



## ANÁLISIS DE LA DENEGACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DE LA FINCA DE TORRE ARIAS

Como era de esperar, el Ayuntamiento de Madrid ha denegado las 1.190 alegaciones presentadas por los vecinos y los principales partidos de la oposición al Plan Especial de Protección y Ordenación de la Finca Torre Arias.

Nada sorprendente, pues, dada la frecuencia con que las administraciones públicas desprecian las alegaciones presentadas por la ciudadanía, que se convierten así en un mero trámite administrativo sin valor, en lugar del instrumento de consulta y participación democrática previsto por la legislación.

Sorprende en cambio el cínico ejercicio de análisis jurídico –y exclusivamente jurídico- al que se someten las alegaciones presentadas en el pertinente “Informe de contestación a las alegaciones” redactado por el Servicio Jurídico-Administrativo de la Dirección General de Planeamiento del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, que viene a confirmar el desdén hacia la opinión pública tan frecuente en nuestros gobernantes.

Según el apartado 2.1 del mismo, 1.188 **alegaciones presentadas por los vecinos** correspondían a un mismo modelo que puede resumirse en cinco puntos que se apresura a rebatir:

1 A la aseveración de la “naturaleza indivisa de la zona verde y las edificaciones” responde con un largo alegato –impecable desde el punto de vista legal- sobre las calificaciones jurídicas que establece el PGOUM, pero sin entrar en el fondo del asunto, y olvidando que **una quinta agrícola y de recreo es una unidad indivisible de edificaciones residenciales y utilitarias con sus jardines y campos de labor, que nunca puede apreciarse en todo su valor si se aíslan las unas de los otros, y que por lo tanto debe permanecer indivisa en su uso.** Sobran por tanto todas las disquisiciones sobre normas zonales y edificación residencial, pues las alegaciones

presentadas no se referían a estas valoraciones ni pretendían la eliminación de las valiosísimas edificaciones históricas, sino que buscaban su conservación y puesta en valor en relación con el espacio ajardinado circundante, del que forman parte intrínseca al modo que los templetos y quioscos de cualquier parque histórico, que son parte constitutiva del mismo, mucho más allá de “los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería” que establece la somera descripción del Plan General para una “zona verde”; por poner un ejemplo, y de acuerdo con esta estricta definición legal, las fuentes y pabellones de La Granja de San Ildefonso no serían “zona verde”, pero nadie en su sano juicio pensaría que no son parte de los jardines ni plantearía segregar su uso y disfrute, como tampoco debería hacerse con el palacio, que –al igual que la Finca de Torre Arias- sólo se entiende desde y hacia el jardín que lo justifica. De este modo, **la respuesta a esta alegación esquiva responder -mediante un vericuetto jurídico- al fondo de la alegación planteada por la ciudadanía.**

2- A la segunda exigencia planteada, referente a la “apertura de los jardines al público y mantenimiento por los jardineros municipales”, se responde asumiendo la primera premisa –aunque sin dar fecha para la misma, que ya ha sufrido sucesivos retrasos-, y denegando la segunda, por no ser materia regulable en un Plan Especial. Sin embargo, merece citarse la imprevista referencia a la Ley del Suelo, donde establece la posibilidad “de destinar superficies superpuestas, en la rasante, el subsuelo o el vuelo a distintos usos”, pues su inclusión parece una advertencia sobre posibles afecciones futuras sobre la quinta, que exigirían implantar construcciones subterráneas o en altura con usos diferentes al de “zona verde”, pero que **no deberían ser de recibo en un jardín histórico como la Finca de Torre Arias**, pues inevitablemente afectan a la conservación de trazas, plantaciones y arbolado.

3- En cuanto a la necesaria “elaboración de un plan de rehabilitación de las edificaciones, dándoles un uso dotacional, sin entregarlas a instituciones privadas”, se responde de nuevo con un criterio estrictamente “legalista”, alegando la inexistencia de una figura con ese nombre “en el ordenamiento jurídico”, como si no se entendiese el concepto expresado –más cercano a un Plan Director dirigido a recuperar las edificaciones y el jardín en su conjunto- o los ciudadanos tuviesen que ser expertos en planeamiento urbanístico para poder presentar sus propuestas. Aun así, se aduce el “régimen específico de protección de los elementos susceptibles de la misma, según lo

