la Cebada” por el de Servicios Terciarios en su clase Comercial y categoría de Gran Superficie Comercial (GSC), e incorporar las medidas compensatorias necesarias conforme a la legislación urbanística de aplicación”.**

Esta afirmación no es exacta, pues donde se emplaza el futuro centro comercial en el PGOU-97 estaba calificada como zona verde; con lo que se propone en la MPG es cambiar el uso de una zona verde por un dotacional privado de Gran Superficie Comercial. Hay que resaltar que la modificación que se propone es contradictoria con los

A presentar antes del viernes 21 de octubre en el Registro del Ayuntamiento de Madrid c/ Atocha nº 70

Alegación a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el ámbito del Área de Planeamiento Específico 01.07 “Plaza de la Cebada-Carrera de San Francisco”

objetivos generales del mismo, “la rehabilitación, regeneración del centro histórico, orientado a la revitalización y recuperación del patrimonio inmobiliario; realizados a partir de la realización de planes especiales de definición y/o mejora, de protección”, optando por la opción excepcional que el plan ha previsto para la consecución de objetivos que el plan no contemplaba, estos objetivos son, ni más ni menos, el establecimiento de una Gran superficie Comercial de nueva planta, donde el PGOU-97 preveía un área de rehabilitación y protección arquitectónica.

2

2 ANTECEDENTES

- **Interpretación del PGOU-97** (pag. 7). El objetivo específico del APE 01.07 que recogía el PGOU-97 era: “Corregir la inadecuada ocupación del espacio público que supone hoy las piscinas adosadas al Mercado de la Cebada, trasladándose esta dotación, ampliada y optimizada, al gran solar existente en la Carrera de San Francisco, y reconoce que tiene los siguientes usos: zona verde 2.400 m², (la parcela que luego se califica como Gran Superficie Comercial privada), deportivo público 1.800m², Servicios públicos 3.800m², y vías públicas 9.900m²; lo que da un total de superficie del APE de 17.900m².
*Sobre esta previsión del plan, el objetivo de planeamiento la MPG que se tramita sentencia sin ninguna justificación: “No obstante la actuación prevista se queda corta en sus objetivos, incompleta en su alcance y parcial en los previsibles resultados si se yuxtaponía con el Marco Global de rehabilitación del centro Histórico y Urbano de la Ciudad de Madrid, dicha rehabilitación integral supone una prioridad para el equipo de gobierno”. Según la legislación del ordenamiento urbanístico, el Marco Global de rehabilitación del centro Histórico y Urbano no es sino una declaración de objetivos políticos generales, y no puede estar por encima de las determinaciones del PGOU-97; sino que, por el contrario, aquel debe estar supeditado a este.
Nos encontramos de entrada con una inversión torticera de la preeminencia del ordenamiento legal, que presupone, en última instancia, que la voluntad política legítimamente expresada en un documento político programático, el Marco Global de rehabilitación del centro Histórico y Urbano, está por encima de las determinaciones del PGOU-97; cuando lo que prevé la legislación urbanística es que, en estos casos, se debe proceder a una Modificación del PGOU en todo el ámbito al que se refiere el Marco Global; en contra de esta lógica legislativa se opta, en este caso por una modificación puntual en el APE 01.07*
- **Plan de acción para la Revitalización del Centro** (pag. 7) En este documento, que vuelve a ser una declaración política programática que no ha tenido su reflejo en el Planeamiento urbanístico, se determina, sin más justificación técnica o urbanística, la voluntad de crear una dotación y zona verde en el Mercado de la Cebada: debido a que “El mercado de la Cebada y las anejas instalaciones de la Piscina de la Latina, ocupan la parte central de la plaza, generando una gran superficie de espacios residuales. Las obsoletas instalaciones de ambos edificios requieren una intervención en profundidad dirigida a la recualificación o sustitución”.
*Sobre esta declaración de intenciones cabría hacer los mismos comentarios que en el punto anterior, con el agravante añadido de que la cualificación sin justificación alguna de la obsolescencia de las instalaciones de la Piscina de la Latina ha servido de expediente de ruina y demolición de dicho edificio, ya ejecutada con alevosía para completar el expediente de planeamiento que justifica esta MPG, como luego se verá.
Cabe advertir que posiblemente la demolición del edificio de la piscina resulte un acto ilegal en contra del planeamiento, ya que este establece con claridad la determinación de un “Área de rehabilitación y protección que se ha de ordenar mediante un planeamiento especial de detalle”; por lo que la demolición del edificio debe estar precedida de la modificación del planeamiento, y no al revés, como se ha hecho.*
- **Concurso de propuestas** (pag.8) En este punto se ha de considerar que el citado concurso público quedó desierto, mientras que el que se falló como ganador, cuyo lema es + PÚBLICO, resultó de un concurso restringido sin publicidad, por lo que habría de considerarlo un trabajo previo para la gestión de la zona, que no tiene ninguna relevancia como antecedentes de planeamiento.
- **Programa Operativo 2007-2011** (pag.8) Aquí dan carta de naturaleza oficial al resultado del concurso y definen nuevos objetivos: “Desarrollar un proyecto de rehabilitación para recuperar la Plaza de la Cebada creando nuevos espacios libres y sustituyendo, modernizando y ampliando las dotaciones públicas existentes. Esta iniciativa incluye un nuevo mercado, un nuevo polideportivo..., ampliando el aparcamiento bajo rasante...”.
En estas fechas aún se mantiene el carácter público de las dotaciones.
- **Plan especial de mejora, definición pormenorizada de usos dotacionales (Expediente 711/2007/25390)**. Da noticia de la aprobación definitiva el 30 de mayo de este plan especial.
Parece que adapta las previsiones del PGUM-97 al concurso ganador de mayo del 2007 sin suponer una disminución de lo previsto, que sigue teniendo un carácter dotacional público.

Alegación a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el ámbito del Área de Planeamiento Específico 01.07 “Plaza de la Cebada-Carrera de San Francisco”



- **(Plan especial de control urbanístico ambiental de usos. (Expediente 711/2008/ 11.839).** Da noticia de la aprobación definitiva del este Plan Especial el 29 de noviembre de 2008, y señala que se modifica solo el aparcamiento previsto bajo rasante.
- **Gestión y ejecución del planeamiento urbanístico** Se asigna a la Coordinación General de Proyectos Singulares del Área de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid la responsabilidad de gestión de esta actuación. Ante las consecuencias de la crisis en 2008 se considera la posibilidad de su gestión mediante concesión administrativa sobre suelo público, y después, dado que la ejecución del proyecto resulta inviable, se estudian diversas alternativas de concesión variando y ajustando los usos, para mejorar la viabilidad del contrato concesional. Tras un estudio de alternativas se concluye que sería necesario la redacción de un nuevo instrumento de planeamiento. En paralelo se procedió a la demolición de las Instalaciones deportivas de la Latina y se permitió la utilización vecinal del espacio resultante. Del estudio de alternativas y de coordinación de la acción municipal entre la Coordinación General de Proyectos Singulares del Área de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid y la Coordinación General del Área de Gobierno de Economía, Empleo y Participación Ciudadana, se determina que hay que dotar al planeamiento de mayor flexibilidad en cuanto a usos urbanísticos, a las actividades dotacionales y económicas, a su intensidad, y a la gestión pública y/o privada de las mismas, de forma que se garanticen los servicios públicos previstos y su viabilidad económica y financiera.
Esta declaración de intenciones políticas no puede subsanar la deficiencia de que la MPG que se tramita debería incluir, de entre los diversos sistemas recogidos en el ordenamiento urbanístico, la determinación del sistema de gestión que debe utilizarse para el desarrollo de la actuación, cosa que no hace.
- **Informes y Normativa Municipales.** (pag.11) Se citan los informes de diversos organismos que dan lugar a la aprobación de ORDENANZA DE MERCADOS MUNICIPALES y a un informe de la Coordinación General del Área de Gobierno de Economía, Empleo y Participación Ciudadana de 23 de febrero de 2011 que analiza las incidencias de la normativa aplicable en el proyecto y la de la propuesta de la dinamización, desarrollo y promoción de mercados municipales en el Mercado de la Cebada. Dicho informe concluye con una postura favorable a la sustitución del uso Dotacional de Servicios Públicos, recomendando la incorporación del uso “Terciario Comercial en su categoría de Gran superficie Comercial”.
El proyecto de ORDENANZA DE MERCADOS MUNICIPALES, sobre los que se basa la inadecuación de las instalaciones existentes, no se aporta y dado que es un proyecto no parece razonable considerarlo como justificador de una intervención de gran calado como la que se propone.

Todo ello supone, según los artículos 67, 68 y 69 de la citada ley, que podrían ser impugnables los planes de desarrollo que se citan como antecedentes de planeamiento, (Plan especial de mejora, definición pormenorizada de usos dotacionales (Expediente 711/2007/25390) y Plan especial de control urbanístico ambiental de usos. (Expediente 711/2008/ 11.839)), y la única comparación válida posible, de la MPG que se tramita, es la comparación con las previsiones del plan general vigente.

Además el trámite preceptivo que establece la ley para la revisión del los planes generales es el de comenzar el expediente con la exposición de un documento de Avance, para que en el trámite de información al público se recojan los informes y sugerencias que permitan la elaboración de la Propuesta Modificación de Plan general que puede obtener la Aprobación Inicial del pleno municipal. De ello se deduciría que el acuerdo de aprobación inicial que se adoptó en la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión de 28 de julio de 2011, podría no ajustarse al espíritu de los preceptos de la Ley del Suelo de la CAM que insiste reiteradamente en que la elaboración del planeamiento ha de apoyarse en amplios procesos participativos en los que se debata el futuro de la ciudad, no es este el caso y la escasa participación que han tenido la formación del planeamiento de esta área tiene que ver con el secretismo y burocracia con la que se han producido; pues incluso el colectivo de comerciantes y los partidos de la oposición municipal han sido soslayados.

3 ÁMBITO DE LA MPPGOU, (MPG), CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS, SITUACIÓN PATRIMONIAL

A partir de aquí los autores se ponen sublimes, estupendos, creativos y totalmente desatinados:

. Aportan la calificación del PGOU-97 que evidencia que la parcela que ocupaba la piscina y que ahora se quiere calificar como Centro Comercial estaba calificada como zona verde.

. Señalan que las tres parcelas, (piscinas, mercado, y campo de deportes del colegio público de la Paloma), están libres de cargas, gravámenes y afecciones, cuando su ocupación real es de una piscina municipal ahora demolida, una concesión a la Cooperativa de Comerciantes del Mercado de la Cebada, y una afección a zona recreativa y deportiva del Colegio Público “La Paloma

Alegación a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el ámbito del Área de Planeamiento Específico 01.07 “Plaza de la Cebada-Carrera de San Francisco”

4.- REGIMEN URBANÍSTICO

Apelan a los artículos 12 y 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que está orientado, según el espíritu de la ley, a favorecer mecanismos para obtener suelos para dotaciones públicas en suelo urbano, tergiversándolo en este caso, para producir el efecto contrario: privatizar un suelo dotacional con uso previsto en el plan de zona verde, para uso de Centro Comercial Privado, (me insisten en que una posible línea de argumentación, a considerar para evidenciar la tergiversación de la ley, podría ser la siguiente.

Si, como se desprende de la documentación, en el actual PG, TODAS LAS PARCELAS SON DOTACIONALES, no se entiende que con motivo de las compensaciones preceptivas por incremento de la edificabilidad? O la superficie lucrativa?, se utilice el propio ámbito, que ya estaba calificado de dotacional. Es decir, que las compensaciones deberían buscarse fuera del ámbito

5.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA (MPG)

Al establecer y justificar que los objetivos que persigue el equipo de Gobierno Municipal implican la “MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL”, se deduce que los planeamientos de desarrollo “*Plan especial de mejora, definición pormenorizada de usos dotacionales (Expediente 711/2007/25390) y Plan especial de control urbanístico ambiental de usos. (Expediente 711/2008/11.839)*”,

De lo que se deduce que este planeamiento de desarrollo no pueden ser tomadas como antecedentes en la MPG pues modifican previsiones del PGOU-97, (como se pone de manifiesto en los cuadros comparativos de las páginas 16, 17 y 18 del punto 5 de la memoria), que en ningún caso hubieran podido aprobarse un planeamiento de desarrollo que alterara las determinaciones del PGOU-97. De lo que se deduce que la demolición de las piscinas, que se realizó al amparo de esos planes especiales, no estaba justificada.

, En el apartado 5.3 se señalan los objetivos de la MPG: sustituir y/o completar la oferta tradicional de los mercados con una nueva oferta, lúdica, recreativa o de ocio; y garantizar y viabilizar económicamente la urbanización del ámbito, de la zona verde prevista, y del deportivo básico.

Pero resulta que el ámbito está urbanizado, que el mercado tiene espacio libre suficiente para acoger nuevos usos que lo revitalicen, que la zona verde de 3.278 m2 que se preveía se sustituye por el espacio marginal entre los nuevos edificios y la consideración como verde del viario imprescindible para dar acceso a los edificios existentes. De lo que se deduce que la MPG que se tramita no alcanza los objetivos previstos sino que empeora la situación de partida en relación con los mismos.

. En el apartado 5.4 se dice que la titularidad de los suelos y edificios será pública, e insinúa que su desarrollo podría ser mediante concesiones, pero en el estudio de viabilidad se considera la venta de la parcela. De esta forma se diluye la obligación del Ayuntamiento de construir las redes de servicios públicos al colgarlas como cargas de urbanización de una parcela con usos lucrativos. Se incorpora además una nueva categoría de suelo que soporta dos usos diferentes, dotacional público en superficie y privado bajo rasante, lo que parece difícilmente viable en complejos inmobiliarios,

Resulta totalmente impropio e inviable en el caso de dotaciones públicas: zonas verdes, viarias, educativas, sanitarias, deportivas y asistenciales en las que la experiencia recomienda actuar mediante concesiones y no en condominio con un agente privado...

. La memoria recoge una afirmación estrambótica en la que se considera que las dotaciones de zonas verdes del distrito Centro, al verse incrementadas por la Operación Río que crea una superficie verde de 6.395 m2 en torno a la ermita de la virgen del Puerto, pudieran ser sustituidas por usos lucrativos. Esta afirmación se recoge en varios de los Anexos que se incorporan a la Memoria, y resulta extraña a cualquier lógica urbanística, pues la ordenación de los márgenes del río se justificó en el Plan especial del Río Manzanares.

Resulta del todo punto inadecuado aplicar compensaciones fuera de su ámbito; y resulta, así mismo, contraria a las determinaciones de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

B. NORMAS URBANÍSTICAS

67 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

. Las normas urbanísticas son un remedio a una verdadera ordenación y están hechas con el objetivo de dejar las manos libres a los promotores que pudieran hacerse cargo del desarrollo de las previsiones de la MPG, se remiten a las condiciones de desarrollo del plan general, se permite la total ocupación de la parcela y una altura máxima de 22 metros sobre rasante, a la que se puede añadir una planta más de ático y/o torreones o una planta bajo cubierta, más conductos, instalaciones y paneles de captación solar.

La altura máxima es superior a cualquiera de los edificios del entorno, incluso a las cúpulas de las iglesias de San Andrés y de San Francisco el Grande con lo que alteraran el perfil urbano próximo y lejano con unos paralelepípedos coronados con peinetas de instalaciones de todo tipo, fuera de la escala dominante en el Casco Histórico.

. *Las normas aplicables a las zonas verdes, al reducirlas a la categoría de básicas parece indicar que pueden ser no arboladas ni ajardinadas, sino tener un tratamiento que se conoce como plaza dura, compatibles con tener aparcamientos bajo rasante y estar ocupadas por salidas y entradas de aparcamientos, accesos a los edificios colindantes y a los edificios comercial y deportivo que podrán volar sus cuerpos salientes sobre la zona verde. Esto contraviene las determinaciones de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid que establece que los suelos de zonas verdes, que al menos serán el 50% de los suelos obtenidos como compensación al reconocimiento de mayores rendimientos lucrativos, han de entenderse que deben ser espacios libres públicos arbolados, (Artículo 36, apartado 6, estipulación b/), y no podrían tener las servidumbres que señala esta normativa.*

. *Las determinaciones para la gestión urbanística en vez de señalar un sistema de actuación como es preceptivo para las determinaciones de los Planes generales o su revisión, señala únicamente que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 17 del Texto Refundido de la ley de suelo estatal, el proyecto de reparcelación recogerá la convivencia del dominio público y la propiedad privada del suelo, vuelo suelo y subsuelo, y la descripción de las fincas registrables que resulten.*

Sin perjuicio de que, por otra parte, señala que todas las obras de urbanización, incluidos los proyectos de urbanización, habrán de ser realizadas por el agente que compre la parcela del Gran Superficie Comercial. Este futuro propietario, que no se establece en la MPG mediante que sistema de concurrencia pública se seleccionará, se convertirá de facto en el agente urbanizador de todo el ámbito, y al que le corresponderán, subsidiariamente, los beneficios de la capacidad de expropiación de los bienes, derechos, afecciones y cargas que, de hecho como todos los vecinos conocemos, tienen las parcelas que se ordenan, y se le asignan todas las responsabilidades. Mientras que al promotor y titular de los terrenos “El Ayuntamiento de Madrid” se le exime de cualquier responsabilidad salvo la de supervisión de los proyectos de urbanización, en los que curiosamente se incluye la construcción del polideportivo y los aparcamientos subterráneos que resulten de la propia voluntad del futuro propietario, (al menos una plaza y media por cada cien metros cuadrados construidos, más las 240 plazas que se colocarán bajo el viario).

Hay además un agravante: dado que se exige al titular del centro comercial la ejecución simultánea del equipamiento deportivo en los suelos que ahora ocupa el mercado de la Cebada, al menos durante la ejecución de las obras el barrio se quedará sin la dotación comercial que ahora tenemos; con lo que la supuesta compensación de servicios dotacionales no está asegurada; y, además, la expropiación de los derechos de los comerciantes que ahora ocupan el Mercado de la Cebada, resulta inevitable.

C/ ESTUDIO DE VIABILIDAD

El estudio de viabilidad resulta una cuenta de la vieja entre estimación de costes e ingresos que no resulta creíble, pues están insuficientemente estudiados los costes, (al no existir una definición de los servicios urbanos, ni de los costes de reposición de servicios, ni de las posibles indemnizaciones y costes de expropiación a que daría lugar la ejecución del programa previsto, ni del proyecto de equipamiento deportivo del que solo se establece que tendrá una edificabilidad de 8.924 m² sin describir su composición, y que impropriamente se establece en esta modificación como gasto imputable a las cargas de urbanización).y estimados por encima los posibles ingresos,(pues no se considera el efecto de la crisis inmobiliaria, se aplica el precio estimado de venta por metro cuadrado neto comercial a toda la edificabilidad bruta, no se consideran los costes financieros, ni los indirectos, ni los de gestión).

La MPG carece de un mínimo programa de actuación, ni una definición precisa de todos los servicios urbanos a remodelar y/o construir de nuevo, por lo que la realización del proyecto de urbanización, aspecto sustancial para realizar la reparcelación, está indefinida.

Alegación a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el ámbito del Área de Planeamiento Específico 01.07 “Plaza de la Cebada-Carrera de San Francisco”

D/ INFORME DE ANÁLISIS AMBIENTAL

Este epígrafe -preceptivo por ley para las modificaciones y revisiones de los planes generales, se despacha con la consideración de que como se construirán zonas verdes, aunque estas no sean arboladas; se aumenta la superficie dotacional, aunque esta sea en edificios de 22m de altura; y que se construirán aparcamientos subterráneos en cualquier cantidad, sin considerar el efecto sobre el tráfico que la construcción de un gran complejo comercial, de ocio, oficinas y deportivo de más de 22,000 m2 en el centro del Centro Histórico de Madrid- se despacha con la consideración de que “ por lo tanto, se solicitará al órgano medioambiental competente que esta MPG no se someta a procedimiento ambiental específico”. Semejante atrevimiento no se había leído nunca en una Memoria de Plan General; claro que en este caso el redactor, juez y parte, no es otro que el JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y ACTUACIONES URBANAS 2

E/ DOCUMENTACIÓN GRÁFICA PLANOS Y FICHAS

Se presentan planos de información y de ordenación, sin firma, a nombre de la COORDINACIÓN GENERAL DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN URBANA, en los que se obvia cualquier referencia al entorno; y en la documentación que justifica la propuesta se copian los planos del concurso, que pasan a ser los determinantes de los planos de ordenación.

En este punto, además de la debilidad de la información aportada -no se considera ninguna relación con el entorno, ni se analizan las redes de servicios urbanos, ni se analiza la accesibilidad, ni el tráfico, ni los impactos, ni el ambiente arquitectónico, ni la incidencia sobre el paisaje urbano próximo o remoto, ni se considera la valoración del patrimonio arquitectónico, etc.- se ha de considerar que el citado concurso público quedó desierto, mientras que el que se falló como ganador, cuyo lema es + PÚBLICO, ¿resultó de un concurso restringido sin publicidad?, por lo que habría de considerarlo un trabajo previo para la gestión de la zona, que no tiene ninguna relevancia como antecedentes de planeamiento y vulnera el espíritu de la ley, en el sentido de no propiciar la participación pública.

Se intenta ocultar la conclusión de que la superficie dotacional disminuye al eliminar el servicio público de mercado. La parcela de la Carrera cambia de nombre pero no supone incremento de suelo dotacional. Además no se aporta ninguna referencia al tráfico generado por el nuevo uso terciario y los aparcamientos.

F/ ANEXOS

(1/ FICHAS DEL INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO; 2/FOTOGRAFÍA DEL ESTADO INICIAL DEL ÁMBITO; 3/INFORME SOBRE LOS PLANTEAMIENTOS A DESARROLLAR PARA IMPULSAR LA COMPETITIVIDAD DE LOS MERCADOS MUNICIPALES; 4/ ACTA 2/2010 DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID EL DÍA 10 DE JUNIO DE 2010; 5/ SOLICITUD DE INFORMES DE LA COORDINADORA GENERAL DE URBANISMO A LOS COORDINADORES GENERALES DE ECONOMÍA Y DE PROYECTOS SINGULARES, 28 DE JUNIO DE 2010; 6/ INFORME DEL DIRECTOR GENERAL DE COMERCIO DEL AREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y EMPLEO, 23 DE FEBRERO DE 2011; 7/ ACTA DE LA SECRETARÍA JURÍDICA DE LA C.P.P.H.A.N. Y DE LA REUNIÓN CONJUNTA: pto. 12. 711/2007/25390)

Todos estos anejos muestran el proceso de toma de decisiones de los diferentes órganos de gobierno del Ayuntamiento de Madrid, hasta alcanzar el consenso para presentar esta modificación del Plan General.

No obstante su indudable valor como antecedentes administrativos, carecen de solvencia en cuanto a criterios urbanísticos, que brillan por su ausencia y no resultan validos para justificar las deficiencias, inexactitudes y carencias del documento de planeamiento.

Dentro de la documentación que está a información pública cave destacar el INFORME TÉCNICO de la Dirección general de planeamiento. Coordinación general de la Oficina de planeamiento. Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, que con la mayor parcialidad, en vez de juzgar la adecuación de la propuesta al ordenamiento urbanístico y evaluar las carencias que tiene el documento, copia, sin variar ni una coma, la justificación de las determinaciones urbanísticas que se incluyen en la MEMORIA DE LA MPG.

Alegación a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el ámbito del Área de Planeamiento Específico 01.07 “Plaza de la Cebada-Carrera de San Francisco”

G/ CONSIDERACIONES FINALES

A la vista de la documentación que ha salido a información pública sobre “Aprobación inicial de la modificación del PGOU de Madrid de 1997, en el área de planeamiento específico 01.07 “Plaza de la Cebada- Carrera de San Francisco”, Distrito Centro” además de los comentarios que se recogen en el informe, se puede concluir: *que carece de información urbanística, no hace referencia alguna al entorno, no asume los postulados y las determinaciones del PGOU-97 que señalaba la rehabilitación, conservación y revitalización de esta área singular de actuación como objetivo irrenunciable, no aporta ningún análisis urbanístico solvente, elude las responsabilidades ambientales, no analiza los impactos de la actuación propuesta, no tiene en cuenta la complejidad de las redes de servicios públicos en las áreas centrales de Madrid, no señala sistema de actuación como es preceptivo en el planeamiento general, vulnera el procedimiento establecido en la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid al tramitar como modificación puntual del PGOU-97 lo que, por afectar a zonas verdes y dotaciones, ha de tramitarse como revisión del PGOU y, por ello, ha de someterse al trámite preceptivo de Exposición pública del AVANCE DE PLANEAMIENTO, para recoger, en el periodo de información pública pertinente, observaciones, sugerencias e informes de los diversos organismos competentes; y por tratarse de suelo urbano no consolidado, se habría de establecer el 10% del aprovechamiento lucrativo para el patrimonio municipal de suelo, cumplir con los estándares de dotaciones y equipamientos y los demás requisitos que establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para estos suelos.*

Por todo ello SOLICITA, que, habiendo por presentadas estas alegaciones en tiempo y forma se sirva admitirlo y proceda a desistir de la tramitación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en los términos planteados o, en su defecto proceder a revisar el contenido de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana inicialmente aprobada para adaptarlo a la legislación vigente y recoger los extremos señalados en el presente escrito.

En Madrid a..... de octubre de 2011

Firmado.....