

AL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MADRID

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible

C/ Ribera del Sena, 21

28042 Madrid

Expediente: 711/2017/02911

Trámite: Escrito de Alegaciones a la Ap. Inicial del PE 05.362

Doña Africa Moreno Martín, Abogada, con DNI 33515847V, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana, 179, Pl.1ª, Pta.C1 de Madrid, actuando en nombre y representación de la **ASOCIACION POR LOS VALORES DEL MADRIDISMO**, en virtud de Escritura de Poder General Para Pleitos, otorgada ante el Notario de esta capital Luis Á. Garay Cuadros, el día 15 de marzo de 2017, con nº 944 de su protocolo, que se adjunta junto con este escrito como documento único anexo, ante esa Corporación comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que habiéndose sometido al trámite de Información Pública el Plan Especial 05.362 de Mejora del Medio Urbano y de Ordenación Pormenorizada del Estadio Santiago Bernabeu, en adelante PE, mediante el presente escrito vengo a formular en la representación que ostento de la ASOCIACION POR LOS VALORES DEL MADRIDISMO, en adelante, AVM, el presente **ESCRITO DE ALEGACIONES** en base a las siguientes.

CUESTIÓN PREVIA :

Cualquier mención o referencia que en este escrito se haga al Real Madrid Club de Futbol, en adelante RMCF, se hace a dicho Club únicamente en su condición de promotor del Plan Especial sobre el que se alega, que ha sido planteado en virtud de una CONCRETA DECISIÓN DE LA ACTUAL JUNTA DIRECTIVA DEL CLUB, y es dicha decisión a la que se alude cuando en este escrito se señala o identifica al RMCF.

En ningún caso, las referencias o menciones del Real Madrid Club de Futbol que se contienen en este escrito podrán extrapolarse al Club de Futbol como tal club deportivo, cuya honorabilidad, integridad y dignidad son valores que la AVM defiende y respeta, sin perjuicio de la crítica que puedan merecer las decisiones del actual órgano de gobierno del RMCF.

Cualquier reproducción parcial de este escrito, no podrá ser descontextualizada, ni ignorar la presente consideración previa, con reserva absoluta de las acciones penales o civiles correspondientes en relación con este tipo de actuaciones.

INDICE

PRIMERA: FALTA DE INTERES GENERAL. DESVIACION DE PODER. ARBITRARIEDAD.

- 1.1. NO EXISTE CONTENIDO NORMATIVO NI OBLIGATORIO RELATIVO A LA SUPUESTA MEJORA URBANA.
- 1.2. NINGUNA DE LAS ACTUACIONES RELATIVAS AL ENTORNO URBANO NECESITAN EL PLAN ESPECIAL PARA SU EJECUCIÓN.
- 1.3. LAS ACTUACIONES QUE SE PROPONEN SOBRE EL ENTORNO URBANO CARECEN DE FUNDAMENTO TÉCNICO Y OBJETIVIDAD.

SEGUNDA: ALTERACIÓN ILEGAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN

- 2.1. REGIMEN JURÍDICO URBANISTICO DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL
- 2.2. ALTERACIÓN ILEGAL DE LAS "CONDICIONES DE PARTIDA DE NIVEL DE PG A LAS QUE SE REFIERE EL ACUERDO DE LA CSPG DE 16.03.2000.
- 2.3. ALTERACION ILEGAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN.
 - 2.3.1. Alteraciones en la definición de elementos estructurantes del Sistema General Viario.
 - 2.3.2 Alteración ilegal de la edificabilidad.
 - 2.3.3 Alteración Infracción artículo 35.2.c) LSCM al delimitar una nueva área homogénea, ámbito de actuación en suelo urbano.
 - 2.3.4 Alteración de la zona verde suprimiéndola y convirtiéndola en un Área Estancial asociada al viario.

TERCERA: APLICACIÓN INDEBIDA DEL PLAN GENERAL DE 1985

- 3.1. MARCO JURÍDICO RELATIVO A LA INTEGRACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN EL PLAN GENERAL VIGENTE.
- 3.2. LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID DE 27 DE MAYO DE 2004 Y 7 DE OCTUBRE DE 2009 Y SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE MARZO DE 2009 QUE CONFIRMA LA PRIMERA.
- 3.3. AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA RESUCITANDO TORTICERAMENTE LA VIGENCIA DEL PG85
- 3.4. ALTERACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS ESTABLECIDO POR EL PLAN GENERAL VIGENTE PARA BENEFICIARSE DEL REGIMEN ANTERIOR

4.- ALEGACIONES SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

- 4.1. SOBRE LA DELIMITACIÓN DEL AMBITO:
- 4.2. SOBRE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.
- SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACIÓN: AREA DE MOVIMIENTO. INDEFINICIÓN Y ARBITRARIEDAD.
- 4.3. SOBRE LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN
- 4.4. FACHADA ENVOLVENTE Y SU ALINEACION VIRTUAL
- 4.5. SOBRE LAS ALINEACIONES VIRTUALES EN PLANTAS SUPERIORES.
- 4.6. SOBRE LOS VUELOS VIRTUALES. SU RELACION CON LA OCUPACIÓN Y CON LOS BIENES DEMANIALES.
- 4.7. SOBRE EL RÉGIMEN DE USOS
- 4.8. SOBRE LA ALTURA

5.- INFRACCIÓN DEL ARTÍCULO 51.1 DE LA LSCM POR FALTA DE LAS DETERMINACIONES ADECUADAS A LAS FINALIDADES ESPECÍFICAS

- 5.1. FALTA DE DETERMINACIONES ADECUADAS EN RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN Y ORDENACION
- 5.2. FALTA DE DETERMINACIONES ADECUADAS EN RELACIÓN CON LA GESTION Y EJECUCIÓN DEL PLAN.
- 5.3. FALTA DE DETERMINACIONES ADECUADAS EN RELACIÓN CON LA PROGRAMACIÓN
- 5.4. FALTA DE DETERMINACIONES ADECUADAS EN RELACIÓN CON EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

ALEGACIONES:

PRIMERA: FALTA DE INTERES GENERAL. DESVIACION DE PODER. ARBITRARIEDAD.

"Como principio general, en el ejercicio de la potestad de planeamiento, debemos recordar que el Tribunal Supremo, baste citar la sentencia de 12 de diciembre de 2014 (casación 3058/2012), ha expresado que "Así, como recuerda nuestra Sentencia de 30 de octubre de 2013 (RC 2258/2010). En las de 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, precisamente, en que: "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"."

Con estas palabras el Tribunal Superior de Justicia en la Sentencia de 2 de febrero de 2015, iniciaba las argumentaciones que le llevarían a declarar la nulidad de la última modificación de planeamiento aprobada por el Ayuntamiento para este ámbito, por cuanto del mismo se deducía inequívocamente "un uso arbitrario del ius variandi y constituye una desviación de poder, dando con ello la razón a los recurrentes en este y en el último de los motivos, pues la misma solo tiene como finalidad la de posibilitar ese incremento de edificabilidad del API.05.12 "Santiago Bernabéu".

Lamentablemente, a día de hoy nos encontramos de nuevo ante el mismo escenario y, al igual que el Tribunal Superior de Justicia reconoció *ad limine*, que la supuesta actuación de dotación con la que se pretendía dar cobertura legal a aquella modificación del plan, sólo existía como consecuencia y no como finalidad de la propia modificación, veremos a continuación, cómo la supuesta mejora urbana que se presenta en este Plan Especial, el motivo y razón de su existencia, no sólo no es su verdadera finalidad, sino que encierra un elenco de alteraciones, cambios, modificaciones y adaptaciones de todo el entorno adyacente al Estadio necesarias e inevitables para poder reformar el Estadio conforme a los criterios subjetivos de magnificencia de la propiedad puesto que sin dichas modificaciones de la normativa, el nuevo Estadio no cabría y tendría que invadir incluso, los carriles de circulación.

1.1. NO EXISTE CONTENIDO NORMATIVO NI OBLIGATORIO RELATIVO A LA SUPUESTA MEJORA URBANA.

El diseño legal de los Planes de Ordenación Urbana, ya desde antaño, alumbra instrumentos de ordenación que jurídicamente tienen naturaleza reglamentaria sui generis. De entre los rasgos que dotan a los Planes de ordenación de esta particular naturaleza vamos a señalar la de que no todo su contenido tiene carácter normativo, no todo su contenido tiene un reflejo directo en la realidad material ni resulta ejecutivo. Se trate de planes generales, territoriales o de desarrollo de unos y otros, sólo una parte de ellos es la destinada a ser objeto de imposición y directa aplicación.

Dependiendo del instrumento de planeamiento que examinemos, tendremos que reconocer dentro de su contenido las determinaciones del planeamiento, las concretas normas que, con un enunciado de derecho positivo (con rango reglamentario), serán de inexcusable aplicación y cumplimiento para llevar a cabo cualquier acto de uso del suelo sometido a la legalidad urbanística que el propio planeamiento establece.

Ahora bien, no se trata de que sólo el contenido normativo de los planes tenga relevancia jurídica, pero la distinción es importante porque la función que tiene uno y otro son totalmente diversas. Como hemos dicho, el contenido normativo de los planes (obviamente los Planes Especiales son también planes de ordenación) es aquel destinado a regular los usos del suelo, aquel que tendrá que ser respetado y se impondrá obligatoriamente a los actos de ejecución del plan o a los actos de uso del suelo incluido en su ámbito, se trata de una efectividad a posteriori. En cambio el contenido justificativo de los planes, el informativo, el que recoge los resultados de los estudios técnicos de diagnóstico etc... tiene como finalidad esencial, dotar al propio Plan de la fuerza y motivación jurídica que justifica su aprobación. Salvo como norma interpretativa del contenido normativo, la eficacia de este contenido justificativo se agota con la propia aprobación del propio Plan, siendo absolutamente indispensable para la aprobación del mismo y su existencia en el mundo jurídico que el contenido justificativo no sólo exista, sino que se ajuste a las exigencias legales esencialmente relativas a que la formulación del plan persigue un interés público indubitado y que el contenido normativo del plan es fruto de un proceso de razonamiento y no arbitrario.

Hacemos hincapié en esta distinción porque es indispensable para comprender y valorar la primera y más importante de nuestras alegaciones, que tiene por objeto poner de manifiesto que el Plan Especial de Mejora que hoy nos ocupa, no responde a la satisfacción de ningún interés público sino todo lo contrario, porque la existencia de este Plan sólo sirve al interés privado del Real Madrid Club de Fútbol. Veamos cómo:

Para empezar, examinaremos el producto final, ese contenido normativo obligatorio que el Plan Especial aporta al régimen actualmente vigente. Dicho producto final se recoge en el apartado 4. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES del Plan Especial.

En estas Normas Urbanísticas Particulares podemos comprobar que las CONDICIONES PARTICULARES que se refieren al ESPACIO PÚBLICO son las siguientes:

PARÁMETROS DE LA URBANIZACIÓN: ESPACIO PÚBLICO

Se corresponden con los suelos públicos, calificados de Zona Verde y viario Público.

A). USO DOTACIONAL DE ZONA VERDE: ÁREA AJARDINADA (P.A.)

ARTÍCULO 18.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

El uso cualificado de la parcela se mantiene como Área Ajardinada (P.A.), conforme la regulación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1985.

B). USO DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA:

ARTÍCULO 19.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

El uso cualificado de la parcela es el de Dotacional para la Vía Pública, en su clase de Vía pública Principal y Vía pública Secundaria, según correspondiente lo previsto actualmente por el Plan General de Ordenación urbana de Madrid 1997.

Los anteriores 17 artículos de las Normas urbanísticas del Plan Especial, tienen cómo única y exclusiva finalidad permitir la ejecución del Proyecto arquitectónico elaborado por el Real Madrid Club de Fútbol para el Estadio.

Así pues, ya podemos afirmar con conocimiento de causa, que el objeto del Plan Especial no es el de establecer las condiciones en las que se deberán realizar las obras de reurbanización o remodelación del entorno urbano del Estadio, sino legitimar que el Estadio se pueda construir conforme al nuevo proyecto arquitectónico.

No es cierto que a través del Plan Especial que se pretende aprobar, se llevarán a cabo las actuaciones sobre el entorno urbano que se mencionan en su Memoria. Y, si no es cierta esta premisa, la consecuencia evidente es que el Plan Especial no persigue la satisfacción de un interés general que legitimaría su aprobación, y eso pese a los denodados esfuerzos del promotor por hacernos creer que es así.

Tomando como punto de partida la realidad del contenido normativo del Plan Especial en relación con la supuesta mejora urbana que eufemísticamente le da título, la Memoria de Plan Especial no es más que un panfleto propagandístico sin contenido vinculante, sin entidad técnica y sin valor normativo. Un conjunto de ideas voluntaristas y voluntaristas que se recogen en el documento de Plan con el único

objetivo de aparentar que es un plan de mejora urbana y no solo el traje a medida que requiere el actual equipo de gobierno del Club de Fútbol para su mayor gloria.

La calificación jurídica de esta realidad tiene dos perspectivas:

1.- NO ES UN PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA y no tiene ninguna otra finalidad amparada por el Artículo 50 de la Ley del Suelo, ni por el Artículo 1.2.2. de las NNUU PG97, por lo que en caso de ser aprobado se estaría vulnerando abiertamente dicha disposición.

2.- Al perseguir la satisfacción exclusiva de un interés privado, su aprobación constituiría DESVIACIÓN DE PODER, defecto jurídico que viene siendo apreciado desde hace relativamente poco tiempo por nuestros tribunales, pero que en materia urbanística especialmente ha cobrado especial auge. En virtud de la existencia de desviación de poder, se consideran nulos todos aquellos planes que siendo consecuencia de un ejercicio arbitrario de la potestad administrativa se alejan de la satisfacción de los intereses públicos creando un marco aparente de legalidad mediante el cual lo único que se pretende es dispensar a un particular del cumplimiento de la norma general que rige para el resto de los ciudadanos o directamente satisfacer un interés privado. Obviamente, se trata de un uso espurio de la Ley y del ius variandi de la administración y por ello los planes en los que concurren estas circunstancias están abocados a la nulidad más absoluta.

1.2. NINGUNA DE LAS ACTUACIONES RELATIVAS AL ENTORNO URBANO NECESITAN EL PLAN ESPECIAL PARA SU EJECUCIÓN,

Ya hemos afirmado que el Plan Especial no establece ningún tipo de directrices para las obras ordinarias y de urbanización que dice que se van a llevar a cabo, limitándose a relacionar en su memoria unas propuestas de actuaciones sobre el entorno urbano próximo al Estadio, que considera convenientes, pero sin imponer su cumplimiento futuro de ninguna manera.

La ejecución de las actuaciones propuestas sin fuerza normativa, relativas al entorno urbano del estadio, se podrían llevar a cabo sin necesidad de formular el Plan Especial, a saber:

La **demolición del Centro Comercial "La Esquina del Bernabeu"**. Se trata de una obra de demolición que está plenamente amparada por la normativa urbanística actualmente vigente. El Plan Especial desde un punto de vista jurídico, ni hace ni deshace nada en relación con la desaparición de este Centro Comercial.

El único sentido que tiene mencionar esta demolición en el Plan Especial, es el de plantearla como una contraprestación del Real Club de Fútbol al

Ayuntamiento, por aprobar una normativa a la medida de su Proyecto Arquitectónico, además de garantizar a través de esa misma normativa contenida en el Plan Especial que todos los usos y licencias del Centro Comercial se podrán reimplantar dentro del propio Estadio.

Objetivamente es una mejora urbana que desaparezca el centro comercial, por la liberación de suelo, pero la realidad es que esa actuación no justifica la formulación del Plan, sino que es consecuencia del mismo, porque en él se hacen las dispensas y reservas singulares a favor del propietario de dicho Centro Comercial, que le compensarán la eventual pérdida que la demolición podría significar en su patrimonio.

