

A su Ilma. Alcaldesa del Ayuntamiento de Aranjuez

D. XXXXXXXXXXXX , mayor de edad, con DNI nº XXXXXXXX, en calidad de Administrador Único de Cambaleo Teatro S.L., y con domicilio a efectos de notificaciones en XXXXXXXXXXX , comparece y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE:

Que con fecha 30 de marzo de 2021 nos ha sido notificada la orden de desalojo de la nave central del Antiguo Matadero Municipal, sito en Avenida de Loyola 6, como consecuencia de los acuerdos dictados mediante Decreto número 22137 de la Alcaldía Presidencia de 30 de marzo de 2021, concediéndonos un plazo de 10 días hábiles para proceder a alegar y presentar los documentos e informes que estimemos en contra de lo dispuesto.

Que, desde el año 1995, en dicho espacio, Cambaleo Teatro S.L. ha venido realizando su actividad empresarial y cumpliendo escrupulosamente con los sucesivos convenios firmados con el Ilmo. Ayuntamiento de Aranjuez, promoviendo la actividad teatral en el Real Sitio mediante la programación de espectáculos en vivo.

Que, el desalojo del edificio cuya custodia hemos ostentado durante más de 25 años, en el que hemos puesto todo nuestro esfuerzo y trabajo, en las condiciones dispuestas, supone no sólo un grave perjuicio para la ciudadanía en cuanto a la pérdida de uno de sus espacios culturales de referencia, sino que, de facto, implica nuestra desaparición como compañía de teatro profesional después de 40 años de ejercicio.

Que por medio del presente escrito y dentro del plazo concedido vengo a presentar las siguientes

ALEGACIONES:

PRIMERA.- En el punto primero de las decisiones adoptadas en el Decreto 22137 se resuelve lo siguiente:

Acordar el desalojo por la existencia de peligro para la seguridad pública del "Antiguo Matadero Municipal" sito en la Avenida de Loyola 6 (Plaza del Matadero 4, 6, 8, 10) en su totalidad, y de cuantas medidas sean precisas para proteger adecuadamente valores superiores.

Por tanto, se adopta la evacuación en cuestión de manera homogénea, lo que sería del todo lógico entendiendo que las características de los espacios afectados son similares y que, incluso, conforman una unidad constructiva o edificio.

Sin embargo, el propio Decreto, en su punto 2 de “Antecedentes administrativos”, separa a los ocupantes en tres grupos: el grupo scout Raso de la Estrella y las Cofradías, que ocupan los edificios del extremo noroeste; la Nave de Cambaleo, ubicada en el sector central; y “la nave que en la actualidad se encuentra en desuso”, sita al sur del complejo; haciendo mención, de manera indirecta, a 3 unidades edificatorias diferenciadas y que, por tanto, pueden presentar diferencias en cuanto a sus respectivos comportamientos y estados de conservación. Esta idea queda igualmente recogida en la redacción del punto tercero de la resolución, donde el Decreto señala necesario “(...) acordar el trámite de audiencia a los interesados ocupantes de las naves del ‘Antiguo Matadero Municipal’ (...)”. Es decir, de nuevo, no se menciona un único edificio, sino que se refiere a los espacios como “las naves”.

Esta idea se refuerza mediante una mera inspección visual del conjunto pues, como se puede apreciar fácilmente y se observa en las imágenes anexas, existen juntas estructurales que separan los tres bloques afectados:

- entre el cuerpo central y la pieza ubicada al norte, se observa la aparición de un muro hastial, que, presumiblemente, hizo las veces de fachada lateral en una fase previa a la finalización del conjunto;
- entre dicho cuerpo central y la nave desalojada se aprecia cómo la junta dispuesta entre ambos se ha abierto con el paso del tiempo (luego no tienen continuidad) y, además, cómo la solución de ornamentación de los canecillos dispuestos en la fachada del espacio central desaparece en la siguiente nave, pudiendo denotar, incluso, construcciones en diferentes fechas.