informado por la Comisión Local de Patrimonio Histórico” (CLPH); aunque habría sido mejor decir “comunicado” en lugar de “informado”, pues **la CLPH –con criterios poco claros- se ha limitado a listar una caprichosa serie de piezas a proteger, pero no ha elaborado ningún informe como tal**, con un estudio histórico y artístico serio para respaldarlo. Se insiste, eso sí, en que las edificaciones tienen “uso residencial” desde el siglo XVI, lo que indica la importancia histórica de unos inmuebles –algunos en estado de conservación precario- para los que no se prevé un plan de recuperación concreta con sus proyectos y su calendario, como pedían los vecinos en esta alegación; limitándose a concederles una protección teórica que no impedirá su degradación por la acción del tiempo y los elementos, y obviando –como en tantas otras ocasiones- que **el deber de mantenimiento obliga a todos los propietarios, incluido el Ayuntamiento, independientemente de la protección y catalogación de los bienes a conservar.**

4- Relacionado con el anterior, en cuarto lugar se alega que “el Plan Especial prevé, sin justificación alguna, la demolición de varios edificios con valores dignos de protección, como la vaquería, el matadero y otros”, y “se solicita que los mismos sean incluidos en el plan de rehabilitación”. Y como era de suponer, se vuelve al caprichoso listado establecido por la CLPH y refrendado por la Dirección General de Patrimonio Histórico (DGPH) de la Comunidad de Madrid, que se limita a referenciar y fotografiar los elementos a partir de una visita conjunta, pero sin documentarlos ni valorarlos como piezas individuales ni dentro de una propiedad que –por sus características singulares- sólo puede apreciarse como un conjunto. De este modo, y **sin justificación ninguna, se desprotegen piezas de gran valor histórico y etnográfico –como la vaquería o el matadero-, basándose en un somero examen visual pero sin una documentación fidedigna que avalase esta decisión.**

5- Por último, la “oposición a la construcción de un parking de 106 plazas” se desprecia basándose en las exigencias de este tipo previstas en el Plan General para el uso previsto por el Plan Especial propuesto, obviando que este uso “dotacional privado” ya había sido cuestionado por los vecinos en el punto 3. Pero es que además, **el artículo citado se refiere a “suelo urbano no consolidado” y por tanto no es de aplicación en este caso**, mientras que el estándar aplicado de plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables (que no ya edificados, como en la Finca de Torre Arias) se refiere a parcelas privadas y no públicas, porque de no ser así, podría

exigirse la creación de aparcamientos dentro del propio Parque del Retiro, en cuyo interior se levantan innumerables edificaciones (Palacios de Velázquez y de Cristal, Casa de Vacas, Torre del Telégrafo óptico, Casa del Contrabandista-“Florida Park”, pabellón de los Jardines de Cecilio Rodríguez, etc.) que carecen de las -en este caso “im” pertinentes- plazas de aparcamiento.

**Como resultado, se deniegan absolutamente todas las alegaciones vecinales sin replicar –en el fondo- a casi ninguna de las cuestiones planteadas por las mismas.**

Procede después el informe a rebatir en su apartado 2.2 las **alegaciones presentadas por el Grupo Municipal de Izquierda Unida-Los Verdes.**

1- La primera, referida a una discrepancia existente en las cifras superficiales expresadas en la Memoria del Plan Especial tramitado, se rebate con una explicación técnica referida a la diferencia entre las mediciones realizadas sobre plano y las contenidas en el Catastro, pero **obvia la dificultad que añaden estas discrepancias –no explicadas en la propia Memoria susodicha- a la hora de presentar alegaciones**, pues ofrecen una información contradictoria sobre la Finca.

2- La segunda, referida a otra supuesta discrepancia entre la Memoria del Plan Especial y el Informe jurídico emitido sobre el mismo por el departamento municipal correspondiente, parece obedecer a una nueva dificultad de interpretación sobre las superficies afectadas por el plan. Sin embargo, la respuesta vuelve a extenderse sobre la diferencia jurídica entre el jardín y la casa que lo centra y le da sentido, en **una interpretación tan estricta de las “zonas verdes” que excluiría de las mismas todo elemento construido, como pabellones, belvederes, quioscos y templetes, casas de jardineros o cualquier otro elemento edificado**, omitiendo así la evidente interrelación de las edificaciones de un parque histórico y las superficies vegetales que las rodean y cuyas trazas muchas veces se disponen en función de aquéllas, que sirven como elementos que organizan la distribución de usos, y dirigen vistas y recorridos.