Algo similar ocurre respecto de la **ampliación de las aceras adyacentes al Estadio**. En la memoria se plantea la ampliación de aceras, a costa de la reducción de carriles de calzada, como si fuera una mejora urbana que aporta el plan, pero a ejecutar a través de obras ordinarias, es decir como cualquier otra obra que hace el Ayuntamiento en cualquier calle.

Por lo tanto, es indubitado que el Plan Especial en principio no está legitimando su ejecución, la cual se podría llevar a cabo hoy mismo si el Ayuntamiento quisiera. La única explicación a que se plantee en el Plan Especial es que dicha ampliación de aceras es absolutamente indispensable para poder construir el Estadio conforme al nuevo proyecto arquitectónico, ya que **de no ampliarse dichas aceras, el Estadio volaría sobre las calzadas dónde circulan los coches**. Como vemos, no se trata de que exista interés público en que las aceras sean más anchas, mucho menos en las Calles Concha Espina o Padre Damián que son Sistemas Generales y vías urbanas de gran capacidad e importancia para el transporte rodado, sino que son una exigencia para que el promotor pueda ejecutar su proyecto tal y como le place.

Los efectos de los vuelos sobre las calzadas de las calles Concha Espina y Padre Damián son los que obligan a incorporar a la actuación el viario y acerado perimetral al estadio, modificando-**ampliando la delimitación del ámbito** del Plan Especial respecto a la inicial del API.05.12

En relación con la actuación consistente en **crear una plaza pública de más de 10.000m²** en la parte Oeste del Estadio que da frente a Paseo de la Castellana, concurren iguales circunstancias. Este espacio formado actualmente por una Zona Verde Básica y Viario Secundario, seguirá siendo una Zona Verde y un Viario Secundario aunque se apruebe el Plan Especial.

Si hoy en día la Zona Verde Básica está convertida en un aparcamiento en superficie, no es más que por la dejación de competencias del propio Ayuntamiento.

El promotor del Plan, plantea simplemente pavimentarla y amueblarla como un área estancial (que el PG97 define como una zona complementaria del uso viario), lo cual podría hacerse por el Ayuntamiento mañana mismo si esa fuera su voluntad. Si se plantea en la memoria del Plan Especial, es porque se configura como una contraprestación a que el propio Plan en sus normas urbanísticas legitimará construir sobre este suelo de uso y dominio público un vuelo de 21m de ancho desde la alineación oficial.

El traslado de las torres del lateral Oeste del Estadio se plantea también como una mejora del entorno urbano, porque están demasiado cerca de la calzada y no dejan espacio para transitar al peatón alrededor, según se dice en la memoria del Plan Especial. Pues bien, este argumento que, además, carece de sentido común si se tiene en cuenta el nuevo ancho de las aceras que se proponen, sólo responde a las exigencias técnicas del Proyecto del Estadio y no existe ninguna otra motivación para mover estas torres y obligar al Ayuntamiento a cambiar la calificación urbanística del suelo de viario a dotacional privado y de dotacional privado a viario, por mucho que se empeñen en hacernos creer que es por interés de mejorar el entorno urbano.

Idéntico análisis se puede hacer de todas y de cada de las restantes actuaciones sobre el entorno urbano, que sin carácter normativo ni obligatorio se mencionan en la memoria del plan especial, lo cual viene a abundar en la falta de interés general o interés público en su aprobación, con las consecuencias ya señaladas anteriormente.

1.3 LAS ACTUACIONES QUE SE PROPONEN SOBRE EL ENTORNO URBANO CARECEN DE FUNDAMENTO TÉCNICO Y OBJETIVIDAD.

La memoria de Ordenación del plan, está sembrada de afirmaciones grandilocuentes sobre sus bondades, con la finalidad de llenar el vacío real que subyace en relación con la mejora urbana.

Es cierto que se señalan objetivos, como los de la *"mejora accesibilidad peatonal y rodada en torno a la parcela deportiva..."*, *"potenciar el carácter estancial y peatonal del ámbito"*, *"dialogo urbano coherente"*, *"ampliación de zonas verdes actualmente inexistentes"* *"Calidad de los espacios libres"*, *"Mejora de la accesibilidad y movilidad desde criterios de máxima sostenibilidad"* *"Intervenciones que articulan la remodelación del continuo urbano desde la regeneración urbana y mejora medioambiental"* *"Gran espacio público existente entre el Paseo de la Castellana y el lateral oeste del estadio, actualmente en situación deficitaria y marginal, ocupado en su mayoría por un aparcamiento de vehículos en superficie y zonas asfaltadas sin vegetación."*, objetivos todos ellos loables y plausibles, pero se

limitan a ser objetivos huecos, huérfanos de una verdadera y real actuación planificadora.

Al hilo de esta última reflexión del Plan Especial relativa al “*gran espacio público*”, es curioso cómo podemos acreditar fácilmente que este Plan Especial no aporta nada nuevo al planeamiento vigente actual, por cuanto ya en el apartado 1.3. de la memoria de la MPG 90-85 que trataba del Alcance y Características de la Modificación, se decía:

*“A efectos de creación de un espacio peatonal adecuado a los grandes flujos de público originados por el Estadio, se considera oportuno deprimir la actual conexión entre la calle Rafael Salgado y Concha Espina, que discurre paralela al lateral de la Castellana, liberando así una superficie colindante al Estadio que se integrará en un gran espacio como antesala al Estadio en su frente más significativo, permitiendo asimismo el esparcimiento cotidiano de los residentes en el área colindante. Las dimensiones, características y diseño de dichos espacios **se definirán en el momento oportuno de forma integrada**, con el diseño y tipología de la conexión subterránea y el aparcamiento. Dichas actuaciones no comportan modificación alguna en las vigentes determinaciones del PGOUM, no obstante, estas actuaciones se mencionan en esta memoria dada su especial significación.”*

Se llega a afirmar sin el más mínimo sentido común, que el Plan Especial está integrado en “*la planificación estratégica del Ayuntamiento para el eje Paseo de la Castellana, complementaria al Plan Director del API 06.03 “AZCA” y otras actuaciones del norte de la ciudad. De igual modo, (...) se planifica en coherencia con el nuevo eje Verde transversal Bravo Murillo-Calle 30.”*

Se manifiesta que “*Una actuación rehabilitadora de más de 10.000m² en el frente del Paseo de la Castellana, la liberación de espacio público por la demolición del Centro Comercial, el tratamiento de coexistencia de Rafael Salgado y la mejora medioambiental de Concha Espina, **confieren a esta actuación un carácter de claro interés general.***

Estas, como todas las demás alusiones al supuesto interés general, no responden a la realidad del Plan aprobado y tampoco entrañan objetivamente las mejoras que se afirman.

Como ya hemos señalado, ninguna de estas actuaciones precisa del Plan Especial para su ejecución, es más, el Plan Especial ni siquiera las define con el grado de detalle suficiente para su ejecución, requiriendo proyectos de obras ordinarias cuya programación y financiación tampoco se contiene en grado de detalle adecuado para garantizar la satisfacción de estos objetivos.

La memoria del PE continúa haciendo afirmaciones inexactas y valoraciones equivocadas:

En relación con la Zona Verde dice que el PE *“destaca la indudable mejora que supone su puesta en valor y utilización como red pública de áreas estanciales y ajardinadas”* cuándo lo cierto es que la propuesta del PE sobre este espacio significa ELIMINAR LA ZONA VERDE que forma parte de la red local de Zonas Verdes y convertirla toda ella en un AREA ESTANCIAL propia de la red viaria, sin solución de continuidad, lo que sin duda la condenará a su desaparición de facto como tal Zona Verde Básica, tal y como está en la actualidad contrariamente a lo que debería ser.

La mejora de la calidad de espacios públicos, ampliando aceras, generando nuevas zonas estanciales fomentando la movilidad peatonal tampoco se garantiza con el contenido del PE que no define la dimensión ni la ordenación de detalle de dichos espacios.

La demolición de la Esquina del Bernabeu, efectivamente es una actuación que liberará espacio a favor de la movilidad peatonal, pero para su ejecución, no se precisa ningún Plan Especial, y además, se autoriza que el estadio avance la fachada volada sobre dicho espacio sin limitación alguna y sin definición geométrica del vuelo, por lo que por la vía de los hechos se podrá convertir en una nueva entrada techada al Estadio que ninguna utilidad aportará a los vecinos del barrio.

Lo forzado de la intervención del Plan Especial sobre el espacio público queda de manifiesto porque muchas de las actuaciones, tales como la modificación del viario circundante —reducción del número de carriles y ampliación de aceras—, resultan imprescindibles para poder acometer la ampliación y reforma edificatoria del estadio, de forma que es esta la que induce las propuestas de actuación en el espacio público.

Los actuales problemas ambientales del entorno urbano son los directamente relacionados con los eventos deportivos. Respecto a la movilidad peatonal relacionada con ellos, la ampliación de aceras no aporta ventajas puesto que en los días de partido el tráfico vehicular se suprime en las calles aledañas, convirtiéndose en peatonal todo el viario público perimetral.

La pretendida *“integración del estadio”* en la trama urbana, se hace difícil por el carácter puntual de los eventos deportivos. La actividad desarrollada en él no es continua, lo que hace muy complicado su relación con otros usos permanentes, y por ello parece más bien que el protagonismo que se quiere conferir al peatón se deberá a la **existencia de usos terciarios, que no constituyen la esencia de la actividad principal de la parcela deportiva y que la normativa no permite implantar.**

Resulta llamativo que se incida especialmente en resaltar la mejora que supone el espacio público, ya existente, entre el Paseo de La Castellana y el lateral Oeste del estadio cuando, a la luz de los planos e imágenes, y a falta del necesario plano de zonificación de usos, se convierte en una plaza pavimentada, en donde la zona ajardinada (PA según los planos del API 1990) se ve desprovista, al igual que en la actualidad, de la obligada vegetación. Además, el espacio público se cubre en la práctica totalidad de su superficie, debido a la alineación virtual de fachada de 21m que la cubrirá y convirtiéndola en un pórtico.

Todo indica que lo que realmente se pretende favorecer es la atracción y acceso a los usos que el Plan Especial sitúa en este lateral Oeste del Estadio, y no la accesibilidad y evacuación del estadio que después del proyecto será idéntica a la actual. De hecho no existe una relación concreta de las mejoras relativas a la seguridad del Estadio, limitándose a la citada ampliación de aceras para impedir que el nuevo Estadio cubra los carriles de circulación.

Respecto a la eliminación del centro comercial “La esquina del Bernabéu” para liberar una zona privada y destinarla al uso público, se argumenta que la gran demanda de tráfico de vehículos y aparcamiento que genera actualmente se verá eliminada, cuando lo cierto es que se pretenden implantar esos mismos usos con la misma edificabilidad (en principio) en los nuevos forjados volados sobre el viario público en el lateral Oeste del Estadio y dentro de la parcela dotacional en el lateral Este, por lo que de ninguna manera se reducirán las demandas de aparcamiento que se mantendrán, aún mayores debido a la **supresión indiscriminada de plazas de aparcamiento** que se propone en el Plan Especial.

La información aportada para valorar las actuaciones en el espacio público resulta insuficiente. Así se hace constar en el Informe de la DIRECCIÓN GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS para el SUBDIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (pag.938), en el que se indica que el grado de detalle de la información no permite un análisis profundo y riguroso de la ordenación propuesta para el espacio público. Además se hacen una serie de observaciones:

- Se reduce el nº de carriles en las distintas vías perimetrales. Se deberá justificar convenientemente en la documentación de desarrollo
- Información contradictoria en los itinerarios ciclistas
- No se especifica donde se ubicarán los numerosos autobuses
- Idem para las unidades móviles de los medios de comunicación
- No se explican con claridad los accesos al aparcamiento, por lo que no se pueden valorar
- No se detalla dónde se ubicarán los quioscos fijos o temporales autorizados, ni los vehículos de emergencias

- Se elimina una parada de dos líneas de bus. Deberá ser coordinado con la EMT y el Departamento de Transporte Público Colectivo
- Se mejora el espacio peatonal. Deberá desarrollarse el proyecto de movilidad pero se estima viable.

Por último, recordar que para la ejecución de estas inconexas propuestas de ampliación de aceras esencialmente no se precisa la formulación del presente Plan Especial, que como decimos, persigue una finalidad totalmente diversa a la de la mejora urbana.

SEGUNDA: ALTERACIÓN ILEGAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN

El Plan Especial diseña un nuevo modelo de ocupación y utilización del Suelo Urbano, diverso al que el Plan General vigente dispone a pesar de insistir en que no se afectan elementos ni determinaciones estructurantes de la ordenación.

A través de los párrafos siguientes vamos a explicar cómo esta premisa de partida del Plan Especial no se ajusta a la realidad y cómo la normativa urbanística impide que a través del Plan Especial en el ámbito del API 05.12, se puedan llevar a cabo las modificaciones de las determinaciones estructurantes que se contienen en el mismo. Para ello es preciso tener muy presente el

2.1. REGIMEN JURÍDICO URBANISTICO DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.¹

¹ 1.- Definición y contenido de los planes Especiales según la LSCM

CAPITULO IV Planeamiento Urbanístico de Desarrollo

Sección 1ª Planes Parciales

Sección 2ª Planes Especiales

Artículo 50. Función

1 Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- e) Otras que se determinen reglamentariamente.

2 El plan Especial podrá **modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.**

Artículo 51. Contenido Sustantivo.

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la **justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes** sobre su ámbito de ordenación.
2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:
 - a) Las **determinaciones propias del Plan Parcial** que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
 - b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

2.- Definición y contenido del instrumento de desarrollo "Plan Especial" según el RP

CAPÍTULO IX De los Planes Especiales

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 76.

1. (..) sin aplicación al caso
2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:
 - a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.
 - b) Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
 - c) Reforma interior en suelo urbano.
 - d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
 - e) Saneamiento de poblaciones.
 - f) **Mejora de los medios urbano, rural y natural.**
 - g) Cualesquiera otras finalidades análogas.
3. (..) Sin aplicación al caso.
4. idem
5. idem
6. idem

Sección 2.ª De las determinaciones y documentos

Artículo 77.

1. Los Planes Especiales contendrán las **determinaciones necesarias** para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.
2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
 - b) Estudios complementarios.
 - c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
 - d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
 - e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
 - f) **Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos** cuando se trate de **desarrollar obras de infraestructura** y de saneamiento.
 - g) Estudio económico-financiero.

3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el **grado de precisión adecuado a sus fines**, y aquélla será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

Sección 3.ª De las particularidades de los **Planes Especiales de protección**

Artículo 82.

1. **Los Planes Especiales para la mejora del medio urbano** o rural y de los suburbios de las ciudades podrán contener las siguientes determinaciones:

a) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.

b) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.

c) **Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.**

d) Prohibiciones de construcción o de usos perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el Plan General o cuando éste no exista.

e) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes.

2. Estos Planes Especiales no podrán alterar las Normas que sobre volumen y uso del suelo establezcan los Planes de jerarquía superior, y sólo podrán precisar sus determinaciones cuando sea necesario.

3.- Definición de determinaciones estructurantes y pormenorizadas de la ordenación urbanística según la LSCM

Artículo 35

"1.-Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales **se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.**

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, **en todo caso**, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.

b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.

c) **La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.**

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, **determinaciones pormenorizadas** de la ordenación urbanística:

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de **alineaciones y rasantes.**

b) Las **condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.**

c) **La regulación** del tipo de obras admisibles y **las condiciones que deben cumplir** las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y **las urbanizaciones.**

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las **redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.**
- f) La delimitación, cuando proceda, de **unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.**
- g) Las **que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.**

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas.