Así, resulta un tanto incongruente dar un trato único a todos los edificios sin atender a la especificidad de cada uno, más si cabe cuando el propio informe señala diferentes situaciones para cada uno.

SEGUNDA.- El artículo 172 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expone lo siguiente:

Artículo 172. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente

indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

3. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

Por tanto, la correcta aplicación de dicha prescripción debe ser adoptada, como dice el propio artículo, con individualidad y para cada edificio que presente sintomatología suficiente que pueda justificar una inminente ruina, y no hacerlo de manera extrapolada a los colindantes con los que comparta ubicación.

TERCERA.- Si bien el Decreto es contundente a la hora de exponer que son “insuficientes (las) condiciones de seguridad, higiene y ornato” de la zona ocupada por el Grupo Scout Raso de la Estrella y las cofradías, o que la nave en desuso es la “peor conservada y en ella abundan las grietas y advertencias de todo tipo que señalan defectos de costosa reparación”, no lo es en cuanto a la nave que ocupa Cambaleo Teatro, respecto a la que simplemente señala la conveniencia de realizar un “Informe de Evaluación del Edificio, al objeto de comprobar la estabilidad estructural de la estructura de madera de cubierta, su estabilidad y estanqueidad, así como la afección de los elementos añadidos para soporte de aljibes, así como análisis térmico de la envolventes”, o que se ha de realizar (o se recomienda) un “Estudio del posible Plan de Autoprotección (...)” y de su “(...) adaptación a la normativa en materia de Seguridad frente a incendios, utilización y accesibilidad universal”, o “revisar el estado actual de las licencias de instalación y funcionamiento”, no poniendo en ningún caso de manifiesto la existencia de indicio alguno que pueda ser síntoma de una amenaza de ruina inminente ni de un riesgo evidente para la seguridad de las personas o la integridad del patrimonio en la edificación central del complejo del Matadero. Por tanto, no parece adecuada la aplicación de lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo que se refiere a este último edificio.

CUARTA.- Tiene toda la lógica que en la nave que ocupa Cambaleo Teatro, con objeto de poder anticipar futuros problemas, se recomiende la ejecución de actuaciones encaminadas a verificar la concordancia entre el aspecto general del edificio y la realidad estructural, la seguridad, la estanqueidad del mismo o su adecuación a la norma en todos los aspectos que así lo requiera.

De hecho, dichas actuaciones concuerdan y se aproximan a las prescripciones dispuestas en el artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se expone que:

Artículo 169. Inspección periódica de edificios y construcciones.

1. Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Sin embargo, hay que pensar que no parece lógico que la puesta en marcha de una inspección técnica, o de actuaciones análogas, en un edificio que, como se ha verificado, no presenta síntomas de ruina física inminente y en actual funcionamiento, pueda determinar su desalojo y el cierre de su actividad. De otra manera, sería inviable, por ejemplo, para los propietarios de viviendas de más de 30 años, o de las administraciones públicas o prestadores de servicios, respecto a sus propios edificios de dicha antigüedad mínima, realizar las actuaciones previstas en la Ley si éstas requirieran el traslado de todos sus ocupantes a otra ubicación, de manera temporal, en tanto en cuanto éstas finalizaran.

QUINTA.- Señala el informe técnico, según lo transcrito en el Decreto 22137, respecto a la nave central que ocupa Cambaleo Teatro que “se ha de revisar el estado actual de las licencias de instalación y funcionamiento que se hayan solicitado y otorgado en el pasado para esta actividad de pública concurrencia, así como su vigencia y la del preceptivo Plan de Autoprotección. En especial, debe considerarse la revisión de todo lo relacionado con la seguridad contra-incendios y con la accesibilidad”. En este sentido, al igual que ocurre con la alegación cuarta, no parece razonable suspender la actividad por la mera y lógica necesidad de comprobar el acuerdo entre la realidad y la licencia de actividad de que dispone el espacio, cuando no se expone la existencia de indicios de incumplimientos ni de que éstos pudieran derivar en riesgos para las personas o el patrimonio. Una comprobación potestativa por parte de la Administración no puede suponer el cese de una actividad de manera cautelar, pues haría inviable el funcionamiento lógico y normal de cualquier establecimiento dedicado a la prestación de servicios y de las empresas.

