

Diego Cruz Torrijos, diputado del Grupo Parlamentario Socialista de la Asamblea de Madrid, provisto de DNI número [REDACTED], con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de la Asamblea de Madrid número 1, 28018 Madrid, comparece y como mejor en Derecho proceda,

EXPONE

PRIMERO. - Que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el 18 de mayo de 2023, acordó admitir a trámite y aprobar inicialmente el Plan Especial para el edificio situado en la calle de Eloy Gonzalo, números 3 y 5, distrito de Chamberí, promovido por EG 3 & 5 S. L..

SEGUNDO. - Que en el BOCM nº 135 de 8 de junio de 2023, se publicó el Acuerdo para someter dicho expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes, de conformidad con el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo, de la Comunidad de Madrid.

TERCERO. - Que el ámbito del Plan Especial forma parte indiscutible del legado cultural y arquitectónico de la ciudad de Madrid, y de la historia de Medicina Española.

CUARTO. - Que dentro del plazo preceptivo se formulan las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA. -

Como antecedente con características similares, en el año 1994 se tramitó por parte de la Fundación Instituto Homeopático y Hospital de San José el Plan Especial de las C/ Eloy Gonzalo 3 y 5 c/v C/ Cardenal Cisneros, expediente 711/1994/11433, siendo objeto de informe negativo por parte del Ayuntamiento, quedando anulada su tramitación.

Entendemos que los criterios y argumentos de los informes del Ayuntamiento al Plan Especial de 1994 (expediente 711/1994/11433) son igualmente vinculantes en el presente procedimiento, por lo que solicitamos la incorporación al presente expediente para que sean tenidos en cuenta.

SEGUNDA. -

El presente Plan Especial pretende la regularización de la ACTUACIÓN ILEGAL realizada por la Comunidad de Madrid (con expediente de disconformidad del Ayuntamiento), que incluyó la demolición de dos edificios anexos durante las obras de rehabilitación de los años 2006 a 2009, sin la instrucción de un expediente sancionador con imposición de multas.

Se trata de las obras de Rehabilitación y Demolición, no autorizadas por la normativa urbanística de aplicación debiendo aprobarse con carácter previo un **Plan Especial de Protección** para tales fines, y con las limitaciones dispuestas por las mismas. Art. 4.3.12 Apdo. 1 y 2, así como el Art. 4.10.6 de las NN.UU. del PGOUM-97.

Dichas obras consistieron en la Reestructuración Parcial del Edificio BIC (incluyendo actuaciones bajo el jardín catalogado con nivel 2) y Acondicionamiento con cambio de actividad o uso (como actualmente también se pretende), así como la Demolición total de dos edificios, estando por tanto las mismas sujetas al trámite previo de un Plan Especial de Protección que no se tramitó.

Recordar la obligación de las Administraciones Públicas de tramitar los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística, precisando una estela de preceptos que el incumplimiento del deber de incoar expediente de restauración de la legalidad es título de imputación de responsabilidad a las autoridades y funcionarios que permanezcan inactivos.

TERCERA. -

No existe Resolución del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid que exima de control previo municipal y autorice las obras ejecutadas que se corresponden con el estado actual de las edificaciones, con la demolición ilegal de dos edificios catalogados con la máxima protección en el PGOU de Madrid, todo ello de conformidad con lo establecido en el Art. 161.4 y Art. 161.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 1/2020, de 8 de Octubre, para el impulso y la reactividad de la actividad urbanística (Art. 163.5 y 163.6 de la citada Ley).

Caso paradigmático es el Pabellón de Consultas CONCEBIDO CON CARÁCTER UNITARIO AL HOSPITAL. Existía en la parte izquierda del solar un pequeño Pabellón de Consultas de un solo piso, que contaba con conserjería y cuatro habitaciones destinadas a dispensario público y gratuito, al que acudían mas de 10.000 personas al año, alcanzando sus médicos gran prestigio y estima.

Este Consultorio Benéfico Asistencial formaba parte del proyecto de Hospital realizado por Segundo de Lema en el siglo XIX, y fue reformado en 1926 por el propio Ayuntamiento de Madrid, bajo la dirección facultativa del insigne arquitecto del Ayuntamiento de Madrid D. Bernardo Giner de los Ríos.

Reforma necesaria para satisfacer las exigencias sanitarias de la época, ampliando el edificio para evitar que los enfermos esperasen a la intemperie para ser atendidos, con una galería encristalada de mampostería y madera con su tejadillo correspondiente.

El Pabellón de Consultas ya con un lamentable deterioro al tiempo del cierre al público del Hospital en 1980, fue demolido sin autorización del Ayuntamiento en 2006 por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, cuando contaba con la máxima protección.