3- La tercera alegación, referida a la desaparición de bienes muebles ligados a la propiedad y de obligada conservación es difícil de valorar, a falta de fotografías que muestren las edificaciones en el momento de la firma del convenio de cesión en 1986, aunque una imagen antigua del salón principal del palacio publicada en *Mundo Gráfico* en 1912 permite apreciar la desaparición del valioso mantel de chimenea que lo

presidía, así como la mutilación de la decoración parietal sobre la misma, sin que puede saberse en qué momento tuvo lugar.

Sorprendentemente, el informe jurídico afirma de modo textual que los propietarios habitaban “una construcción que se ha datado -una vez conocida su existencia tras la ocupación de la finca- como construida a principio de los años noventa del siglo pasado”, es decir, entre cinco y quince años después de firmarse el convenio de cesión obligatoria, “ya que el palacio no reunía las condiciones de habitabilidad”. Se asume así implícitamente que esta última edificación histórica, todavía habitada –y por tanto, habitable- en 1986, se degradó tras firmarse el convenio a pesar de la obligación de conservación establecida por éste, y que **la nueva edificación residencial a la que se trasladaron los antiguos dueños –que en virtud del convenio sólo conservaban el uso de Torre Arias de por vida, pero no la propiedad- fue levantada ilegalmente y sin licencia municipal**, pues el Ayuntamiento sólo ha sabido de su existencia tras ocupar en 2012 la finca de la que era propietario, lo que nos permite además afirmar que **en 26 años (los comprendidos entre ese año y el fallecimiento de la condesa de Torre Arias en 2012) no se giró ni una sola visita de inspección por la administración municipal para comprobar el estado de conservación de una propiedad que ya era suya desde 1986**, ni si los antiguos propietarios cumplían las condiciones establecidas en el acuerdo de cesión, pues en caso contrario habrían conocido la nueva construcción.

Pero es que, además, y paradójicamente, **el Plan Especial pretende sumar a la edificabilidad de las construcciones históricas los 124'90 m<sup>2</sup> de esta vivienda ilegal – que nunca debió construirse por carecer de licencia y levantarse en un Jardín Singular de propiedad pública con Nivel 1 de protección- con el fin de incrementar en la misma superficie el nuevo edificio que prevé adosar al cuerpo de caballerizas del palacio antiguo**, pues dicha casa debe derribarse por suponer “un impacto negativo para el jardín protegido”, recalcando así nuevamente la ilegalidad de su tardía y clandestina construcción.

Hay que hacer constar además, que **en el informe jurídico previo de análisis del propio Plan Especial no se hacía constar el carácter ilegal de esta vivienda nueva, con la consiguiente indefensión de los alegantes a los que se ocultaba un dato fundamental**.

4- Esta alegación, referente a una supuesta “contradicción entre la determinación del ámbito de uso privado y la edificabilidad existente” se resuelve alegando cierta confusión entre la vaquería incluida en el edificio de caballerizas anejo al palacio y otra vaquería exenta adosada a la tapia septentrional de la finca, así como a una supuesta “errata” en el dictamen de la CLPH a la consulta previa efectuada por la Universidad de Navarra para ocupar el palacio; mostrando una vez más la **dificultad para interpretar los documentos expuestos para las alegaciones por parte de un público lego en legislación urbanística, con la consiguiente indefensión.**

5- Por último, a la alegación referente al aparcamiento con un mínimo de 106 plazas se responde nuevamente con una **supuesta obligación legal, que en realidad sólo afecta a nuevas construcciones de propiedad privada, nunca a edificios históricos como el que nos ocupa.**

Finalmente, el informe jurídico en su apartado 2.3 contesta a las **alegaciones presentadas por el Grupo Municipal Socialista:**

Curiosamente, la respuesta de denegación de alegaciones obvia la primera objeción planteada, referente a la indefensión derivada de no haberse incluido el Convenio Urbanístico de cesión firmado el 15 de julio de 1986 en el expediente del Plan Especial objeto de información pública, “por lo que resulta imposible” para los alegantes “evaluar su cumplimiento” por dicho Plan Especial.