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las **redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos** que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

- a) Los que conforman la **red supramunicipal, (..).**
- b) Los que conforman la **red general**, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero **sin ser claramente adscribibles** a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
- c) Los que conforman la **red local**, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

a) **Redes de infraestructuras**, que comprenden, a su vez:

- 1.º **Red de comunicaciones, tales como viarias**, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
- 2.º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
- 3.º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

b) **Redes de equipamientos**, que comprenden, a su vez:

- 1.º **Red de zonas verdes** y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
- 2.º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.

c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

- 1.º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
- 2.º Red de viviendas públicas o de integración social.

3. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:

a) Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en **señalar** las reservas **y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.**

b) Asimismo, **tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes** las que **definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos**, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.

c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas. En cambio, **serán determinaciones estructurantes las Instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.**

4. El sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. (...)

5. El sistema de **redes generales** deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las **dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales**.

A tales efectos, (...).

6. (...) Sin aplicación al caso

7. (...) Sin aplicación al caso

8. (...) Sin aplicación al caso

Artículo 37. Determinaciones sobre la división del suelo.

1. **La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante.** Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de **homogeneidad tipológica y funcional** en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y **que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística**. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40.

Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir todo el área homogénea un único ámbito.

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.

2. (...) Sin aplicación al caso.

3. Las áreas homogéneas, los ámbitos de actuación y los sectores son tanto delimitaciones de suelo respecto de los que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Las áreas homogéneas, los ámbitos y los sectores podrán ser continuos o discontinuos.

4. (...) Sin aplicación al caso

5. (...) Sin aplicación al caso.

Artículo 38. Determinaciones sobre los usos del suelo.

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.

2. En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social.

3. La ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:

a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

4. La determinación estructurante del uso global de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector en suelo urbanizable, carece en sí misma de efectos operativos directos ya que para alcanzarlos requiere el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada a que se refiere el número anterior. Por ello, si motivadamente el planeamiento general advierte el riesgo de que las determinaciones de ordenación pormenorizada puedan desvirtuar el uso global de algún área homogénea, ámbito o sector, establecerá, con el carácter de determinaciones estructurantes, condiciones específicas a aquellas, tales como **la prohibición de usos concretos o parámetros cualitativos o cuantitativos para la admisibilidad de otros.**

5. Además de lo señalado en el número anterior, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que **todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.**

b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector.

6. (...) Sin aplicación al caso

Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.

1. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

2. (...) Sin aplicación al caso.

4.- Régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado según las NNUU del PG97

Artículo 1.3.2. delimitación de áreas de reparto. NNUU

5. En los ámbitos de planeamiento incorporado, específico o remitido, salvo determinación expresa en los mismos, o en alguno de los documentos del Plan General, cualquiera que sea la clase de suelo, cada uno de ellos constituye un área de reparto independiente.

CAPITULO 3.2. REGIMEN DE LOS AMBITOS EN SUELO URBANO

Artículo 3.2.1.3 Las API, APE o APR tendrán la consideración de suelo urbano consolidado o no consolidado en función del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las **determinaciones contenidas en las fichas** de las API, APE y APR tendrán consideración de N1 cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, y en particular en Sistemas Generales y Aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de N2. ¹

Artículo 3.2.5 ámbito y características N1

1. En este tipo de áreas, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las misma
2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (O) con las siglas API, seguidas de una numeración distrital correlativa.
3. Cada API cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo

Acuerdo de la CSPG nº 143 de 16.03.2000 sobre aclaración al régimen aplicable a las Áreas de Planeamiento incorporado (API), complementado por el Acuerdo de la CSPG nº 154, de 1.06.2000 en relación con el apartado tercero.

2.2. ALTERACIÓN ILEGAL DE LAS "CONDICIONES DE PARTIDA DE NIVEL DE PG A LAS QUE SE REFIERE EL ACUERDO DE LA CSPG DE 16.03.2000.

Hemos visto cómo el Plan General vigente, delimitó ámbitos espaciales en las que "asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente". En relación con el API 05.12 que constituye la mayor parte del ámbito del Plan Especial, las determinaciones de ese planeamiento fueron las contenidas en el documento de Modificación Puntual del PGOUM en la Manzana comprendida entre el Paseo de la Castellana, Rafael Salgado, Padre Damián y Concha Espina.

Esas determinaciones de la Modificación puntual que asumió el Plan General como propias, se referían y se refieren, puesto que están plenamente vigentes, a la delimitación del suelo calificado como Equipamiento Deportivo por un lado y por otro a las condiciones singulares aplicables en vez de las particulares de la ordenanza, relativas únicamente a 5 concretos aspectos:

1. Uso característico
2. Usos compatibles

1°. En todos los casos, las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y los sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) remiten a un planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) enmarcado en unas "condiciones de partida de nivel Plan General" (fichas de condiciones, MPPG o marco normativo genérico).

2°. Las alteraciones puntuales de la ordenación urbanística de un API ó UZI que varíen algún aspecto del planeamiento de desarrollo incorporado, sin modificar las "condiciones de partida de nivel PG", podrán sustentarse en la figura de planeamiento que en cada caso corresponda (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle), sin necesidad de tramitar una MPG. **Por el contrario, cuando se alteren las "condiciones de partida de nivel PG; se requerirá tramitar una MPG.**

3°. En todo caso, deberá tramitarse una MPG cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: cualquier que pueda ser planteada a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá ser analizado de manera particular a fin de establecer el **alcance cualitativo y cuantitativo de las determinaciones urbanísticas afectadas por la pretendida modificación** y, una vez **esclarecido el carácter estructurante o pormenorizado de la misma**, optar por el instrumento de planeamiento más adecuado. Del mismo modo se procederá con cualquier otra determinación de planeamiento que se pretenda alterar.

4°. Como excepción a lo establecido en el apartado anterior, en los casos en que puedan resultar de aplicación las "Condiciones Particulares para la Remodelación" (Arts. 8.11.1 al 8.11.8 de las NNUU.), se estará a lo dispuesto en las mismas.

5°. Cuando la alteración pretendida se enmarque en los supuestos contemplados en el artículo 8.0.3 de las NNUU. o en el artículo 65.1 del Reglamento de Planeamiento, podrá recurrirse a tramitar un Estudio de Detalle, tanto en API como en UZI, sin necesidad de modificar el PG.

6°. Los planeamientos de desarrollo que afecten a un API ó UZI se irán anotando en la casilla "Desarrollos y/o Modificaciones" de la versión actualizada de PG que puede consultarse en el Visualizador y en su día se incorporarán al documento de PG.

3. Ocupación
4. Alturas
5. Vuelos

Según el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de 1997, “En todos los casos” las Áreas de Planeamiento Incorporado remiten a un planeamiento de desarrollo, lo cual como vemos no es cierto, existiendo, entre otros, ámbitos como el del API 05.12, en el que se asume un planeamiento de nivel de Plan General y no de desarrollo.

El acuerdo, partiendo de esta premisa, nos viene a imponer una serie de precauciones a la hora de afrontar la alteración de las determinaciones contenidas en las APIs, alteraciones que no se regirán por el régimen general previsto en las NNUU sino por el régimen especial que toma en consideración esa singular procedencia del planeamiento vigente.

Si las alteraciones que se pretenden llevar a cabo una vez vigente la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, tienen por objeto determinaciones que se establecieron en esos planes de desarrollo del anterior PG85 cuyas determinaciones se incorporan, podrán aprobarse a través de Planes de la misma jerarquía del que se incorpora. En cambio, si se pretendiera alterar determinaciones contenidas en dichos planes que no fueran propias de dicho planeamiento de desarrollo sino propias del Plan General desarrollado, entonces la alteración debe formalizarse a través de una Modificación de Plan General.

El fundamento de este acuerdo obviamente es el principio de jerarquía que rige en el planeamiento, que exige siempre una garantía de respeto de las decisiones de planeamiento contenidas en planes superiores, **para conservar la coherencia de la ordenación y la congruencia normativa.**

Si aplicamos este criterio jurídico al caso que hoy nos ocupa, observamos que el hecho de asumir un planeamiento que no es de desarrollo, nos conduce inexorablemente a calificar las determinaciones contenidas en el mismo, como determinaciones de nivel de Plan General, puesto que no hay duda de que en ningún caso se fundamentaron en premisas previas vinculantes del Plan General, sino que se incorporaron a éste con igual fuerza normativa y en ejercicio de una potestad urbanística capaz de sustituir por completo el contenido del Plan General, concretamente una modificación puntual del propio Plan General.

En este sentido, resulta contrario al Plan General 97 alterar las determinaciones que se asumen a través de un APIs que incorpora una modificación de Plan General puesto que todas sus determinaciones tienen ese nivel de Plan

General que impone para su alteración la aprobación de otra Modificación Puntual de planeamiento.

Es evidente que el Plan Especial aprobado inicialmente tiene por objeto la modificación del suelo calificado como Equipamiento Deportivo y viario, así como las condiciones singulares respecto de la ordenanza de aplicación relativas a diversos aspectos de los que se contienen en la Modificación del PG85 que se incorpora, por lo que, a tenor del acuerdo de la comisión de seguimiento, no es posible hacerlo a través de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2.3. ALTERACION ILEGAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN.

Sin perjuicio de que en el Plan Especial no se contiene el análisis sobre *“el alcance cualitativo y cuantitativo de las determinaciones urbanísticas afectadas por la pretendida modificación”* cuyo objeto es *“esclarecer el carácter estructurante o pormenorizado de la misma”* y *“optar por el instrumento de planeamiento más adecuado”*, lo cierto es que el Plan Especial altera diversas determinaciones estructurantes de la ordenación.

- 1.- Alteraciones del sistema general viario.
- 2.- Alteración la edificabilidad aumentándola.
- 3.- Alteraciones del área homogénea en suelo urbano creando un nuevo ámbito.
- 4.- Alteración de Zona Verde, suprimiéndola.

2.3.1 Alteraciones en la definición de elementos estructurantes del Sistema General Viario.

Dentro del ámbito del PE se identifican, al menos, dos vías de comunicación concretamente, las calles Concha Espina y Padre Damián, que según el Plano de Ordenación del PG97 forman parte del **Sistema General de infraestructuras, Categoría Viario** y según la definición y clasificación contenida en el artículo 7.14.1 de las NNUU PG97 son **vías principales de comunicación**.

No cabe duda de que se trata de vías que *“por su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad metropolitana urbana e interdistrital”* tal y como señala el artículo apartado 2.a) del citado artículo 7.14.1 NNUU PG97, y que, por ello, en aplicación del apartado 3 del artículo 7.14.6. **“tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica”**.

Sentada la existencia en el ámbito del PE de estas dos vías que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, el PE propone una serie de actuaciones sobre ellas que en aplicación de los criterios contenidos en el artículo 36 de la LSCM han de calificarse como determinaciones estructurantes de ese sistema general viario.

El referido artículo 36 dispone que la **"La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente" y que "Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general." Y "las que definen las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos."**

Las actuaciones que el PE propone para los dos viarios que forman parte de la red general viaria afectan a elementos esenciales de los mismos, concretamente al número de carriles de cada uno de ellos, que se verán reducidos, lo que no cabe duda que afectará a su funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades de la red viaria.

Asimismo, se propone en ambas vías, la alteración de sus condiciones básicas de ordenación, puesto que a la reducción de carriles se suma la carga de soportar diversos accesos a parcelas colindantes, con sus correspondientes salidas también, así como el establecimiento de paradas de autobús que reducen aún más si cabe su capacidad circulatoria.

Todo ello, nos conduce a calificar la propuesta de intervención en estos viarios, como actuaciones que afectan con especial intensidad a las características de la red general viaria definida por el Plan General, que constituyen determinaciones estructurantes de la ordenación, que no pueden contenerse en un Plan Especial en aplicación del acuerdo de la Comisión de Seguimiento de 16.03.2000 anteriormente citado.

2.3.2 Alteración ilegal de la edificabilidad.

De acuerdo con el artículo 39 de la LSCM, la edificabilidad es una determinación estructurante.

La edificabilidad atribuida al ámbito del PE no se define por el propio Plan Especial, según se manifiesta en el propio Plan Especial, pero ello no es cierto porque sí que se menciona y se determina en el Plan en relación con la parcela de suelo dotacional deportivo privado, fijándola en 125.600m². (Véanse las Normas Particulares).

Conforme al artículo 8.3.7. de las NNUU PG97 la edificabilidad máxima atribuida a la parcela dotacional deportiva como ampliación del edificio existente *"no sobrepasará una edificabilidad neta de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado sobre los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable."*

Teniendo en cuenta que la superficie de la parcela dotacional según consta en el Catastro es de 43.688m², la aplicación de los parámetros anteriores supone una **edificabilidad máxima de 61.663m², frente a los 125.600m² que se atribuyen a esa misma parcela en las condiciones particulares del Plan Especial**, lo cual significa un **incremento de edificabilidad de 63.937m² adicionales**, es decir, un 103% de incremento de edificabilidad.

Siendo la edificabilidad un parámetro estructurante de la ordenación, este aumento de edificabilidad resulta absolutamente contrario a la Ley Del Suelo al ser un contenido propio del Plan General en aplicación del artículo 41.2.b) de la LSCM.

2.3.3 Alteración Infracción artículo 35.2.c) LSCM al delimitar una nueva área homogénea y ámbito de actuación en suelo urbano.

El PE, altera la delimitación del ámbito de actuación definido por el Plan General delimitando uno nuevo dentro del cual se incluyen terrenos con diversa calificación urbanística.

Aunque no se especifica en el propio Plan Especial cuánta es la superficie que se amplía y cuál es la calificación urbanística de los terrenos que se incorporan al nuevo ámbito, a la vista del Plano de Ordenación se deduce que se trata de espacios ocupados por viario principal y estructurante. De este modo se está delimitando un nuevo ámbito con sistemas generales interiores a su perímetro que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que por este motivo no pueden verse afectados por planeamientos de desarrollo y mucho menos por un Plan Especial de mejora que no tiene por objeto desarrollar determinaciones del Plan como un Plan Parcial sino disponer directrices y diseño pormenorizado del entorno urbano objeto de su ámbito.

Esta nueva delimitación del ámbito de actuación también afecta a dos áreas de reparto diferentes, puesto que el ámbito del API en aplicación del artículo 1.3.2 PG 97 constituye un área de reparto independiente y los sistemas generales que se incorporan pertenecen a otra Área de Reparto diversa. La trascendencia jurídica de

la determinación y delimitación de Áreas de Reparto es manifiesta, siendo una competencia de Plan General su determinación dentro del suelo urbano, por lo que en ningún caso puede un Plan Especial delimitar nuevas Áreas de Reparto, alterar las existentes o alterar parámetros que incidan en el aprovechamiento de dichas Áreas de Reparto, tal y como lo hace el presente Plan Especial.

2.3.4. Alteración de la zona verde suprimiéndola y convirtiéndola en un Área Estancial asociada al viario.

En el ámbito del Plan Especial se localiza una parcela, identificada en el Plano de Detalle de suelo Urbano 57M del PG85 Modificado por la Modificación Puntual 1990 como PA Área Ajardinada.

En la actualidad dicha Área Ajardinada, constituye una Zona Verde Básica, tal y como se reconoce en la propia Memoria del Plan Especial y en el plano de Ordenación O-2 del Plan Especial.

En el Plan Especial se prevé que dicha zona verde se unifique con el viario colindante a través de un diseño urbano que convierte a ambos espacios en una plaza, toda ella pavimentada.

Las propuestas de tratamiento de la Zona Verde previstas en el Plan Especial significarían en caso de llevarse a cabo, su desaparición como Zona Verde y su conversión en un Área Estancial propia de la red viaria.

