



Roj: **STSJ M 6822/2025 - ECLI:ES:TSJM:2025:6822**

Id Cendoj: **28079330012025100561**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **09/05/2025**

Nº de Recurso: **237/2024**

Nº de Resolución: **552/2025**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER CANABAL CONEJOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Primera

C/ General Castaños, 1 , Planta 2 - 28004

33009710

NIG:28.079.00.3-2024/0008368

Procedimiento Ordinario 237/2024

Demandante:ASOCIACION MADRID CIUDADANIA Y PATRIMONIO y ECOLOGISTAS EN ACCION MADRID - AEDENAT

PROCURADOR D./Dña. MARIA TERESA CAMPOS MONTELLANO

Demandado:COMUNIDAD DE MADRID

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

AYUNTAMIENTO DE MADRID

LETRADO EN ENTIDAD MUNICIPAL

METRO MADRID SA

PROCURADOR D./Dña. IGNACIO ARGOS LINARES

RESIDENCIAL METROPOLITAN S.COOP. MAD

PROCURADOR D./Dña. REMEDIOS YOLANDA LUNA SIERRA

SENTENCIA N° 552/2025

Presidente:

D. JOSÉ ARTURO FERNÁNDEZ GARCÍA

Magistrados:

D. FRANCISCO JAVIER CANABAL CONEJOS

D. BENJAMÍN SÁNCHEZ FERNÁNDEZ

En la Villa de Madrid, a nueve de mayo de dos mil veinticinco.

Vistos por la Sala, constituida por los señores del margen, de este Tribunal Superior de Justicia, los autos del recurso contencioso-administrativo número 237/2024, interpuesto por Ecologistas En Acción Madrid-Aedenat y la Asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio, representadas por la Procuradora de los Tribunales doña



María Teresa Campos Montellano y bajo la dirección jurídica de don Jaime Doreste Hernández, contra la Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la creación del Área de Planeamiento Específico 07.07, "Parque Metro Cuatro Caminos", adoptada en virtud de Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 27 de diciembre de 2023. Habiendo sido parte la Comunidad de Madrid, representada por sus Servicios Jurídicos; el Ayuntamiento de Madrid, representado por su Letrado Consistorial; Metro de Madrid, S.A., representado por el Procurador de los Tribunales don Ignacio Argos Linares y bajo la dirección letrada de doña Cristina Leal Arenas; y, la mercantil Residencial Metropolitan, S. COOP. MAD, representada por la Procuradora de los Tribunales doña Remedios Yolanda Luna y bajo la dirección letrada de don Carlos Peña Rech.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por Ecologistas En Acción Madrid-Aedenat y la Asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio se interpuso recurso contencioso administrativo mediante escrito presentado en fecha 15 de febrero de 2024 contra el citado Acuerdo, acordándose su admisión, y formalizados los trámites legales preceptivos fueron emplazadas para que dedujeran demanda, lo que llevaron a efecto mediante escrito en el que tras alegar los fundamentos de hecho y de derecho que consideraron pertinentes, terminaron suplicando se dicte Sentencia estimatoria por la que:

1º.- DECLARE LA NULIDAD y deje sin efecto el Acuerdo objeto de recurso, así como la de cuantos actos y disposiciones se dictaran en su ejecución o desarrollo.

2º.- CONDENE a las demandadas a reponer y restablecer todo lo actuado a la situación física y jurídica anterior a la del acuerdo impugnado, así como, a adoptar todas las medidas que fuesen necesarias hasta asegurar la plena efectividad de la resolución judicial que se dicte.

3º.- CONDENE en costas a las demandadas, al menos si se opusieren a los pedimentos de esta demanda.

SEGUNDO.-La representación procesal de cada una de las partes demandadas contestaron a la demanda mediante escritos en los que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaron aplicables, terminaron pidiendo la desestimación del presente recurso.

TERCERO.-Habiéndose recibido el pleito a prueba se practicó la admitida por la Sala con el resultado obrante en autos y, tras el trámite de conclusiones, con fecha 8 de mayo de 2025 se celebró el acto de votación y fallo de este recurso, quedando el mismo concluso para Sentencia.

Siendo Ponente el Magistrado Iltmo. Sr. D. Francisco Javier Canabal Conejos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-A través del presente recurso jurisdiccional Ecologistas En Acción Madrid-Aedenat y la Asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio impugnan la Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la creación del Área de Planeamiento Específico 07.07, "Parque Metro Cuatro Caminos", adoptada en virtud de Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 27 de diciembre de 2023.

En el citado Acuerdo se expresa lo siguiente:

"I. El objeto de la Modificación Puntual del Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado en 1997, es la creación del Área de Planeamiento Específico 07.07 en el distrito de Chamberí, denominada "Parque Metro Cuatro Caminos", que tiene la delimitación de la Unidad de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución se pueden definir como los suelos acotados dentro de un ámbito de actuación o sector que se delimitan para ejecutar el planeamiento urbanístico bajo la modalidad de actuación integrada (que tiene como finalidad la urbanización de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, para que alcancen la condición de solar).

En concreto, a través de la Modificación Puntual se pretende hacer realidad las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 en el ámbito denominado Área de Planeamiento Remitido 07.02 "Cocheras Metro Cuatro Caminos", en el distrito de Chamberí, relativas al soterramiento de las cocheras de Metro y a la obtención de amplias zonas verdes públicas, que permitirá la consecución de los siguientes objetivos:



- a) Recuperación para la ciudad de un enclave urbano próximo a Cuatro Caminos con gran potencial urbanístico, en el que se completa el trazado de las calles colindantes, conectando con la trama urbana del entorno y rematando las manzanas inconclusas.
- b) Transformación urbana del entorno del ámbito de actuación como resultado de la eliminación en superficie de las antiguas instalaciones de cocheras de Metro, que conllevan un fuerte impacto ambiental negativo, a través de su futuro soterramiento.
- c) Regeneración urbana de valores paisajísticos y arquitectónicos con la obtención y urbanización de amplias zonas verdes públicas.
- d) Ordenación de los bordes de la superficie con edificaciones lucrativas y dotacionales.

La superficie total afectada por la Modificación Puntual abarca 43.253,13 metros cuadrados, que conforman un polígono irregular delimitado por la avenida Reina Victoria, la calle Esquilache, la calle Bravo Murillo, la calle Ramiro II, la avenida Pablo Iglesias y la calle Marqués de Lema.

A efectos urbanísticos, la superficie se divide en dos zonas:

- La primera zona, con una superficie de 38.563,99 metros cuadrados (89,16% del total), corresponde al ámbito de actuación en Suelo Urbano no Consolidado, que coincide con la nueva Área de Planeamiento Específico 07.07 "Parque Metro Cuatro Caminos" que se crea, y que corresponde al espacio recuperado, anteriormente ocupado por las instalaciones y cocheras de Metro, que fueron demolidas en 2021.

Con la Modificación Puntual las cocheras van a quedar soterradas en esta misma ubicación, cubiertas por una losa sobre la que se implantará una zona verde. El soterramiento se llevará a cabo siguiendo una serie de especificaciones técnicas, entre las que se pueden citar las siguientes:

- La cota para su ubicación no puede ser inferior a los 700 metros sobre el nivel del mar, puesto que existe una boca de salida del túnel en la esquina noreste de la parcela, con una diferencia de cota con respecto al viario de 5 metros, cuya posición no puede ser alterada debido a la existencia de otras infraestructuras en su entorno.
- El gálibo mínimo que deben tener las cocheras es de 6,57 metros, lo que determina que la cara superior de la losa de cubierta se sitúe a 707 metros sobre el nivel del mar.
- La superficie de las cocheras debe ser plana, debiéndose instalar un acceso viario desde la zona sur del ámbito urbanístico.

- La segunda zona, con una superficie de 4.689,14 metros cuadrados (10,84% del total), corresponde a las dos porciones de manzanas residenciales consolidadas (en las que el suelo pertenece a propietarios privados) y al tramo de la calle Esquilache situado entre dichas manzanas (en el que el suelo pertenece al Ayuntamiento de Madrid, puesto que en el año 2016 fue objeto expropiación para destinarlo a viario público).

Esta segunda zona se ubica al sur del Área de Planeamiento Específico 07.07, sin que su ordenación urbanística se vea afectada por la aprobación de la Modificación Puntual, por lo que se incorpora al Área de Planeamiento como Suelo Urbano Consolidado".

SEGUNDO.-La parte recurrente impugna el citado Acuerdo en base a los motivos que de manera sucinta se pasan a exponer:

a.- Vulneración del artículo 67.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

Señalan que se ha introducido en el ámbito parte de una calle que antes quedaba fuera con lo que de la misma se ha sustraído un vial con consideración de red local, alterándose el equilibrio previamente establecido entre las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, reduciéndose las redes en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro en esa área homogénea colindante.

Añade que, respecto de los suelos situados en la parte sur del APR vigente, los cuales según la presente Modificación Puntual quedan integrados dentro del nuevo APE pero fuera la Unidad de Ejecución está a lo expresado en nuestra Sentencia 213/2021, de 15 de abril, y la presente Modificación Puntual no los excluye del nuevo APE y les asigna la misma ordenación que el APR vigente, encontrándonos nuevamente con que no es necesario modificar el planeamiento para asignar una Norma Zonal a estas parcelas, bastaría con desarrollar el APR vigente.

También se refiere a la estructura de la propiedad, indicando que la relación de propiedades municipales en el ámbito obvio o ignora propiedad en el seno de la parcela que agrupa las múltiples propiedades de origen que pertenecería al Ayuntamiento de Madrid y no a Metro de Madrid S.A., y que no se halla reconocida en la descripción de fincas registrales que conforman por agregación la actual parcela de las Cocheras.

b.- Indebida consideración de alternativas del desarrollo urbanístico en su tramitación y evaluación ambiental.

Indican que el planteamiento de las alternativas es sedicente y falsario ya que, en relación con la 'Alternativa 0' se obvia e ignora que su derribo se llevó a cabo merced a un instrumento de planeamiento expulsado del ordenamiento jurídico por su disconformidad a Derecho por lo que dicha alternativa necesariamente habrá de contemplar la funcionalidad del mismo en los términos en que se desarrolló antes de la demolición de las Cocheras de Cuatro Caminos.

Añaden que lo que viene a lastrar de manera decisiva el proceso de consideración de alternativas y a condicionar su propia validez es la acrítica asunción del parámetro de la edificabilidad como incuestionable e inamovible, señalando que las distintas alternativas contempladas no son sino distintas propuestas volumétricas, no alteran ni proponen en puridad distintas soluciones urbanísticas para la reordenación del ámbito y no se estudian pues, diferentes propuestas o alternativas, sino únicamente variaciones y ajustes a un modelo de planeamiento ya definido y decidido de antemano. Indican que las tres alternativas que se dicen analizadas son prácticamente iguales por lo que no se cumple con lo dispuesto en los artículos 5.1 de la Directiva 2001/42/CE, 20 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre y 43 de la Ley 9/2001.

c.- Nulidad de la Modificación Puntual del PGOU'97 en el ámbito del APE 07-07 por infracción de la reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública establecida en la Disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Indican que la nueva redacción del artículo 20.1 b) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, afecta a la reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública, que en el caso de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización se ve incrementada del 10 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística al 20 por ciento y que, adicionalmente, el artículo 15.1 d) de la Ley 12/2023 establece que el porcentaje destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler no podrá ser inferior al 50 por ciento de la misma, salvo en casos excepcionales justificados y en el ámbito de la MPG del APE 07.07 únicamente se destina el 10% del total de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública (VPPL) y no el 20% previsto en la nueva redacción dada al art. 20.1 b) TRLSRU.

d.- Nulidad de la Modificación Puntual del PGOU'97 en el ámbito del APE 07-07 por incumplimiento de las condiciones de soterramiento bajo rasante de las instalaciones de metro.

Señalan que la viabilidad de la operación depende, a este respecto y por tanto, del cumplimiento de la condición de "planta bajo rasante" que recoge el art. 6.6.15.3) de las NN.UU. en relación con los arts. 6.6.15.1) y 6.3.5) y que no se cumple pues se plantea una gran plataforma única con cota de cara superior de forjado a la 707,00 y para cumplir la condición de que el edificio de cocheras sea 'bajo rasante' la diferencia de cota con las rasantes de las calles perimetrales no debería exceder de 150 centímetros por lo que no cumple la condición de bajo rasante para el edificio de cocheras y mal se podrá defender que el edificio de cocheras es bajo rasante y no sobre rasante, cuando se llega a elevar hasta 9 metros sobre los viales perimetrales.

e.- Nulidad de la Modificación Puntual del PGOU'97 en el ámbito del APE 07-07 por las rasantes perimetrales y las condiciones de funcionalidad y accesibilidad del espacio público diseñado sobre la losa de las instalaciones de metro.

Indican que el diseño está lejos de garantizar las condiciones de máxima permeabilidad peatonal ni las de accesibilidad universal en condiciones de no discriminación e impacto de género negativo y supone en definitiva, un decremento o disminución de la superficie útil efectiva de los espacios urbanos de uso colectivo (en este caso de la "zona verde" situada sobre la losa/cubierta de las nuevas cocheras), así como de su funcionalidad o capacidad de servicio, dado que aproximadamente un 50% de su superficie vendría a quedar comprometida por la presencia de enormes rampas, taludes, planos inclinados y recorridos inverosímiles, contraviniendo de manera expresa las condiciones impuestas por el art. 47.3 de la LSCM.

Añaden que se infringe el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, ya que la decisión de elevar la zona verde por encima de la rasante de los viales perimetrales hasta alcanzar una cota máxima de 707.80 discrimina a las personas con discapacidad y que la imposibilidad de utilizar este entorno en igualdad de condiciones con el resto de las personas implica una discriminación indirecta.

f.- Nulidad de la Modificación Puntual del PGOU'97 en el ámbito del APE 07-07 por la alteración del equilibrio entre edificabilidad y cantidad y calidad de las dotaciones del ámbito.

Indican que no existe diferencia ni mucho menos incremento alguno entre la superficie de cesión de vías públicas correspondiente a las respectivas ordenaciones habiéndose producido una enorme e injustificada disminución de la cantidad de dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo en

detrimento de la proporción ya alcanzada en la situación de partida, incumpliendo el art. 67.2 de la LSCM en claro perjuicio para el interés general.

Señalan que el cómputo de las cesiones para redes públicas ha incluido tramos de vías públicas ya existentes en el ámbito, y cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de Madrid por lo que no puede ni debe ser considerado como cesión al Ayuntamiento lo que ya pertenece previamente al Ayuntamiento y ello determina que únicamente los 6.565,82 m² de nuevo viario creado por la MPG del APE 07.07 pueden ser contemplados como objeto de cesión en concepto de redes públicas, pero nunca los 5.018,92 m² de viario existente y ello, con independencia de que se proponga su transformación o se pretenda mantener su configuración actual.

Añaden que se modifica sustancialmente la edificabilidad del ámbito y, sin embargo, no se menciona su alteración como objeto u objetivo de la presente Modificación Puntual ni se justifica dicho incremento en parte alguna del expediente sin que el Protocolo de colaboración pueda servir de justificación para el incremento de la edificabilidad por lo que se ha infringido el artículo 39.4.b) de la LSCM.

g.- Nulidad de la Modificación Puntual del PGOUM'97 en el ámbito del APE 07-07 por la incongruencia de las alturas previstas en el ámbito con la ordenación estructurante del Plan General.

Indican, en relación con la altura prevista para la edificación de la parcela R4, la ubicada en la zona sur del mismo y que ya ha recibido el nombre de 'Torre Metropolitan', que difícilmente va a quedar adecuadamente inserto en el tejido urbano existente, cuando en su entorno más o menos inmediato, las edificaciones varían entre las 6-8 plantas, alcanzando puntualmente 10-12 plantas (más ático): la Torre Metropolitan será entre 2 y 5 veces más alta y añaden que el planificador urbanístico no ha considerado oportuno consignar la más mínima justificación o motivación en toda la Memoria para defender el "valor icónico de la torre" o la necesidad de un hito así en este lugar, en abierta infracción de lo dispuesto en la Ley 9/2022 de Calidad de la Arquitectura (exposición de motivos y artículo 4) y la Directiva 2005/36/CE del Parlamento y del Consejo de la Unión Europea en lo que a la "integración armoniosa en el entorno" de la arquitectura se refiere.