1- En la respuesta a la alegación del mantenimiento del parque en su integridad como “zona verde singular”, repiten los servicios jurídicos municipales la interpretación estricta de la letra de la Ley y vuelven a mostrar su pobrísima definición de “zona verde” excluyendo cualquier elemento construido, aunque éste forme parte fundamental del jardín circundante. Según este criterio que reduce un parque exclusivamente a lo vegetal, ¿qué calificación merecerá para el Ayuntamiento el Palacio de Cristal del Retiro?, ¿podría segregarse para entregarlo a una institución privada con acceso restringido sin afectar a la apreciación del Jardín Histórico circundante?. De hecho, la aparición del concepto de la “villa renacentista” (del que Madrid posee un temprano y muy degradado ejemplo en el Palacete de los Vargas de la Casa de Campo, y uno más tardío pero igualmente valioso en esta Finca de Torre Arias), se basa precisamente en la integración del edificio residencial con los jardines

circundantes, a diferencia del *hortus conclusus* medieval, concebido como jardín autónomo cerrado en sí mismo e independiente del castillo o palacio al que daba servicio.

Nada se dice, en cambio, respecto a la solicitud de que el Ayuntamiento “establezca el uso más conveniente para los edificios, bien, dentro de los análisis y deliberaciones de la revisión del Plan General, bien de forma justificada y con debate público, a partir de una visión globalizadora e integral de la distribución de equipamientos en virtud de las necesidades de la ciudad y sus ciudadanos”, **evitando una vez más responder a las cuestiones fundamentales y con mayor carga política**; aunque de modo extraño se afirma que la revisión del PGOUM no descende a la “pormenorización necesaria que precisa la protección del jardín y las edificaciones históricas”, obviando la revisión del Catálogo de protección contenido en este Plan, que puede especificar los más mínimos pormenores de los edificios reseñados.

2- La segunda alegación es reducida por los servicios jurídicos al “desarrollo del instrumento urbanístico conveniente para habilitar el uso público del parque”, argumentando que la figura más apropiada es el propio Plan Especial, e insistiendo en que “ni el jardín histórico ni las edificaciones existentes en el mismo disponían hasta la redacción del Plan Especial de un régimen específico de protección más allá de la calificación de zona verde”, omitiendo que **esta falta de protección es consecuencia de la falta de diligencia municipal, pues al parecer, el Ayuntamiento se ha desentendido de cualquier estudio de este finca a pesar de ser propietario de la misma desde 1986**.

3- Irónicamente, la propuesta de establecer “una secuencia de ejecución de actuaciones” -pues la actual situación económica del municipio imposibilita una intervención integral-, “con el fin de preservar para lo público un patrimonio con notables valores desde el punto de vista arquitectónico, histórico y cultural”, se retrasa a una fase posterior al propio Plan Especial, obviando que según éste **buena parte de esos edificios históricos (matadero, vaquería, casa de jardineros, etc.) se derribarán para sumar su edificabilidad a una nueva edificación prevista en la consulta de la universidad de Navarra a la CLPH, lo que impedirá cualquier futura intervención sobre los mismos**.

Y a la evidente “falta de urgencia” para redactar este precipitado Plan Especial se responde aduciendo la falta de protección de los edificios; olvidando **que por ser de propiedad pública deberían estar a salvo de las amenazas inherentes a la especulación inmobiliaria, por lo que su riesgo evidente no procede de su desprotección jurídica sino del abandono que padecen y –sobre todo- de la propuesta de derribo que establece el propio Plan Especial que debería protegerlos.** Aún más -y ya rozando el sarcasmo-, se alude a los “cientos de alegaciones de ciudadanos que reclaman precisamente que se acelere la posibilidad de acceso al jardín”, olvidando que esas alegaciones han sido denegadas en su totalidad, y que la apertura del jardín puede hacerse con independencia de la rehabilitación de los edificios históricos en él contenidos, pues basta aislarlos con una valla protectora, como las instaladas en torno a los caprichos de la cercana Alameda de Osuna durante su laboriosa y dilatada rehabilitación.

4- Nuevamente, en respuesta a la solicitud de “que sea suprimido el uso determinista previsto de forma no justificada, procurando el establecimiento de usos genéricos destinados a Dotacionales de Servicios Colectivos, como Equipamientos, Servicios Públicos y Servicios de la Administración Pública”, **se aferra el informe jurídico a una visión reduccionista de la realidad para encajarla en una legalidad que no puede prever todas las circunstancias. Así, se insiste en que el edificio del palacio tenía uso residencial y se revierte a dotacional, como si esta concesión inevitable tuviese algo de excepcional:** buena parte de los museos de Madrid (Museo Cerralbo, Lázaro Galdiano, Casa de América, etc.) fueron en su origen viviendas privadas, y a nadie se le ocurriría que un palacio histórico de propiedad municipal dentro de un jardín singular pudiera mantener un uso residencial. En cambio, a la petición de que el palacio sea “en todo caso de dominio y uso público” se responde afirmando sin más explicaciones que su cesión a una entidad particular es la fórmula de gestión “más eficaz para el interés público”, denotando un criterio que sólo pretende rentabilizar el patrimonio histórico desde un punto de vista exclusivamente mercantilista.

