



ALEGACION Nº 2.- D^a. Emma Cabezas Moreno.-

Se informa en el mismo orden recogido en la Alegación:

1.- La parcela del antiguo Mercado de Frutas y Verduras, una vez que perdió su uso inicial de Mercado en los sesenta, ha estado durante años calificada como Administración Pública, ya que era la sede de servicios municipales como el SAMUR, objetos perdidos, y garaje de vehículos municipales. Fue tras la Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente en fecha 1 de julio de 2002 cuando se cambió su calificación de Administración Pública a equipamiento singular, ya que se encontraba incluido dentro de la gran actuación planteada en su momento para el conjunto del antiguo Matadero y Mercado Municipales, a través del Plan Especial aprobado definitivamente en fecha 14 de agosto de 2002, que suponía la inclusión de usos dotacionales y hasta un 50 % de la edificabilidad total de usos terciarios.

La posterior Modificación de dicho Plan Especial, aprobada definitivamente en fecha 26 de septiembre de 2005, dejó el edificio del Mercado fuera de dicha actuación conjunta, al considerarse que debía contar con un desarrollo independiente del programa de usos que afectaba al antiguo Matadero, manteniendo su recién adquirida calificación de equipamiento singular, a la espera de la nueva decisión que se adoptara sobre el mismo. La nueva ordenación que se plantea en la presente Modificación Puntual implica la vuelta a su primitiva calificación de Administración Pública respecto al cuerpo principal del edificio, y en la porción de la misma, que debido a la alteración de sus condiciones iniciales, es posible descatalogar, y ser objeto de obras de mayor calado como la demolición y nueva edificación, se aprovecha para situar un hito terciario que supondrá un significativo incremento de la actividad en la zona apoyado en posibles sinergias con el programa de usos del Matadero.

La edificabilidad adjudicada al uso terciario es de 29.956 m²e, y son de nueva creación en la zona, como suma de la constituida por el mantenimiento y transformación del uso de la edificabilidad existente en la parcela de la calle Antonio López (12.540 m²), mas un incremento de edificabilidad lucrativa de 17.416 m² de uso terciario. Por ello esta nueva edificabilidad no puede considerarse una disminución en la misma cuantía de metros edificables en la calificación de equipamiento. Por otra parte, este incremento de edificabilidad, da lugar, tal y como se recoge en el apartado 6.6 de la Memoria, a la obtención de nuevas dotaciones que consigan mantener la cantidad y calidad de las mismas, conforme al artículo 67.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y al tratarse de un suelo urbano no consolidado, resulta de aplicación el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que recoge los estándares mínimos que deben exigirse en los distintos tipos de suelos, y que, tras ser afectados por las disposiciones transitorias de la misma, se limitarían a las redes locales. Por ello, esta Modificación Puntual destina una superficie de 3.473,60 m² de suelo para zona verde (espacios libres públicos arbolados) y una superficie de 1.751,40 m² de suelo para equipamiento público local, que albergará 7.000 m² edificables de nuevos equipamientos.



2.- Como se ha señalado anteriormente, la nueva edificabilidad adjudicada al uso terciario no supone una resta de edificabilidad de equipamientos, ya que esta edificabilidad ha sido en parte traída de la parcela de la calle Antonio López, y en parte creada específicamente para este uso en la Modificación Puntual. La ubicación de la misma en la parcela es posible gracias a que el uso terciario admite una volumetría edificatoria en altura que no admiten otros usos como el de equipamientos, cuyo correcto desenvolvimiento precisa de un desarrollo de su edificabilidad con mayor preponderancia horizontal que vertical. Por otra parte, en el distrito de Arganzuela, existen una serie de suelos destinados por el Plan General a zonas verdes y equipamientos aún vacantes, que se destinarán a completar las carencias de equipamientos en la zona.

3.- La concepción del edificio terciario como un hito para la zona, se ha reforzando buscando que tenga un desarrollo en altura superior a los edificios del entorno. Sin embargo, se ha buscado minimizar su afección a los edificios residenciales cercanos, por lo que la altura de la nueva edificación no es libre, sino que se ha acotado mediante las condiciones que se han impuesto para su desarrollo en la ficha del Area de Planeamiento Específico incluida en la documentación de la Modificación. En ellas se establece una separación mínima respecto a los edificios enfrentados a la misma calle, equivalente a su altura de coronación, con lo que, a mayor altura que se pretenda conseguir, mayor separación a los mismos.

La protección del edificio catalogado se mantiene en su cuerpo principal, que es el que, tras los estudios realizados sobre el mismo, conserva las características que le hicieron merecedor de dicha protección. Los cuerpos de acceso, que son los que se descatalogan, y en los que se ubicará la nueva edificación terciaria, no contaban con dichas características, debido a las numerosas obras realizadas sobre los mismos, tal y como se reflejó en la documentación presentada ante la Reunión Conjunta de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, y de la Comisión de Control y Protección del Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid, que informó favorablemente la demolición de los cuerpos de la entrada y segregación de la parcela, en sesión de fecha 14 de julio de 2006.

4.- La parcela ubicada en la calle Antonio López forma parte del ámbito de la Modificación Puntual, tal y como se recoge en el apartado 4 de la Memoria de la Modificación Puntual, en el que se habla de un ámbito discontinuo que abarca ambas parcelas, la conformada por el antiguo Mercado de Frutas y Verduras, y la ubicada en la calle Antonio López. El hecho de ubicar las nuevas redes en una parcela ubicada en otro distrito, no se considera que sea privar de las mismas a los vecinos del distrito de Arganzuela cercanos al Mercado, ya que su área de influencia se encuentra muy cercana, más aún cuando se elimina la M-30 en superficie, que suponía anteriormente una barrera entre ambos distritos, y se van a situar varias pasarelas peatonales en esta zona del río. La distancia entre la plaza de Legazpi y las nuevas dotaciones está en torno a los 500 metros, mientras que la distancia a otras zonas del propio distrito de Arganzuela, podría llegar a superar los dos kilómetros, como la plaza de Pirámides o el paseo Imperial.

La obtención de la parcela de la calle Antonio López se produce mediante un Convenio Urbanístico, pero no busca cambiar su uso de terciario a residencial, sino que es consecuencia de la firma del denominado "Texto inicial del Convenio



Urbanístico de Planeamiento para la transformación del uso de los solares situados en la calle Antonio López, nº 109 y 111, en el Distrito de Usera”, que fue firmado en fecha 27 de julio de 2006.

Dicho Convenio recoge en su Estipulación Primera, la parcelación de la parcela originaria, propiedad de la Sociedad Nozar, S.A., que cuenta con una superficie de 26.521,63 m²s, de manera que se obtengan tres parcelas, denominadas A, B y C. La A contará con una superficie de 20.921,63 m²s, y es la que será ámbito de otra Modificación Puntual respecto a su actual calificación con la norma zonal 9.4.a, que permite los usos industrial y eje terciario, pasando a admitir la posibilidad de incluir una Gran Superficie Comercial. La parcela B contará con una superficie de 5.225 m²s, manteniendo su actual calificación, con la norma zonal 9.4.a, siendo, según la estipulación segunda del Texto Inicial del Convenio, cedida al Ayuntamiento de Madrid. La parcela C continuará con su actual calificación en la norma zonal 1 grado 6º y uso residencial, aprovechando la Modificación para corregir la línea que separaba ambas calificaciones (9.4.a y 1.6), y que hacía que la parcela residencial fuera inedificable, al ser inferior a los 375 m²s mínimos que exige dicha norma zonal para las parcelas de nueva edificación.

En cuanto a la alusión a la pérdida de tejido industrial y puestos de trabajo en el Distrito de Arganzuela, puede acudirse al apartado 2.2. de la Memoria de la Modificación, en la que se refleja la evolución del sector sur de la ciudad, parte del cual se transcribe a continuación:

“Durante el siglo XIX el perfil de la zona sur de la ciudad fue consolidándose como el lugar de asentamiento de tejido productivo de la ciudad, apoyado en el trazado del ferrocarril, cuyas instalaciones fueron consolidándose a lo largo de la segunda mitad del siglo, transformando definitivamente el sector. Las grandes instalaciones fabriles encontraron aquí un lugar estratégico entre el río y el ferrocarril, completándose los espacios intermedios con asentamientos residenciales e instalaciones industriales de menor tamaño.

El complejo municipal de abastos se integra en este contexto urbano en las primeras décadas del siglo XX, apoyado en la infraestructura ferroviaria existente. Esta vinculación de las instalaciones productivas y de servicios al ferrocarril queda especialmente reflejada en el edificio del Mercado de Frutas y Verduras por cuyo interior discurría el recorrido de las vías del tren para el mejor traslado de las mercancías. El edificio adquiría así un aspecto innovador para la época al desnudarse de cualquier elemento ornamental para poner las nuevas técnicas constructivas al servicio de los aspectos estrictamente funcionales.

El sector mantuvo el carácter industrial hasta bien entrado el siglo pasado. Sin embargo, la pérdida de protagonismo del tren como medio de transporte de mercancías (reflejada en el reciente desmantelamiento de las estaciones de Imperial, Peñuelas y Delicias), la obsolescencia de las originales instalaciones fabriles y el carácter central que habían adquirido los terrenos como consecuencia del fuerte crecimiento urbano de los años sesenta y setenta (con el consiguiente incremento de valor del suelo para usos residenciales y terciarios), propiciaron el traslado de la mayor parte de las grandes industrias a localizaciones exteriores.



En esta misma situación se encontraron las instalaciones de abastos, cuya ubicación había quedado alejada de las nuevas infraestructuras de transporte por carretera. Su traslado en 1983 a las nuevas instalaciones de Mercamadrid, venía a simbolizar la transformación iniciada en la zona.

Durante el periodo de vigencia del P.G.O.U.M. de 1985 se había llevado a cabo la operación "Pasillo Verde" con la sustitución de las estaciones y trazado del ferrocarril por nuevos usos residenciales y terciarios y se habían desarrollado los planes urbanísticos para la construcción de nuevas viviendas en las antiguas instalaciones de Papelera Peninsular, Fábrica de Cervezas El Águila y en los ámbitos del entorno de las calles de Embajadores-Bolívar y Teniente Coronel Noreña.

Este radical proceso de transformación quedó reflejado en el Plan General de 1997, en el que quedaba definitivamente regulada la nueva orientación del sector con la delimitación de nuevos ámbitos residenciales en los entornos de la calle Embajadores-Parque Tierno Galván, Teniente Coronel Noreña-Nudo Sur y ejes de la calles Méndez Alvaro y Antonio López."

Es decir, el proceso evolutivo propio de cualquier ciudad, ha ido desplazando fuera de la zona los usos industriales, sustituyéndolos por los residenciales y terciarios, al pasar esta área de ser una zona limítrofe a una zona central de la ciudad, lo que hace difícil el acceso a los transportes y necesidades propias de dichos tejidos industriales. Este aspecto se va a ver acentuado con la desaparición de la M-30 en superficie y su sustitución por zonas verdes y dotacionales, lo que produce una mayor contradicción en la presencia del uso industrial en la zona. Sin embargo, precisamente el hecho de introducir 29.956 m² de usos terciarios en el ámbito de la Modificación, de los cuales 17.416 m² son de nueva creación, contribuirá a compensar la posible pérdida de empleos que pudiera haberse producido anteriormente en la zona.

Por todo lo señalado anteriormente, se considera que se debe DESESTIMAR la alegación presentada.

ALEGACION Nº 3.- D^a. Cristina Cabezas Moreno, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 4.- D. David Lacunza López, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 5.- D. Angel Lomas García, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 6.- D. Juan Francisco Sanz Martínez, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 7.- D. Iván Rafael Muñoz López, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 8.- D^a. Otilia Cortés Rico, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.



ALEGACION Nº 9.- D. Juan Francisco Sanz Cortés, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 10.- D. Angel Jesús Pérez Pérez, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 11.- D. Enrique Flores Macías, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 12.- D. Marcos M. Muñoz López, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 13.- D^a. Ana Dunia Ranera Sánchez, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 14.- D. José Francisco Fernández de Vargas, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 15.- D. Rafael Muñoz Pérez, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 16.- D^a. Pilar Gómez García, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 17.- D. Pedro Casas Alvarez, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 18.- D. José Javier González de la Paz, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 19.- D. M^a Cruz Marín Bernal, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 20.- D. Angel Fernández Gallego, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 21.- D^a. Mercedes de la Fuente Yusta, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 22.- D. Santos Santeiro Fernández, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 23.- D^a. Eva Cabañas Sanz, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.

ALEGACION Nº 24.- D. Ignacio Lorenzo de la Torre, coincide con la Alegación nº 2, y se propone igualmente DESESTIMAR la misma.