TERCERO.-La Comunidad de Madrid se opuso al recurso partiendo de la naturaleza discrecional de la potestad de planeamiento y los criterios de su control jurisdiccional e indicando que la delimitación del ámbito de la modificación se ajusta a lo establecido en el PGOUM1997 para el APR 07.02, por lo que el ámbito de este y el del APE 07.07 coinciden y la diferencia de superficie entre ambos se debe a que el APE 07.07 se ha delimitado sobre la base de un levantamiento topográfico y georreferenciado conforme al sistema ETRS89. Cuando el PGOUM1997 incluía en la ficha de condiciones del APR 07.02 una superficie de 42.186 m² de suelo, se trataba de una cifra indicativa, tal y como se establece en el artículo 3.2.13.2 a) de las NNUU. Añade que, respecto a la calle Esquilache, ya se incluía un tramo en el APR 07.02. Era en el APR 7.02-M, definido en la MPG.07.317, en el que se excluía efectivamente el tramo de la calle Esquilache ubicado al noreste del ámbito y, en relación con la inclusión de los suelos al sur, la delimitación del ámbito con arreglo a los límites del PGOUM1997 ha llevado a mantener la división de las AUC planteadas en el PGOUM1997 por lo que no existe afección a las áreas homogéneas colindantes, puesto que se respetan y no se modifican lo que aparece explicado en la Memoria de ordenación pormenorizada. También alude a la finca n° 2.653 del Registro de la Propiedad n° 5 de Madrid indicando que sobre la misma es objeto de una situación de doble inmatriculación respecto de la finca 2.399 lo que no debe ser resuelta con carácter previo a la aprobación del planeamiento, sino que es una cuestión que se analizará en la fase de gestión.

Opone la corrección de las alternativas propuestas, indicando que la referencia de la demanda a la funcionalidad de las cocheras «antes de su demolición» no sería una alternativa cero sino, más bien, volver a una situación previa al propio PGOUM 1997 en abierta contradicción con los objetivos de éste, siendo legal la demolición de las mismas. Añade que toda modificación de planeamiento tiene que ser viable económicamente puesto que, de lo contrario, está condenada al fracaso y que el artículo 22, apartados 4 y 5, del TRLSRU establece que las actuaciones sobre el medio urbano deben ser sostenibles para las Haciendas Públicas y viables económicamente para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y por ello es plenamente ajustado a derecho fijar una edificabilidad que asegure la viabilidad de las distintas alternativas, añadiendo que la adecuada prestación de este servicio público esencial sin duda puede condicionar las distintas alternativas a tener en cuenta.

En relación con la reserva de vivienda protegida, tras recoger la evolución legal y doctrinal en relación con las mismas, parte del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, del que destaca que la cuantía de la reserva de vivienda protegida no se altera manteniéndose en el 30% para, a continuación, referirse a la Ley 8/2013, de 26 de junio, y a su disposición transitoria 2ª que fue derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, para concluir que el legislador nunca ha establecido una aplicación directa e inmediata sino que, conocedor de la realidad urbanística en la que los instrumentos de planeamiento son objeto de una tramitación prolongada y basada en un principio esencial de viabilidad económica, ha establecido un criterio



de aplicación temporal basado en no exigir esa reserva a los instrumentos cuya aprobación inicial se hubiera producido antes de la entrada en vigor de la ley, por lo que se hace preciso establecer un régimen transitorio para la aplicación de la reserva de vivienda protegida sin que ello se contenga en la nueva Ley de Vivienda. Está a la prohibición constitucional de la retroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales del artículo 9.3 de la CE y la regla general de la no retroactividad salvo previsión legal expresa del artículo 2.3 del CC e indica que la LS2007 y las normas posteriores hasta el actual TRLSRU contemplaban dos reglas de derecho transitorio. Añade que la modificación del PGOUM recurrida sí contemplaba una reserva de vivienda en los términos que exigía la normativa estatal y autonómica, así como un estudio de viabilidad en el que se justifica la sostenibilidad del modelo de utilización del suelo y excluir la existencia de un régimen de derecho transitorio y aplicar de forma inmediata el aumento de reserva de vivienda protegida que establece la LV supondría tener que recalcular toda la viabilidad económica de la operación urbanística, quedando, por tanto, sin efecto toda la tramitación del expediente hasta la fecha, ya que necesariamente debe retrotraerse y que aplicar de forma inmediata el incremento de reserva protegida a todos los planes en tramitación obligaría necesariamente a reiniciar su tramitación porque exigiría valorar nuevamente su viabilidad económica. Entiende de aplicación la disposición transitoria 1ª del TRLSRU que recoge la regla de derecho transitorio que se ha venido aplicando desde la creación de esta reserva estatal por la LS2007 y que, en lo que afecta a la disposición recurrida, supone no aplicar el incremento de reserva a los instrumentos de ordenación que estuvieran en tramitación a la entrada en vigor de la ley.

Niega el incumplimiento de las condiciones de soterramiento bajo rasante, concepto que no se define en el PGOUM, en la LSM ni en el Código Técnico de la Edificación y que se sustentan en el Convenio con Metro que fija unas premisas fácticas esenciales que hacen necesarias unas condiciones técnicas que se recogen en la modificación recurrida como ordenación pormenorizada, adoptándose una solución técnica más factible y que permite tanto la construcción soterrada de las cocheras de Metro como la liberación de 9.400 m² para zonas verdes y espacios libres.

Alega la falta de prueba en relación con la infracción de la normativa sobre accesibilidad y que las soluciones de accesibilidad que se incluían en la documentación de ordenación pormenorizada que se incluían inicialmente en el expediente aprobado inicialmente y sometido a información pública no tenían carácter vinculante sin constituir documentación propia de la modificación del PGOUM1997, careciendo de contenido normativo y siendo meramente ilustrativas.

Está al contenido del informe técnico jurídico de la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid en relación con la supuesta nulidad por la alteración del equilibrio entre edificabilidad y las dotaciones del ámbito e indica que al tratarse de un suelo dotacional las cesiones para zona verde que establecía la ficha nada tenían que ver con las recogidas en la entonces vigente legislación estatal del suelo ya que al tratarse de un suelo dotacional dentro una red de transporte no podía tener cesiones de viales obligatorias y la ficha del APR no establecía una superficie mínima de cesión de viales. Añade que en la modificación objeto de recurso, se mantiene la infraestructura de transporte que se soterra y se gana una zona verde que constituye la superficie mínima de cesión por lo que la calidad de las dotaciones mejora, finalidad tanto del actual APE como de la APR del PGOUM1997.

Niega que no esté justificado el aumento de la edificabilidad de conformidad con lo expresado en el apartado 10 de la Memoria en relación con el artículo 22.5 del TRLSRU señalando que de nada sirve efectuar una planificación urbanística si la misma es irrealizable económicamente y que la modificación recurrida delimita el APE 07.07 coincidiendo con una nueva área homogénea con arreglo a los criterios del artículo 37.1 de la LSM que se justifican y motivan y que la crítica de la demanda a la diferencia de edificabilidad de la nueva área respecto de las colindantes ha de rebatirse en función de la naturaleza de la operación. Se trata de solucionar el problema de barrera que generaban unas instalaciones obsoletas construidas entre 1917 y 1919 cuando no la zona no estaba urbanizada ni existía planeamiento alguno en Madrid.

En relación con las alturas previstas en el ámbito, indica que el motivo carece de argumentación jurídica y que resulta evidente que la altura de la torre trae causa de la edificabilidad asignada y de la ordenación del área en el que se crea una gran zona verde y las viviendas se concentran en una parcela con forma de L lo que aparece justificado en la Memoria habiéndose analizado la integración de la edificación prevista con el resto de la ciudad y su arquitectura.

CUARTO.-El Ayuntamiento de Madrid también se opuso al recurso señalando que la regulación en el ámbito es, por tanto, la establecida para el APR.07.02 por el PG97, que es la que se tiene en cuenta en esta MPG y que la vigencia de los objetivos que plasmó el PG97 ha sido validada por los tribunales.

Expresa que debido a las características, complejidad y singularidad de la ordenación propuesta, el propio PG97 delimitó este ámbito como un área de planeamiento remitido (APR.07.02) y estableció como condición



vinculante para su desarrollo la necesaria formalización de un convenio previo con la compañía de Metro de Madrid, quedando justificado en la Memoria el interés general de la alteración de la ordenación que propone, estando justificado el aumento de la edificabilidad tras el análisis conjunto y la colaboración entre los titulares de los intereses públicos generales afectados por la intervención, con el conocimiento concreto de las necesidades urbanas que debe dar solución para su mejor inserción en la ciudad, sus beneficios y cargas, su viabilidad y sostenibilidad económica para ser realmente viable y la necesidad de atender las exigencias derivadas de la evolución de la normativa de aplicación, todo en base a la legitimidad del *ius variandi*, otorgado a la Administración como instrumento para lograr la adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias de futuro, pues los nuevos parámetros de ordenación se ajustan perfectamente a esas calificaciones, ya que son los que se han considerado necesarios para cumplir los objetivos de regeneración del ámbito, superando las carencias y defectos del planteamiento realizado en 1997. Expresa que el aumento de la edificabilidad encuentra su punto de apoyo en un factor tan objetivo como es garantizar la viabilidad urbanística y económica de la actuación y atender todas las necesidades de adecuada integración de este espacio que emerge manteniendo el servicio público en adecuadas condiciones de prestación.

En relación con la delimitación del ámbito, expresa que la diferencia de superficie entre el ámbito de la MPG y el APR.07.02 se debe a que el ámbito de la MPG se ha delimitado tomando como base un levantamiento topográfico actualizado y georreferenciado conforme al sistema ETRS 89 y en relación con la delimitación del APE-Calle Esquilache indica que en el nuevo APE delimitado se ha considerado necesario incluirlo porque formaba parte del ámbito original (APR.07.02) y, además porque son suelos obtenidos por expropiación por el Ayuntamiento y, por tanto, con derecho a aprovechamiento, motivo por el cual, para incluir el mismo, se ha modificado el aprovechamiento urbanístico del ámbito en relación con el asignado en el APR.07.02-M .

En relación con la delimitación del APE-parcelas del sur: cabe señalar que en la delimitación del ámbito de la MPG conforme a los límites territoriales definidos por el PG97 para el APR.07.02, se diferencian dos zonas en las que las manzanas consolidadas y el tramo de la calle de Esquilache entre ellas, no forman parte de la actuación de reforma de la urbanización que se plantea en la MPG, aunque sí de su ámbito territorial, dado que la MPG establece para dichos suelos las condiciones de ordenación de la norma zonal 1 en los grados 3° y 4°, en consonancia con las de las edificaciones de su entorno, y con las establecidas también en la ficha del APR.07.02. También refiere la existencia de un conflicto de titularidad dimanante de que una misma superficie de suelo de 416,12 m2, figure inscrita simultáneamente en el Registro de la Propiedad, por cuenta de dos fincas registrales distintas (2.399 y 2.653) a nombre de titulares registrales también distintos (Metro de Madrid, S.A.-aunque vendido en escritura pública a favor de Residencial Metropolitana, SOC. COOP. MAD-), y el Ayuntamiento de Madrid, respectivamente lo que resulta intrascendente puesto que el planeamiento urbanístico no establece una ordenación en función de la titularidad del suelo, sino que proyecta un desarrollo urbanístico sobre las parcelas de un ámbito, cualquiera que sea la titularidad de las mismas y que debe resolverse en la jurisdicción ordinaria.

Niega que no exista un estudio razonable de las alternativas, explicando, según consta en el correspondiente informe de evaluación, el contenido de cada una y su alcance con lo que se cumpliría no solo con el mandato del legislador, sino con los criterios de esta Sala pues son razonables técnica y ambientalmente viables, han tenido en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan, y se han considerado oportunamente varias alternativas de planeamiento, incluyendo la alternativa cero.

Indica que existe la licencia de demolición de las cocheras previo informe favorable de la CLPH y que las obras recogidas en la licencia estaban admitidas en virtud de lo regulado en el PPRI.

En cuanto a la reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección señala que la interpretación asumida por las Administraciones de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid con relación a la integración de los nuevos porcentajes de reserva de vivienda protegida en el marco del derecho transitorio establecido por el TRLSRU es plenamente coherente con la regulación establecida por la propia legislación estatal y acorde con los antecedentes históricos y legislativos de esta institución, reiterando los argumentos esgrimidos al respecto por la Comunidad de Madrid cuya reiteración resulta ociosa. En relación con el posible incumplimiento de las condiciones de soterramiento bajo rasante de las instalaciones de metro, también reproduce los mismo argumentos esgrimidos por la Comunidad e indica que, para el mantenimiento de las cocheras de Metro en el ámbito, necesarias para el adecuado y eficiente funcionamiento de la red de Metro, como así ha recogido Metro de Madrid en el informe emitido el 22/11/2022 que se incorpora en el expediente, la MPG propone la implementación de una solución de ordenación para la parcela VB.01-TF que ha conjugado, por un lado, los complejos condicionantes técnicos descritos para asegurar el funcionamiento del servicio público y sus instalaciones y, por otro, la creación de un gran parque en el mismo ámbito y sobre dichas instalaciones, cuyo informe reproduce, sin que proceda aplicar el artículo 6.6.15 de las NNUU puesto que la MPG ordena pormenorizadamente la parcela VB.01-TF, señalando para la misma una doble calificación con destino público,



en superficie como zona verde básica y en el nivel inferior a esta con el uso dotacional para el transporte ferroviario, y fijando unas condiciones de implantación específicas y necesarias por la singularidad de la actuación, ajustadas al máximo para que dichas instalaciones puedan dar un servicio efectivo a la ciudad.

Expresa que en la ordenación propuesta en la MPG no existe ninguna limitación que impida el cumplimiento efectivo de la normativa vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, cuestiones que deberán valorarse, definirse y atenderse en el proyecto de urbanización que se tramite con posterioridad, en el que se precisarán las soluciones concretas y la justificación adecuada del cumplimiento de la normativa de aplicación para garantizar la igualdad de las personas en el uso de dicho espacio público.

También se opone a la nulidad de la modificación por la alteración del equilibrio entre edificabilidad y cantidad y calidad de las dotaciones del ámbito indicando que en suelo urbano no consolidado los estándares de redes exigibles son los establecidos en el artículo 36.6 de la LSCM y que con la nueva ordenación propuesta, se mejora tanto la cantidad como la calidad de las dotaciones existentes en el ámbito, constando que únicamente se incluyen en el cómputo del cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 de la LSCM los 6.565,82m² del nuevo viario propuesto, no habiendo incluido en dicho cómputo, los 5.018,92 m² de viario existente en el ámbito de actuación, que forman parte de las redes públicas en el ámbito de la MPG, pero no entran en el cómputo anterior.

También se opone a la nulidad de la modificación por la incongruencia de las alturas previstas en el ámbito con la ordenación estructurante del Plan General estando al expediente en el que consta una justificación extensa del volumen edificatorio de la parcela R4 en la que se expresa que la solución volumétrica de esta parcela no ha sido una decisión arbitraria, sino que ha sido el resultado de un estudio de diferentes opciones de forma, volumen y posición, integración paisajística y visibilidad cercana y lejana, orientado a conseguir su mejor inserción en el ámbito y en el entorno en el que se ubica y ha sido estudiada, valorada y dictaminada por las Comisiones con competencia en la Protección del Patrimonio, tanto del Ayuntamiento como de la Comunidad de Madrid, con dictamen favorable en varias ocasiones en 2017, 2018 y 2022 y, en relación con el comportamiento respecto al soleamiento y la sombra proyectada, el volumen propuesto para la R4 presenta como ventaja respecto al volumen de la alternativa 2 su menor incidencia en el entorno cercano, favoreciendo el mejor soleamiento de la zona verde central.

QUINTO.-Metro de Madrid SA se opuso al recurso alegando, en primer lugar, la insuficiente capacidad jurídica de las asociaciones demandantes en función de sus propios fines y el alcance de los motivos aducidos como impugnación del Acuerdo de aprobación al existir incongruencia entre la capacidad jurídica de la actora y el objeto del proceso, manteniendo que las cinco materias que ocupan al presente recurso contencioso administrativo son ajenas a los objetivos que persiguen las dos asociaciones demandantes, con la salvedad que hacemos sobre AEDENAT respecto a la protección del medio ambiente por lo que si la persona jurídica no tiene capacidad jurídica para llevar a cabo la actuación material sobre la que se formula la actuación administrativa impugnada, entonces tampoco tiene capacidad para impugnar esa actuación ante el orden contencioso-administrativo, de conformidad con el art. 37 del Código Civil.

También alega la insuficiente legitimación de las asociaciones demandantes indicando que una persona jurídica carece de interés legítimo al respecto, en tanto carezca de la necesaria atribución en sus estatutos, porque entonces carecerá de vínculo con el objeto del proceso, expresando que se ha presentado una demanda totalmente exorbitante de los fines asociativos que determinan su legitimación con la única salvedad de la pretensión relativa al medio ambiente y a la protección de la naturaleza.

Igualmente se aduce la insuficiente representación de las asociaciones demandantes al entender que, de conformidad con el art. 7.4 de la Ley 1/2000 y el 234.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, las personas jurídicas no pueden ser representadas propasando la delimitación que ellas mismas han formulado en sus estatutos.

Aduce los efectos vinculantes de la cosa juzgada, en su vertiente positiva ex art. 222.4 de la LEC, respecto de los pronunciamientos firmes, fácticos y jurídicos, que han sido acordados en procesos anteriores y conexos con el presente procedimiento y entre los que se encuentra como motivo de nulidad que la MPGOU APE 07.07 no responde al interés general, ni se justifica el mismo, incumplimiento de la MPGOU APE 07.07 por concurrir, a su parecer, (i) alteración del equilibrio entre edificabilidad y cantidad y calidad de las dotaciones del ámbito con vulneración del art. 67.2 de la LSCM, y (ii) un injustificado incremento de la edificabilidad.

En relación con, la infracción de la reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública de la Ley 12/2023, reseña, como hacen las anteriores demandadas, que dicha cuestión ha sido resuelta por el Tribunal Constitucional, en su reciente Sentencia n° 79/2024, de 21 de mayo, en la que se expresa, respecto a que el régimen transitorio, que debía aplicarse debía ser el establecido en la Disposición Transitoria Primera, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo



y Rehabilitación Urbana, recogiendo en este régimen transitorio que la reserva de vivienda protegida se aplicará "a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor" de la normativa.

También aduce los efectos de cosa juzgada en relación con el valor histórico, como bien de interés cultural, de las Cocheras de Metro de Madrid ya demolidas que estaban construidas en el ámbito y alega la inadecuación del procedimiento por razón de la materia para solicitar en el presente el restablecimiento de la realidad física anterior del ámbito, y discutir la titularidad de alguna de las parcelas comprendidas en el mismo y, en todo caso, sobre la litispendencia que concurre respecto del potencial conflicto de titularidad de la referida finca nº 2.653.

Indica que el TSJM declaró que la iniciativa urbanística gozaba de interés general, entre otros motivos, por entender necesaria la ordenación del ámbito y por considerarse, además, que esta nueva ordenación consigue el equilibrio entre usos lucrativos característicos del entorno y usos dotacionales públicos de cesión, ayudando así a paliar el endémico déficit de equipamientos públicos y espacios libres, lo que, además, se constata en la memoria a lo que añade que la delimitación coincide con la delimitación del originario APR 07.02 del PGOUM-97, constando asimismo en la Memoria del instrumento impugnado de la que se deduce que la nimia diferencia entre la superficie reflejada en la MPGOU APE 07.07 impugnada (43.253,13.m2) y la reflejada en la ficha del APR del PGOUM-97 a que el APE se ha delimitado tomando como base un levantamiento topográfico actualizado y georreferenciado conforme al sistema ETRS 89, en cumplimiento de la legislación vigente y a la inclusión de parte de la calle Esquilache que formaba parte del ámbito original. También refiere, como las anteriores demandadas, que existe una doble inmatriculación en nada afecta a la presente Modificación Puntual como instrumento de planeamiento, toda vez que este tipo de patologías civiles y registrales, se encuentran perfectamente previstas y reguladas para la posterior fase de gestión y ejecución tanto en el Real Decreto 1093/1997.

Opone que el DAE selecciona de manera razonada una de las tres alternativas planteadas, expresando que la alternativa cero que ha previsto el planificador ha actualizado al tiempo actual las previsiones del instrumento urbanístico modificado y el DAE contempla tres alternativas diferentes para la realización del proyecto y ha ejercido esa opción de manera razonable.

También realiza alegaciones semejantes en relación con las condiciones de soterramiento bajo rasante de las instalaciones de Metro de Madrid, añadiendo que el soterramiento no implica el incumplimiento de ninguno de los objetivos previstos en el APR y niega la incongruencia de las alturas previstas en el ámbito con la ordenación estructurante del plan general, estando al contenido de la Memoria.

Niega el incumplimiento de la normativa de accesibilidad pues en la Memoria se realiza una serie de apreciaciones en orden a evaluar una disposición diferente de la edificación en relación con la nueva zona verde, y ofreciendo alternativas con mejores soluciones para la movilidad y la accesibilidad en el espacio para conseguir todos los objetivos inicialmente determinados y también niega que exista una alteración del equilibrio entre edificabilidad y cantidad y calidad de las dotaciones del ámbito, y reafirma la correcta motivación del incremento de edificabilidad, siendo la edificabilidad es una potestad discrecional del planificador general.

Subsidiariamente insta, en su caso, la posibilidad de salvar un plan de ordenación urbana o sus posibles modificaciones, y que puedan llevarse a cabo, sin que un único hecho aislado y cuya complementación -como en el presente caso- pueda realizarse, implique la nulidad de la totalidad del plan y que, en ningún caso, la hipotética nulidad de la MPGOU APE 07.07 puede conllevar el restablecimiento de la realidad física del ámbito anterior a la del acuerdo impugnado.

SEXTO.-La mercantil Residencial Metropolitana, S. COOP. MAD también se opuso al recurso señalando que no se alcanza a entender cuál es la crítica que realiza el recurrente puesto que la delimitación del mismo resulta coincidente con la delimitación del originario APR 07.02 del PGOU de 1997 y así consta en la memoria y que la ligera diferencia entre la superficie reflejada en la MP (43.253,13.-m2) y la reflejada en la ficha del APR del PGOU de 1997 (42.186 m2) esto es 1.067,13.-m2 (apenas un 2%) se debe a que el APE se ha delimitado tomando como base un levantamiento topográfico actualizado y georreferenciado conforme al sistema ETRS 89, en cumplimiento de la legislación vigente y a la inclusión de parte de la calle Esquilache que formaba parte del ámbito original (07.02 del PGOU de 1997).

En cuanto a la estructura de la propiedad recogida en el Apartado 6 de la Memoria, indica que dicha finca registral ha sido reconocida e integrada en la estructura de la propiedad, pero en situación de doble inmatriculación y que en la actualidad existe un litigio declarativo civil planteado entre las partes.

Respecto a la indebida consideración de alternativas en la tramitación ambiental de la modificación puntual, en relación con la alternativa 0 indica que las cocheras han sido demolidas en base a una licencia firme y ejecutiva



y que las mismas no tenían ningún valor patrimonial histórico digno de proteger y conservar, existiendo una inviabilidad técnica y económica de "reconstruir" las viejas cocheras. Añade que los incrementos de edificabilidad son coincidentes con la ya planteada en la MP de 2014 y está justificado como valor mínimo límite estricto que hace posible la viabilidad económica y la equidistribución de cargas y beneficios, estando justificado que dichas alternativas en el proceso de evaluación ambiental partan de considerar la misma edificabilidad para la MPG, puesto que deben ser viables y tener en cuenta los objetivos y el ámbito geográfico de su aplicación, lo que sucede en el supuesto de autos.

En cuanto a la infracción de la reserva sujeta un régimen de protección pública establecida por la disposición adicional cuarta de la Ley 12/20023 por el derecho a la vivienda está a las mismas consideraciones realizadas por el resto de demandado concluyendo que no resulta de aplicación al contenido de ordenación de los planes urbanísticos en tramitación, con anterioridad a su entrada en vigor.

En relación con el soterramiento, indica que la Modificación Puntual tiene, en todo caso, capacidad y rango normativo equivalente al del Plan General que modifica para, motivadamente, realizar cambios tanto en la ordenación estructurante como en la ordenación pormenorizada que estuviera previamente prevista en el PGOU, en el ámbito afectado por la modificación y que la definición de las alineaciones y las rasantes son determinaciones de ordenación pormenorizadas (artículo 35.4 de la LSCM) que se definen en las condiciones particulares del cada ámbito objeto de ordenación en función de sus propias características geográficas y topográficas y de los objetivos que se pretenden cumplir con la nueva ordenación proyectada, tal y como se recoge en el artículo 6.29 de sus Normas Urbanísticas, Condiciones particulares de la edificación y los usos, que se establece en función de las propias características de la infraestructura que se soterra.

Niega la infracción del artículo 67 de la LSCM ya que dicho precepto solo es aplicable a cambios de ordenación que afecten a suelo urbano consolidado pero no resulta de aplicación a cambios de ordenación que afecten a suelo urbano no consolidado, como es el presente caso aunque, indica, que la memoria de la nueva MPG ha considerado oportuno incorporar, a efectos informativos, un cuadro con la comparación de la proporción entre aprovechamiento y redes en el ámbito del APR definido por el PG97, estando a la justificación de la Memoria en relación con el cumplimiento holgado del artículo 36.6 de la LSCM.

En relación a la incongruencia de las alturas previstas en la nueva MPG, está a su motivación que, entiende, ha sido especialmente explicativa y justificativa respecto a la ordenación del ámbito y en particular de dicha parcela R-4.

SÉPTIMO.-Metro de Madrid reitera en demanda las causas de inadmisibilidad del recurso ya planteadas en escrito de alegaciones previas que fueron desestimadas por Auto de fecha y cuya decisión debe mantenerse al sustentarse sobre la misma argumentación que sirvió de base a éstas por lo que procede reproducir su contenido y mantener el mismo criterio en base a los principios de seguridad jurídica y unidad de doctrina.

Dijimos, y mantenemos, lo siguiente:

"TERCERO.- A los efectos de la resolución de la controversia conviene recordar que el Tribunal Supremo reiteradamente ha declarado, según se refiere en las Sentencia de 7 de abril de 2005 (RC 5572/2002) con cita de las Sentencias de 29 de octubre de 1986 , 18 de junio de 1997 y de 22 de noviembre de 2001 (RC 2134/1999), "que el concepto de legitimación encierra un doble significado: la llamada legitimación "ad procesum" y la legitimación "ad causam". Consiste la primera en la facultad de promover la actividad del órgano decisorio, es decir, la aptitud genérica de ser parte en cualquier proceso, lo que "es lo mismo que capacidad jurídica o personalidad, porque toda persona, por el hecho de serlo, es titular de derechos y obligaciones y puede verse en necesidad de defenderlos". Pero distinta de la anterior es la legitimación "ad causam" que, de forma más concreta, se refiere a la aptitud para ser parte en un proceso determinado, lo que significa que depende de la pretensión procesal que ejercite el actor o, como dice la Sentencia antes citada, consiste en la legitimación propiamente dicha e "implica una relación especial entre una persona y una situación jurídica en litigio, por virtud de la cual es esa persona la que según la Ley debe actuar como actor o demandado en ese pleito". La doctrina del Tribunal Supremo, además de la antigua Jurisprudencia citada anteriormente, sigue abundando en la misma posición. Así, la Sentencia de 26 de junio de 2007 (Sala 3ª, Sec. 4ª, rec. 10581/2004), sostiene: "... En el orden contencioso-administrativo la legitimación activa se defiende, según una consolidada jurisprudencia de este tribunal, en consideración a la titularidad de un derecho o interés legítimo que suponga una relación material entre el sujeto y el objeto de la pretensión, de suerte que, de estimarse ésta, se produzca un efecto positivo o beneficio o la eliminación de un efecto negativo o perjuicio que no necesariamente ha de revestir un contenido patrimonial. Esta ventaja ha de ser concreta y efectiva. El criterio de delimitación de la legitimación fundado en la existencia de un derecho o interés legítimo (art. 19.1.a LJCA 1998), como superador del inicial interés directo (art. 28 LJCA 1956), en el orden contencioso-administrativo ha sido reiteradamente declarado



por el Tribunal Constitucional (entre otras SSTC 60/2001, de 29 de enero, 203/2002, de 28 de octubre y 10/2003, de 20 de enero).

La legitimación "ad procesum", sea activa o pasiva (de demandante o demandado) consiste en la capacidad para ser parte procesal, esto es, en la capacidad que es necesaria ostentar para ser sujeto de una relación procesal y poder realizar actos válidos y con eficacia jurídica, de manera que faltando esa capacidad o legitimación no se puede entrar en el conocimiento y análisis de la cuestión de fondo.

Por otro lado, lo cierto que para conformar en el caso de Corporaciones, Sindicatos o Asociaciones y personas jurídicas en general, como de las que aquí se trata, la denominada legitimación ad procesum, es criterio generalizado en todos los tribunales y particularmente mantenido por el Tribunal Supremo, entre otras, en sentencias de 31 de octubre de 1997, 9 de diciembre de 1998 y 17 de mayo del 1999 entre otras, exigir que el recurso se interponga por quien está debidamente facultado para ello y aún ha venido dicho alto Tribunal estableciendo que "...para el ejercicio de acciones en nombre de un ente colectivo es preciso acreditar que aquel goza de personalidad jurídica y que se aporte la correspondiente prueba de que existe acuerdo o decisión para el ejercicio de las correspondientes acciones y de que tal acuerdo o decisión, de impugnación en este caso, ha sido adoptado por el órgano al que estatutariamente viene encomendada tal competencia y la de autorizar a las personas que están facultadas para actuar en nombre y representación del ente colectivo, pues sólo así quienes estén facultados, podrán ostentar la capacidad procesal exigida por los mencionados preceptos y por el art. 19 de esta ley jurisdiccional para comparecer en juicio y para apoderar a letrado y procurador en ese concreto asunto", pero sucede que tal circunstancia no se combate ya que no se cuestiona que ambas Asociaciones hayan cumplido con lo previsto en el artículo 45.2 d) de la Ley de la Jurisdicción.

CUARTO.- En relación con la legitimación "ad causam", también debe ser desestimada habida cuenta que las recurrentes ejercitan la acción pública prevista en el artículo 62 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y para llegar a dicha conclusión basta traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2024, dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 232/2021, en la que se señala lo siguiente:

"constituye un presupuesto esencial del proceso sin el cual no puede constituirse la relación jurídico procesal que, al margen de la relación jurídica material, es la que se genera con la mera interposición del recurso, siendo también necesario dejar constancia de que dicha relación es de carácter público, de tal forma que se configura por normas imperativas donde la voluntad de las partes no puede alterar las previsiones legales más que cuando la propia norma lo autorice. Hasta tal punto constituye la legitimación un presupuesto subjetivo del proceso que sin su concurrencia no puede constituirse la relación procesal, por lo que todo lo actuado sin dicha concurrencia estará viciado de ineficacia, caso de haberse iniciado pese a todo el proceso. Señalemos finalmente que, por tratarse de un presupuesto procesal, regido por normas imperativas, la ausencia de legitimación incluso debe ser suscitada de oficio por el mismo Tribunal que conoce del recurso, si bien para ello deberá dar audiencia a las partes, acudiendo al trámite establecido en el artículo 65.

Lo que caracteriza a la legitimación (nos referimos, conforme a la regulación legal, a la denominada por la doctrina legitimación ad causam, porque en nuestra Ley jurisdiccional la ad procesum se confunde con la capacidad para ser parte) es la necesaria relación o vínculo que debe existir entre el objeto del proceso y quien lo insta. Esto es, si el objeto del proceso es, en el sistema de nuestra Ley, una determinada actividad administrativa y unas concretas pretensiones que se accionan por quien lo insta (artículos 25 y 31), para que concurra la legitimación debe existir un vínculo entre el recurrente y esa actividad y pretensiones, porque solo entonces concurrirá el presupuesto subjetivo para instar el proceso y, en definitiva, para que pueda examinarse la pretensión en él accionada. Ese esquema solo tiene como única excepción cuando esté habilitada la acción pública, en que no se precisa de dicha relación o vínculo, estando legitimada en esos supuestos cualquier persona que tenga capacidad procesal".

En tal sentido se reafirma en la Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 29 de febrero de 2012, dictada en el Recurso de Casación 2654/2008.

En suma, las causas de inadmisibilidad se vuelven a desestimar.

OCTAVO.-También, la misma entidad, alude a la posible concurrencia de la cosa juzgada en relación con cierto pronunciamientos realizados en nuestra anterior Sentencia de 15 de abril de 2021, dictada en el recurso 1588/2018.

Como señalamos en nuestra Sentencia de 6 de febrero de 2019 (rec. 659/2018) "concorre la fuera de la cosa juzgada material y formal y a estos efectos las sentencias de 31 de mayo de 2018 (cas. 5059/2016) y de 22 de junio de 2011 (cas. 2233/2007), entre otras, siguiendo lo expresado en la Sentencia de esta Sala de 27 de abril



de 2006 , recurso de casación en interés de la ley 13/2005, en que con cita de sentencias anteriores, plasma la doctrina de este Tribunal acerca del principio de cosa juzgada, han venido a expresar que:

"El principio o eficacia de cosa juzgada material -que es a la que se refiere el recurso de casación en interés de ley interpuesto-, se produce, según la jurisprudencia de esta Sala, cuando la cuestión o asunto suscitado en un proceso ha sido definitivamente enjuiciado y resuelto en otro anterior por la resolución judicial en él recaída. Tal manifestación de la cosa juzgada, que consagra el artículo 222 de la LEC/2000 , atiende de manera especial a la seguridad jurídica, evitando que la discusión jurídica se prolongue indefinidamente mediante la iniciación de nuevos procesos sobre lo que ha sido ya definido o determinado por la Jurisdicción, y, al mismo tiempo, que se produzcan resoluciones o sentencias contradictorias.

La cosa juzgada material produce una doble vinculación: de una parte, negativa o excluyente, obligando al órgano judicial a declarar inadmisibile el proceso cuando advierte que el objeto de éste coincide o es jurídicamente idéntico a lo resuelto en sentencia firme en un proceso anterior; y, de otra, positiva o prejudicial, por la que, si el segundo proceso es sólo parcialmente idéntico a lo decidido en el primero, la decisión de aquél no podrá, sin embargo, contradecir lo definitivamente resuelto en éste. Dicho en otros términos, el órgano judicial del proceso posterior, en el caso de que formen parte de su "thema decidendi" cuestiones ya decididas en sentencia firme anterior deberá atenerse al contenido de dicha sentencia, sin contradecir lo dispuesto en ella, sino tomándola como punto de partida.

En su vertiente negativa, la excepción de cosa juzgada tiene su expresa consagración en el artículo 69.3d) LJCA , dando lugar a la declaración de inadmisibilidat del recurso contencioso-administrativo. Y, en una jurisprudencia que por reiterada excusa la cita concreta de los pronunciamientos de esta Sala que la conforman, se ha configurado dicha causa de inadmisión en torno a la comprobación de la identidad de las pretensiones: de la que fue objeto del proceso decidido por sentencia firme y de la que lo es del nuevo proceso en que se hace valer la causa de inadmisión. Así han de contrastarse los tres elementos: a) identidad subjetiva de las partes y de la calidad en que actúan; b) causa de pedir, causa petendi, o fundamento de la pretensión; y c) petitum o conclusión a la que se llega según los hechos alegados y su encuadramiento en el supuesto abstracto de la norma jurídica invocada. Ello, sin perjuicio de las peculiaridades que en el proceso contencioso-administrativo derivan del objeto de la pretensión y que hace que sea un específico elemento identificador de la cosa juzgada el acto administrativo (la actuación de la Administración) o la disposición objeto de las pretensiones impugnatorias. O, dicho en otros términos, si en el posterior proceso la res de qua agitur es un acto (actuación) o una disposición diferente del que se enjuició en la resolución firme anterior, ya no puede darse el efecto negativo o excluyente de la cosa juzgada, salvo que el acto (actuación) o la disposición objeto del segundo proceso sean meras repeticiones del que se juzgó en el primero.

Así esta Sala ha señalado: "la cosa juzgada tiene matices muy específicos en el proceso Contencioso-Administrativo, donde basta que el acto impugnado sea histórica y formalmente distinto que el revisado en el proceso anterior para que deba desecharse la existencia de la cosa juzgada, pues en el segundo proceso se trata de revisar la legalidad o ilegalidad de un acto administrativo nunca examinado antes, sin perjuicio de que entrando en el fondo del asunto, es decir, ya no por razones de cosa juzgada, se haya de llegar a la misma solución antecedente" (STS de 10 de nov. 1982 ; cfr., asimismo, SSTS de 28 de ene. 1985 , 30 oct . y 23 mar. 1987 , 15 de marzo de 1999 , 5 de febrero y 17 de diciembre de 2001 y 23 de septiembre de 2002 , entre otras).

Y además, claro está, la apreciación de la excepción de cosa exige que se trate no sólo del mismo acto, disposición o actuación material sino también de la misma pretensión u otra sustancialmente idéntica a la que fue objeto del proceso anterior (STS, Sala 4ª, de 22 mayo). Si en el proceso posterior sobre el mismo acto, disposición o actuación cambian la causa petendi o el petitum de la pretensión examinada y decidida en la resolución judicial firme anterior tampoco operará en su función negativa la cosa juzgada.

El efecto prejudicial positivo dependerá de la conexión entre el acto, disposición o actuación juzgados y el acto, disposición o actuación respecto de los que se invoca dicho efecto en el proceso ulterior".

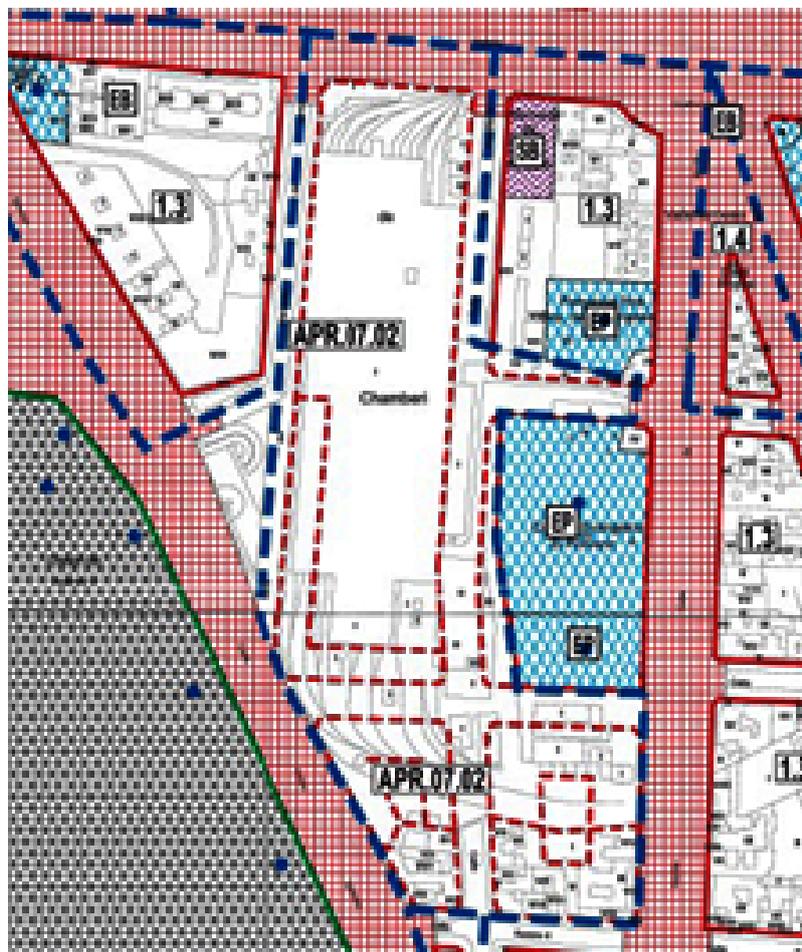
Desde esa perspectiva doctrinal no podemos apreciar la concurrencia de dicha excepción y no ya solo porque estamos ante dos acuerdos diferentes sino, lo que resulta más trascendental y tal como se desarrollará posteriormente, la categoría del Suelo, en los términos del artículo 3.2.1 de las NNUU del PGOU97, es diferente, sin que se pueda configurar la excepción en base a las apreciaciones jurídicas.

NOVENO.-Solventadas las anteriores cuestiones, el primero de los motivos de impugnación las recurrentes se refieren, en primer lugar, a una supuesta modificación de la delimitación del ámbito que, según se expresa en demanda vulneraría el artículo 67.2 de la LSCM en el entendimiento de que se ha sustraído un vial con consideración de red local, alterándose el equilibrio previamente establecido entre las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, reduciéndose las redes en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro en esa área homogénea colindante.

La base de dicho motivo se sustenta en el contenido de la Memoria de la que se extraen el siguiente contenido: "Se propone en esta MPG la actuación sobre la totalidad del ámbito del APR.07.02, planteando sobre el mismo la completa ordenación mediante la creación de un nuevo APE, el APE.07.07 "Parque Metro Cuatro Caminos". Se incluye así la parte de la calle de Esquilache al noreste del ámbito".

También expresan que, respecto de los suelos situados en la parte sur del APR vigente, la Modificación Puntual no los excluye del nuevo APE y les asigna la misma ordenación que el APR vigente, encontrándonos nuevamente con que no es necesario modificar el planeamiento para asignar una Norma Zonal a estas parcelas, bastaría con desarrollar el APR vigente.

Conviene traer a colación los planos de ordenación:





Ordenación vigente. Ordenación propuesta sobre rasante

Fuente: extracto del PI.08. "Planeamiento vigente. Ordenación y gestión" . Fuente: extracto del plano PO.04.1 "Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes (en superficie)"

La Memoria, en su apartado 2, fija el ámbito territorial señalando lo siguiente:

"Para conseguir el objeto y alcance de esta MPG, se establecen las condiciones de ordenación del mismo ámbito definido por el PG97 como APR.07.02, que engloba, en su mayoría, los suelos que han albergado instalaciones y cocheras de Metro y que, además, constituye un espacio de oportunidad para proporcionar espacios libres, zonas verdes y equipamientos acogiendo a las nuevas cocheras de metro en el subsuelo y proporcionando, de esta forma, espacios que dan continuidad urbana en la zona, situación y aspectos que fueron diagnosticados en el PG97 y que, por esta razón, fueron objeto de la delimitación y señalamiento de su necesidad de estructuración con la definición como área de planeamiento remitido para su desarrollo posterior".

Continúa, en su apartado 3.1, Situación y delimitación, expresando que "La propuesta de MPG, en cuanto a su ámbito, se corresponde con la delimitación del ámbito del Área de Planeamiento Remitido APR.07.02 "Cocheras Metro Cuatro Caminos", definido en el PG97, ubicado en el Distrito de Chamberí.

El ámbito de la MPG se define adoptando la forma de un polígono irregular que comprende una superficie de 43.253,13 m², según la medición realizada sobre el levantamiento topográfico que se incorpora como Anexo 5 en la documentación.

Linda al norte con la Avenida de la Reina Victoria, al oeste, en línea quebrada, con la calle del Marqués de Lema y con la Avenida de Pablo Iglesias, al sur con la calle de Ramiro II y calle de Esquilache, y al este, en línea quebrada, con la calle de Esquilache, parcelas de la calle Esquilache n°22, calle de Bravo Murillo n°93 y calle del Marqués de Nieva n°2, calle del Marqués de Nieva, parcela de la calle de Bravo Murillo n°85 y calle de Bravo Murillo.

La mayor parte del ámbito estaba ocupada por instalaciones y cocheras de Metro de Madrid, hoy prácticamente desaparecidas como resultado de las acciones desarrolladas durante la vigencia del planeamiento anulado y pendientes de su nueva construcción bajo rasante, siendo los suelos colindantes de la zona oeste, en la actualidad, propiedad de la cooperativa de viviendas "Residencial Metropolitan S. Coop. Mad". También forman parte del ámbito de la MPG las dos manzanas residenciales situadas al sur (que limitan al Norte con la parcela

propiedad de dicha cooperativa de viviendas, y al Sur, Este y Oeste con las calles de Bravo Murillo, Esquilache, Pablo Iglesias y Ramiro II), así como parte de las calles de Esquilache, avenida de la Reina Victoria y calle de Marqués de Lema, coincidiendo con la delimitación del APR.07.02 definido en el PG97.

Dentro del ámbito de la MPG, se diferencian dos zonas:

- La primera corresponde al ámbito de actuación que coincide con el nuevo APE que se crea y que, a efectos de gestión, coincide con la Unidad de Ejecución que se delimita, y que corresponde al espacio recuperado, anteriormente ocupado por las instalaciones y cocheras de metro, que representa el 89,2% del suelo del APR.07.02 y en donde se materializará la nueva edificabilidad prevista por la MPG. Constituye una actuación de transformación urbanística de reforma de la urbanización y tiene una superficie, conforme a medición realizada sobre levantamiento topográfico, de 38.563,99 m².

- La segunda corresponde a las dos porciones de manzanas residenciales consolidadas y al tramo de la calle Esquilache que existe entre ellas, al sur del nuevo APE. El conjunto de estos suelos representa el 10,8 % de la superficie del ámbito de actuación, con una superficie de 4.689,14m². Cumpliendo las previsiones de la ficha de condiciones urbanísticas del PG97 para esta zona del ámbito, la ordenación de estas parcelas permanece inalterada, por lo que se incorporan como suelo urbano consolidado de la ciudad, estableciendo el mantenimiento de la norma zonal fijada por el PG97 y correspondiente a su entorno urbano consolidado.

En el plano siguiente se muestran los límites del APE y del ámbito de la MPG (en línea discontinua azul) y de la UE-1 (en línea discontinua amarilla):



Respecto de ambas cuestiones, la propia Memoria, en su apartado 9.2, se refiere a la Adaptación al ámbito del APR.07.02 definido en el PG97 y señala lo siguiente:

"Se propone en esta MPG la actuación sobre la totalidad del ámbito del APR, planteando sobre dicho ámbito dos delimitaciones; un nuevo APE, el APE.07.07 "Parque Metro Cuatro Caminos", que constituye una única área homogénea que se ajusta al ámbito de la transformación urbanística sobre suelo urbano no consolidado. Se incluye por tanto en el APE.07.07 la parte de la calle de Esquilache al noreste del ámbito. La segunda delimitación corresponde a las manzanas de suelo urbano consolidado ubicadas al sur y al vial entre ellas, construidas con las determinaciones anteriores al PG97 que, en el anterior planeamiento, la MPG.07.317 de 2014, también se excluían del área planteada. Estas manzanas se integran en el AUC 07.03 del PG97, en cuyo ámbito territorial se delimitó el APR, y del que históricamente han formado parte, como se recoge en la documentación el Plan General de 1985".

Respecto del tramo de la calle Esquilache, no se llega a producir una inclusión indebida de una red local en detrimento de otra Área si se observan la Ficha de condiciones del APR.07.02 del PG97) y el Plano de ordenación de la MPG.07.317 (APR.07.02-M en línea de trazos azul) que aparecen en la Memoria y de los



que se deduce lo que se expresa en la Memoria y, con ello, la correcta inclusión de dicho tramo dentro de la delimitación del ámbito de la Modificación.

Respecto de la segunda de las cuestiones, es cierto que en nuestra Sentencia de 15 de abril de 2021 (rec, 1599/2018), dictada con ocasión de la impugnación de la anterior aprobación definitiva la Modificación Puntual del PGOUM-97 en el APR 07.02-M "Metro Cuatro Caminos" ya indicamos que "que el suelo afectado por los edificios en régimen de propiedad horizontal de propiedad distinta del Metro no pueda, ni deban, quedar incluidos en el nuevo ámbito tanto por no formar parte de las Cocheras como por quedar clasificados, por dicha circunstancia, como suelo urbano consolidado sobre el que no existen razones para su transformación". Cuestión que no debe confundirse con la motivación de la modificación alteración de la edificación que se analiza, in fine, en el mismo Fundamento.

La cuestión que plantean las demandadas es que MPG mantiene su calificación como suelo urbano consolidado, sin incluirlos dentro de la actuación de transformación urbanística, por lo que quedan ordenados del mismo modo que las parcelas de su entorno, del que históricamente han formado parte, que es lo que señala la Memoria. De hecho, la propuesta asigna para la ordenación de las manzanas residenciales la Normal Zonal 1, grados 3° y 4°.

Ese planteamiento es, precisamente, el que da la razón a las recurrentes. Como bien saben las partes el PGOUM97 no se encuentra, al menos parcialmente si tenemos en cuenta las sucesivas Modificaciones y Revisiones, adaptado a la LSCM por lo que el concepto de Áreas Homogéneas que se establece en su artículo 37 debe ser cuidadosamente aplicado a cada caso concreto. Sucede en autos que el APE se configura sobre suelo urbano consolidado al que se va a someter a una actuación de transformación urbanística en los términos del artículo 7.1 a) 2) del TRLS2015 por lo que no cabría incluir suelo ajeno a dicha transformación salvo que justificadamente se motivara la necesidad de su inclusión ya que, conforme al propio artículo 37.1 LSCM, en suelo urbano consolidado sólo se admitirá la delimitación de ámbitos de actuación en los que, al concurrir alguna de las circunstancias señaladas en la letra e) del número 6 del artículo 42 de la presente Ley, se prevea la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo, lo que sería al caso del suelo sobre el que se va a ejecutar la transformación pero no sobre el suelo que expresamente se excluye del desarrollo y sin que conste las razones de dicha inclusión. En suma, la delimitación el ámbito no resulta correcta y, por ese motivo, la Modificación debe ser declarada nula.

Continúa el motivo con una alusión a la estructura de la propiedad, recogida en el apartado 6 de la Memoria de la MPG en los siguientes términos:

"- El 79,07 por ciento de la superficie del ámbito (correspondiente a las antiguas cocheras del Metro) tiene una superficie de 34.192 metros cuadrados de suelo (m2s) según Catastro, 34.834,14 m2s según Registro de la Propiedad y 34.199,82 m2s según medición topográfica. Esta parcela fue adquirida en 2014 por la cooperativa de viviendas "Residencial Metropolitan S. Coop. Mad". No obstante, de acuerdo con la información de la que dispone el Ayuntamiento, consta una doble inmatriculación en una superficie de 416,12 m2s.

- El 9,33 por ciento de la superficie (correspondiente a la parte que completa las manzanas situadas en la parte sur del ámbito) pertenece a diversos propietarios privados.

- El 11,6 por ciento restante (correspondiente al viario público existente y al tramo de la calle de Esquilache expropiado por el Ayuntamiento en 2016) está formado por suelos de carácter público. El tramo expropiado forma parte de la finca registral 4892 del Registro de la Propiedad nº5 de Madrid".

Indican las recurrentes que en la relación de propiedades del Ayuntamiento no se encuentra la parcela que se identifica como la finca nº 2.653, con una superficie de 416 m2, y que se halla inscrita actualmente en el registro número 5 de Madrid, con titularidad de pleno dominio del Ayuntamiento de Madrid adquirida por expropiación en virtud de Escritura Pública, ante notario en 4 de septiembre de 1940.