5- A la petición de que “se modifiquen los Catálogos en vigor para incluir el conjunto de elementos con gran valor patrimonial localizados” en la Finca de Torre Arias, se responde citando la inclusión de un catálogo pormenorizado dentro del propio Plan Especial, y aduciendo que la modificación solicitada “alargaría el plazo en



que los bienes permanecerían desprotegidos” (nueva muestra de una urgencia injustificada), pero evitando mencionar que **la mayor amenaza que pende sobre los mismos procede del propio Plan Especial de Protección propuesto, que -contradiendo su nombre- dispone la demolición injustificada e injustificable de algunos de ellos,**

6- Por último, y volviendo a la solicitud de incluir el convenio de cesión original en el Plan Especial, “con el fin de justificar la necesaria transparencia”, se afirma que éste no impone ninguna condición al mismo, y **se insiste en que el ámbito afectado corresponde a dos fincas de distinta procedencia (aunque el registro electrónico del Catastro las considere como sólo una)**; afirmando que “en cualquier caso, el Convenio citado se encuentra inscrito en el Registro de Convenios del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, de público acceso con el número 2451”, lo que vuelve a dificultar la labor de los vecinos alegantes, ciudadanos particulares que –obviamente- carecen de los conocimientos técnicos para acceder al mismo.

Finalmente, y **tras desestimar todas las alegaciones en su totalidad, se incluyen una serie de correcciones a los múltiples errores contenidos en el Plan Especial**, desde la falta de impresión en papel de algunas páginas, a la edificabilidad otorgada a una ampliación de la caseta de entrada -que se demuele por ser un impacto negativo, traspasando su superficie construida al nuevo edificio previsto como anejo al palacio-. Asimismo, hay un error en la medición del palacio, al que se atribuye un sótano inexistente (a falta de que una adecuada prospección permita localizar las cuevas consignadas en algunos inventarios, cuya pervivencia o no se desconoce); e igualmente se han detectado faltas en el reportaje fotográfico -donde se han trastocado algunas imágenes-, y la falta de algunos elementos protegidos en el apartado 6.2.2 (folio 74) de la Memoria ni el listado de las Normas (folios 121 y 133), **por lo que se propone anular la Memoria aprobada inicialmente para sustituirla por “una nueva Memoria corregida”, pero sin reabrir el proceso de exposición pública; claramente viciado por la indefensión provocada por todos estos defectos reseñados que dificultaban su comprensión por los alegantes; y por supuesto, sin citar para nada la ilegalidad de la vivienda nueva cuya edificabilidad se computa para ampliar el nuevo edificio proyectado.**

Visto el informe, parece que las autoridades municipales consideren las alegaciones vecinales sólo como un trámite de fiscalización jurídica –a cargo de los ciudadanos- de los planes sometidos a exposición pública, para poner a prueba exclusivamente su corrección legal desde el punto de vista del planeamiento urbanístico –cuando, en principio, se supone que esta corrección debería estar asegurada de antemano por los servicios del Ayuntamiento-; pero no como el imprescindible mecanismo de consulta a la ciudadanía que prevé la legislación, planteado para conocer tanto sus deseos como sus quejas respecto a las propuestas de la administración que está a su servicio. Con este planteamiento, no es de extrañar su desdén hacia la indefensión generada por la falta de algunos documentos esenciales -como el convenio de cesión de 1986-, las diversas erratas y faltas en los mismos, o las dificultades de interpretación provocadas por su tantas veces confusa redacción, que los hace sólo apto para expertos en derecho urbanístico pero no para los vecinos a los que -en principio- están dirigidos.

En suma, y como viene siendo habitual en cuestiones de patrimonio histórico-artístico, el equipo de gobierno municipal parece analizar la ley no con el objeto de cumplirla sino con el fin de sortearla; aprovechando las inevitables lagunas que presenta su letra para poder conculcar su espíritu.

Madrid, 9 de agosto de 2014

Alberto Tellería Bartolomé

Vocal Técnico de Madrid, Ciudadanía y Patrimonio