Por otro lado, en caso de que durante las actuaciones de comprobación pertinentes se verificara la existencia de incumplimientos para con la normativa de aplicación, de manera análoga a como se señala en el párrafo segundo del artículo 11.7 de la Ordenanza reguladora de la apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades del Ilmo. Ayuntamiento de Aranjuez, donde se recoge el “Procedimiento de tramitación para el régimen de autorización o licencia”, de nuevo no tendría lógica el cierre de una actividad que lleva prestándose sin mayor problema desde hace más de 25 años, sino la concesión de un plazo de subsanación de requerimientos al interesado, en este caso, Cambaleo Teatro, y que, para nuevas actividades se dimensiona en 2 meses.

Así pues, expuesto lo anterior y por lo que proceda

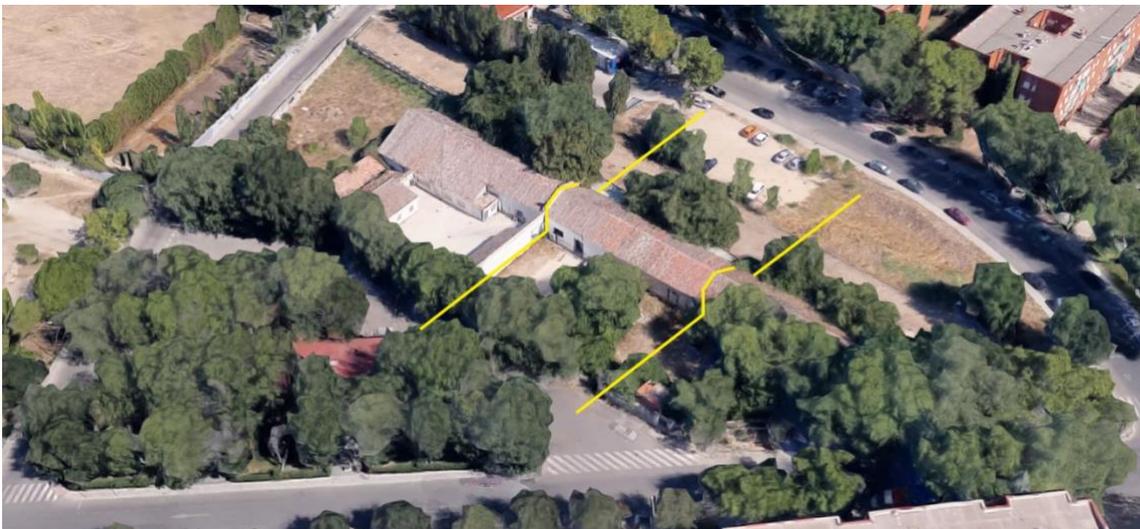
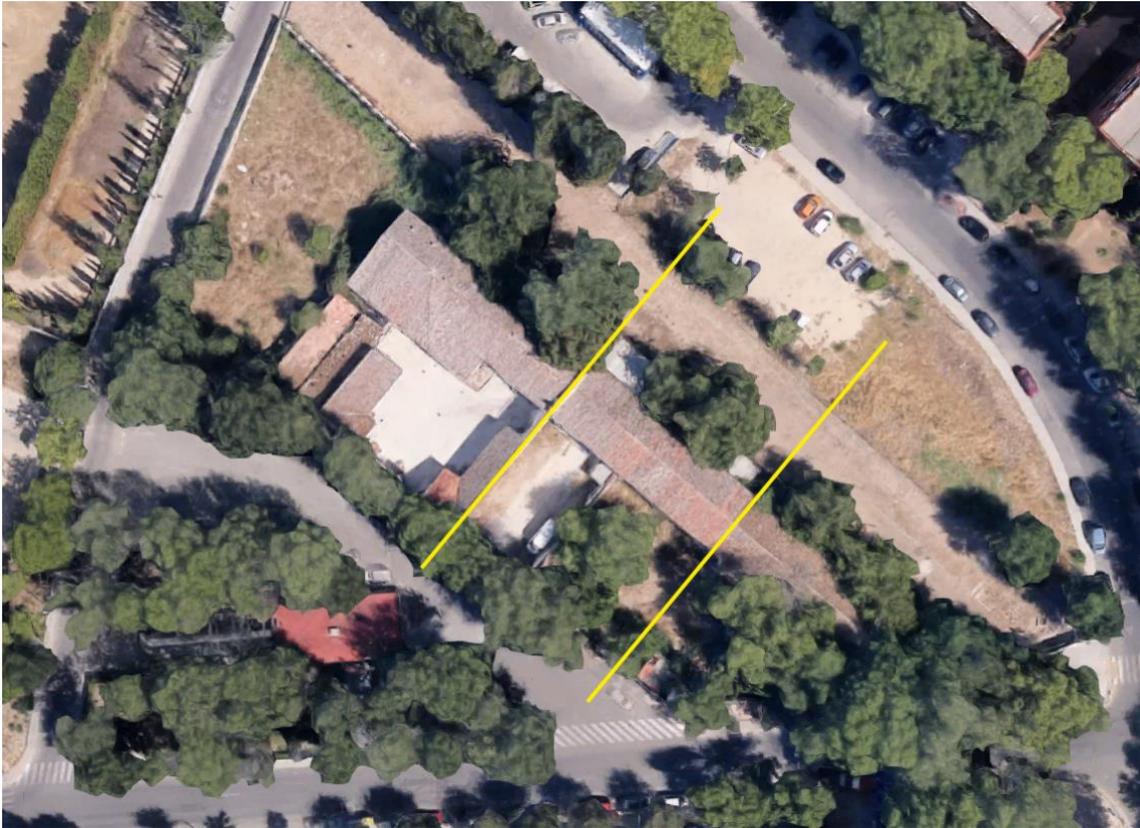
SUPLICO:

Que, teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y en su virtud tenga por formuladas las anteriores alegaciones, y resuelva, en consecuencia, suspender el desalojo dispuesto para la nave central del complejo del Matadero para que Cambaleo Teatro, poniéndose siempre y en todo caso a su servicio para mejorar la infraestructura y asumir sus responsabilidades como ocupante del espacio, pueda seguir prestando sus servicios a la ciudadanía de Aranjuez y contribuir así a una mayor y mejor oferta cultural del Real Sitio, tal y como ha sucedido durante los últimos 25 años.

En Aranjuez, a 6 de Abril de 2021.

Fdo. XXXXX XXXXXXXX.

ANEXO: Fotografías



Imágenes 1 y 2. Vistas aéreas

Como se puede observar, el complejo del matadero está compuesto por 3 naves de 30 metros cada una. La presencia de un muro hastial que separa los cuerpos central y superior, y el cambio de tonalidad entre los faldones de teja del primero y la pieza sur, denotan su independencia.



Imagen 3. Vista del hastial que separa las estructuras de la nave central y la nave norte



Imagen 4. Vista de la junta que separa las estructuras de la nave central y la nave desocupada. Se puede observar que la ornamentación en la base de la cubierta es inexistente en esta última, lo que puede ser debido a que ambos espacios fueron construidos en diferentes fases.



Imagen 5. Vista de la fachada del edificio que ocupa Cambaleo Teatro.

Se puede observar que el estado tanto de fachada como el de cubierta parecen normales, consecuencia del buen uso y el mantenimiento.



Imagen 6. Vista de la entrada de la nave desocupada.

Se puede observar, entre otros, que faltan tejas o que hay desprendimientos de los revocos de la fachada, pudiendo afectar a los elementos portantes y, por tanto, denotando cierto riesgo de colapso.