En este sentido, esta propuesta de ordenación, infringe radicalmente el artículo 7.8.3 NNUU PG97 que dispone que **"Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General."**

El Plan General distingue entre los suelos destinados a Zonas Verdes y las Áreas Estanciales. Las primeras forman parte de la RED DE SERVICIOS COLECTIVOS y las segundas conforman una Categoría de suelo dentro del uso de VÍA PÚBLICA de la RED DE INFRAESTRUCTURAS.

Las zonas verdes, según el artículo 7.7.1 NNUU PG97 se *"Corresponden a los terrenos destinados a **plantaciones de arbolado y jardinería** con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad"* y el nivel Básico al que pertenece la Zona Verde interior del ámbito del Plan Especial, *"Incluye las dotaciones de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional inferior al distrital y utilización cotidiana*

por la población residente. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización central respecto a la trama residencial circundante así como una adecuada posición en relación a la red viaria local y distrital que garantice su accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público.” Según el artículo 7.7.2 NNUU PG97.

Según el artículo 193 de la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente “se consideran zonas verdes los **espacios destinados a plantación de arbolado y jardinería** conforme a las determinaciones de los planes de ordenación urbana.”

Las Áreas Estanciales, según el artículo 7.14.1 NNUU PG97 son “Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la **permanencia temporal de los peatones en la vía pública**, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.”

Como vemos, las Zonas Verdes están destinadas a albergar elementos vegetales, ornamentales, especies arbóreas, y elementos similares, que le dotarán del color que les da nombre, bajo ningún concepto y en ningún caso se puede autorizar que el tratamiento final de una zona verde pueda ser el de estar PAVIMENTADA. Por el contrario, las Áreas Estanciales que es lo que se propone crear el Plan Especial sobres este espacio, sí que podría pavimentarse y destinarse a esa Plaza de 10.000m² que se pretende construir en la parte Oeste del Estadio.

Ahora bien, **dicha “macro plaza” JAMÁS podrá superar los 4.000m², puesto que 6.000m² aproximadamente, son y deberán siempre ser, una ZONA VERDE que no puede ser pavimentada.**

Con el fin de aparentar una inexistente solvencia urbanística y jurídica, y ocultar la situación anterior absolutamente ilegal, el promotor del Plan Especial dispone en las Normas Urbanísticas particulares del Plan Especial, concretamente en su Artículo 18 que “el uso cualificado de la parcela se mantiene como Área Ajardinada (P.A.), conforme a la regulación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1985”.

Ciertamente resulta extravagante que se pretenda resucitar un Plan General derogado a través de un Plan Especial que MEJORA un Plan General vigente, pero no lo es tanto si lo que se persigue es un resultado que cumpliendo el actual no sería posible, como es el anteriormente expuesto de suprimir y eliminar la zona verde.

¿Qué tenía ese Plan General de 1985 para traerlo de nuevo a la vida con ocasión de la regulación de la zona Verde?

La respuesta es muy sencilla: El Plan General de 1985 no protegía las zonas verdes como se protegen ahora, ni imponía limitaciones a su uso como las que se imponen ahora, y sobre todo y más trascendente para el Plan Especial que hoy nos ocupa, el Plan General de 1985, permitía que un Área Ajardinada no estuviera ajardinada en el sentido vulgar del término.

Los principios que inspiraron en el año 1985 el planeamiento general del municipio y la finalidad perseguida con la ordenación, de ningún modo resulta comparable a los del año 1997 en general, pero mucho menos en relación con las redes públicas, las dotaciones y especialmente las Zonas Verdes.

Las zonas verdes urbanas han cobrado una significación extraordinaria para el medio ambiente urbano durante los últimos 30 años, y ello ha conducido a la administración y especialmente a las administraciones con competencias en materia de medio ambiente y urbanismo a diseñar un régimen jurídico de estándares y de medidas de protección de estos espacios, tan escasos especialmente en zonas urbanas como las que conforman el ámbito del Plan Especial.

Prueba de ello es la existencia de legislación estatal, autonómica y local, de todos los rangos y de diversas materias generales y/o sectoriales que está expresamente destinada a la protección del medio ambiente, también el urbano, y cualquier masa arbórea o vegetal que se localice en zonas urbanas. Huelga mencionar los motivos por lo que la sociedad y la legislación ha avanzado en este sentido.

Por ello beneficia al promotor de esta actuación, recuperar el régimen antiguo de la zona verde, por aquel entonces Área Ajardinada, que según el artículo 10.7.1 de las NNUU PG85 venía definida como un *“área con **acondicionamiento vegetal** destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al **acompañamiento del viario**”*. Hasta tal punto se consideraba su finalidad subordinada a la del viario que incluso se disponía expresamente que *“la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una **mejora para la circulación** se entenderá que no modifica el Plan General”*, es decir, incluso permitía que su superficie fuera reducida para mejorar la circulación sin pasar por el procedimiento propio de la modificación de Plan General.

Una vez que se aprobara este Plan Especial, si llegara a aprobarse en los términos aprobados, se aplicaría un régimen urbanístico aprobado hace MAS DE TREINTA AÑOS con la única y exclusiva finalidad de SUPRIMIR LA ZONA VERDE y convertirla en un apeadero peatonal y parte de una plaza toda ella pavimentada.

Desde un punto de vista jurídico la utilización de la norma para alcanzar una finalidad contraria a la perseguida por la misma, se identifica como fraude de Ley en Derecho Civil y Desviación de Poder en el ámbito del Derecho Administrativo y se sanciona con la nulidad de los actos administrativos que hubieran nacido a su abrigo. Confiamos que en este caso, el acto administrativo por el que se permita la supresión de la zona verde no llegue a nacer.

TERCERA: APLICACIÓN INDEBIDA DEL PLAN GENERAL DE 1985

El régimen jurídico urbanístico en el que se fundamenta el Plan Especial es contrario a la Ley del Suelo y al propio PGOUM, al mantener la vigencia del Plan General de 1985 más allá de lo asumido por el vigente, que son únicamente las determinaciones urbanísticas contenidas en la Modificación Puntual.

La razón por la que el promotor del Plan Especial mantiene vivo de forma artificiosa la normativa del PG85 es que ese antiguo régimen urbanístico resulta mucho más favorable desde varias perspectivas, todas ellas lucrativas. Así, el PG85:

- Otorgaba mayor edificabilidad a la parcela Dotacional
- Permitió el establecimiento de usos complementarios y no sólo los coadyuvantes, aunque fuera a través de una forzada interpretación de un Acuerdo de la Comisión de Seguimiento.
- Permitía una mayor superficie destinada a la implantación de usos coadyuvantes, por cuanto la base de cálculo del porcentaje máximo del 25% era la edificabilidad máxima y no la superficie construida del uso cualificado que es la base de referencia según el actual PG97.
- Permitía un tratamiento final de la zona verde similar al de las actuales áreas estanciales, mientras que el PG97, distingue el tratamiento y las condiciones de uso de una zona verde, de lo que es un área estancial que se configura como un espacio que forma parte de la red viaria a la que apoya y complementa. Teniendo en cuenta que la propuesta contenida en el Plan Especial consiste en convertir la única Zona Verde existente en el ámbito, en un Área Estancial, el interés en mantener la vigencia del PG85 es manifiesto.

Estos factores, más favorables para los intereses privados del promotor del Plan Especial, han contribuido a que se pretenda esquivar la correcta y plena aplicación del Plan General 97 en el ámbito y se tome como punto de partida la vigencia de las NNUU del PG85 a pesar de que esas NNUU y dicho Plan General a día de hoy está derogado.

3.1 MARCO JURÍDICO RELATIVO A LA INTEGRACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN EL PLAN GENERAL VIGENTE.

Artículo 3.2.7 Régimen urbanístico de las API (N-1) de las NNUU PG97

1. *Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que*

exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias.¹³⁷

2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

3. Cuando la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación (O), se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones Complementarias.
5. **Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Título 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas.** Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el **régimen general de usos** instituido por el Plan General, **dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos**, según se admitan en parte o en todo el edificio, y **ello sin perjuicio** de que en función de las condiciones particulares de los **usos regulados en estas Normas**, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter. **Asimismo**, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas.
6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el **régimen definido por el Plano de Ordenación (O) y el Título 7** de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, **en cuyo caso éstas serán las de aplicación**; no obstante, el uso de otros servicios urbanos instituido en el Plan General de 1985 se regulará **en todo caso** por las condiciones establecidas en el Capítulo 7.11 de las presentes Normas.
7. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante en aquellos de sus ámbitos ordenados en vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad. En los restantes supuestos se aplicarán las siguientes reglas: (...)
8. La superficie destinada a anexos referidos en los acuerdos interpretativos de fecha 29 de julio de 1993 obrantes en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, en aplicación de los planeamientos originarios podrán destinarse al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen.

9. *En concordancia con lo estipulado en el apartado 5 del presente artículo y al objeto de integrar las API en el régimen de ordenación instituido en el Plan General, en los ámbitos de las API se admiten cualquiera de los tipos de patios regulados en las presentes Normas.*
10. *Con carácter general el uso terciario en su clase de hospedaje se considerará como uso alternativo en las mismas condiciones que sus normas particulares establezcan para el resto de los usos terciarios en cualquiera de sus clases.*

Así mismo, el uso de terciario de hospedaje en las API se regulará por las siguientes condiciones:

- En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda colectiva se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo del residencial.*
- En suelo calificado de industrial se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m², siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.*
- En suelo calificado para uso residencial con tipología unifamiliar el uso de terciario de hospedaje se considerará como uso autorizable. A los efectos de su implantación el correspondiente Plan Especial tomará como referencia las condiciones establecidas para los diferentes grados y niveles de la Norma Zonal 8.*

11. *Con carácter general los usos compatibles y autorizables en los suelos con calificación industrial en las APIs de uso característico industrial y en las APIs de uso característico residencial, que se encuentran incluidas en el Plan Especial de Mejora de las Actividades Económicas que afecta a éstas, se regulará por las siguientes condiciones: (...)*

3.2. LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID DE 27 DE MAYO DE 2004 Y 7 DE OCTUBRE DE 2009 Y SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE MARZO DE 2009 QUE CONFIRMA LA PRIMERA.

A tenor de la interpretación contenida en la Sentencia del TSJM de 07 de octubre de 2009 sobre el contenido del planteamiento incorporado que permanece intangible una vez aprobado el Plan General de 1997 y el que deja de estar vigente, tenemos que confirmar que los parámetros constructivos y los relativos a los usos que no sean los expresamente recogidos en las condiciones particulares de la MPG 90-85, no resultan de aplicación, debiéndose acudir a las NNUU del Plan General hoy vigente para determinar el régimen urbanístico aplicable en todo aquello no expresamente contenido en el planeamiento concreto que se incorpora.

El PG97 regula expresamente cómo se integra el planeamiento anterior que se incorpora, dentro del nuevo Plan General determinando la plena aplicación de los títulos 6 y 7 del Plan General en dichos ámbitos, con las particularidades que se contienen en el artículo 3.2.7 de las NNUU.

Al albur de la Sentencia de 27 de mayo de 2004 del TSJM y del sentido común, no podemos compartir el criterio del Ayuntamiento de convertir al ámbito del API en un terreno en el que el PG 97 hoy vigente, sólo se aplica para amparar una remisión al PG85 en toda su amplitud.

Ello significaría en primer lugar que el PG no incorpora los instrumentos de desarrollo específico u ordenación concreta de esos ámbitos, sino que directamente establece un régimen urbanístico completo, diferenciado y conformado por el PG85, obviamente alterado y desarrollado por el instrumento de planeamiento concreto que lo hubiera hecho con anterioridad al PG97.

Este planteamiento es totalmente equivocado. El PG 97 como bien dice el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, es el Planeamiento vigente en el ámbito de las APIs, todo el plan General es aplicable en toda su extensión, y además del PG97, en dichos ámbitos se impone la aplicación como normas particulares, excepcionales, singulares, y pormenorizadas, las determinaciones urbanísticas que están recogidas en los instrumentos de planeamiento aprobados bajo la vigencia del Plan de 1985.

Pero este Plan de ninguna manera resucita en dichos espacios el PG85, ni recupera su vigencia a través de ese planeamiento de desarrollo, porque dicho planeamiento de desarrollo, dejó de ser tal, para convertirse en un mero contenedor de normas urbanísticas que son aplicables exactamente igual que si hubieran sido recogidas en el propio plan general.

Las remisiones al PG 85, las lagunas de dichos instrumentos que se rellenaran con las NNUU del plan de 1985, los criterios de ordenación para dichas áreas contenidas en el propio plan general de 1985, así como todo lo demás en lo que el PG85 pudiera influir o complementar a esos instrumentos de planeamiento, con la aprobación del PG97, desapareció del mundo jurídico y urbanístico y fue sustituido por el contenido del PG97 al que hay que acudir en todo lo no expresamente contenido en el instrumento de planeamiento incorporado concreto.

Es totalmente erróneo, por tanto, recuperar ahora la edificabilidad que en su día establecía dicho Plan General para el suelo del API. Y es erróneo recuperar el régimen de usos que según un acuerdo de seguimiento del propio Plan General resultaba aplicable con anterioridad al PG97, porque en todo aquello que surja necesidad de acudir al Plan General de 1985, se debe sustituir por el vigente Plan General.

Todo ello en virtud del Principio de Jerarquía Normativa, por cuanto la vigencia del Plan General de 1997 es plena y absoluta en todos y cada uno de los m2 de superficie del municipio y sólo ese Plan General es el que puede aplicarse.

La definición de las Apis según el PG97 es que son áreas en las que las determinaciones y solo las determinaciones urbanísticas vigentes, son las recogidas en los instrumentos de desarrollo o modificaciones puntuales del PG85, porque son determinaciones que el PG confirma por su coherencia con el nuevo Plan en su conjunto, pero en modo alguno puede plantearse que las determinaciones puedan significar una COEXISTENCIA SIMULTÁNEA DE DOS PLANES GENERALES SOBRE UN MISMO AMBITO.

Es rotundamente equivocado el planteamiento recogido en el PE (véase página 28) consistente en que *“las condiciones para la ampliación de edificio o edificios dotacionales existentes se regulaban según lo previsto en la norma zonal 3b (Norma Zonal del Plan General de 1985, **de aplicación vigente** a tenor del régimen de las APIs descrito anteriormente)”* y que *“De acuerdo con esta regulación normativa aplicable y según la modificación del Plan General que constituye en definitiva el actual Área de Planeamiento incorporado 05.12. “Santiago Bernabeu, la edificabilidad máxima resultante en el ámbito es 125.600m²c, cifra vigente y de aplicación en la actualidad”.*

Esta premisa jurídica absolutamente errática, invalida por completo el Plan Especial, que se asienta sobre condiciones estructurantes de la ordenación urbanística hoy ya derogadas. Ni el régimen actual de obras es el recogido en la norma zonal 3 del PG 85 ni la edificabilidad de la parcela es la que en su día señaló ese mismo Plan General de 1985.

Sobre la cuestión relativa, a si resulta **de aplicación** la **Norma Zonal** del PG85 o la del PG97, tenemos que partir de las sentencias del TSJM de 27 de mayo de 2004 y 7 de octubre de 2009 que analizan detalladamente cómo se produce la integración jurídico normativa de las APIs en el nuevo marco normativo del PG97, así como el propio Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de 5.12.2002 que interpreta el artículo 3.2.7 del PGOU, en el sentido de que las referencias a las norma zonal en el planeamiento que se incorpora **se deben reconducir a la equivalente norma zonal del nuevo plan general.**

En nuestro caso, sin sombra de duda, la referencia a la norma zona 3 del PG85 supone la aplicación de la NORMA ZONAL 3 del PG-97.

De hecho, en el artículo 8.3.1 NNUU PG97 hasta su modificación en el pasado mes de mayo de 2016, se recogía expresamente que esta Norma Zonal sería de aplicación a los *“suelos urbanos regulados por la norma zona 3 mantenimiento de la edificación del plan General de 8 de marzo de 1985, en las que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico”*

La norma Zonal 3 del PG97 es además, sucesora natural de la NZ3 PG85 con la que comparte objetivos, ámbitos de ordenación, homogeneidad de situaciones y por supuesto el uso cualificado que es el residencial, pero con respecto a la cual existen como hemos señalado, importantes diferencias.

En el PG97, a diferencia del PG85, se distinguen **dos grados**, cuya concreción no consta **en el plano de ordenación** para la parcela dotacional objeto de estudio.

No obstante, el área en que se encuentra enclavada dicha parcela dotacional, es decir, las cuatro manzanas adyacentes a la parcela dotacional deportiva en la que se ubica el Estadio, están todas ellas calificadas dentro del grado 1 de la NZ3, lo que ha venido ha confirmarse además con la modificación de la Ordenanza aprobada el 16 de mayo de 2016, al incluir en el Grado 1º los “suelos, en su mayor parte provenientes de la Zona 3 (mantenimiento de la edificación) del Plan General de 1985”.

Por lo tanto, tampoco se puede dudar respecto de la directa aplicación al ámbito en cuestión del Grado 1 de la NZ3 del PG97 a todos los efectos, sin que sea legítimo ni lícito conservar la vigencia de la NZ 3.b) del PG85, tal y como pretende hacer el Ayuntamiento a través del Plan Especial, tomando como punto de partida un régimen jurídico urbanístico absolutamente equivocado contrario a la normativa estructurante (entre otros elementos a la edificabilidad) que no puede ser modificada a través de un Plan Especial y que casualmente resulta ser menor en la cantidad de 20.248m² edificables, cifra nada despreciable en términos absolutos ni tampoco en términos porcentuales pues significa casi un 20% de edificabilidad adicional.

Así pues, para todo aquello que no esté expresamente regulado mediante las Condiciones particulares de la Modificación Puntual 90-85, hay que acudir al contenido del Plan General vigente, y en concreto a la Ordenanza de aplicación a la parcela dotacional deportiva del ámbito del plan Especial que es la Norma Zonal 3 Grado 1º del PG97 y no la del PG1985.²

² **Artículo 8.3.4 Condiciones de parcelación (N-2)**

Se admite la parcelación de parcelas calificadas como dotacionales de servicios colectivos en las condiciones establecidas en el arts. 7.9.6, 7.10.4 y 7.10.6.

Artículo 8.3.5 Obras admisibles (N-2)

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el art. 1.4.8.

2. Obras de demolición: Las incluidas en el art. 1.4.9.

3. Obras de nueva edificación:

a) Obras de sustitución: Se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación. Cuando el uso existente coincida con el terciario de oficinas o terciario comercial y éstos se contemplen entre los compatibles sometidos al régimen de autorizable, dichos usos tendrán consideración de uso alternativo.

i) Condiciones para la sustitución de edificios: La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo. Se

podrá variar directamente la posición de la nueva edificación respetando los parámetros correspondientes establecidos por la Norma Zonal 5 grado 2º para edificación aislada y por la 8 grado 4º para la edificación en vivienda unifamiliar. No obstante podrá plantearse mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:

- No sobrepasar la superficie total edificada preexistente.
- En edificación aislada en bloques abiertos, se respetarán el resto de los parámetros de la Norma Zonal 5 grado 2º, pudiendo acogerse, en su caso, a la ocupación y altura de este grado.
- En vivienda unifamiliar, se respetarán el resto de los parámetros que determine la Norma Zonal 8 grado 4º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado, y asimismo a las condiciones especiales que para este grado se especifican en el art. 8.8.15, siempre que el número de viviendas colectivas no supere el de viviendas unifamiliares existentes.
- En cualquier caso se tendrán en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

ii) Condiciones particulares para la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos:

Como excepción a lo dispuesto en el apartado i) y mediante Estudio de Detalle podrá llevarse a cabo la sustitución de edificios industriales por nuevas edificaciones destinadas a uso residencial, o uso dotacional de servicios colectivos

en las siguientes condiciones:

- Las parcela o parcelas estarán actualmente destinadas a uso industrial.
- La sustitución abarcará la totalidad de los edificios industriales existentes, en la parcela o conjunto continuo de parcelas.
- La edificabilidad será de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.
- El resto de condiciones de edificación se regirán por lo regulado en la Norma Zonal 5 grado 3º.
- La ordenación propuesta tendrá en cuenta las características tipológicas del entorno edificado.⁸³⁹

b) Obras de nueva planta:⁸⁴⁰ Se admiten en parcelas existentes que, a la entrada en vigor del presente Plan General, se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes. La edificación será enteramente subterránea, los espacios libres sobre rasante deberán ser arbolados y tratados como áreas estanciales, y las edificaciones estarán destinadas a:

i) Servicios infraestructurales

ii) Garajes-aparcamientos para vehículos: Sometidos a las condiciones reguladas en el Capítulo 7.5.⁸⁴¹ Se admiten, asimismo, obras de **nueva planta** destinadas a usos dotacionales, en parcelas calificadas como tales, sometidas a **las mismas condiciones que para las obras de ampliación de usos dotacionales se fijan en el art. 8.3.7, con una edificabilidad máxima de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado.**^{842 843}

c) Obras de ampliación: Además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación en situación enteramente subterránea, siempre que se destinen a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación, o a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el Capítulo 7.5 y se resuelva la dotación de aparcamiento al servicio de los edificios situados en la parcela objeto de las obras de ampliación.

Asimismo, se admiten obras de ampliación bajo cubierta destinadas a trasteros o zonas comunitarias, en vivienda colectiva, con las condiciones del art. 7.3.4 apartados d) y e).

Análogamente, los espacios libres podrán acondicionarse en superficie en los términos regulados en el art. 6.10.20.

Artículo 8.3.6 Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a industria (N-2)

Sin aplicabilidad al caso.

Artículo 8.3.7 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales (N-2)⁸⁴⁵

1. Se admite la ampliación de edificios de uso dotacional sujeta a las siguientes condiciones:

- a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2/3) de la superficie de parcela edificable.
- b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro (4) plantas ni mil quinientos (1.500) centímetros, medidos desde la cota de referencia de la planta baja.⁸⁴⁶
- c) La nueva edificación deberá guardar un retranqueo respecto al lindero frontal de la parcela igual o superior a cinco (5) metros, excepto si el edificio objeto de ampliación se encuentra situado en la alineación oficial o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente.
- d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a H:2, siendo H el valor de la altura de coronación correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

e) La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de las parcelas colindantes en las condiciones reguladas en el art. 6.3.13.

f) No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que con las obras de ampliación se realicen las de aplicación de las medidas correctoras necesarias.

g) Estas ampliaciones deberán destinarse a iguales usos que los que se desarrollan en el edificio original o a usos compatibles admitidos para el uso dotacional considerado.

h) La edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado sobre los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable.

Se exceptúan las parcelas con edificios catalogados en grado singular, que se regulan según los parámetros del art. 8.1.10 e) de las presentes Normas.

i) En cualquier caso los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, mediante la tramitación de Estudio de Detalle.⁸⁴⁷

2. Condiciones particulares para la ampliación de edificios dotacionales existentes destinados a servicios públicos de abastecimiento alimentario.

Sin aplicabilidad al caso.

Artículo 8.3.8 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a vivienda unifamiliar (N-2)

Sin aplicabilidad al caso.

Artículo 8.3.9 Condiciones de tramitación de licencias de obras de ampliación (N-2)

Sin aplicabilidad al caso.

Sección Segunda. Referida a la Norma Zonal 3 Grado 2º

Artículo 8.3.10 Obras admisibles (N-2)848

Sin aplicabilidad al caso.

Sección Tercera. Régimen de los usos en el Grado 1º

Artículo 8.3.11 Clasificación (N-2)

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables, se distinguen tres niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación con los códigos a, b y c, respectivamente, sin perjuicio de las condiciones que resulten de aplicación contenidas en el Capítulo 10 del presente Título. Los suelos incluidos en el ámbito del APE 00.01, las APE de Colonias Históricas y de Cascos Periféricos, se regulan por el régimen de usos compatibles de dichos planes.

Artículo 8.3.12 Sistema de usos compatibles (N-2)850851

1. En el nivel a:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Comercial 852 en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Recreativo, en categorías i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. En categoría iii), en planta inferior a la baja y baja. Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30. Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional En edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) USO ASOCIADO Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario Oficinas, recreativo, otros servicios terciarios y hospedaje en las condiciones reguladas para el nivel a), y además oficinas, hospedaje y otros servicios terciarios en plantas de pisos siempre que dispongan de acceso independiente. Comercial 853 en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

3.3. AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA RESUCITANDO TORTICERAMENTE LA VIGENCIA DEL PG85

La primera y más trascendental consecuencia de la indebida aplicación de la Ordenanza del PG85 conlleva la atribución de una edificabilidad mayor a la que se deriva del Planeamiento vigente.

Ya señalamos en la alegación relativa a la alteración de determinaciones estructurantes de la ordenación que el plan Especial aumentaba ilegalmente la edificabilidad, sin entrar en el examen de la estrategia jurídica utilizada para alcanzar este máximo aprovechamiento, que conforma la cuestión de fondo de esta nueva alegación.

Según el apartado 1.h) del artículo 8.3.7 NNUU PG97, *“La edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado sobre los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable.”*

La superficie de la parcela edificable constituye de esta manera un dato de partida esencial y definitivo para el cálculo de la edificabilidad, de modo que su inexactitud podría estar pervirtiendo por completo la correcta aplicación de la norma, generando una alteración de una determinación estructurante de extremada transcendencia también en el ámbito económico.

En este sentido, hemos de destacar que el Plan Especial atribuye a la parcela dotacional una superficie mayor de la que resulta de la Información Catastral, utilizando los datos del Registro de la Propiedad cuya inexactitud al respecto es sobradamente conocida, mientras que la información del catastro es una información que en este particular dato goza de mayores garantías de reflejar la realidad, máxime en una zona urbana consolidada como lo es la del Estadio Santiago Bernabéu.

iii) Dotacional En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional En edificio exclusivo.

3. En el nivel c: sin aplicabilidad al caso

Artículo 8.3.13 Sistema de usos autorizables (N-2)

1. En el nivel a: sin aplicabilidad al caso

2. En el nivel b:

a) Terciario Comercial 855 en categoría de pequeño y mediano comercio, oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

3. En el nivel c: sin aplicabilidad al caso.

Por lo tanto, la superficie de la parcela en tanto en cuanto no se acredite por otros medios técnicos más adecuados, debe ser la que consta en el Catastro que es de 43.688m² y no la del Registro de la propiedad que es de 47.100m²

El resultado de aplicar los parámetros de la Ordenanza a la parcela dotacional del API 05.12, supone una edificabilidad máxima de 61.663m²e, frente a los 125.600m² que fija el Plan Especial.

Además, hemos de puntualizar que tampoco es cierto que el Plan General de 1985 atribuyera una edificabilidad de 125.600m²e, tal y como se pretende hacernos creer a través de las tendenciosas y equívocas afirmaciones contenidas en la Memoria del Plan Especial.

Ni el Plan General de 1985, ni la Modificación Puntual 90.85, atribuyeron una cantidad concreta máxima de edificabilidad a la parcela deportiva del Estadio. Tal y como se recoge en la memoria justificativa de la MPG 90.85, *"La máxima permitida por la norma zona 3 para ampliación de edificios exclusivos destinados a usos dotacionales, que sería la **máxima superficie de ocupación (31.400) por cuatro plantas, igual a 125.600m²**"*.

En consecuencia, la consagración de la cifra de 125.600m² como edificabilidad máxima al margen de la superficie de la parcela, la ocupación o las plantas edificables, a través del Artículo 11 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan Especial, resulta ilegal desde tres puntos de vista:

- 1.- Por alterar una determinación estructurante a través de un instrumento de desarrollo.
- 2.- Por contravenir el Plan General vigente que determina una edificabilidad menor aplicando los parámetros de edificación a la superficie de la parcela.
- 3.- Por cambiar el método de definición de la edificabilidad de la parcela, fijando una cifra fija máxima, en vez de ser la resultante de aplicar los parámetros edificatorios a la superficie de la parcela, tal y como imponía el PG85 e impone actualmente el PG97.

3.4. ALTERACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS ESTABLECIDO POR EL PLAN GENERAL VIGENTE.

En las páginas 24 y 25 de la Memoria del PE, se hace una férrea defensa de la vigencia del régimen de usos previsto en el PG85, tomando como punto de partida las condiciones particulares sobre USOS COMPATIBLES contenida en la MPG85, que reconduce al art. 10.5.4 del PG85.

El motivo de que a lo largo de la Memoria se insista constantemente sobre este tema, es garantizar que a pesar de que se demuela “La Esquina del Bernabeu” que es un edificio exclusivo destinado a usos terciarios, construido con anterioridad a la aprobación del PG97, el propietario de la parcela, pueda reimplantarlos, está vez al amparo de este Plan Especial, y además en el mismo edificio destinado al uso dotacional deportivo. Es decir, la finalidad evidente de esta estratagema jurídica, no sólo es legitimar su nueva implantación sino además su implantación en condiciones más favorables que las que le otorgaba el PG85.

Según el actual gobierno del RMCF, que ha impulsado este Plan, cuando el Plan General dispone que *“se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares de planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el Régimen general instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos puedan tener otro carácter. Asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes normas”* significa que resulta plenamente de aplicación el artículo 10.5.4 del PG85 al que nos refiere la MPG90-85, que disponía que *“en las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer **cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos**, con limitación en el uso residencial (...)”*.

Hasta aquí compartimos el criterio del RMCF y del Ayuntamiento, porque desde nuestro punto de vista, resulta meridiano que esos usos coadyuvantes a los que se refiere el artículo 10.5.4 del PG85, de ninguna manera son asimilables a los implantados en “La Esquina del Bernabeu” que son los que se pretenden mantener de forma contraria a la Ley, al menos desde nuestro punto de vista.

Sin embargo, dado que el RMCF obtuvo en su día las Licencias correspondientes para la implantación de usos terciarios al amparo del PG85, la única forma de justificar su reimplantación es defender la vigencia de dicho PG85 en su totalidad y no sólo en cuanto al limitado contenido del artículo 10.5.4.

Así pues, el RMCF y el Ayuntamiento al aprobar inicialmente el Plan Especial en los términos en los que se ha hecho, participan de los criterios que en su día ampararon el otorgamiento de la Licencia de La Esquina del Bernabéu, criterios que se fundamentaban en el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30.01.1991 (o sea, posterior incluso a la aprobación de la MPG90-85) mediante el cual se *“pormenorizaron”* los requisitos para la aplicación del artículo 10.5.4.

La existencia de este acuerdo y la interpretación tendenciosa que se hizo del mismo, al menos en el ámbito de la parcela deportiva del estadio, facilitó la

consecución de la implantación de unos usos terciarios que a día de hoy de acuerdo con el plan general vigente no podrían ser autorizados con la correspondiente licencia.

El acuerdo en cuestión, en su apartado d), dispuso que el nuevo uso que se pretendiera implantar como “uso coadyuvante” al amparo del artículo 10.5.4., debía estar admitido por la Norma Zonal dentro de la que se encontraba ubicado el uso dotacional, o por la NZ 3 Nivel c).

Bajo nuestro criterio, el acuerdo imponía una segunda y adicional exigencia a la implantación de usos diversos al deportivo, pues no sólo debía ser coadyuvante, en el sentido de auxiliar y ayudar al uso principal deportivo, sino que además debería ser uno de los admitidos por la norma zonal de aplicación.

Sin embargo, a la vista está que la interpretación que se hizo de este acuerdo no fue la expuesta, sino otra bien diversa, mediante la cual, obviando la naturaleza coadyuvante de uso para que fuera permitido, el acuerdo lo que venía a puntualizar era que los admitidos por la norma zonal podían asimilarse a los coadyuvantes, de modo que todos los permitidos por la norma zonal se implantaron como coadyuvantes.

El resultado de esta dialéctica es que se obtuvo la licencia de construcción de un centro comercial en el que se desarrollaron usos terciarios, como el comercio al por menor, incluso de carácter alimentario, y el de servicios como las oficinas, como si fueran usos “coadyuvantes al uso dotacional deportivo”.

Este marco jurídico y aun otro innovador que mejora las condiciones de implantación a favor del propietario de la parcela dotacional, es el que se pretende consolidar a través del Plan Especial, constituyendo bajo nuestro criterio una flagrante vulneración del Plan General, del principio de jerarquía de los planes y la congruencia en el orden urbanístico que en todo caso debe prevalecer, impidiendo que se generen situaciones que a todas luces no fueron las deseadas por el planificador.

Además, este mismo acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de 1985, definía la superficie máxima que se podía destinar a los usos “compatibles” (fíjese que no utilizaba la calificación de coadyuvantes) hasta el 25% del **total de la edificabilidad admitida** para la parcela dotacional, mientras que el régimen actual limita los usos compatibles al 25% de la **superficie “edificada”** del uso principal.

Desde nuestro punto de vista ni este Acuerdo COMPLEMENTARIO, que además fue posterior a la aprobación de la MPG90, puede considerarse actualmente

vigente ni puede ser interpretado de la manera en la que lo fue con anterioridad a la vigencia del Plan General 97.

La integración del contenido de un API que en este caso, está constituido por una modificación puntual de Plan General, no nos conduce a una infinita aplicación a día de hoy del contenido del PG85. No fue esa la intención del planificador de 1997 y no es este criterio el que se desprende de la redacción del art. 3.2.7 NNUU PG97.

Como ya hemos señalado en ocasiones anteriores de este escrito, la incorporación del planeamiento anterior, está limitada al estricto contenido de dicho planeamiento incorporado específico, que se independiza absolutamente de todos los demás contenidos del PG85 al amparo del cual vio la luz y fue aprobado.

Este criterio es el nuestro y es el compartido por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que se pronunció en Sentencia de 7 de octubre de 2009 que anuló el Acuerdo de la CSPG del PGOUM de 22.03.2007 al considerar que dicho acuerdo expandía la vigencia de contenidos del PG85 más allá del propio planeamiento de desarrollo que es lo único que el PG97 incorpora.

Así pues, a día de hoy entendemos que no resulta de aplicación el Acuerdo por el cual se complementó el artículo 10.5.4 de las NNUU PG85, y la única particularidad sobre los usos que se contiene en el API es que además del uso predominante y principal se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, y coadyuvar significa colaborar, ayudar, auxiliar, apoyar, contribuir, etc. al uso deportivo pero en ningún caso significa ayudar a que el uso deportivo sea más rentable o que los asistentes a los partidos dispongan de servicios varios. Coadyuvar al uso deportivo, significa auxiliar al ejercicio del deporte como acción no como espectáculo o actividad recreativa, puesto que el uso recreativo y todo lo que en su caso, podría contribuir a un espectáculo, desde el punto de vista urbanístico, constituye un uso NO DOTACIONAL.

El Régimen de Usos previsto en el PG 97 resulta por tanto de plena aplicación.

Se rechaza también la distinción que intencionadamente se hace constantemente en la Memoria del PE entre usos asociados y coadyuvantes, con el único fin de convertir a estos últimos en un cajón de sastre que, si bien al amparo del PG85 logró pasar el filtro de legalidad, no puede hacerlo al amparo del PG97. Los usos coadyuvantes del artículo 10.5.4 PG85 una vez vigente el PG97 no son ni más ni menos que los usos asociados, por mucho que se empeñe el Ayuntamiento y el RMCF.

Basta con echar un vistazo a la definición de usos asociados y compatibles del artículo 7.2.3. NNUU PG97 y releer el artículo 10.5.4 NNUU PG85, para percatarse de que cuándo el PG85 define los usos compatibles como aquellos que *“coadyuvan a los fines dotacionales previstos”*, de ninguna manera está considerando la posibilidad de que se implanten usos que aporten una diversidad funcional al ámbito, que son los complementarios del PG97.

Los usos asociados definidos en el artículo 7.2.3 NNUU PG97 como *“aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél”* es evidente que se trata de los mismos usos que el PG85 denominaba usos coadyuvantes. La regulación de los usos asociados del PG97 tanto por ser el plan vigente como por ser dichos usos los expresamente permitidos por las Normas Particulares del MPG 90-85 son únicamente los usos que se pueden implantar en la parcela que nos ocupa.

Recapitulando, ni se pueden implantar usos terciarios que no colaboren de forma directa con el uso deportivo (no con el recreativo) ni se pueden implantar hasta un **25% de la edificabilidad admitida**, pues el actual Plan General, limita la superficie máxima admisible para su implantación al **25% de la superficie destinada a uso deportivo**, no respecto de la asignada por el planeamiento.

CUARTA: ALEGACIONES SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

El fraude de ley está representado por conductas aparentemente lícitas por realizarse al amparo de una determinada ley vigente, pero que producen un resultado contrario o prohibido por otra norma tenida por fundamental en la regulación de la misma materia, lo que ha de manifestarse de manera notoria e inequívoca.

4.1. SOBRE LA DELIMITACIÓN DEL AMBITO:

No consta en la memoria del Plan ninguna justificación sobre el motivo, las causas o las razones por las que se procede delimitar este ámbito, es decir, esta decisión carece de cobertura legal al haberse adoptado con absoluta arbitrariedad.

No existe tampoco ninguna explicación ni razonamiento del porqué se modifica el ámbito de ordenación definido por el Plan General en esta área, por un ámbito mayor en el que, no sólo se localiza el API 05.12, sino que se suma un *"espacio público perimetral del mismo"*.

No consta en todo el Plan Especial el dato sobre la superficie del ámbito de actuación o la superficie añadida al API.

Tampoco consta en todo el Plan Especial dato sobre la superficie que ocupa el *"espacio público perimetral"* que se unifica con el ámbito del API.

No consta la descripción del ámbito, ni referencias a los elementos físicos existentes en sus linderos, por lo que resulta imposible con la información que se facilita reconocer sobre el terreno los límites del mismo.

No existe un plano acotado del límite del ámbito y tampoco un plano topográfico con coordenadas georreferenciadas que es lo que técnicamente se requiere a la hora de delimitar un ámbito urbanístico.

4.2. SOBRE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Se dice que la gestión *"permitirá la adaptación de la configuración de parcelas a las exigencias contenidas en el mismo, mediante la elaboración y tramitación del correspondiente instrumento reparcelatorio sin finalidad equidistributiva, asumiendo la propiedad privada el conjunto de **obras de remodelación de la urbanización**"*

Señalando a renglón seguido que serán precisos Proyectos de Obras ordinarias, de urbanización y de edificación.

Pues bien, examinados los más de 900 folios del Documento, **no existen las supuestas "obras de remodelación de la urbanización"**. Lo único que existe sobre el entorno urbano son propuestas inconcretas y generales sobre "*posibles*" actuaciones en el entorno, como si fueran anotaciones de campo sin contenido técnico.

No existe ninguna definición detallada de las características de los elementos viarios, no existe ni siquiera detalle sobre la dimensión de las aceras.

No existe detalle ni norma alguna sobre la calidad del mobiliario urbano o de la calidad del acerado o de su diseño, ni su ubicación ni dimensiones, ni características o cualidades. Nada que limite o condicione la ejecución de unas obras ordinarias que bien pudieran no existir en el futuro, ser de ínfima calidad o directamente ineficientes, disfuncionales y todos los calificativos negativos que pudieran hacerse de unas obras de remodelación urbana. Se supone que el Plan está para regular de antemano dichas obras, obligar a su ejecución e impedir la ejecución de una chapuza o sencillamente la ejecución libre de cualquier obra o incluso ninguna.

Tampoco existen condiciones de desarrollo de las obras de remodelación de la urbanización porque a ninguna de estas condiciones de ejecución de la urbanización se refieren las presente normas urbanísticas.

Las futuras obras no se distinguen entre cuáles de ellas requieren proyecto de urbanización y cuáles de ellas se podrán llevar a cabo mediante proyectos de obras ordinarias.

No se realiza concreción alguna porque el promotor que es el obligado a su ejecución no quiere limitar su capacidad de decidir llevar a cabo las obras que considere oportunas, sin que en el futuro, el Ayuntamiento pueda exigir nada, al no haberse recogido como contenido normativo del presente Plan Especial.

Este tema nos reconduce a la primera de las alegaciones que se formulan, en la que ya se puso de manifiesto que no existe en el Plan Especial ninguna norma que tenga por objeto definir la mejora urbana con obras concretas y con capacidad para obligar a su ejecución conforme a una serie de condiciones expresas y de carácter obligatorio, lo que acredita que este Plan Especial no tiene como objetivo la Mejora urbana sino la mejora del bolsillo del promotor del mismo.

4.3 SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACIÓN: AREA DE MOVIMIENTO. INDEFINICIÓN Y ARBITRARIEDAD.

Se define el Área de movimiento a través de un método residual, de modo que en vez de establecer una limitación física a la posición del edificio en la parcela se delimita el espacio libre, pero con un solo criterio que es el de la superficie de éste último.

Esta definición del área de movimiento no responde a un criterio razonable ni técnicamente adecuado. El área de movimiento se establece en las ordenanzas de edificación para regular y limitar la posición del edificio en la parcela, con el fin de garantizar que quedará un espacio libre de dicha edificación. El espacio libre de parcela no es relevante únicamente por las dimensiones que pudiera alcanzar una vez aplicados el resto de los parámetros de la edificación sino también por su localización y forma. Generalmente el espacio libre de parcela es importante para definir un espacio entre edificios, por lo que suele ser el resultado de aplicar los retranqueos y la distancia a linderos previstos por la norma. Así pues, lo trascendente es que ese espacio concreto, ubicado en ese especial lugar con respecto a la edificación quede libre de dicha edificación.

Esta finalidad no se satisface con la norma particular que se contiene en el Artículo 9 de las Normas Urbanísticas particulares del Plan Especial porque lo único que se impone con dicha norma es que el espacio libre deberá tener una superficie de 5.500m² sobre el que además, podrá volar parte del edificio.

La supuesta definición gráfica del área de movimiento, no tiene ningún valor puesto que se dice que tiene "**carácter orientativo, permitiendo, en el desarrollo del proyecto correspondiente, el ajuste pormenorizado del límite del área de movimiento de la edificación sobre rasante siempre y cuando se garantice una superficie mínima de espacio libre de parcela de 5.500m²**".

Por lo tanto, nos encontramos de nuevo ante una norma cuya única finalidad es la de aparentar la existencia de una limitación a la posición del edificio en la parcela, pero que en realidad permite que en el desarrollo del proyecto conforme a la libre voluntad del promotor, el edificio se ubique en cualquier lugar.

Por otro lado, como no consta la dimensión de la parcela dotacional, y tampoco consta la dimensión de la zona grafiada como espacio libre de parcela en el plano O14, resulta imposible advertir qué parte de esa área coloreada de verde podría ser reducida hasta limitarla a la superficie de 5.500m².

4.4. SOBRE LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Se dispone un AUMENTO DE LA OCUPACIÓN con respecto a la normativa vigente. La ampliación supone ocupar 3.917m² más que según la anterior normativa, si tomamos en consideración la superficie considerada por el Plan Especial que es la Registral, y 3.641m² si tenemos en consideración la superficie que figura en el Catastro.

En todo caso, no se trata de una cantidad insignificante, si tenemos en cuenta que sobre cada m² de suelo adicional ocupado se podrán construir 4 plantas (siempre con el límite de la edificabilidad máxima atribuida a la parcela).

¿Cual es la finalidad pública o interes general perseguido con esta norma? Desde nuestro punto de vista como ya señalamos en la alegación primera, no sólo no existe sino que además es perjudicial para el entorno urbano, pues se trata de un área del centro de Madrid en el que el suelo ya ha sido sometido a un excesivo proceso constructivo.

Hasta tal punto se trata de una zona en la que el Plan General tiene la intención de reducir al máximo el aumento de la ocupación, que la Ordenanza de Aplicación (NZ3 1) no permite la construcción de ninguna obra de nueva planta sobre rasante, y las obras de sustitución de edificios imponen que la nueva edificación debe “inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente”, además, para variar la posición de la edificación se aplicarán los parámetros de la tipología de edificación aislada y la de vivienda unifamiliar. Véase artículo 8.3.5 NNUU PG97.

La voluntad del planificador general que debe ser respetada por el de desarrollo, no fue precisamente la de permitir que se aumentara la ocupación del suelo por la edificación sino todo lo contrario, perseguir que dicha ocupación no aumentara o incluso disminuyera.

Por el contrario, sí que existe un interés particular del promotor en aumentar la ocupación, prueba de ello es que hace un animoso esfuerzo (véase páginas 71 y siguientes de la Memoria) por justificar que estos casi 4.000m² adicionales de ocupación son una merecida “compensación” a los dos grandes regalos que el Real Madrid Club de Fútbol hace a favor y en beneficio de la sociedad madrileña, a saber:

- 1.- Demoler “la esquina del Bernabeu”
- 2.- Cubrir las gradas que apoyan en el suelo

“A tal efecto” se dice en la página 72 de la Memoria, “el presente Plan Especial propone la ampliación del parámetro de aplicación vigente, incrementando su valor desde el porcentaje actual de 2/3 (66,67%) hasta los ¾ (75%) de la parcela calificada, significando un incremento del 8.33%, muy inferior al citado porcentaje

*del 15% que supone el nuevo cómputo de las gradas apoyadas sobre el terreno, **compensada por la desaparición complementaria de ocupación del actual Centro Comercial**".*

Ahora bien, ¿dónde está el interés general en alterar y aumentar la ocupación de la parcela dotacional? Porque si bien es cierto que el argumento del Club es completamente respetable, significa que la norma se pliega a los circunstanciales intereses de actual Club de Fútbol, lo que ya hemos señalado que conduce a que el Plan Especial no pueda aprobarse por incurrir en desviación de poder y arbitrariedad.

Lo que se intenta con el texto de la memoria de ordenación, es plantear el aumento de la ocupación como si fuera primero, una necesidad para cubrir las gradas del suelo y, segundo, como un mal menor teniendo en cuenta que se libera espacio en la parcela.

Sin embargo, ninguna de estas circunstancias es real.

En primer lugar, las gradas que se apoyan en el suelo, si realmente suponen un incremento de la ocupación en un 15%, dato que no podemos reconocer como cierto porque no se aporta ningún tipo de información que pueda adverar su exactitud, pero, si fuera cierto, no habría necesidad de aumentar la ocupación para cubrir dichas plazas, puesto que la superficie ocupada de la parcela, una vez demolida "la Esquina del Bernabeu" no alcanza a ese 66,67% permitido por la normativa actual. Hemos de puntualizar que La Esquina del Bernabéu no se tiene previsto de moler para ganar ocupación o compensar la nueva, sino para poder construir el nuevo estadio.