El Ayuntamiento da respuesta a dicha cuestión señalando que existe conflicto de titularidad dimanante de que una misma superficie de suelo de 416,12 m2, figure inscrita simultáneamente en el Registro de la Propiedad, por cuenta de dos fincas registrales distintas (2.399 y 2.653) a nombre de titulares registrales también distintos (Metro de Madrid, S.A.-aunque vendido en escritura pública a favor de Residencial Metropolitana, SOC. COOP. MAD-), y el Ayuntamiento de Madrid, respectivamente. En tales términos se recoge en la Memoria en la que se expresa que "El Ayuntamiento ha procedido a incluir en el Inventario de Patrimonio Municipal de Suelo (nº de Inventario 34.172) la Finca Registral 2.653, inscrita en el Registro de la Propiedad nº5 de Madrid, con una superficie de 416,12 m2, ubicada dentro del recinto de las cocheras de Metro de Madrid", lo que es obviado y no negado en demanda ni en el escrito de conclusiones y sin que en ningún caso se llegue a expresar en qué manera tal situación puede afectar a la ordenación del ámbito en relación con el cálculo de las dotaciones por lo que solo podemos hablar de un problema de titularidades que queda vinculado al



campo de la ejecución del ámbito en los términos del art. 103 del Reglamento de Gestión Urbanística y solo tendría como efecto la calificación definida en el artículo 103.4 del mismo Reglamento. Como todos sabemos, cuando las titularidades implicadas en la compensación se plantean como dudosas, esa es la declaración a efectuar por la Administración, reservando a las partes el derecho a acudir ante la jurisdicción competente, pero absteniéndose de discutir o negar las titularidades dudosas, ni "decidir qué título es mejor o peor". Además, cuando aparentemente se trata de una doble inmatriculación, la falta de armonía entre el Registro y la realidad jurídica impide actuar los principios hipotecarios, fundamentalmente el artículo 34, quedando neutralizados los asientos contradictorios y pasando el problema al derecho civil, sin que tampoco pueda aplicarse el apartado 3 del art. 10 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (Real Decreto 1093/97), según el cual se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad, lo que no resulta aplicable precisamente al encontrarse los titulares de las respectivas fincas en situación hipotecaria idéntica. Tampoco pueden predicarse consecuencias por el hecho de que no se haya instado la nota de la doble inmatriculación a que se refiere el art. 313.3 del Reglamento Hipotecario. En suma, tal situación no afecta a la legalidad de la Modificación.

DÉCIMO.-En el siguiente de los motivos se insta la nulidad de la Modificación por la indebida consideración de alternativas del desarrollo urbanístico en su tramitación y evaluación ambiental.

Doctrinalmente esta cuestión ya la tratamos con ocasión de la anterior Modificación del mismo ámbito en la citada Sentencia de 15 de abril de 2021 en la que señalamos lo siguiente:

"Como señalamos en nuestras Sentencias de 3 de febrero de 2017 (rec. 814/2015) y 10 de julio de 2017 (rec. 1686/2015) "el problema de la resolución de la validez del informe ambiental aportado parte de la indefinición legal del concepto "alternativas razonables" al que ya se refería el Informe de la Comisión al Consejo, al Parlamento Europeo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones emitido por la Comisión en fecha 14 de septiembre de 2009. Ya el Protocolo sobre evaluación ambiental estratégica al Convenio sobre la evaluación del impacto en el medio ambiente en un contexto transfronterizo, hecho en Kiev el 21 de mayo de 2003 fijaba, en su artículo 7 y en el Anexo IV, los requisitos del Informe ambiental entre los que se encuentra la realización de "Un resumen de las razones por las que han seleccionado las alternativas previstas y una descripción de la manera en que se realizó la valoración, incluidas las dificultades a la hora de suministrar la información necesaria, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos". Tal indefinición no ha sido solventada ni por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que se limita a establecer como objeto y finalidad, en su artículo 1 , "el análisis y la selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables", debiendo, el estratégico, contener una identificación, descripción y evaluación de los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa (art. 20.1) y transcribiendo el Anexo IV el contenido del Protocolo ya recogido".

Tal indefinición no ha sido solventada ni por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que se limita a establecer como objeto y finalidad, en su artículo 1 , "el análisis y la selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables", debiendo, el estratégico, contener una identificación, descripción y evaluación de los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa (art. 20.1) y transcribiendo el Anexo IV el contenido del Protocolo ya recogido".

También indicábamos que *"Cuando ambientalmente se exige la determinación de diferentes alternativas entre las que poder concretar aquella que sirve mejor para la ciudad sabiendo que la finalidad de la Ley 9/2006, de 28 de abril, según su artículo 1 , es promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y es por ello que se debe optar, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2018 (cas. 2339/2017), siguiendo el informe Anual de 2010 a las Cortes Generales del Defensor del Pueblo, entre las diferentes alternativas posibles, aquella que mejor salvaguarde los intereses generales desde una perspectiva global e integrada y teniendo en cuenta todos los efectos derivados de la actividad planeada o proyectada. Pero esta elección, si ha de poder alcanzar tal finalidad, ha de poder recaer -como alternativa posible- en la alternativa de no realizarse, y por tanto esa alternativa ha de poder tener algún lugar en el proceso de evaluación".*

La Memoria ambiental contiene un capítulo específico relativo al estudio de alternativas que se expresa en los siguientes términos:



"El objetivo primordial del Área de Planeamiento Específico que se plantea es, como se ha indicado, la recuperación y recualificación de un entorno de gran valor y potencial urbanístico, mediante una nueva propuesta de ordenación, basada en criterios de sostenibilidad y mejora de la calidad urbana.

La MPG que crea el APE 07.07 "Parque Metro Cuatro Caminos" persigue los siguientes objetivos generales:

1. Recuperación para la ciudad de este enclave de gran dimensión, próximo a la glorieta de Cuatro Caminos.
2. Transformación urbana del entorno del ámbito de actuación, que, como resultado de la eliminación en superficie de las antiguas instalaciones de cocheras de Metro, de fuerte impacto ambiental negativo, y su futuro soterramiento, se configura actualmente como un gran vacío urbano que desestructura la trama urbana.
3. Regeneración urbana de los valores paisajísticos y arquitectónicos, mediante la ordenación de los bordes actuales sin adecuados remates urbanos, con nuevas edificaciones dotacionales y de usos residenciales.
4. Recualificación dotacional mediante la nueva cesión e implantación y mejora de los espacios libres-zonas verdes, dotaciones y viario, que completan y enriquecen la trama urbana en esta zona.

La propuesta de ordenación urbanística objeto del presente DAE resulta paradigmática y representativa de todo lo anteriormente expresado: transformación radical de los terrenos antiguamente ocupados por Metro que, dada la extensión superficial de las instalaciones ya demolidas, el vacío resultante constituye una barrera infranqueable, que secciona la zona, disponiéndose la ciudad desordenadamente alrededor del espacio que ha quedado vacante tras la demolición de las instalaciones.

Las consecuencias positivas de la actuación se concretan en los siguientes objetivos específicos desarrollados en el Documento de Ordenación Pormenorizada A.P.E. 07.07 "Parque Metro Cuatro Caminos":

1. Eliminación en superficie de las antiguas instalaciones de Metro, ya demolidas.
2. Liberación en superficie de un amplio espacio, que permite la regeneración urbana del ámbito de actuación.
3. El aumento de la superficie cedida al Ayuntamiento de Madrid de espacios libres, dotaciones y servicios públicos.

2.2. Objetivos de protección ambiental

A partir del análisis de los condicionantes ambientales es posible establecer objetivos de protección que, junto con los objetivos económicos y sociales, permitan definir los criterios de intervención, a partir de los cuales plantear diferentes alternativas de planeamiento.

Los objetivos de protección ambiental están encaminados a:

- Prevenir degradaciones ambientales.
- Corregir el comportamiento ambiental de los agentes socioeconómicos.
- Remediar degradaciones ambientales: recuperar, restaurar, reformar y rehabilitar espacios y factores ambientales degradados.
- Potenciar la fortaleza del medio

Entre los objetivos de protección ambiental considerados en el Área de Planeamiento Específico APE.07.07 Parque Metro Cuatro Caminos se encuentran los siguientes:

- La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.
- Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la actuación.
- Poner de manifiesto la contribución de la actuación al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado Español y de la Comunidad de Madrid.
- Mantener la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes.

La protección del medio ambiente, su mejora y el establecimiento de una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano han resultado ser factores básicos a tener en cuenta en la definición de las actuaciones a realizar en el ámbito de estudio.

Para ello se han tomado una serie de medidas desarrolladas a lo largo de todo el documento con el objetivo de preservar el medio ambiente de posibles agresiones urbanísticas, al mismo tiempo que los trabajos se han encaminado a mejorar aspectos del entorno actual.

Capítulo 1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO



Capítulo 2. ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES

Se han evaluado una serie de alternativas de ordenación tendentes todas ellas a la consecución de los objetivos planteados, que se exponen a continuación.

La primera de ellas corresponde a la alternativa 0, que se corresponde con la ordenación del PG 97, que asigna al ámbito de reforma de la urbanización el uso DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE EN SU CLASE DE LOGÍSTICA, en tanto no se verifique el convenio con Metro.

En el resto de las alternativas (1 a 3), alternativas se corresponden con alternativas viables de ordenación planteadas tras el estudio de los condicionantes del ámbito que culminó en la suscripción del Protocolo suscrito en 2010. En ellas la edificabilidad considerada es la que se propone en la MPG.

2.1. Alternativa 0. Mantenimiento de la situación actual.

Esta alternativa se corresponde con la situación actual desde el punto de vista del Planeamiento vigente, que en la ficha del APR.07.02 del PGOU'97 contempla la posibilidad de que en tanto no se verifique un convenio entre la Compañía Metropolitana y el Ayuntamiento de Madrid, la parcela ocupada por las instalaciones de Metro quedase calificada como dotacional para el transporte en su clase de logística al objeto de posibilitar el desarrollo de dicha actividad y con ello garantizar el interés público general como objetivo prioritario del planeamiento..

Dadas las dimensiones y la localización del ámbito, y en concreto del área delimitada por la unidad de ejecución, la carencia de uso operativo actual, y el carácter cerrado que este ámbito representa, constituye un obstáculo físico para una adecuada actividad urbana. Supone una importante discontinuidad de la actual trama urbana, que imposibilita una adecuada utilización y aprovechamiento de los solares anteriormente ocupados por las instalaciones de Metro.

Estos suelos conforman un espacio vacío y de ruptura en la trama urbana en una zona céntrica y muy consolidada de la ciudad, y constituyen un espacio de oportunidad para transformar y recuperar un entorno urbano con gran potencial urbanístico, y generar nuevas dotaciones públicas para la mejora del entorno urbano en que se ubica.

Además, de mantenerse esta situación, no se cumpliría ninguno de los objetivos planteados por el PGOU de 1997. Por tanto, no se estima conveniente el mantenimiento de la situación actual de estos suelos.

2.2. Alternativa 1

La alternativa 1 se corresponde con la propuesta recogida en el propio Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 97 para el APR 07.02.

Esta propuesta se formula desde los siguientes criterios:

- Plantea la liberación de la superficie ocupada por las instalaciones de Metro, ya sea mediante el soterramiento de estas instalaciones o su traslado.
- Creación de una zona verde pública (número 5 en el plano de ordenación que se acompaña a continuación) sobre la superficie liberada por la eliminación de las instalaciones de Metro.
- Ubicación bajo dicha zona verde de un intercambiador (desdoblamiento del intercambiador existente en la glorieta) y de los aparcamientos de transportes (y, en su caso, de las Cocheras) con los correspondientes accesos e instalaciones que fueran necesarias en superficie.
- Ubicación de las edificaciones destinadas a usos terciarios y residenciales de carácter lucrativo en las zonas de borde rematando la zona suroeste de esta nueva zona verde definida, con una configuración de la parcela en L (marcada con el número 4 en el plano).
- Compleción de las dos manzanas situadas en la zona sur del ámbito de actuación (manzanas identificadas con los números 1 y 2 en la imagen) y de la manzana situada al noreste del ámbito. Los espacios libres de manzana (número 3) están limitados por los fondos máximos trazados paralelamente a la alineación oficial.
- Compleción de la estructura viaria y la trama urbana existentes, lo que se indica mediante el señalamiento de alineaciones con carácter indicativo, que podrán variar en función de las soluciones adoptadas en el desarrollo pormenorizado del ámbito.

No se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que la ubicación de las edificaciones asociadas a usos terciarios y residenciales en la esquina inferior izquierda de la nueva zona verde definida, con una configuración de la parcela en L, supone una barrera de cara a la correcta accesibilidad de dicho parque desde el sur, el cual requiere por ello una conexión más eficiente.

Además, impide un correcto asoleo de gran parte de la zona verde correspondiente al parque central, en las fechas más cercanas al solsticio de invierno.

2.3. Alternativa 2

Esta alternativa evaluada se basa en la propuesta de ordenación recogida en la MPG". Aunque se mantienen los objetivos generales planteados, y perseguía, al igual que la alternativa 1, el remate de las manzanas situadas al sur y al noreste del ámbito y la liberación del suelo ocupado por las antiguas cocheras para la creación de un gran parque central sobre el que se articula el conjunto de edificaciones, esta propuesta es más contundente en cuanto al soterramiento de las instalaciones de Metro de Madrid, que se plantea como una determinación vinculante.

Esta propuesta, presenta las siguientes diferencias respecto a la alternativa 1:

- Localización de los usos lucrativos (residencial y terciario) y dotacional para administraciones públicas sobre tres parcelas dispuestas al oeste de la nueva zona verde central en dirección norte - - sur, y cuyas fachadas longitudinales están orientadas hacia la calle Marqués de Lema y hacia el propio parque.
- Concreción como condición vinculante de las alineaciones oficiales para la definición de la trama viaria (en línea roja continua, identificada con un 2),
- Limitación de las alturas máximas de las edificaciones a 5 plantas más un ático en la parcela destinada al uso terciario, 8 + ático en las parcelas residenciales que completan las manzanas consolidadas, de 5 a 7 plantas en la parcela que completa la manzana del colegio, de 8 plantas más ático en la parcela dotacional y de 18 plantas a 20 + ático en la parcela residencial ubicada al suroeste del parque.
- Constitución de servidumbre de paso de personas y vehículos y una servidumbre de luces y vistas a favor de la parcela del colegio "El Porvenir" en superficie en la parcela residencial ubicada al sur del Colegio "El Porvenir", definiendo como límite edificatorio la alineación interior paralela al lindero sur del colegio (identificada con el número 5). Esta parcela, sin embargo, será edificable bajo rasante hasta el límite con la parcela del Colegio.
- Retranqueo de la alineación al sur de la zona verde, cuyo objetivo es posibilitar una rampa de acceso al aparcamiento subterráneo de las instalaciones de Metro.

No se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que la ubicación del acceso al aparcamiento subterráneo de las instalaciones del Metro no es la más adecuada para las necesidades funcionales establecidas por la compañía Metro.

Por otro lado, se entiende que la servidumbre de paso para personas y vehículos, junto con la servidumbre de luces y vistas a favor de la parcela del colegio se puede eliminar mediante la introducción de un tramo de viario público, reajustando la alineación norte de la parcela residencial.

En relación con la volumetría de la edificación de la parcela residencial al suroeste del parque, se considera que no es la más adecuada en cuanto a su inserción en del entorno urbano inmediato, debido a su gran volumen que se deriva de la altura de hasta 20 plantas a lo largo de la longitud total de la parcela.

2.4. Alternativa 3. Propuesta de Ordenación Adoptada

A partir de la propuesta descrita en la alternativa 2, se plantean una serie de ajustes en los criterios que derivan en la solución que finalmente se adopta, correspondiente, en líneas generales, con la recogida en el PPRI 2019

Se detallan a continuación estos criterios:

Modificación o ajuste de alineaciones oficiales para la mejora de la integración en la trama urbana

- Alineación sur de la parcela de Zona Verde: como respuesta a las necesidades funcionales establecidas por la compañía "Metro" se elimina el entrante en la alineación (rampa de acceso al aparcamiento subterráneo de las instalaciones de Metro) regularizando con ello la geometría de la zona verde, habilitándose un acceso en la esquina sureste.
- Ajuste de la alineación norte de la parcela residencial al sur del Colegio: se transforma la alineación interior en la nueva alineación oficial de la parcela, tanto sobre rasante como bajo rasante, eliminando con ello las servidumbres que se proponía constituir, y creando un viario público, mejorando así las dotaciones públicas y la funcionalidad de la infraestructura viaria del ámbito.
- Ajuste del trazado de la calle Esquilache en la zona del cruce con la nueva calle propuesta que unirá las calles de Bravo Murillo y Pablo Iglesias, rectificando la alineación, de tal forma que se regulariza la gran parcela central destinada a zona verde.

Modificación volumétrica del bloque residencial al sureste de la zona verde



- Desplazamientos de las parcelas occidentales y reducción de la ocupación del bloque de uso residencial con el fin de mejorar la inserción urbana del área en el conjunto urbano, posibilitando que la prolongación de la calle Virgen de Nieva se convierta en un "acceso" a la trama del Plan Castro a través del parque.
- Modificación volumétrica de esta parcela residencial, proponiendo, tras un análisis de distintas alternativas, una formalización en "L": un volumen bajo, de 9 plantas que dialogue con las alturas medias del entorno (8 + ático) y un volumen más alto, ubicado en la zona sur de la parcela para minimizar su impacto, que alcanzaría las 31 plantas + ático.

Nueva Zona Verde junto a la parcela del colegio "El Porvenir"

- Transformación del espacio de viario público frente a la parcela del colegio "El Porvenir", delimitando una zona verde contigua (tal y como se recoge en el PGOUM, APR.07.02) que proporcionará un nuevo frente para la manzana del colegio, favoreciendo la vista del ábside del edificio central, y que completa la dotación pública del parque centra

Se considera la alternativa 3 como la más adecuada para el desarrollo de este ámbito, tanto por plantear las mejores soluciones para la movilidad y la accesibilidad en el ámbito, como por conseguir todos los objetivos inicialmente fijados, alcanzándose además los valores óptimos de reservas de espacios libres y zonas verdes.

La propuesta no supone un impacto significativo respecto al volumen de la alternativa 2, como indican los estudios de soleamiento y los análisis urbanos previos llevados a cabo, y tiene, sin embargo, como consecuencia directa la estilización, la ligereza, permeabilidad y el valor icónico de la torre, en comparación con el volumen de la alternativa 2, mucho más masivo debido a su gran longitud, a pesar de tener menos altura.

Esta volumetría fue dictaminada favorablemente por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid (C.L.P.H) en la sesión celebrada el 01.07.2022".

Para las demandantes existe una deficiente formulación de las alternativas. Así, en relación con la alternativa 0 expresan que su planteamiento obvia e ignora que su derribo se llevó a cabo merced a un instrumento de planeamiento expulsado del ordenamiento jurídico por su disconformidad a Derecho lo que no resulta ser del todo cierto dado que está acreditado, y no se contradice, que con número de expediente 711/2020/02260 se tramitó la licencia de demolición de las edificaciones y parte de la urbanización existentes en la parcela entonces ocupada por las antiguas Cocheras de Metro de Cuatro Caminos, de 21/07/2020, previo informe favorable de la CLPH de 22/05/2020 (Acta 19/2020), de la que tomó conocimiento la CPPHAN en su sesión de 8/6/2020 (Acta 21/2020), en el que se proponen actuaciones para la protección de los tres elementos que habían sido considerados dignos de protección por la Dirección General de Patrimonio Cultural] en el contexto de la ordenación planteada para el ámbito por la MPG.07.317, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 26 de junio de 2014 y desarrollada posteriormente por el PPRI del APR.07.02-M, con número de expediente 135/2019/00071, que fue aprobado definitivamente el 29 de julio de 2019.

La anterior Modificación fue aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 26 de junio de 2014 y su nulidad declarada por Sentencia de 15 de abril de 2021 por lo que la demolición se produjo durante la sustanciación de un recurso en el que no se llegó a pedir la suspensión cautelar del Acuerdo por lo que la anulación del PGOU por sentencia no resulta aplicable sobre las resoluciones administrativas válidas y legalmente informadas bajo la vigencia de la norma, pues contrariamente a dicho planteamiento, la anulación de una disposición general, como dispone el art. 73 LJCA, no afecta a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que la hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales.

También se cuestiona la validez de las alternativas por la acrítica asunción del parámetro de la edificabilidad como incuestionable e inamovible por lo que, señalan, las distintas alternativas contempladas no son sino distintas propuestas volumétricas no alteran ni proponen en puridad distintas soluciones urbanísticas para la reordenación del ámbito y no se estudian pues, diferentes propuestas o alternativas, sino únicamente variaciones y ajustes a un modelo de planeamiento ya definido y decidido de antemano.

Conviene precisar que originariamente el ámbito era un APR en el que, como indicamos en aquella Sentencia de 15 de abril de 2021 en análisis del Protocolo de Colaboración suscrito entre Ayuntamiento de Madrid y Metro de Madrid, S.A. de fecha 20 de abril de 2010, existía una consonancia con la ficha original dado que se referí a que la ordenación resultante supondría una mejora dotacional para la ciudad en lo que se refiere a zonas verdes y suelos destinados a equipamiento públicos; implicará la desaparición en superficie de las cocheras e instalaciones anexas, y en su caso su soterramiento; la pervivencia de la prestación del servicio ferroviario; se favorecerá una ordenación que no superponga usos en altura sobre la cochera para evitar de este modo conflictos de propiedad y servidumbres, calificándose la zona sobre ella como zona verde.



La primera consecuencia que se deriva de la Modificación es la alteración del régimen urbanístico y la desaparición de los condicionantes derivados de la ordenación remitida que ya no existe por más que la Memoria de la Modificación parta de las mismas.

Ahora bien, resulta esclarecedor, para el análisis de las alternativas, la llamada que hace la Memoria de la Modificación a la Memoria del PG97 en relación con los ámbitos análogos y que formaban parte de las denominadas "actuaciones estructurantes puntuales de recualificación y regeneración urbana". En dicha Memoria se indicaba que "Para la ciudad, la intervención en estos espacios obsoletos determinó la posibilidad de recuperar y regenerar áreas y enclaves singulares, de gran potencial urbano, en los que desarrollar una actuación de reforma interior, eliminando estos impactos medioambientales y proyectando una nueva ordenación del espacio basada en los principios de sostenibilidad y mejora de la calidad urbana y, por extensión, de la calidad de vida de las personas, incorporando nuevas y mejores zonas verdes de uso público, nuevos equipamientos y dotaciones públicas y, como resultado, una mejora medioambiental y paisajística que permitiera disponer de nuevas referencias arquitectónicas y urbanísticas".

Es cierto que esta Sección, en su Sentencia de fecha 20 febrero de 2009 (rec. 747/2020) ha señalado, en relación con la aplicación del artículo 43 apartado a) de la LSCM que *"sería aplicable con muchos matices a las modificaciones puntuales, porque no se trata de adoptar un modelo territorial completo, sino muy limitado, y lo cierto es que es en la Memoria donde se estudian las alternativas y se justifica la decisión de ordenación"*y, en relación con los artículos 42 e) apartado 3º y 43 apartado a) y f) de la LSM que *"lo que impugna no es un Plan General, sino su modificación parcial localizada en una pieza de suelo urbano, y no puede trasladar sin más, las determinaciones exigidas para los documentos del Plan General, con los que se exigen para la modificación puntual. Por ello, no se entiende que se cite como infringido el apartado 2 del número 7 del art. 42 de la LSM, al establecer que cuando proceda, el plan contendrá, como determinaciones complementarias la organización de la gestión y la ejecución de la ordenación estructurante, porque se refieren a los desarrollos urbanísticos, o si se prefiere, el orden de prioridades solo puede entenderse al interrelacionar las actuaciones y desarrollos, pero no ceñidos a una sola pieza de suelo; y lo mismo ocurre cuando se queja del contenido de la memoria en orden a la selección de alternativas y la toma de decisiones y justificarse la ordenación establecida, especialmente a la luz de su evaluación ambiental, que se unirá como anexo, puesto que ello se refiere, esencialmente, a la adopción de un modelo territorial"*. Pero no es menos cierto que en dicha Sentencia no se expresa que no deba existir un estudio de las alternativas ni que su contenido esté meramente constreñido al alcance de la ordenación. Es, precisamente, la proposición de diferentes alternativas de ordenación la que determinará la mejor solución ambiental a la propuesta adaptada.

Desde esa perspectiva es de la que hay que partir para realizar un correcto análisis de las alternativas propuestas en el documento ambiental, fuera de que el objeto pueda o no compatibilizarse con el originario en su razón de ser pues no es discutible que pueda el planificador objetivar una necesidad de recuperar espacios en beneficio de la ciudad, pero es ese beneficio el que debe plantearse en las correspondientes alternativas pues así lo ha querido la Memoria del PGOUM97.

Sobre tal base, volvamos, ahora, a la definición del documento en relación a las alternativas propuestas. Una lectura de detallada de las mismas nos hace ver, con claridad, que no se cumple con las determinaciones propias del alcance que deberían tener y ello es consecuencia de la ineludible necesidad de dar cumplimiento a un Protocolo en su día suscrito y ejecutado en el contenido de la transmisión patrimonial del suelo, y que dejó de ser un condicionante de ordenación derivado del PGOUM85 pero que se asumen en la configuración del APE. Las alternativas propuestas no dejan de ser una mera configuración variable y pormenorizada de las distintas estructuras edificatorias y de la ubicación de la zona verde y de los viales. No hay un proceso de análisis ambiental, ni de sostenibilidad y mejora de la calidad urbana en la elección, ni entre las mismas se encuentra alguna distinta que pudiera dar al ámbito en cuestión un uso diferente al propuesto y que también pudiera suponer esa mejora y las razones por las que se desecharía.

Tales consideraciones no infringen la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2024, dictada en el recurso de casación nº 5113/2022, pues que en ella se fija está referida a *"La situación fáctica del suelo (suelo urbanizado), obtenida en su totalidad por la ejecución de un plan urbanístico posteriormente anulado, puede producir el efecto jurídico determinante de la elección de la modalidad de evaluación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado y no por el ordinario siempre que, atendido el tiempo transcurrido y la consolidación de la urbanización, esa situación imposibilite a la Administración imponer las medidas de restauración del orden urbanístico infringido o resulten dichas medidas excepcionalmente costosas social y económicamente, siempre que no exista la posibilidad material ni jurídica de elegir otra alternativa distinta de la existente desde la perspectiva medioambiental y concurren especiales razones de interés público que justifiquen la actividad planificadora"*.



Tampoco entra en contradicción con lo manifestado en nuestra Sentencia de 10 de febrero de 2023, dictada en el recurso 461/2020, pues los planteamientos fácticos de los distintos ámbitos resultan ser diferentes por lo que el alcance del análisis de las alternativas difiere sustancialmente.

Como indicamos en nuestra Sentencia de 2 de febrero de 2022 (rec. 499/2020) *"las alternativas han de ser ambientalmente viables lo que significa que han de ser reflejo de una realidad posible, concordante con lo pretendido y que contemple su relación con la realidad del suelo que se pretende modificar"* y como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2028 (cas. 2339/2017) *"los motivos de la ley residen en poder elegir, entre diferentes alternativas posibles, aquella que mejor salvaguarde los intereses generales desde una perspectiva global e integrada y teniendo en cuenta todos los efectos derivados de la actividad planeada o proyectada. Pero esta elección, si ha de poder alcanzar tal finalidad, ha de poder recaer -como alternativa posible- en la alternativa de no realizarse, y por tanto esa alternativa ha de poder tener algún lugar en el proceso de evaluación"*, criterio que también debe alcanzar a la posibilidad de realizar una ordenación diferente a la vinculada a una promoción residencial previamente concertada.

DECIMOPRIMERO.-En el siguiente de los motivos se insta la nulidad de la Modificación por infracción de la reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública establecida en la Disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Señalan las recurrentes en la ordenación del ámbito de la MPG del APE 07.07 'Parque Metro Cuatro Caminos' únicamente *"se destina el 10% del total de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública (VPPL)"* -tal y como se señala en el apartado 5.1. de la memoria de Ordenación del DOP- y no el 20% previsto en la nueva redacción dada al art. 20.1 b) TRLSRU lo que determinaría la nulidad de pleno derecho de la modificación.

Sin perjuicio de que la discusión carece de objeto a la vista de la causa de nulidad que hemos decretado, conviene dejar resuelta dicha cuestión en aras del principio de congruencia. A los efectos de la resolución de la controversia conviene traer a colación, por un lado, la normativa que sirve de base al motivo. Así, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su Disposición final cuarta modificó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, dando una nueva redacción a la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que quedó redactada del siguiente modo:

"b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social".

La cuestión es que la citada Ley no altera el régimen transitorio del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que mantiene la misma redacción en su Disposición transitoria primera, relativa a la aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional, en la que se indica lo siguiente:

"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley, con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se



hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, las comunidades autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios".

Sobre tal base normativa, por otro lado, nos encontramos con una Modificación del PGOUM97 cuya aprobación inicial se produjo por Acuerdo de 28 de julio de 2022 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, que cuenta con una primera aprobación provisional de 28 de febrero de 2023 que fue rechazada por el Director General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que requirió al Ayuntamiento de Madrid para que completase y subsanase el expediente de la Modificación Puntual con la delimitación de la Unidad de Ejecución, y que fue nuevamente aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de septiembre de 2023 remitiéndose el 3 de octubre de 2023 a la Comunidad de Madrid que, por Acuerdo de 27 de diciembre de 2023, del Consejo de Gobierno, aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la creación del Área de Planeamiento Específico 07.07 «Parque Metro Cuatro Caminos», distrito de Chamberí, con la delimitación de la unidad de ejecución, del término municipal de Madrid (BOCM nº 3, de 4 de enero de 2024).

El principio general es el establecido en el artículo 2.3 del Código Civil que establece que "Las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario" pero es obligado recordar la jurisprudencia del Tribunal Constitucional con relación a la irretroactividad de las normas a que se hace referencia en el artículo 9.3º de la Constitución y su trascendencia a los efectos del debate de autos. Tal análisis nos lo realiza el Tribunal Supremo en su Sentencia de 22 de mayo de 2024 (rec. 241/2023) en la que se señala lo siguiente: *"Así como se declara en la sentencia 270/2015 (ECLI:ES:TC:2015:270) "desde nuestros primeros pronunciamientos (SSTC 42/1986, de 10 de abril, FJ 3 , y 65/1987, de 21 de mayo , FJ 19), lo que se prohíbe en ese art. 9.3 CE es la retroactividad entendida como incidencia de la nueva ley en los efectos jurídicos ya producidos de situaciones anteriores. La irretroactividad sólo es aplicable a los derechos consolidados, asumidos e integrados en el patrimonio del sujeto y no a los pendientes, futuros, condicionados y expectativas [por todas, SSTC 99/1987, de 11 de junio, FJ 6 b), y 178/1989, de 2 de noviembre , FJ 9], de forma que sólo puede afirmarse que una norma es retroactiva a los efectos del art. 9.3 CE cuando incide sobre relaciones consagradas y afecta a situaciones agotadas [STC 99/1987 , FJ 6 b)], supuesto en el que la prohibición de retroactividad operaría plenamente y solo exigencias cualificadas del bien común podrían imponerse excepcionalmente a tal principio. Por el contrario, en el caso de la retroactividad impropia, que incide en situaciones no concluidas, hay que reconocer al legislador un amplio margen de libertad, de suerte que no entran dentro del ámbito de la retroactividad prohibida las disposiciones que, carentes de efectos ablativos o peyorativos hacia el pasado, despliegan su eficacia inmediata hacia el futuro aunque ello suponga incidir en una relación o situación jurídica aún en curso.*

"En suma, conforme a la doctrina de este Tribunal, el art. 9.3 CE no contiene una prohibición absoluta de retroactividad que conduciría a situaciones congeladoras del ordenamiento contrarias al art. 9.3 CE (STC 126/1987, de 16 de julio , FJ 11), ni impide que las leyes puedan afectar a derechos e intereses derivados de situaciones jurídicas que siguen produciendo efectos, pues no hay retroactividad proscrita cuando una norma regula pro futuro situaciones jurídicas creadas con anterioridad a su entrada en vigor o cuyos efectos no se han consumado, ya que el legislador puede variar ex nunc el régimen jurídico preexistente de los derechos individuales, siempre que se ajuste a las restantes exigencias de la Constitución (STC 227/1988, de 29 de noviembre , FJ 9)."



Como criterio orientador, resulta relevante, a tenor de la doctrina del TC, distinguir entre la retroactividad auténtica o de grado máximo, y la retroactividad impropia o de grado medio. Como indica el Tribunal Supremo en su Sentencia de 24 de marzo de 2025 (cas. 6090/2022) *"En el primer supuesto, que se produce cuando la disposición pretende anudar sus efectos a situaciones de hecho producidas con anterioridad a la propia Ley y ya consumadas, sólo exigencias cualificadas de interés general podrían imponer el sacrificio del principio de seguridad jurídica. En el supuesto de la retroactividad de grado medio o impropia, que se produce cuando la Ley incide sobre situaciones jurídicas actuales aún no concluidas, la licitud o ilicitud de la disposición dependerá de una ponderación de bienes llevada a cabo caso por caso que tenga en cuenta, de una parte, la seguridad jurídica y, de otra, los diversos imperativos que pueden conducir a una modificación del ordenamiento jurídico tributario, así como las circunstancias concretas que concurren en el caso, es decir, la finalidad de la medida y las circunstancias relativas a su grado de previsibilidad, su importancia cuantitativa, y otros factores similares (STC 126/1987 , fundamentos jurídicos 11, 12 y 13, STC 197/1992 , fundamento jurídico 4. y STC 173/1996 , fundamento jurídico 3.)"*. Como tiene declarado el propio Tribunal Constitucional, al admitir la retroactividad impropia, esta alcanza solo a las disposiciones que, carentes de efectos ablativos o peyorativos hacia el pasado, despliegan su eficacia inmediata hacia el futuro, aunque ello suponga incidir en una relación o situación jurídica aún en curso.

Sobre tal base debemos recordar que nos encontramos ante una Modificación de un Plan General cuyo objeto es la transformación de un determinado ámbito urbanístico, por lo que no podemos hablar de derechos consolidados pues, como ha señalado la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2023 (cas. 2254/2022), del carácter estatutario del derecho de propiedad del suelo, presente en nuestra legislación urbanística ya desde la Ley del Suelo de 1956, se deriva la escalonada incorporación al patrimonio del propietario de los derechos que derivan de la ordenación urbanística que determina que sólo cuando se han cumplido los deberes y cargas que le incumben en el proceso urbanizador puede decirse que se han incorporado a su patrimonio los contenidos que la norma, de modo artificial, añade a su derecho inicial sobre el suelo (art. 61 LS 1956, art. 76 TRLS 1976, art. 8 TRLS 1992, art. 7 TRLS 2008 o art. 11 TRLS 2015) por lo que no podemos hablar de derechos consolidados por la mera existencia de la "obligada ejecución de un Protocolo de actuación sobre los citados terrenos que ha derivado en la transmisión de titularidades del suelo.

La Administración está ejerciendo su *ius variandi* con la finalidad de conseguir, en cada momento, los intereses generales y colectivos de la ciudad y, con ello, su potestad para alterar, modificar, revisar o formular *ex novo* un planeamiento urbanístico. Así lo ha expresado la STS de 12 de diciembre de 2014 (ECLI:ES: TS:2014: 5164, RC 3058/2012) ---recordando las anteriores SSTs de 30 de octubre de 2013 (RC 2258/2010), 26 de julio de 2006 (RC 2393/2003), 30 de octubre de 2007 (RC 5957/2003) y 24 de marzo de 2009 (RC 10055/2004), entre otras---, hemos insistido, en lo siguiente: *"Las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales; no los intereses de uno o de unos propietarios; ni tan siquiera los intereses de la propia Corporación Municipal"*. Más en concreto, en la STS de 20 de abril de 2011 (ECLI:ES:TS:2011:2284 , RC 1735/ 2007) declaramos: *"La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es sólo una potestad, sino que constituye, además, un deber administrativo de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan, como señala el artículo 156.d) del Reglamento de Planeamiento. Estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que pueden demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para realizar los ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público"*.

El Derecho transitorio tiene como función amparar situaciones en principio conformes al ordenamiento, que por razones sobrevenidas y por el propio efecto de la evolución normativa, devienen disconformes con aquel, pero no es un expediente para la sanación de actos originariamente ilegales o que legitime a posteriori la atribución de derechos no concedidos por la normativa superada.

El problema que se suscita en autos es la intromisión en dicho ejercicio de una alteración normativa que incide, decididamente, en el contenido del mismo lo que, sustancialmente, nos traslada al régimen transitorio del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, siempre que quisiéramos entender que se produciría una retroactividad impropia. Esta premisa la sostenemos partiendo de las consideraciones expresadas en la STC 79/2024 cuando señala que *"La demanda se limita a indicar, en primer lugar, que «la regulación del artículo 3» de la Ley 12/2023 (aunque en realidad solo combate tres de las definiciones allí contenidas y no su conjunto) «supone una vulneración del principio de seguridad jurídica [...] al restar previsibilidad al ordenamiento jurídico» por lo que entiende es una singular complementariedad-supletoriedad, argumento al que parece anudar la inseguridad jurídica y que sí tiene su propio desarrollo argumental. En segundo lugar, al identificar en el encabezado del apartado el motivo de impugnación del art. 16 se hace una mención al art. 9.3 CE que sin*



embargo luego no se desarrolla; parece un error, pues el contenido de esa impugnación se refiere, una vez más, a la pretendida supletoriedad del Derecho estatal. Finalmente, se señala, respecto a la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, que la no previsión de un régimen de transitoriedad en ella crea «una situación de inseguridad jurídica virtualmente insostenible y de consecuencias imprevisibles y vulnerando el principio de seguridad jurídica». Tal y como señala el abogado del Estado, ese régimen transitorio no es sin embargo objeto del precepto impugnado y debe buscarse en las disposiciones correspondientes de la normativa a la que se refiere».

Es cierto que en tramitación parlamentaria de la Ley de la Vivienda se formularon enmiendas en relación con esta cuestión, pero las mismas no fueron abordadas ni en el debate en Comisión ni en el Pleno por lo que extraer cualquier conclusión sobre el silencio resultará meramente especulativa pues el silencio puede llevar tanto a su no consideración como a su innecesidad en base a lo señalado por el Constitucional.

Por lo tanto, nos encontramos con que el legislador altera un parámetro concreto de una norma en vigor, pero mantiene el régimen transitorio que la norma modificada establece que, evidentemente, no parte de las mismas premisas pues las razones de la aplicación difieren entre la norma que introdujo la reserva y la que la modifica.

La Disposición transitoria primera del TRLSRU 2015 refiere que "la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".

No siendo objeto de controversia que estamos ante un cambio de ordenación (vid. STS de 16 de febrero de 2021, cas. 8388/2019), una lectura textual de la norma nos haría pensar que, por la fecha de la aprobación de la Modificación, el porcentaje del 20% resultaría de aplicación obligada, pero, como veremos, ello no es así.

La referencia que la citada Disposición realiza a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, solo puede entenderse en razón al alcance propio de la medida que se justifica en su Exposición de Motivos cuando se expresa que "parece hoy razonable encajar en el concepto material de las bases de la ordenación de la economía la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, por su incidencia directa sobre dichos mercados y su relevancia para las políticas de suelo y vivienda". El legislador intervino en el uso residencial del suelo estableciendo, a través de la fijación, en su artículo 10 b), de una primera aproximación porcentual cuando señala como criterio básico de la utilización del suelo: "Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización. No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social" y estableciendo un régimen transitorio para su aplicación indicando que "aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística". Tal regulación se mantuvo por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, siendo la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la que modificó, a través de su disposición final 12ª, el citado porcentaje dando una nueva redacción al citado artículo 10.1 b) del TRLS2008 que quedó redactado en los siguientes términos:

"b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social".

Si se observa la exposición de motivos de esta Ley, se puede concluir que la razón inicial que justificaba la aplicación del porcentaje de reserva no se altera sino que existe una razón específica para su alteración cual era la flexibilización "cuando la actuación se realiza sobre suelo en situación de urbanizado, con la idea de asegurar en la mayor medida posible la ya complicada viabilidad de las operaciones de renovación urbana que impliquen una reurbanización del ámbito de actuación". Es cierto que la Disposición transitoria segunda de esta Ley establece un régimen transitorio pero el mismo está limitado, exclusivamente, a la posibilidad de dejar en suspenso su aplicación y que en nada afecta a la cuestión ahora objeto de debate.

Como vemos, la sucesiva implantación del régimen de reserva siempre ha tenido la misma razón de ser que no era otra que la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda asequible y la voluntad, sucesiva, del legislador ha sido la de incorporar dicha garantía en función de las circunstancias socio-económicas concurrentes en cada concreto momento. Es desde esa perspectiva que debe entenderse la modificación del porcentaje establecido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por lo que no cabe duda que el régimen transitorio al que hace referencia el Texto de 2015 debe entenderse vinculado a la entrada en vigor de la nueva Ley y al producirse ésta con posterioridad a la aprobación inicial de la Modificación objeto de impugnación, la aplicación del 10% de reserva sería la correcta, tal y como se fija en la Modificación.

DECIMOSEGUNDO.-En el siguiente de los motivos se insta la nulidad de la Modificación por incumplimiento de las condiciones de soterramiento bajo rasante de las instalaciones de Metro.

La base del motivo se sustenta en el hecho de que la diferencia de cota entre el punto medio de la rasante con la capa superior del forjado es de entre 190 a 901 centímetros y que el edificio de cocheras es bajo rasante y no sobre rasante pues se llega a elevar hasta 9 metros sobre los viales perimetrales, todo con infracción de los artículos 6.6.15.3) y 6.3.5 de las NNUU.

Conforme al artículo 3.2.8 de las NNUU del PGOUM97 en las APE es el Plan General el que establece "una ordenación específica y pormenorizada que se diferencia del suelo urbano común por constituir unidades de gestión independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifiquen su tratamiento individualizado" y, además, cuentan con "unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes".

Conforme a dicho precepto es que, precisamente, no puede hablarse de una infracción de unos preceptos que regulan determinadas condiciones para el resto de suelo urbano común. Solamente habría que determinar si concurren o no dichas condiciones urbanísticas y a tales efectos resulta trascendente el informe, no contradicho por prueba técnica alguna en contra, emitido el 22/11/2022 y el Protocolo de Colaboración suscrito entre el Ayuntamiento y Metro de Madrid que recogen las circunstancias excepcionales para la construcción de las nuevas instalaciones ferroviarias, con la imposibilidad de mover la cota actual de la plataforma de las cocheras, y con los condicionantes de los túneles y de los viales del entorno que delimitan el ámbito de actuación y que determinaron la propuesta de implementación de una solución de ordenación para la parcela VB.01-TF, a lo que se suma el informe técnico de Metro de Madrid de 4/02/2023 en el que informe se describen las condiciones de acceso y de las infraestructuras existentes.

Este último informe concluye señalando que "la geometría de la envolvente, "la caja", que alberga las instalaciones de la cochera es el resultado de considerar y dar respuesta al conjunto necesidades funcionales propias de la explotación ferroviaria, y otras cuestiones que tienen que ver con las preexistencias, el entorno y la topografía.

Como hemos justificado, todos estos aspectos son condiciones de partida inalterables.

En efecto, no se puede rebajar el punto de acceso al depósito por las infraestructuras y servicios que se sitúan bajo el trazado, ni el gálibo mínimo necesario para el acceso y mantenimiento de los trenes. Solo estas dos condiciones definen por sí solas los niveles o cotas en las que se han de situar los planos de la plataforma del haz de vías, y la losa de cubierta, quedando la cota de la cochera en 700 m.s.n.m. y la cota superior de la losa en la cota 707 m.s.n.m.

En circunstancias en la que el entorno no hubiera sido determinante, estos los planos de suelo y techo se habrían diseñado como dos losas paralelas, separadas por una altura suficientemente amplia para permitir cómodamente las labores de acceso y mantenimiento de los trenes. En este caso, nos encontramos frente a



una situación poco frecuente, que consiste en la necesidad de insertar una instalación industrial de grandes dimensiones, en un tejido urbano consolidado. Por este motivo, Metro ha realizado el esfuerzo de ajustar al máximo las dimensiones de la cochera con la idea de ajustar en lo posible los bordes de la cochera con el entorno, buscado acuerdos mediante rampas, desde la cara superior de la losa a las calles perimetrales.

Con todas estas consideraciones, el resultado de la envolvente es una losa de cubierta cuyo diseño final, niveles, rampas y accesos podemos ver en esta imagen".

Por lo tanto, sí existen unos condicionantes, debidamente justificados, que determinan esa ordenación particularizada del APE y que nos llevan a la desestimación del motivo.

DECIMOTERCERO.-En el siguiente de los motivos se insta la nulidad de la Modificación por las rasantes perimetrales y las condiciones de funcionalidad y accesibilidad del espacio público diseñado sobre la losa de las instalaciones de metro.

Aluden las recurrentes al posible incumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En primer lugar, se ha de significar que la citada Orden fue derogada por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y que se dictó de conformidad con lo establecido en la disposición final cuarta del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril.

Si se realiza una lectura detenida del motivo se puede observar con meridiana claridad que las apreciaciones que dibuja son meras concepciones subjetivas basadas en hipótesis que no pueden admitirse dado que no existe un proyecto técnico aprobado de ejecución que avale tales consideraciones, no consta aprobado. El Capítulo V de la Orden TMA/851/2021 recoge los elementos básicos de urbanización para el cumplimiento de dicho derecho lo que, de conformidad con el Capítulo II del Real Decreto 505/2007, ya nos hace ver que ha de ser con ocasión del proyecto de urbanización, o de las determinaciones pormenorizadas de la dotación que se realicen en el planeamiento de desarrollo, cuando dichas condiciones de accesibilidad hayan de ser cumplidas y las zonas verdes y de tránsito adaptadas a dichas condiciones. En suma, el motivo se desestima.

DECIMOCUARTO.-En el siguiente de los motivos se insta la nulidad de la Modificación por la alteración del equilibrio entre edificabilidad y cantidad y calidad de las dotaciones del ámbito.

Señalan las recurrentes que se ha producido una enorme e injustificada disminución de la cantidad de dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo en detrimento de la proporción ya alcanzada en la situación de partida, incumpliendo el art. 67.2 de la Ley 9/2001 en claro perjuicio para el interés general.

Esta cuestión también carece de alcance dado que hemos declarado que la delimitación del ámbito no es correcta por lo que resultaría imprescindible realizar un nuevo cálculo de redes.

No obstante ello, cabe decir, como bien se indica en los escritos de contestación esta Sección ya ha realizado varios pronunciamientos en los que hemos establecido la no aplicación de dicho precepto en los suelos clasificados como suelo urbano no consolidado en los que los estándares de redes exigibles serían los establecidos en el artículo 36.6 de la LSCM.

Así, en nuestra Sentencia de 10 de febrero de 2023 (rec. 461/2020) indicamos lo siguiente:

"DÉCIMOTERCERO. - Sobre la alteración del equilibrio entre edificabilidad y cantidad y calidad de las dotaciones del ámbito.

La parte demandante, [...], denuncia en defensa de su pretensión, en síntesis, como cuarto motivo de impugnación de los acuerdos impugnados el siguiente vicio de nulidad: nulidad del instrumento de planeamiento urbanístico general impugnado por la alteración del equilibrio entre edificabilidad y cantidad y calidad de las dotaciones del ámbito.

Se denuncia que la MPG infringe el artículo 67.2 LSCM, al no respetar para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación urbanística "Madrid Nuevo Norte" la regla del mantenimiento de la ratio entre dotaciones y m2 construibles que exige el precepto legal.

Expuesto así el cuarto motivo de impugnación de forma resumida, desarrollado con más amplitud en el fundamento de derecho segundo, veamos a continuación la normativa aplicable y algunos apartados de la Memoria de la MPG relevantes para su resolución.

El artículo 67.2 LSCM, bajo el título "Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística", dispone lo siguiente: [...]

El artículo 36.6 LSCM, bajo el título "Determinaciones sobre las redes públicas", establece lo siguiente: [...]

Los suelos de la MPG se encuentran en situación de urbano no consolidado, como hemos expuesto y justificado anteriormente, y en esta clase de suelo, no es aplicable el artículo 67.2 LSCM, sino que los estándares de redes locales se rigen por el artículo 36.6 LSCM, a diferencia de lo que ocurre con el suelo urbano consolidado al que sí resulta de aplicación aquel precepto.

El motivo de impugnación no puede prosperar.

La afirmación que acabamos de hacer se encuentra respaldada por lo declarado en nuestra sentencia de 15 de abril de 2011 (rec. 840/2010) (confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 2014, rec. 3745/2011), así como en nuestra sentencia de 17 de julio de 2018 (rec. 227/2017). Decíamos en nuestra sentencia de 15 de abril de 2011 lo siguiente:

"Para centrar adecuadamente las cuestiones suscitadas en el presente pleito, es necesario constatar con carácter previo y primordial el hecho no controvertido por las partes de que las parcelas objeto de este litigio constituyen suelo urbano consolidado según los requisitos exigidos por el artículo 14.2 de la LSM (están completamente urbanizadas e integradas en la malla urbana). Este hecho significa que no puede entenderse que los terrenos de dichas parcelas estén integrados en ámbitos de actuación ni tampoco en unidades de ejecución (que el PGOU no ha delimitado) en el sentido legal que a dichas figuras le atribuye los artículos 42.6 y 36.6 de la LSM, en relación con los artículos 18.2 y 92 de esta misma Ley (proceso de ejecución). En el suelo urbano no consolidado (que precisa de desarrollo urbanístico), es legalmente exigible que el incremento de edificabilidad por ese cambio a uso residencial desde el de infraestructura (en este caso se le ha de denominar cambio para lograr una mayor intensidad de uso) deba ir acompañado, para determinar las obligaciones de los afectados, de las previsiones de redes locales del indicado artículo 36.6 (estándares), pero, se insiste, no es el caso objeto de autos."

Asimismo, la STS de 26 de febrero de 2014 que confirmaba aquella, declaraba:

"Así, pues, desde la perspectiva de lo dispuesto por la normativa estatal, la modificación puntual proyectada, se ajusta al criterio general de proporcionalidad establecido por ella.

Porque, efectivamente, la modificación puntual incrementa las cesiones en la medida en que lo hacen también los aprovechamientos. Esto no se discute. Lo que se cuestiona es más exactamente la concreción de su alcance, dicho de otro modo, la cuantificación de las cesiones procedentes en este caso, y tal determinación corresponde a cada Comunidad Autónoma.

Como ya se ha señalado, en el ámbito de la Comunidad madrileña, y en relación con el supuesto sometido ahora a nuestro enjuiciamiento (distinto sería si se tratara de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable), la referencia está constituida por el artículo 67.2 LSM, que sitúa el punto de equilibrio en el mantenimiento de la proporción entre aprovechamientos y cesiones ya alcanzado por la ordenación urbanística cuya modificación pretende llevarse a efecto."

En la misma línea argumental, nuestra sentencia de 17 de julio de 2018 (rec. 227/2017), referida a la MPG relativa al AOE 00.08 "Parque Olímpico-Sector Oeste" y al APE 20.14 "Estadio de la Peineta", declara lo siguiente:

"Ahora bien, al constituir suelo urbano no consolidado (que precisa de desarrollo urbanístico), es legalmente exigible que el incremento de edificabilidad por ese cambio de titularidad [...] deba ir acompañado, para determinar las obligaciones de los afectados, de las previsiones de redes locales del indicado artículo 36.6 (estándares) [...]."