CUARTA. -

El Plan Especial sometido a información pública tiene como principal objetivo el cambio de uso dotacional privado de equipamiento de salud a un uso dotacional educativo privado.

El art. 4.3.8 de las Normas urbanísticas del Plan General de Madrid, determina:

*"1. Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. **En cualquier caso, su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de***

alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

2. **Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido**, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, **la ficha de Catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio**. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.

4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, **no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección**.

5. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, **en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1**. Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.”

Se constata de forma indubitable que todos los criterios establecidos en este artículo normativo han sido sistemáticamente incumplidos por el Plan Especial.

En primer lugar, señalaremos que el PE no establece las condiciones urbanísticas para la transformación del uso actual de acuerdo a las determinaciones del Plan General para cualquiera que sea la implantación de un uso admisible, sino que efectúa un **sistemático amparo de las obras para su adecuación al uso educativo**, de cuyo proyecto sin duda es conocedor, y justifica las notabilísimas intervenciones previstas en él.

En segundo lugar, constatar que de forma eufemística se denomina **Plan Especial de Protección**, a lo que debería denominarse lo que realmente es: **Plan Especial para la Desprotección de un Bien de Interés Cultural**.

De todos los usos posibles de implantación se ha optado por el que, sin duda, **es el de mayor impacto y mayor afección a estos bienes catalogados**. Bien debe saberse que las aulas escolares requieren una amplia luminosidad con ventanas de importantes dimensiones, los alumnos y profesores requieren adecuadas instalaciones de aseos, comunicaciones amplias y eliminación de barreras arquitectónicas que provocan la necesidad de ascensores y escaleras de anchura adecuada, instalaciones de ventilación y climatización potentes, etc.

Ya lo percibe en el análisis que realiza la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural, pues en uno de sus puntos dictamina que:

"Se plantea un alcance de obras, tanto en el edificio BIC, como en el otro edificio (residencia del Marques de los Salados), que superan las obras para los dos edificios con catalogación singular asignada por el PG-97.

Y añade:

"se considera no viable la propuesta en lo que se refiere a las obras de ampliación por considerarla no justificada."

Aunque con rapidez extrema e inusual **se revierte** el segundo de los párrafos antes reproducidos, considerando que podría ser viable la ampliación de la edificabilidad en la parte trasera de la parcela, materializándola bajo rasante, **nada se revierte** sobre su aseveración de que “**superan las obras para los dos edificios con catalogación singular asignada por el PG-97**”.

Como resultado se considera que las obras interiores no han obtenido la conformidad de la Comisión.

QUINTA. -

De especial importancia resultan las obras que se pretenden amparar afectando a la configuración exterior del edificio, reiteramos, no aprobadas por la Comisión de Patrimonio.

El Plan General, conforme el Art. 4.10.6 “Alcance y limitación de los Planes Especiales” determina:

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.***

En el punto 9.2.3 de la Memoria Descriptiva y Justificativa del PE, se describen las obras pretendidas, (obviamente del proyecto conocido al que el PE ampara) donde se puede apreciar la sistemática alteración tanto del interior del edificio como de su envolvente.

Y se altera muy significativamente su configuración exterior pues prevé 6 nuevas ventanas en cubierta, un casetón sobresaliente para el ascensor, nueva cubierta para ventilación de instalaciones ubicadas en la planta bajo cubierta, etc.

SEXTA. -

Ciertamente notable es la ausencia del **informe o autorización previa** exigida en el art 7.10.4 de las NN UU del Plan General:

*"4. En parcelas calificadas de Equipamiento Privado (EP), tanto la implantación de nuevas dotaciones como los cambios entre categorías de uso de equipamiento existentes **requerirán informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente.** A efectos de sustitución de categorías de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida."*

No se aporta el informe preceptivo del organismo competente sobre las características técnicas, dimensionales y de uso para la implantación de un centro educativo.

A este efecto recordamos lo señalado en el art. 7.10. 2 de las reiteradas NN UU:

*1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) y **Equipamiento Privado (EP).***

Donde el art. 7.10.3 determina:

*1. Cada nivel de implantación territorial **tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento** contempladas en el art. 7.10.1 que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación:*

c) Equipamiento Privado (EP):

i) Educativo: Centros docentes de enseñanzas de régimen general, profesional, ocupacional o especial regulados por la LOGSE, así como los centros en los que se imparten enseñanzas superiores o universitarias regladas."

No es posible encontrar una justificación para la implantación de este nuevo uso en los contenedores objeto del eufemístico "Plan Especial de Protección" con las protecciones urbanísticas de que disponen (El Hospital Homeopático como BIEN DE INTERES CULTURAL con la categoría de MONUMENTO y la máxima protección urbanística con Nivel 1 como en el Palacete del Marqués de Los Salados).