Lo único que ocurre es que el promotor del Plan Especial, no sólo desea cubrir las gradas que apoyan en el suelo, sino que además, esa cubrición no conlleve la correspondiente disminución de la actual ocupación, y pueda volver a edificar de nuevo un Centro comercial, un hotel etc..., esta vez con menor ocupación al disponerlos dentro del edificio que se ubicará sobre parcelas de dominio público.

Si exponemos este argumento con las cifras de las que disponemos, habida cuenta de que en el Plan Especial no se facilita ninguna información al respecto, resultará más ilustrativo, veamos:

- Actualmente la edificación del estadio ocupa 22.350m², lo que significa un 47,45% de la superficie (registral) de la parcela.
- La Esquina del Bernabeu, según información del catastro, ocupa una superficie en planta de 4.423m² lo que significa un 9,39%.
- Sumadas ambas superficies resulta un 56,84% de ocupación actual.

- Si a la superficie actual ocupada le suma el 15% que dice que ocupan las gradas si se cubren, supondría aproximadamente un 72%, por lo que tendría que reducir la ocupación en un 5%, concretamente en la cantidad de 2.438m² para poder cumplir con la normativa vigente.

Por lo tanto, si se demuele la Esquina del Bernabéu para poder cubrir las gradas, estaría reduciendo la ocupación a costa de dicha cubrición y es esta la factura que el promotor del Plan Especial no desea pagar, aunque se lo imponga la Ley vigente y aunque la demolición sea indispensable para ejecutar su proyecto.

Aumentando la ocupación hasta el 75%, el promotor no sólo puede cubrir las gradas, sino también MANTENER SIMULTÁNEAMENTE LA ESQUINA DEL BERNABEU, lo cual no es un escenario descartable, porque recordemos que el Plan Especial no obliga a demoler ningún edificio y sí en cambio **permite obtener Licencia de Edificación conforme a estas Normas Particulares**, aunque no se demuela la Esquina del Bernabeu.

Lo que significa que si se aprueba el presente Plan Especial en los términos en los que se ha aprobado inicialmente, el RCFM tendría derecho a obtener una licencia de cubrición del Estadio sin que el Ayuntamiento tuviera título jurídico alguno para condicionar dicha licencia a la ejecución de ninguna obra de demolición. Al menos desde el punto de vista de la ocupación, el proyecto cumpliría la normativa.

Es evidente que el interés general o público en este aspecto también brilla por su ausencia y que el aumento de la ocupación que se pretende satisface en exclusiva los intereses privados del Promotor del Plan Especial.

4.5 SOBRE LA FACHADA ENVOLVENTE Y SU ALINEACION VIRTUAL

El artículo 13 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan Especial, define el concepto de Fachada Envolvente. Describe que los planos verticales tienen una regulación normativa cada uno en estas mismas normas y señala que ese elemento constructivo se considera como "*segunda fachada exterior*", según el artículo 6.3.6 de las NNUU el PGOUM 97.

En el punto segundo del artículo 14, sobre Alineaciones Virtuales se establece que la fachada envolvente "*rodeará completamente al estadio en todo su perímetro. (..). Dicho elemento volará por encima del espacio público, sobresaliendo del plano vertical definido por la alineación oficial una distancia que varía según la fachada del estadio.*"

Lo que no dice el Plan Especial es que el Artículo 6.3.7. NNUU PG97 dispone que ***“salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas normas o en las ordenanzas particulares de las Areas de Planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación”***. Según ese mismo artículo fuera de Alineación significa cuando la línea de edificación es exterior a la alineación oficial y la Línea de Edificación la define el artículo anterior como *“el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachas de la edificación sobre rasante.*

Los vuelos o salientes, los define el PG97 en el artículo 6.6.19 como ***“todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio”*** a sensu contrario, no pueden ser vuelos ni salientes las fachadas mismas.

Además, este mismo artículo 6.6.19 NNUU PG97, establece que *“En edificación aislada, **en ningún caso la fachada podrá rebasar la alineación oficial**, y en el supuesto de que por condiciones de posición, la fachada pueda situarse sobre dicha alineación, los salientes o vuelos no podrán superar las dimensiones que para ellos se establecen en el presente artículo y las que para el mismo ancho de calle se fijan en la Norma Zonal 4 de edificación en manzana cerrada.”*

Si la fachada envolvente es una fachada, es evidente que en ningún caso podrá sobrepasar la alineación oficial, y si lo que se pretende es que dicha fachada tenga el tratamiento de vuelo o saliente, para que de esta manera pueda permitirse sobrepasar la alineación, entonces tendría que dejar de ser una fachada, puesto que son dos elementos constructivos diferenciados e incompatibles entre sí.

Ello no significa que, en Madrid, el Plan General impida la construcción de una fachada envolvente, y que el Plan Especial está permitiendo con la modificación que pretende del PG97 la construcción de un elemento singular e innovador que no había sido tenido en consideración por la normativa porque los avances de la técnica han permitido su existencia actual y no previa. No es cierto y no se puede argumentar este tipo de excusas para imponer una alteración de la normativa que a todas luces constituye una dispensación prohibida por la Ley.

El Plan General sí que permite la construcción de una fachada envolvente, no hay ningún inconveniente en ello, pero deberá construirse dentro de la alineación oficial, dentro de los límites de la propiedad privada del promotor y nunca sobre el espacio público adyacente. SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO NO SE PERMITE LA CONSTRUCCIÓN DE FACHADAS, ni voladas ni de ningún otro tipo. Sobre el espacio público sólo se permiten vuelos o salientes, pero no fachadas de edificios que mediante una norma particular obtengan el calificativo de vuelo.

La pretensión del PE es totalmente abusiva con respecto a la normativa, pretende gravar el espacio de dominio y uso público colocando sobre el mismo toda la fachada “envolvente” de su edificio, como si se tratara de su propiedad privada, mediante una burda manipulación de la normativa, convirtiendo la fachada en vuelo por el mero hecho de no apoyar en el suelo y comenzar a nivel de planta primera.

El hecho de que la fachada no apoye en el suelo, del que le separarían de 6 a 8 metros, no transforma una fachada de un edificio en un “vuelo” al que se le pueda permitir expandirse con todo su plano vertical más allá de la alineación oficial. Ese elemento constructivo será inevitablemente siempre una fachada y por ello, porque es fachada y no vuelo, el traspasar la alineación oficial supone la infracción de los artículos 6.3.7 y 6.6.19 NNUU PG97, artículos además que no pueden ser modificados a través de un Plan Especial por cuanto se trata de Normas de Nivel 1 del PG97.

Tampoco puede utilizarse perversamente el concepto de “alineación virtual de plantas superiores a la baja” para conseguir colocar la fachada del Estadio sobre la vía pública. **La alineación virtual no sustituye a la alineación oficial.** Son dos conceptos absolutamente diferentes utilizados para situaciones diferentes. Cuando el PG97 prohíbe que una fachada sobrepase la alineación oficial, se refiere a la alineación “oficial” que bajo ninguna circunstancia viene a ser sustituida por la alineación virtual de planteas superiores a la baja.

En definitiva, también con relación a esta cuestión, volvemos a desgranar el proceso a través del cual este Plan Especial, con aparente fundamento jurídico, manipula la norma hasta el punto de lograr un resultado totalmente contrario a la finalidad de la misma, incurriendo en la señalada desviación de poder.

4.6. SOBRE LAS ALINEACIONES VIRTUALES EN PLANTAS SUPERIORES.

En la Memoria del PE, no consta expresamente el motivo por el cual el Plan Especial amplía los vuelos virtuales de las plantas superiores. Cuando en el año 1990 se fijaron estos vuelos se hizo con la finalidad de permitir la existencia de una tercera grada, que por motivos de visibilidad debía volar hacia el exterior de la alineación oficial, a pesar de que dicha alineación oficial también fue ampliada hacia el exterior.

Ahora se plantea la ampliación de los vuelos en plantas superiores sin motivación expresa pero con la intención disimulada de construir nuevas plantas que evidentemente, no serán gradas del estadio sino espacios destinados a otros usos lucrativos que además quedarán ocultos tras la fachada “envolvente”.

Desde nuestro punto de vista, es meridiano que no está permitido por la Ley invadir o utilizar la vía pública en provecho particular sino es al amparo de una norma

que expresamente así lo autorice, y aun así la norma que lo autorice no podría en ningún caso, permitir la desnaturalización de ese espacio como tal vía pública o la imposición de servidumbres o cualquier otro tipo de gravamen que no esté justificado por un interés público y general, que es precisamente lo que se pretende en este Plan Especial.

En caso de aprobarse este Plan Especial, y concretamente esta nueva normativa que amplía los vuelos sobre la vía pública, se podrá construir SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO, en la parte Oeste del Estadio, un área aproximada de 1.477m² por planta, lo que supone un aprovechamiento lucrativo en términos de edificabilidad de 5.909m² edificables.

De nuevo nos encontramos con una interpretación interesada de la norma a favor de intereses privados y en perjuicio de los intereses públicos, porque es manifiesto que no existe ningún interés público en que la vía pública sea invadida a partir de una altura de 6 u 8 m por construcciones que serán destinadas a usos privados y tampoco existe ningún interés público en que el Estadio Santiago Bernabéu pueda tener 5.909m² adicionales para ser destinados a comercio, hoteles, oficinas o cualquier otro uso lucrativo diverso al deportivo o a los asociados a mismo.

4.7 SOBRE LOS VUELOS VIRTUALES. SU RELACION CON LA OCUPACIÓN Y CON LOS BIENES DEMANIALES.

El Plan Especial diseña un modelo de edificación que plantea ubicarse fuera de los límites de la propiedad privada, en términos técnicos rebasando la alineación oficial.

Al rebasar la alineación oficial, se produce una INVASION DEL ESPACIO PÚBLICO con la inicial y aparente ventaja de que todo lo que se construya fuera de la alineación oficial no se considera que ocupa (en el sentido técnico del término) la parcela privada, por lo tanto quedaría inicialmente fuera del cómputo máximo de ocupación de la edificación en la parcela.

Entendemos que la edificación que se construiría fuera de las alineaciones oficiales y fuera de los límites de la propiedad privada, no puede quedar exenta de contabilizar a la hora de calcular la ocupación del edificio, porque desde esta perspectiva, sería otra vulneración radical de las normas generales constructivas del PG97 atentando contra la naturaleza misma de los parámetros urbanísticos y su función de regular las condiciones a las que se deben someter la construcción de los edificios.

A modo de ejemplo, podemos pensar en la perversión que supondría de la norma sobre la ocupación se construyeran todos los edificios con forma de árboles,

argumentando que la ocupación del edificio sólo es la que ocupa el tronco del árbol y que la copa del mismo, no ocupa espacio físico porque no apoya en el suelo. Todo ello a través de una inaceptable e ilegal subsunción de la copa del árbol a un saliente o vuelo.

La realidad es que la ocupación de este edificio-árbol es la resultante de proyectar sobre el suelo la copa del mismo, así es como la norma lo impone, porque la copa no es un vuelo sino una fachada y como tal fachada alberga en su interior el edificio en sí y como consecuencia de que en su interior se localice el edificio, el espacio ocupado por dicho edificio, es espacio ocupado por la edificación.

Por otro lado están la limitaciones propias de la propiedad ajena, que casualmente tienen la condición de bienes de dominio y uso público.

Al hilo de esta cuestión conviene precisar que el Plan Especial soluciona esta cuestión con una vaga referencia a la servidumbre constituida a su favor como consecuencia del vuelo existente y a la *"figura administrativa que corresponda"* según la Ley.

Mal que le pese al promotor, lo cierto es que no existe esa figura administrativa correspondiente, porque es ilegal el gravamen de los bienes de dominio y uso público a favor de un particular y por motivos totalmente ajenos al interés público o general.

Sin entrar en valoraciones sobre la calidad técnica de la fachada propuesta, cuyas cualidades medioambientales no constan a día de hoy validadas por ninguna entidad certificadora a priori, sin duda se puede afirmar que la nueva fachada **incrementa el volumen del estadio**, que es un dotacional privado. Y ello a costa del espacio público.

La llamada *"alineación virtual de fachada envolvente"* representa un **concepto inexistente** como parámetro general de la edificación en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Madrid de 1997. Tan sólo existe el de alineación virtual en plantas superiores, relativa a la proyección sobre el suelo de la edificación por encima de la planta baja.

De este modo, se intenta disociar la fachada del resto de la edificación para poder sortear el artículo en el que se especifica que ninguna parte de la edificación podrá sobresalir de la alineación exterior **art. 6.3.7 Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública.**

Respecto a las mejoras ambientales relativas a la acústica o reducción de emisiones lumínicas, sin el proyecto de edificación y los ensayos de medición

posteriores a su realización, no pueden ser verificadas y constituye un verdadero brindis al sol.

4.8. SOBRE EL RÉGIMEN DE USOS

Sin perjuicio de lo que ya se ha expuesto en la alegación segunda sobre los usos coadyuvantes, examinamos a continuación el contenido concreto que sobre este particular figura en el Artículo 17 de las Normas Particulares del PE.

Se dispone en la normativa particular del Plan Especial que *“De conformidad con las licencias municipales concedidas hasta la fecha, la superficie actualmente consolidada de dichos usos coadyuvantes asciende a 6.609m² edificables.”*

Esta afirmación es totalmente gratuita y carece absolutamente de acreditación en la documentación del Plan Especial. Además, los Planes no son documentos que puedan declarar la existencia de derechos individuales porque su función es la de ordenar el espacio urbano pero en ningún caso reconocer situaciones jurídicas individualizadas y mucho menos declarar si existen o no Derechos que el particular tiene o no derecho a conservar.

Otra cosa es que un Plan de Ordenación pueda en base a la existencia de una serie de derechos reconocidos a través de otros actos administrativos de naturaleza diferente, respetar e incluso promover y facilitar el ejercicio de dichos derechos particulares.

En nuestro caso esta distinción es muy relevante porque el Plan Especial con exceso de competencia y verdadero atrevimiento técnico (puesto que ni siquiera se mencionan las licencias o el título jurídico en el que se fundamenta el aserto declarativo) y por tanto sin valor jurídico, parece que está reconociendo al promotor del Plan, el **Derecho a apropiarse y acumular en su haber 6.609m² edificables**. Así, sin más, como si un derecho inmaterial e intangible se tratara.

Esta declaración como decimos, es absolutamente ilegal, no solo porque excede por completo de la competencia planificadora del Ayuntamiento que es la potestad que se ejerce a través del procedimiento de aprobación de un Plan Especial sino porque carece totalmente de fundamento legal y de título jurídico en el que se declare la existencia de tal derecho inmaterial.

La existencia de una Licencia en modo alguno otorga a su titular el derecho a la edificabilidad que se materializa a través del proyecto que se licencia. La edificabilidad, el aprovechamiento y cualquier otro derechos inmateriales urbanísticos, no resultan de la licencias sino del régimen jurídico urbanístico de aplicación. La licencia no hace más que declarar que un proyecto de edificación se

ajusta a la legalidad urbanística vigente cuando se otorga dicha licencia, pero no que dicho Derecho existirá en para siempre.

En consecuencia, el RMCF no ostenta ningún derecho consolidado a ninguna edificabilidad de ningún tipo, ni de uso coadyuvante, ni de uso compatible ni de uso deportivo derivado de las licencias otorgadas al amparo de una normativa derogada.

Por otro lado, hemos de aclarar que la referencia a los usos coadyuvantes, esconde una realidad bien distinta, que ya fue explicada en este escrito, y que supone directamente que cuando el Plan Especial menciona los usos Coadyuvantes, en realidad se está refiriendo a usos TERCIARIOS, tales como supermercados, tiendas, restaurantes, oficinas e incluso hoteles.

Además, simulando no introducir cambio alguno sobre la anterior normativa, manteniendo absurdamente la referencia al artículo 10.5.4. de las NNUU del PG85, el PE introduce una laxitud mucho mayor de las condiciones en las que se podrán implantar esos usos licenciados que denomina "consolidados" como si fueran de su propiedad.

Contrariamente a lo que se establecía en el PG85, (que no es el planeamiento vigente, pero que el Plan Especial lo adopta como tal) estos usos (terciarios) se podrán implantar *"Sin vinculación jurídica con el uso cualificado"*, de manera que podrán enajenarse a terceros que a su vez ostentarían derechos sobre dichos aprovechamientos *"con total independencia del uso dotacional deportivo que es el uso principal de la parcela"*, amplificando la perversión del uso principal aún más.

También se autoriza *ex novo*, que la ubicación de los usos terciarios se pueda hacer en el edificio deportivo y no en un edificio exclusivo como venía estableciéndose para los usos coadyuvantes (que con dudosa legalidad ampararon los terciarios de "La Esquina del Bernabeu").

Se señala la posibilidad de ubicar estos usos en *"el exterior funcional del estadio propiamente dicho"* espacio que desconocemos cuál es por cuanto no viene definido en ninguna norma o plano, ampliando la arbitrariedad que supondría la aplicación de esta norma en los términos planteados en la actualidad.

Conviene insistir de nuevo en que el Plan Especial vulneraría la norma zonal sobre la edificabilidad permitida con destino a los usos compatibles al referir su cálculo a la edificabilidad máxima de la parcela en vez de la edificabilidad efectivamente materializada o construida.

Sin duda, la transcendencia a efectos de superficie edificada y de aprovechamiento que este matiz entraña, sin mayores argumentaciones constituye un parámetro estructurante de la ordenación, y por tanto imposible de alterar a través de un Plan Especial.

4.9. SOBRE LA ALTURA. REDUCCIÓN DE SOLEAMIENTO DE VIVIENDAS.

En el estudio medioambiental que se incluye en el Plan Especial se especifica que, al incrementarse la altura del estadio, con carácter general, aumenta el nº de horas de sombra (total o parcial) sobre las fachadas estudiadas, entre un 4% y un 7% del total de horas anuales de insolación.

En el caso del edificio más cercano al estadio, el aumento del número de horas de sombra es del 11%.

En las conclusiones se reconoce claramente que se produce en muchos de los edificios vecinos, una significativa reducción del soleamiento, cuestión a la que no se le ha prestado la atención que se merece.

Una reducción del soleamiento constituye una reducción de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, además de ser esencial para cumplir con unos estándares de salubridad de las viviendas.

A nadie se le escapa que la luminosidad de una vivienda afecta a la salud de sus moradores y que precisamente dada la luminosidad de viviendas en altura frente al estadio que representa un amplio espacio dentro del centro urbano, estas viviendas son por el momento viviendas que disfrutan de condiciones excepcionales. Lógicamente esta excepcionalidad se verá profundamente afectada con el nuevo Estadio y en virtud del Plan Especial, sin que se ni siquiera se evalúen los perjuicios no sólo en el ámbito de la salud y el medio ambiente de los ciudadanos afectados sino también las pérdidas económicas que se van a ocasionar a dichos vecinos, a los que de forma tan displicente ni siquiera les ha mencionado el Plan Especial como posibles afectados directos.

QUINTA: INFRACCIÓN DEL ARTÍCULO 51.1 DE LA LSCM POR FALTA DE LAS DETERMINACIONES ADECUADAS A LAS FINALIDADES ESPECÍFICAS DEL PLAN ESPECIAL.

Sobre el contenido sustantivo de los planes especiales el artículo 51 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que:

“1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de

su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación. 2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.

b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen."

Con similar inquietud el Reglamento de Planeamiento dispone en su artículo 77.3 que: *"El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquélla será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma."*

Si hay alguna cualidad destacable en todo en Plan Especial que se somete a información pública es la deficiencia informativa y técnica. A pesar de que se presenta con forma y aspecto de Plan Especial de Ordenación para la Mejora Urbana, lo que realmente contiene es una exposición de bondades y virtudes del proyecto arquitectónico de ampliación y transformación del Estadio Santiago Bernabeu y el conjunto de modificaciones del entorno y de la normativa que dicho proyecto requiere para su ejecución.

Es por ello que urbanísticamente se presenta un documento que no cumple con un mínimo rigor técnico en términos de ciencia planificadora urbanística.

5.1. FALTA DE DETERMINACIONES ADECUADAS EN RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN Y ORDENACION

En relación con el punto de partida básico de cualquier decisión planificadora, el Plan Especial no lleva a cabo un análisis exhaustivo de la situación urbanística de su ámbito por lo que no proporciona información al respecto ni de forma descriptiva en su memoria ni en de forma gráfica en los planos aportados.

- No se ha facilitado la dimensión superficial del ámbito completo.
- No se informa ni facilita ningún dato sobre la ocupación actual de las parcelas. No se conoce la superficie que ocupa el Estadio, no se conoce lo que ocupa el Centro Comercial, la dimensión de las aceras, de los carriles de circulación, la dimensión exacta de la zona verde (Area Ajardinada), la superficie del viario, etc.. en realidad es que no se aporta ni un sólo dato dimensional, bien porque no se ha medido o bien porque no es un dato que contribuya a la razonabilidad de las decisiones que se han adoptado a través del Plan Especial.
- No se proporcionan datos de campo más allá de un reportaje fotográfico

- No existe un estudio identificativo de problemas y necesidades de la población en relación con el entorno urbano.
- No existe mención alguna a la intensidad o tipo de uso que actualmente tiene el ámbito.
- No se refiere ni siquiera el nº de ciudadanos, viviendas, comercios, vehículos etc. que se verían afectados por la intervención o que directamente son agentes que interactúan con ese ámbito.
- No se ha mencionado la función que cumple la manzana del Estadio, dentro de la trama urbana y del sistema de redes urbanas al servicio de la población. Ni siquiera se ha hecho referencia a que los asistentes a los eventos que se organizan en el Estadio no tienen ningún tipo de inconveniente en cuanto a los carriles de circulación puesto que se CORTAN EL TRÁFICO DE LAS CALLES ADYACENTES, peatonalizando el área completa del Plan Especial e incluso zonas más alejadas. Claro está que este dato contraría la decisión de suprimir los carriles de las calles Concha Espina y Padre Damián necesarias para que quepa el nuevo edificio y su envoltorio.
- No se ha elaborado un plano topográfico georreferenciado que hubiera permitido conocer las características físicas del ámbito.
- La documentación gráfica que se ha incorporado al Plan es realmente pobre y obsoleta, sin coordenadas sin referencias físicas veraces ni contrastadas.
- No se ha aportado ningún plano de zonificación de usos cualificados con superficies exactas ni aproximadas de las parcelas destinadas a cada uno de ellos.
- No hay plano de estructura de la propiedad y no trasciende el hecho de que la parcela dotacional deportiva se conforma con DOS FINCAS REGISTRALES INDEPENDIENTES, una que es la original y otra que es la que fue enajenada por el Ayuntamiento a favor del RMCF para que pudiese construir las torres de evacuación y apoyar la estructura de la 3ª grada.
- No existe plano de identificación de los SISTEMAS GENERALES INTERIORES del ámbito, con la relevancia que ello supone a la hora de justificar la afectación de elementos de la estructura general y orgánica del territorio cuya alteración y afectación es una competencia propia del Plan General.
- No se proporciona información sobre los usos pormenorizados actuales del ámbito con identificación de la superficie de ocupación y de la edificabilidad que de dichos usos está actualmente consumida.
- No se proporciona información gráfica ni numérica sobre la ampliación de la ocupación que supondrá la cubierta del estadio, refiriendo únicamente que las gradas que se cubrirán supondrán un 15% de ocupación adicional a la existente.

- No se estudia la afectación de las redes de infraestructuras urbanas que se localizan en la trama urbana que se supone que va a ser mejorada.
- No se proporciona un plano de las redes de infraestructuras urbanas existentes que podría dar lugar a eventuales dificultades técnicas o económicas.

En definitiva, faltan todos los datos propios de un estudio urbanístico del ámbito que en todos los planes de ordenación sobre un suelo urbano, son necesarios para hacer un diagnóstico de la situación por medio del cual se identificasen los problemas cuya solución tiene que proporcionar el propio plan.

Sobre la ordenación que se propone, tampoco se contiene en el Plan Especial información adecuada y suficiente para conocer el alcance de la intervención ni para garantizar la ejecución del Plan, salvo en todo aquello que afecta al Proyecto arquitectónico que sí que se ha regulado con el máximo detalle y con fuerza normativa, puesto que todas y cada una de las condiciones necesarias para llevar a cabo dicho proyecto, se contienen pormenorizadamente en las Normas Urbanísticas Particulares del Plan.

- No se ha elaborado un plano de zonificación por usos resultante de la nueva ordenación que se propone en el Plan.
- No se proporciona datos de las superficies resultantes de la ordenación. El Plan se limita a afirmar que se mantienen todas ellas, o alude a superficies aproximadas que no se reflejan en planos.
- No se detallan las obras de mejora urbana a través de la definición de los elementos de urbanización y su diseño, que es lo que se requiere para garantizar que la ejecución se realiza conforme a las directrices de un Plan de Ordenación. El Plan se limita a enumerar unas propuestas voluntaristas pero no determina condiciones concretas cuyo respeto y cumplimiento constituiría el contenido propio de un Plan Especial de Mejora Urbana.
- No se detallan los elementos de la urbanización, tales como luminarias, dimensiones de las aceras, bordillos, tipo de pavimentación, rebajes, mobiliario urbano, redes de infraestructuras, arbolado, etc.
- No se cuantifica el coste de mantenimiento de las nuevas infraestructuras viarias y plazas.
- No se facilitan datos acerca de la superficie de ocupación que tendrán los vuelos sobre la vía pública, ni de los virtuales de plantas superiores ni de los virtuales de la fachada envolvente.
- No se facilitan datos acerca de la superficie que se ocupara del espacio libre de parcela, ni se identifica la superficie libre de parcela de modo que no se puede apreciar si se cumplen o no se cumplen con los parámetros de ocupación resultantes del Plan Especial.

- No se definen las prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres, tal y como impone el artículo 82 del Reglamento de Planeamiento.
- En la Memoria del Plan se refieren superficies resultantes de la ordenación: 10.000m² de plaza, 5.500m² de espacio público liberado, 25.000m² pero no existe documento gráfico en el que dichas superficies se reflejen ni del que sus datos permitan obtener dichas superficies.

En síntesis, el Plan Especial está enfocado claramente a un Proyecto arquitectónico y su contenido normativo afecta exclusivamente a dicho proyecto. La mejora urbana que se propone solamente en la memoria y de manera inconcreta e indefinida, es una mera excusa para modificar las condiciones de edificación actualmente vigentes, así como modificar la estructura urbana adyacente en todo aquello que impediría la ejecución del proyecto del nuevo Estadio.

Todas estas carencias, son de tal magnitud que generan, que en caso de que llegara a aprobarse, este Plan incurriría en infracción del artículo 51 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perder de vista que estas carencias también vienen confirmar la verdadera finalidad del Plan no es la de la Mejora Urbana.

5.2 FALTA DE DETERMINACIONES ADECUADAS EN RELACIÓN CON LA GESTION Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

El Plan Especial no define el modo en que se va a ejecutar el mismo., se limita a hacer referencias inconcretas a unos "*instrumentos procedentes*", cuándo lo que la Ley exige a un Plan de Ordenación es precisamente identificar concreta y pormenorizadamente el instrumento de gestión capaz de llevar a la realidad la nueva ordenación. Esta determinación como muchas otras, brilla por su ausencia.

El instrumento reparcelatorio sin finalidad equidistributiva al que se refiere el Plan, tendría por objeto únicamente legalizar la recalificación del suelo de viario público que pasa a ser privado y viceversa.

Aunque parece que fuera una cuestión sin apenas relevancia, se trata de una operación cuya legalidad es más que cuestionable. El Plan recalifica un espacio que hoy es vía pública, es decir, bien demanial, de uso y dominio público, como uso dotacional deportivo privado. Dispone en definitiva la desafectación y la enajenación al mismo tiempo de un bien público, lo cual consiste en una actuación que infringe la Ley de patrimonio de las administraciones públicas y el reglamento de bienes de las entidades locales que somete a procedimientos especiales la enajenación de bienes públicos.

En relación con las construcciones que se autorizan sobre la vía pública, debemos destacar que su gestión se configura como una actuación a posteriori, de modo que sólo después de que la edificación sea construida se plantea obtener el título jurídico que legalmente ampare la ocupación de esa vía pública.

Este planteamiento viene a constituir una nueva dispensa ilegal de la norma, un permiso a la utilización del dominio público en provecho particular sin que previamente se haya formalizado el título jurídico en virtud del cual se ostentaría tal derecho, por lo que también se rechaza manifestamos nuestro más absoluto rechazo a este planteamiento.

5.3 FALTA DE DETERMINACIONES ADECUADAS EN RELACIÓN CON LA PROGRAMACIÓN

El programa de actuación que se plantea en el Plan Especial es un nuevo conjunto de afirmaciones vacías de contenido ejecutivo o compromiso alguno por parte del promotor del Plan Especial con respecto a las actuaciones de remodelación que sólo a nivel de propuesta se plantean en el Plan Especial, pero una serie de normas muy claras sobre la imposibilidad de que las obras puedan ocasionar algún perjuicio a la celebración de todos y cada uno de los eventos en los que el Estadio participa.

5.4. FALTA DE DETERMINACIONES ADECUADAS EN RELACIÓN CON EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Se incluye en dicho estudio el coste del Proyecto de ampliación y reforma del Estadio, coste que no tiene ninguna relevancia en un Plan de ordenación de Mejora Urbana.

Teniendo en consideración que no existe ningún detalle sobre las obras de urbanización el Estudio Económico que se contiene en el Plan, responde a un requisito formal, pero carece por completo de parámetros racionales o criterios técnicos. Es decir, es una *"cuenta de la vieja"* o si se prefiere, un verdadero *"cuento de la lechera"*.

ABREVIATURAS UTILIZADAS

PG97: Plan General De Ordenación Urbana de Madrid de 1997

MPG90-85: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 aprobada el día 2 de octubre de 1990 para el ámbito de la manzana comprendida entre el Paseo de la Castellana, Rafael Salgado, Padre Damian y Concha Espina.

PG85: Plan General de Ordenación Urbana de 1985

API o Area de Planeamiento Incorporado: Area de Planeamiento Incorporado 05.12 "SANTIAGO BERNABÉU"

PE o Plan Especial: Plan Especial 05.362 de mejora del medio urbano y de ordenación pormenorizada del Estadio Santiago Bernabeu.

NNUU Normas Urbanísticas

RMCF Real Madrid Club de Futbol

Ayuntamiento: Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid

LSCM o Ley del Suelo de la CAM: Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

NZ: Norma Zonal

CSPG: Comisión de Seguimiento del Plan General

ACSPG: Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General

RP o Reglamento de Planeamiento: Reglamento de Planeamiento urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

El Estadio: Estadio "Santiago Bernabéu"

TSJM: Tribunal Superior de Justicia de Madrid

TS: Tribunal Supremo

Por todo lo expuesto,

SOLICITO DE ESE EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MADRID que teniendo por presentado este **ESCRITO DE ALEGACIONES** al Plan Especial de Mejora del Entorno Urbano y Ordenación Pormenorizada del Estadio Santiago Bernabéu, en la representación que ostento de la **ASOCIACION POR LOS VALORES DEL MADRIDISMO**, se sirva admitirlo y en su virtud, estime todas y cada una de ellas, declarando la no continuación del procedimiento de aprobación del Plan Especial formulado por el RMCF, por no satisfacer intereses generales del municipio.

En Madrid a 22 de marzo de 2017.