Como es lógico y natural, la exigencia de mantenimiento de la proporcionalidad - cantidad y calidad- de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo que establece el artículo 67.2 LSCM, carece de sentido cuando se modifican determinaciones de ordenación de unos suelos urbanos no consolidados que no fueron implementadas. En efecto, únicamente cuando el proceso de transformación ha sido completado adquiere sentido la comparación de dotaciones reales existentes que prevé el precepto. La Memoria de la MPG contiene un capítulo expresamente redactado para tratar el cumplimiento del artículo 67.2 en el capítulo 7 (página 187). En él se remite el capítulo 6 precedente "ANÁLISIS COMPARADO DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO PROPUESTO", donde realiza un ejercicio informativo de comparación que toma como referencia lo dispuesto en el artículo 67.2 LSCM para el suelo urbano consolidado mantenido como tal por el planeamiento. Y ello, destacando que en materia de redes la MPG ha de quedar sujeta, como en efecto lo hace, a las exigencias legales derivadas del artículo 36.6 del mismo cuerpo legal, de conformidad con la doctrina sentada por los Tribunales al respecto con relación a ambos preceptos.

Sentado lo anterior, debe ser rechazado el motivo de impugnación, sin necesidad de abordar las objeciones que las partes codemandadas, Ayuntamiento de Madrid y DCN, hacen a los cálculos realizados por la parte actora,



concluyendo que, a la vista de los datos de la Memoria General, particularmente del punto 6 y los cuadros en las páginas 169 y 172, se observa que en cualquier escenario la MPG no reduce el estándar de zonas verdes en relación con la superficie edificable.

No obstante, la parte actora hace una afirmación adicional que debe ser abordada, consistente en que en la MPG debe mantenerse la cifra de redes locales de zonas verdes en términos absolutos, según lo que se determina en la ficha del APR 08.03, en aplicación del artículo 3.2.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General que regula el Régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Remitido.

Con tal afirmación la parte recurrente pretende que, aunque desaparezca el APR 08.03 y, conjuntamente con el APE 05.27, se vea sustituido por cuatro nuevas áreas/homogéneos ámbitos de actuación, las superficies consignadas en las fichas para redes públicas no pueden disminuirse en ningún caso.

No puede aceptarse tal razonamiento, puesto que las cifras mínimas de cesión previstas en las fichas constituyen una determinación estructurante que deberá ser respetada por el planeamiento de desarrollo, pero no suponen un límite a posibles modificaciones de planeamiento general por cuanto estas modificaciones tienen el mismo rango que la disposición que impone discrecionalmente la limitación.

Conviene recordar que el APR 08.03 era un área de planeamiento remitido que, como tal, no contaba con ordenación pormenorizada, al remitir el planeamiento general su definición a la redacción de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija, ex art. 3.2.11.1. PGOU97.

De este modo, nada impediría que a través de la modificación del planeamiento se alterara la ficha para modificar la superficie de las redes o, incluso, para indicar que el fijadas por la ficha, siempre que se respeten los estándares legales fijados en el artículo 36.6 LSCM.

Así lo entendió la Comisión de Seguimiento del Plan General de Madrid al prever la posibilidad de modificar las dotaciones fijadas en la ficha a través de una modificación puntual del Plan General en su acuerdo n° 151, de 1 de junio de 2000. Criterios aplicables a los planeamientos de desarrollo en las APR y APE:

"3°. Deberá tramitarse una Modificación de PG cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: alteración de los usos cualificados, aumento de aprovechamiento, reducción de zonas verdes, reducción global de usos dotacionales o alteración de sistemas generales; y, en los casos de tipologías unifamiliar y colectiva de baja densidad, cuando se produzca aumento de densidad o alteración de dichas tipologías."

Por todas las consideraciones realizadas, procede la desestimación del motivo de impugnación, al no resultar aplicable el artículo 67.2 LSCM al suelo urbano no consolidado objeto de la MPG".

Ahora bien, dicha doctrina tendrá sus matices en tanto en cuanto el ámbito está compuesto por dos zonas diferenciadas en las que una de ellas es clasificada como suelo urbano consolidado, pero que ha de mantenerse en tanto en cuanto este último no está sometido a reforma.

Por otro lado, en relación con la posible infracción del artículo 67.2 de la LSCM en la vertiente de calidad de las dotaciones, debemos seguir el criterio mantenido con ocasión de la revisión jurisdiccional del mismo ámbito en el Acuerdo de fecha 26 de junio de 2014 en nuestra Sentencia de 15 de abril de 2021, ya citada, en la que señalamos lo siguiente:

"Partiendo de la base de que la parcela en cuestión, por determinación de la ficha y por su destino original, está calificada como dotacional, como señalamos en nuestras Sentencias de 15 de abril de 2011 (rec. 840/2010) y 28 de marzo de 2018 (rec. 499/2017), "el enfoque al que nos llevaría esa realidad formal sería el que resulta de lo dispuesto en art. 67.2 de la LSM, es decir, sería obligatorio compensar el incremento de edificabilidad con mayores dotaciones, pero no con los estándares del artículo 36.6 de la LSM, al que aquel precepto no se remite ni directa ni indirectamente. Los criterios de comparación de referencia vienen constituidos por la situación real existente de las dotaciones (a modo de índice de calidad de vida que no se puede empeorar)". Por lo tanto, esa nueva y distinta intensidad de usos de las parcelas propuestos por el Ayuntamiento requiere mayores dotaciones para la población cuando se trata de usos residenciales que cuando se trate de usos terciarios o industriales, que no sucederá cuando el uso que se suprime es el dotacional para el transporte para pasarlo al residencial dado que la calidad siempre será mejor si la dotación que se suprime, como es el caso, no supone pérdida alguna de la misma ni de su destino. Así, en el caso de autos la infraestructura no se pierde sino que se soterra siendo sustituida en superficie por una zona verde que constituye la superficie mínima de cesión por lo que, independientemente del aumento de la edificabilidad, la nueva dotación mejorará, en todo caso, la calidad de las existentes y tal era la finalidad del APR y que ha sido traída a la Modificación al tratarse de un suelo aislado y desintegrado del tejido urbano con un fuerte impacto medioambiental negativo. No debe olvidarse que, según se recoge en la Memoria de la MPG, los objetivos de la actuación global (que se recogerán asimismo en la Ficha de Condiciones para el desarrollo de la APR 07.02-M "Metro Cuatro Caminos") son los siguientes: (i) recuperación



para la ciudad de un enclave urbano próximo a Cuatro Caminos con gran potencial urbanístico; (ii) transformación urbana como resultado de la eliminación en superficie de las cocheras e instalaciones infraestructurales de la compañía "Metro de Madrid, S.A.", con soterramiento de todas esas instalaciones; (iii) regeneración urbana de valores paisajísticos y arquitectónicos y obtención y urbanización de amplias zonas verdes públicas, y (iv) ordenación de los bordes con edificaciones lucrativas y dotacionales. Elementos, éstos, que no son objeto de análisis en dicho informe de parte que se limita a una mera comparativa de densidades que resulta, claramente, insuficiente a los efectos buscados.

Tampoco se podría acudir a la legislación estatal, concretamente a los artículos 14.1.a).2) y 16.1.a), último párrafo, en relación con su Disposición Transitoria 2ª, del RDL 2/2008, que eran de aplicación directa en este caso a tenor de esa última disposición, dado que la Comunidad de Madrid, en el plazo de un año de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, no había establecido reglas respecto a los deberes derivados por los incrementos de densidad o cambio de usos, ya que dichas normas no aludían al supuesto aducido que quedaba limitado a las actuaciones de dotación del artículo 14.1.b)".

El apartado 10.2.4 de la Memoria, relativo a los deberes derivados de la actuación de transformación urbanística, señala lo siguiente:

"Se justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos que señala la LSCM para la actuación de reforma de la urbanización propuesta en la MPG. Si la edificabilidad del ámbito de actuación (UE-1) asciende a 63.228,64 m²c, la reserva para redes locales de nueva creación no podrá ser inferior a 18.968,59 m²s, de los cuales 9.484,30 m²s deberán destinarse a espacios libres públicos arbolados" lo que no contraviene la doctrina antes reflejada.

También indican que el cómputo de las cesiones para redes públicas ha incluido tramos de vías públicas ya existentes en el ámbito, y cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de Madrid por lo que únicamente los 6.565,82 m² de nuevo viario creado por la MPG del APE 07.07 pueden ser contemplados como objeto de cesión en concepto de redes públicas, pero nunca los 5.018,92 m² de viario existente lo que se pone, también, en relación con el artículo 67.2 de la LSCM, aunque, como señala el Ayuntamiento en su escrito de contestación, no consta que se hayan tenido en cuenta para dicho cómputo.

Por último, atacan la falta de fundamentación del aumento de edificabilidad que se realiza en la Modificación en relación con la fijada en el PGOUM97. Al respecto ya hemos venido señalando que no estamos ante un APR sino que la Modificación crea un APE por lo que las condiciones de la edificabilidad serán, de conformidad con el artículo 3.2.10.3 de las NNUU, las fijadas en la Ficha por aplicación de la norma zonal en las condiciones fijadas por el APE. Por lo tanto la determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad del ámbito, de conformidad con el 39.3 de la LSCM, se realiza por el planificador en aplicación del ius variandi y lo realiza a través de la aprobación de la Modificación y en los términos fijados en dicho precepto por lo que no resultan válidas las comparaciones que se realizan en relación con el anterior APR que, como ya dijimos, dejó de tener virtualidad jurídica por voluntad del planificador.

En suma, el motivo solo se estimará por mor de la incorrecta delimitación del ámbito del APE.

DECIMOQUINTO.-En el siguiente de los motivos se insta la nulidad de la Modificación por la incongruencia de las alturas previstas en el ámbito con la ordenación estructurante del Plan General.

Atacan, las recurrentes, la altura prevista para la edificación de la parcela R4, la ubicada en la zona sur del mismo y que ya ha recibido el nombre de 'Torre Metropolitana': una formación en "Z" vertical compuesta por "un volumen bajo, de 9 plantas en relación con las alturas medias del entorno (8+ático), y un volumen más alto... que alcanzaría las 31 plantas + ático.

Entienden que dicha edificación, sin motivar ni justificar, infringe lo dispuesto en la Ley 9/2022 de Calidad de la Arquitectura (exposición de motivos y artículo 4) y la Directiva 2005/36/CE del Parlamento y del Consejo de la Unión Europea en lo que a la "integración armoniosa en el entorno" de la arquitectura se refiere.

El artículo 4.1 de la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, establece lo siguiente:

"1. Las políticas desarrolladas por los poderes públicos en relación con el diseño, planificación, proyección, dirección de obra, dirección de la ejecución de la obra, construcción, rehabilitación, transformación y conservación de la arquitectura estarán inspiradas por el principio de calidad. Sin perjuicio de la salvaguarda de los valores intrínsecos de la arquitectura existente, de los requisitos básicos que aseguran la calidad de los edificios de conformidad con la legislación de ordenación de la edificación y del respeto al principio de desarrollo sostenible que establece la legislación estatal de suelo en relación con el medio urbano, el principio de calidad en la arquitectura exige el respeto de los siguientes criterios:



- a) La adecuación al uso, así como la flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación a nuevos usos, necesidades y modos de habitar a lo largo de su ciclo de vida.
- b) La integración armoniosa en el tejido urbano y en el paisaje.
- c) La belleza y la contribución a la creación y mantenimiento de un entorno con valores culturales reconocibles por la sociedad a la que va destinada, en el que las decisiones de diseño estén fundamentadas en las condiciones propias del lugar.
- d) La contribución a la sostenibilidad económica, medioambiental y social.
- e) La gestión óptima de los recursos, incluyendo el uso de materias primas secundarias, así como la aplicación precisa de materiales y soluciones constructivas bajo el principio de la economía circular, planificando durante todo el ciclo de vida de lo construido, desde la fase de proyecto hasta la demolición, la reutilización y reciclaje de los materiales empleados.
- f) La eficiencia energética, la reducción de la huella de carbono, la protección medioambiental y la capacidad de adaptación al cambio climático.
- g) La contribución a la inclusión de todas las personas, inspirada en el principio de la accesibilidad universal y fomentando la más amplia participación.
- h) La seguridad y la limitación de riesgos derivados del uso acorde con el tipo de bien y sus características, para todas las personas.
- i) La higiene, la salubridad y el confort.
- j) La contribución a la creación de valor económico y social, así como a la innovación".

Con carácter previo debemos destacar que no es cierto que la Memoria no se justifique dicha edificación cuando lo cierto es que aparece en el análisis de la alternativa 3 en la que se explica su alcance, a lo que hay que sumar que aparece analizada en el Acta 25/2022 de la sesión 30/06/2022 de la CPPHAN y en el Acta 25/2022 de la sesión 01/07/2022 de la CLPH, y la ratificación de este último dictamen por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, incluidos en el Anexo 7 de la documentación de la MPG.

Frente a ello el motivo solo hace una llamada a la norma, sin que exista un estudio contradictorio, ni un análisis que determine en qué manera la citada construcción pues infringir alguno de los objetivos antes reseñados por lo que el motivo se debe desestimar.

DECIMOSEXTO.-En base a las consideraciones recogidas en los Fundamentos de esta Sentencia procede determinar el alcance de nuestra Sentencia que no será otro que el de decretar la nulidad de pleno derecho del Instrumento de planeamiento habida cuenta que los vicios apreciados para la declaración de nulidad no han quedado individualizados respecto de unas concretas determinaciones del mismo y afectan al resto de la ordenación contenida en la Modificación, criterio seguido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2020 (cas. 6731/2018) que fijó como doctrina la siguiente: *"los vicios de procedimiento esenciales en la elaboración de los Planes de Urbanismo comportan la nulidad de pleno derecho de todo el Plan impugnado, sin posibilidad de subsanación del vicio apreciado a los efectos de mantener la vigencia del Plan con una ulterior subsanación. No obstante lo anterior, en aquellos supuestos en que el vicio apreciado para la declaración de nulidad pueda individualizarse respecto de un determinado ámbito territorial del Plan o concretas determinaciones, sin que tenga relevancia alguna respecto del resto de ese ámbito territorial, puede declararse la nulidad del plan respecto de esas concretas determinaciones, sin que ello autorice a considerar la nulidad de pleno derecho subsanable con la retroacción del procedimiento"*.

Por otro lado, en el suplico se insta que se condene a las demandadas a reponer y restablecer todo lo actuado a la situación física y jurídica anterior a la del acuerdo impugnado, así como, a adoptar todas las medidas que fuesen necesarias hasta asegurar la plena efectividad de la resolución judicial que se dicte. No cabe duda, conforme a lo ya señalado en esta Sentencia, que no es posible la reposición habida cuenta los actos firmes que se han producido en relación con las edificaciones del ámbito sujeto a transformación por lo que los efectos de esta Sentencia serán los propios de la nulidad de pleno derecho.

DECIMOSÉPTIMO.-Establece el art. 139.1 de la Ley de la Jurisdicción que en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En el caso de autos procede la condena en costas de la parte demandada que ha visto rechazada sus pretensiones sin que concurra motivo para su no imposición habida cuenta que recurso ha sido sustancialmente estimado.



A tenor del apartado cuarto de dicho artículo 139 de la Ley jurisdiccional, la imposición de las costas podrá ser "a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima". La Sala considera procedente en este supuesto limitar la cantidad que, por los conceptos enumerados en el artículo 241.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha de satisfacer a la parte contraria la condenada al pago de las costas, hasta una cifra máxima total de cuatro mil euros (4.000 €), 1.000 € cada parte demandada por los honorarios de Letrado y Procurador, más el IVA correspondiente a dichas cantidades si a ello hubiere lugar, y ello en función de la índole del litigio y la actividad desplegada por las partes.

VISTOS.-los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que DESESTIMAMOS las causas de inadmisión planteadas y ESTIMAMOS el presente recurso contencioso administrativo interpuesto por Ecologistas En Acción Madrid-Aedenat y la Asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio contra la Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la creación del Área de Planeamiento Específico 07.07, "Parque Metro Cuatro Caminos", adoptada en virtud de Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 27 de diciembre de 2023, declarando la nulidad de pleno derecho de dicho Acuerdo.

Efectuar expresa imposición de las costas procesales causadas en el presente recurso a la parte demandada en los términos fundamentados respecto de la determinación del límite máximo de su cuantía y conceptos expresados.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de **treinta días**, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente. Previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº 2414-0000-93-0237-24 (Banco de Santander, Sucursal c/ Barquillo nº 49), especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº 0049-3569-92-0005001274 (IBAN ES55-0049-3569 9200 0500 1274) y se consignará el número de cuenta-expediente 2414-0000-93-0237-24 en el campo "Observaciones" o "Concepto de la transferencia" y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

En su momento, devuélvase el expediente administrativo al departamento de su procedencia, con certificación de esta resolución.

Así, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

D. José Arturo Fernández García D. Francisco Javier Canabal Conejos

D. Benjamín Sánchez Fernández

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.