Ningún organismo competente ha analizado ni informado sobre la idoneidad de estos contenedores para el uso escolar que, sin realizar los destrozos amplios e inevitables que este Plan pretende amparar, alteren sus cualidades fundamentales y que motivaron su inclusión en el nivel de su catalogación.

SEPTIMA. –

A los efectos de la modificación del uso, el Artículo 8.1.6 "Modificación de usos" (N-1) determina que cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos:

"1. Transformación.

*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.***

b) La transformación de un uso existente que no esté amparado por licencia, se considerará a todos los efectos como una primera ocupación y estará sujeto a las condiciones de ésta.

2. Intensificación.

*a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, **locales o, en general, el aforo del edificio,** con mantenimiento de la superficie existente."*

No existe en el expediente un análisis comparativo del número de usuarios del uso sanitario y del uso educativo y por tanto si las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

OCTAVA. -

En relación con la edificabilidad de los edificios sitios la parcela, el PE que se tramita considera la ampliación de la edificabilidad de la parcela en un 10% de la existente.

El art. 4.3.13 determina que queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en nivel 1 y 2, salvo que la ficha de catalogación o de condiciones específicas lo permitan y a reserva de lo contemplado en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas.

Las correspondientes fichas del Plan General de condiciones urbanísticas y de interés cultural y patrimonial, no establecen la permisividad de ampliación de la edificación de estos inmuebles catalogados.

Es de nuevo el PE, que pretende de nuevo dar amparo al incremento de edificabilidad, el que prevé la localización de este incremento en su mayor **bajo la rasante del jardín catalogado con el nivel 2.**

El Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés incorpora para el del Hospital Homeopático la relación de la vegetación singular, la arbórea relevante y la arbustiva.

No existe en el expediente el preceptivo informe del departamento correspondiente de parques y jardines, que informe sobre la importante afección proyectada sobre el jardín catalogado.

NOVENA. -

Causa una ligera sorpresa el "Estudio Económico Financiero", y que, sin entrar a su escaso contenido, aporta un documento del Banco de Santander que hace constar que no otorga a su cliente EG3&5 SLU garantía bancaria sino una simple referencia comercial, y que su antigüedad como cliente es superior a **un año.**

Pero no obstante aporta una relación extensa de obras promovidas desde hace más de 40 años, que ha gestionado inmobiliariamente un volumen superior a 2.000 millones de euros, sin mencionar ni quien las ha promovido ni su relación contractual con la sociedad promotora del Plan Especial, de la que solo se dice que se ha añadida desde el grupo de empresas familiar. En fin, todo un enigma (por el momento).

DECIMA. -

Como se ha venido detallando en las anteriores alegaciones, las obras que se pretenden amparar con el Plan Especial DEVIRTUAN LA CONFIGURACIÓN ORIGINAL DE LOS EDIFICIOS, NO SIGUIENDO LAS DIRECTRICES QUE ESTABLECE EL PLAN DIRECTOR PARA LA RESTAURACIÓN APROBADO EN 1999, EN EL QUE SE DETERMINA LA RESTAURACION INTEGRAL DEL CONJUNTO DE EDIFICIOS.

UNDECIMA. -

El alcance de las actuaciones del Plan Especial supone "de facto" un cambio del grado de protección del catálogo de 1 a 2 alterando el conjunto.

El presente Plan Especial cuyas actuaciones no se puede denominar de Protección, como instrumento de planeamiento no cumple con su función y límites establecidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, llegando a materializar presuntamente una modificación puntual encubierta del Catálogo y del Plan General de Madrid, que requeriría una tramitación distinta de forma independiente y lo que es mas importante, siendo incompetente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento el Ayuntamiento de Madrid, correspondiendo las modificaciones de planeamiento a la Comunidad de Madrid, lo que convierte al presente Plan Especial con un alcance apreciablemente que va mucho mas allá, en Nulo de Pleno Derecho.

Y, en su virtud, por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que se tengan en cuenta estas alegaciones y dadas las deficiencias e irregularidades en que incurre el presente expediente se responda de forma motivada a las alegaciones presentadas tal y como establece el artículo 5.4 de la LSCM, procediendo en su caso a la retirada del Plan Especial.

Que teniendo por presentado este escrito, y por hechas las manifestaciones en él contenidas, se admitan y se proceda a retirar el Plan Especial para el Plan Especial para el edificio situado en la calle de Eloy Gonzalo, números 3 y 5, distrito de Chamberí, promovido por EG 3 & 5 S. L.

**Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del
Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid**