



ALEGACIONES A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM RELATIVA AL AOE 00.08 PARQUE OLÍMPICO SECTOR OESTE

**Área de Gobierno de Desarrollo Urbano
Ayuntamiento de Madrid**

Madrid, 29 de julio de 2019

Enrique Villalobos Juan, con DNI 04.405.883 D, en calidad de presidente de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM), con domicilio social en el número 53-bis de Camino de Vinateros, distrito postal 28030 de Madrid, ante ese organismo comparece y como mejor proceda en derecho

E X P O N E

que sometido a información pública por el plazo de un mes (BOCM de 4 de julio de 2019) el expediente de la modificación puntual del PGOUM relativa al Área de Ordenación Especial 00.08 *Parque Olímpico Sector Oeste* y Área de Planeamiento Especial 20.14 *Estadio de La Peineta*, en el plazo legal preceptivo presenta al mismo las siguientes

CONSIDERACIONES Y ALEGACIONES

Sobre la MPG actual y la de 2016

En 2016, el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad de Madrid aprobaron la MPG relativa al Área de Ordenación Especial 00.08 *Parque Olímpico Sector Oeste* y Área de Planeamiento Especial 20.14 *Estadio de La Peineta*. En 2018, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) declaró la nulidad de la misma, estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación Señales de Humo. La sentencia ha sido recurrida en casación ante el Supremo (TS), estando pendiente resolución.

¿Por qué se formula otra modificación si la primera está a la espera del TS?
¿Por qué, cuando, a tenor del recurso de casación, el Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid y el club Atlético de Madrid están convencidos de que les asiste la razón y de que la MPG está bien hecha? La motivación no se aclara en la documentación sometida al procedimiento de información pública. Más aun, la sentencia del TSJM apenas es mencionada en aquélla. No obstante, sea cual sea la justificación, cabe esperar que en la nueva MPG se han tenido en cuenta los argumentos del Tribunal a fin de sortear los obstáculos y no tropezar otra vez en la misma piedra.

¿Es así? Vayamos por partes. La sentencia que anula la MPG lo hace por las siguientes razones:

- Se vulneran los artículos 3.1, apartados a), b) y c), 4 y 5 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en relación con los artículos 3 y 4 del RDL 7/2015 y 9.3 y 47 de la Constitución Española. En lo fundamental el TSJM viene a decir que se ha antepuesto el interés privado al interés general.
- Se vulnera el artículo 25.1 del RD 2159/1978 en relación a la desafectación de sistemas generales en interés privado.
- Hay una errónea clasificación del suelo al considerarlo como urbano consolidado, siendo urbano no consolidado.
- Se produce una vulneración del artículo 67.2 de la LSCM al evitar cubrir las dotaciones que desaparecen sustituyéndolas por dinero.
- No hay un estudio del impacto acústico de las nuevas instalaciones y, en particular, del estadio sobre las áreas residenciales colindantes.
- Tampoco se hace el preceptivo informe sobre impacto de género.

La nulidad se basa sobre seis motivos muy potentes y que no se pueden solventar de un plumazo. En todos los puntos, el TSJM se expresa con una enorme contundencia. Todo ello, además, en una sentencia muy bien trabajada y argumentada, según los comentarios de expertos y expertas juristas.

La nueva MPG, a nuestro juicio, no resuelve adecuadamente la cuestión e incurre en varios de los fallos que dieron lugar a la nulidad de la anterior MPG.

Así:

Sobre la potestad del planeamiento y el interés general

La potestad del planeamiento urbanístico corresponde al ayuntamiento, el cual -en su ejercicio- se ha de sujetar a los principios rectores enumerados en el artículo 3.1 de la LSCM. Éste, atendiendo al 47 de la CE, establece la estricta “subordinación al interés general de toda la riqueza”. En particular, la CE mandata a los poderes públicos a regular “la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”. A fin de desarrollar este principio, los ayuntamientos disponen de amplias facultades, que habrán de desplegar con una determinada discrecionalidad, pero guardándose muy mucho de caer en la arbitrariedad, así como de guiarse con independencia de los intereses particulares.

La sentencia del TSJM se extiende en asentar estas cuestiones. Así, en la pág. 11 dice: *“Las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales; no los intereses de uno o de unos propietarios; ni tan siquiera los intereses de la propia Corporación Municipal”*. Más adelante, haciéndose eco de varias sentencias del TS añade: *“La potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (ius variandi), de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la mejor satisfacción del interés público. Libertad de criterio ---no condicionada por derechos adquiridos, ni por compromisos convencionales anteriores de la Administración---, que no puede ser sustituida, en su núcleo de oportunidad, por la distinta opinión o voluntad de los particulares, ni por la decisión de los órganos jurisdiccionales”*.

De tal modo, el TSJM apunta que: *“El éxito de la impugnación que se dirija contra el ejercicio de tal potestad tiene que basarse en una actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error, o ha actuado al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o, en fin, con falta de motivación en la toma de sus decisiones”*.

Un primer dato que señala que en este caso la administración puede estar actuando anteponiendo equis consideraciones al interés general se haya en el hecho de que la MPG (la de 2016 y la de 2019) es una condición para desarrollar el convenio patrimonial entre el Ayuntamiento de Madrid y el club Atlético de Madrid, suscrito en 2008. La sentencia en la pág. 17 concluye que: *“No existe en la Memoria, más allá de la vinculación al convenio patrimonial, ninguna otra razón que avale la Modificación”*. Ahora bien, los convenios o acuerdos -u otra figura análoga, sea cual sea su denominación- están expresamente prohibidos por el artículo 245 de la LSCM. La propia sentencia recoge este extremo en la pág. 18: *“La enajenación ha exigido la desafectación y ésta, a su vez, la Modificación del planeamiento, figura adoptada por el Consistorio para dar viabilidad al Convenio, lo que nos lleva a determinar que el citado Convenio, en realidad, se impregnaba de una naturaleza vedada expresamente por el artículo 245 de la LSCM. De hecho la estipulación I (ii) subordina las condiciones de enajenación del inmueble a la culminación de la revisión del Plan General”*.

La Memoria de la MPG-2019 aborda en varios pasajes la cuestión del interés general. En la pág. 59 admite que, en efecto, el estadio en funcionamiento *–“construido y gestionado por una entidad privada”-* se alza sobre un suelo del sistema general. Tal es *“una anomalía que debe resolverse sin lesionar el interés general”*. La defensa de éste viene a justificarse, por así decirlo, recurriendo al argumento del mal menor o al tan socorrido en el ámbito

financiero “demasiado grande para dejarlo caer -to big to fail”. El razonamiento que se sigue encadena varias premisas y una conclusión: véase la pág. 60. El estadio existe de facto. Tiene un tamaño enorme. No sirve para la práctica de otro deporte que no sea el fútbol espectáculo. Es difícil adaptarlo para otras actividades deportivas o para otros usos cualesquiera. Además, no hay demanda en la ciudad de una dotación de estas características. El coste que habría que satisfacer para resarcir al Atlético sería de 310 millones de euros, más el coste de la urbanización ejecutada por el club. Los gastos anuales de mantenimiento son elevadísimos. No digamos los de funcionamiento. No hay operadores interesados a los cuales venderlo o hacerles una concesión administrativa. Los madrileños no entenderían que el ayuntamiento se hiciera con la titularidad. La marca *Madrid* saldría perjudicada en el mundo. En apoyo empírico de las anteriores aseveraciones se cita el caso del estadio de Montjuic. La conclusión es inevitable: el interés general pasa porque el estadio sea del Atlético de Madrid. En la pág. 60 se lee: “Cabe preguntarse qué interés general puede devenir de que el Ayuntamiento de Madrid adquiera la propiedad y gestione un estadio...[de las características que se acaban de enunciar]”. La pregunta es retórica, pues así dicho es indudable que el interés general se vería muy mermado. Se ha de señalar, con todo, algo que la personas que han redactado la Memoria omiten; a saber, que la opción de que el estadio fuera de propiedad municipal nunca, hasta ahora, se había tenido en las instancias municipales como contraria al interés general. Esa posibilidad está en el convenio patrimonial: el Atlético había de optar entre propiedad o cesión del derecho de superficie. El anterior delegado de Desarrollo Urbano Sostenible, José Manuel Calvo, dijo en más de una ocasión que el ayuntamiento no tenía la intención de venderlo¹ o, también, que prefería que el club optara por el derecho de superficie.

Es verdad, no obstante, que nadie en su sano juicio defenderá que el estadio sea gestionado por la corporación municipal. Menos aun contando con las experiencias de la Caja Mágica, el Madrid Arena o el Centro Acuático. Sería un despilfarro inaceptable. Pero esto no agota la cuestión del interés general. Al respecto, merece la pena subrayar aquí al menos dos consideraciones.

Primera: La Memoria de la MPG constata que es una “anomalía” que haya un estadio privado en un sistema general, pero lo atribuye a una serie de “factores sobrevenidos a lo largo de la candidatura olímpica” (pág. 59). Sería algo así como <<el estadio es un hecho consumado y ahora hay que buscar una solución para salir del enredo>>. Nuestra forma de ver el asunto discrepa de ese relato. Antes bien, el estadio es un hecho consumado consecuencia de un convenio patrimonial cuyas cláusulas establecen un acuerdo desequilibrado a favor del Atlético de Madrid. En el escrito de alegaciones que la FRAVM presentó a la anterior modificación (28/09/2016) desarrollamos este asunto como sigue:

- *“El Atlético de Madrid puede optar a voluntad entre una cesión a 75 años o a la compra de las instalaciones. El criterio municipal no importa. La contradicción es tanto más visible ahora cuando el discurso del actual equipo de gobierno es contrario a la venta de suelo público.*

¹ Por ejemplo en: <https://www.expansion.com/empresas/inmobiliario/2016/03/16/56e93cd246163fda3c8b466d.html>.

- *“El Ayuntamiento de Madrid se embarca en una nave que no dirige, ya que una de las decisiones fundamentales que dirimen el escenario final depende de otra administración. En efecto, es la Comunidad de Madrid la instancia que aprueba o no la modificación de la calificación urbanística de La Peineta, siendo ésta la variable que determina si se puede vender o no. Está en manos de la Comunidad de Madrid que el ayuntamiento se pueda ver abocado a satisfacer una indemnización multimillonaria.*
- *“A la contra, el Atlético arriesga muy poco o, mejor dicho, no arriesga nada, aparte de las incertidumbres inherentes a cualquier inversión económica. Para el club es una operación limpia. Se muda de unas instalaciones más o menos obsoletas y pequeñas a un estadio nuevo y grande. Salvo imprevistos, la operación tiene todos los visos de ser rentable.*
- *“La aprobación de la operación hermana, el desarrollo inmobiliario en el ámbito de estadio Calderón y de los terrenos de la Mahou, una vez superados los litigios jurídicos que ha sufrido en los últimos años, añade certidumbre a la jugada. El diseño de la actuación es un ejemplo de manual del modelo especulativo del boom inmobiliario de los años en que se fraguó.*
- *“Si la venta no se realiza porque no tiene lugar la desafeción de La Peineta, el Atlético recupera la inversión y se queda en el Calderón. En cambio, el ayuntamiento sufre un roto en sus cuentas y se queda con una dotación que no quiere, ni necesita y que supondrá una sangría continua en forma de costes de mantenimiento.*
- *“La tasación es más que dudosa. Según la estipulación tercera, “el valor de las edificaciones actuales o vuelo es inexistente a los fines pretendidos, (...), por lo que el valor del inmueble citado únicamente resulta cuantificable por la parcela ocupada”. Sin embargo, observamos que en la construcción del nuevo estadio se han utilizado dichas edificaciones y concretamente la grada que da nombre al estadio. Luego, no parece que su valor sea nulo.*
- *“En cuanto a la forma de pago por el Atlético es una cadena de despropósitos o, si se prefiere, de favores nada disfrazados. En primer lugar, no se entiende que el ayuntamiento venda al Atlético un terreno para después comprarle un derecho de usufructo sobre un espacio en el que instalar una base del SAMUR. En segundo lugar, se entiende menos en tanto que el ayuntamiento es propietario no solo de la parcela que vende, sino también de los suelos aledaños que conforman el anillo olímpico: más de 1.000.000 de metros cuadrados. En tercer lugar, el ayuntamiento ya dispone de una dotación del SAMUR en la c/ Sevilla Diago, esquina con c/ Estocolmo, a escasos 350 m de La Peineta. Por último, que se contemple la adquisición de entradas como una forma de pago es sencillamente una broma pesada”.*

De aquellos polvos estos lodos, reza el refrán. La historia del estadio no está hecha de factores sobrevenidos, como dice la Memoria, sino que se compone de una serie de decisiones que han conducido al resultado conocido. Las decisiones podían haber sido otras. Nunca se debió firmar un convenio asimétrico y, una vez firmado, ha habido ocasiones y tiempo de sobra para reequilibrarlo. Madrid perdió los juegos olímpicos en 2013. En aquel año la obra del estadio estaba en sus inicios. De hecho, varios de los dislates más

llamativos del citado convenio fueron suprimidos en la Adenda suscrita entre el Atlético de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid en marzo de 2017.

Al llegar a este punto, alguien podría o, mejor dicho, alguien dirá <<vale, sí, tenéis razón; pero, ¿ahora qué? Tenemos que mirar adelante, de poco sirve debatir sobre lo que podía haber sido, pero no ha sido>>. En realidad, esta contestación incurre en un claro pseudopragmatismo. Es trascendente poner las cosas en su sitio. En general, eso es bueno para erradicar determinadas prácticas enquistadas en el quehacer urbanístico y, para lo que aquí importa, en particular, es bueno para afrontar lo mucho que aun queda por hacer en el ámbito del AOE 00.08. Es imprescindible restaurar el interés general en esta operación y ello pasa, entre otros aspectos, por no repetir los tratos de favor en beneficio de intereses particulares. Volveremos sobre el tema más adelante.

Segunda consideración: Aparte las críticas relativas que la operación merece en cuanto a cuestiones como la defectuosa gestión del patrimonio municipal, la utilización de instrumentos propios del *ladrillismo* en la estrategia que se ha seguido, etc., la ejecución del estadio ha perjudicado el interés general en un sentido muy específico. El traslado del Atlético de Madrid ha traído problemas a los barrios vecinos de Las Rosas, Las Musas, parcela H del Gran San Blas, Canillejas... Ha supuesto, los días de partido o de celebración de algún evento masivo, un empeoramiento de la calidad del aire, contaminación acústica, suciedad en las calles, atasco circulatorio, invasión de coches... Las medidas correctoras, unas, se han hecho esperar y, muchas, todavía no han llegado ni hay constancia de que vayan a llegar. Más adelante nos extenderemos en el detalle de esas mermas sobre la calidad de vida del entorno residencial. Valga apuntar, desde ahora, que asombra constatar que en la documentación de la MPG y en el documento de ordenación pormenorizada (DOP) se niegue que existen los problemas que los vecinos y vecinas denuncian.

Desafectación de sistemas generales en interés privado

Lo que en la memoria es una “anomalía”, en la sentencia del TSJM (pág. 20) es *“una infracción del artículo 25.1 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en tanto en cuanto conlleva la privación de un sistema fijado en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir (...)”*.

La MPG trata de justificar que esas necesidades están satisfechas. Por una parte, entiende que no se precisan nuevas dotaciones deportivas de alta competición que añadir a las existentes en la región: estadio Vallehermoso, Centro de Natación Mundial M-86, Palacio de los Deportes, velódromo de Galapagar... Por otra parte, concluye que *“El distrito de San Blas no presenta grandes déficits dotacionales, especialmente en comparación con otros distritos de la ciudad”* (pág. 27 de la Memoria).

En realidad, detrás de estas aseveraciones no hay un diagnóstico de equipamientos propiamente dicho o, si lo hay, no está en la documentación sometida a información pública. Si nos atenemos al distrito, lo cierto es que la situación dista de la conclusión autocomplaciente que se transcribe en el

párrafo anterior². No es este el lugar para listar los déficits que sufren los diferentes barrios. Valga, pues, acotar la observación a las instalaciones deportivas. La dotación existente es de 1,25 m²/hbte, algo mejor que la media municipal de 1,14 m²/hbte. Ambas ratios están muy lejos de los 8 m²/vivienda (equivalente a unos 3 m²/hbte) que fija el artículo 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento, así como el PGOUM'97, para suelos urbanizables o de los 2 m²/hbte que aconseja *La ciudad de los ciudadanos*³.

La MPG analiza 4 alternativas de ordenación. Si obviamos la cero consistente en mantener la situación actual, en dos (la 1 y la 2), la dotación deportiva se acota al estadio y al centro acuático remodelado: 155.478 m². El resto del espacio se destina, en la 1, a una gran zona verde y, en la 2, se subdivide en zona verde y una gran reserva para equipamientos. Ambas alternativas dan la espalda a la "vocación" deportiva del ámbito, pero mejoran los estándares dotacionales y medioambientales del distrito.

Por su parte, la alternativa 3 de ordenación, sobre la que se fundamenta la MPG, se concreta en una gran zona verde (380.674 m², casi el doble que el actual parque El Paraíso y zonas verdes adyacentes) y en una reserva deportiva con unos 270.000 m², más los 88.150 m² del estadio. *"Mantiene la edificación existente, contemplando la remodelación del edificio del Centro Acuático de forma que pueda albergar actividades deportivas, pero también equipamientos, no solo al servicio del distrito sino del conjunto de la ciudad. El resto del ámbito se destina asimismo al uso deportivo, completándolo con los pertinentes espacios libres. La idea es contribuir a conformar una auténtica Ciudad del Deporte, un gran área deportiva abierta a todos los ciudadanos en la que convivan deporte espectáculo, deporte popular, formación en deporte básico y en la que no se excluya la alta competición"* (Memoria, pág. 46). A su vez, la propuesta de la MPG dilata la superficie deportiva hasta 414.347 m², más los 88.150 del estadio, y comprime la zona verde a un mínimo de 240.000 m² (del orden de 1,2 veces El Paraíso).

Llama la atención este baile de números entre la alternativa 3 y la "propuesta". En el DOP se toma como propuesta la alternativa 3. Se debiera trabajar con las mismas cantidades y no generar confusión. Con todo, los parámetros en ambos casos significan una mejora de la dotación verde del distrito: la ratio ganaría entre 1,5 y 2,5 m²/hbte, rebasando los 14 m²/hbte, si bien es bastante inferior a la media municipal. Por lo demás, la foto de situación que ofrece la Memoria en la pág. 27 (*"Dado que el grueso de los polígonos son bloque abierto cuentan con plazas y espacios interbloques ajardinados, por lo que el paisaje urbano se caracteriza [por] ser esponjoso y por la presencia de arbolado"*) es bastante errónea a tenor de la extensión y realidad peor que precaria de los llamados espacios interbloque de las diferentes parcelas del Gran San Blas y de Simancas⁴.

² Por ejemplo, hay cuatro centros de salud primaria, a razón de 39.541 habitantes por centro, muy lejos del estándar de un centro cada 25.000 habitantes. ¿Qué decir del déficit de plazas de educación infantil?

³ Obra dirigida por Agustín Hernández Aja: <http://habitat.aq.upm.es/aciudad/aciudad.pdf>.

⁴ Casualmente, de manera simultánea, el ayuntamiento ha sacado a información pública *el Plan Especial de incremento y mejora de las redes públicas en barrios de promoción pública*, que incluye, entre otros, las parcelas del Gran San Blas, Simancas y la antigua UVA de Canillejas y que tiene como uno de los objetivos fundamentales abordar actuaciones de urbanización, reurbanización y adcentamiento del espacio público y las zonas verdes. El diagnóstico de este PE no concuerda con la imagen positiva que se desprende de la cita recogida en el texto.

La dotación deportiva, a su vez, experimentaría una ligera mejoría en el total de la ciudad: pasaría de 1,14 m²/hbte a 1,3 m²/hbte, lejos todavía de los 2-3 m²/hbte que se podrían tomar como estándar a alcanzar. En cambio, la mejora sería muy sustancial sobre los valores del distrito: pasaría de 1,25 m²/hbte a 4,47 m²/hbte, colocándose en el primer puesto del ranking municipal. Aun, con los números de la alternativa 3, la mejora sería muy relevante: se alcanzarían los 3,37 m²/hbte, el segundo mejor de la ciudad, algo por detrás de Moratalaz.

El *bocado* del estadio sobre el sistema general tiene poca incidencia sobre las ratios anteriores. Bien al contrario, para el objetivo de hacer del ámbito un polo deportivo, la presencia del estadio es un dato muy favorable, dado el papel tractor-dinamizador que aquél presumiblemente jugaría.

Por lo demás, el desarrollo de un polo deportivo en los terrenos de La Peineta puede ser un elemento estructurante en la estrategia de reequilibrio Sur-Este/Norte-Oeste de la ciudad. Así está contemplado en los trabajos de la Oficina del Sur y Este del Ayuntamiento de Madrid.

Cabe deducir que las consideraciones anteriores avalan que e interés general gana con la alternativa 3 o, para mayor precisión, con la propuesta recogida en la MPG.

Ahora bien, aunque no se dice en la documentación, la alternativa 3 (y la propuesta) da forma al afán del Atlético de Madrid de crear en el entorno del estadio Metropolitano **su** ciudad deportiva. Previa la celebración de un concurso de ideas y en el supuesto de que el club presentara el proyecto ganador, el ayuntamiento le cedería el derecho de superficie sobre una determinada extensión de los terrenos. A cambio el club construiría sus instalaciones, más varias polideportivas suplementarias y las entregaría a la corporación para su gestión. El Centro Acuático quedaría fuera del acuerdo, siendo el ayuntamiento el responsable de la remodelación y puesta en uso.

Es censurable que este dato se haya sustraído a la documentación sujeta a información pública toda vez que constituye un *hecho relevante* a efectos de entender y evaluar la MPG. No quita carga a esta laguna el que los medios de comunicación hayan informado del asunto y que el mismo haya sido tratado en, pe., un pleno de la Junta Municipal de San Blas-Canillejas⁵.

La cuestión suscita de nuevo el asunto del interés general. Que el Atlético de Madrid levante su ciudad deportiva en el ámbito no es malo ni contrario al interés general per se. Puedo serlo o no según cómo se plantee la operación. Lo sería si el club se hace con la mayor parte del espacio para el desarrollo de sus actividades. En ese caso se asistiría a una privatización de facto de suelo público y esto aun cuando los terrenos seguirían siendo de titularidad municipal y revertirían al ayuntamiento a los 75 años. Las ratios que se han especificado y celebrado algunos párrafos arriba serían ficticias. La situación seguiría mereciendo la misma descalificación si, en lugar del Atlético, la ganadora del concurso fuera cualquier otra entidad privada.

⁵ Véase <http://paginadeldistrito.com/el-atletico-construira-13-campos-de-futbol-en-el-entorno-del-metropolitano>.

Es esencial que se responda a dos interrogantes: ¿Qué gana la ciudad? ¿Qué gana el deporte amateur? A nuestro juicio, la operación habría de:

- Servir al reequilibrio de la ciudad.
- Desarrollar un polo deportivo en el que se dan cita el deporte aficionado y el deporte profesional.
- Remodelar el Centro Acuático para usos deportivos (concretamente relacionados con el agua) y dotacionales.
- Aprovechar la capacidad motora del Metropolitano y del Centro Acuático, bajo la dirección, respectivamente, del Atlético y del Ayuntamiento de Madrid.
- Ganar espacio suficiente para incrementar la red local municipal de equipamiento deportivo.
- Coordinar la planificación de las instalaciones deportivas municipales con las existentes y previstas en el resto del distrito a fin de lograr una oferta bien dimensionada y equilibrada entre las diferentes disciplinas.
- Especificar el cronograma-plazos de las actuaciones y los responsables.
- Contar con la participación del tejido social del distrito.

De las condiciones que se acaban de explicitar, vale añadir algunas puntualizaciones referidas a la 5ª y a la 8ª.

- Sobre la 5ª. Las ideas en bruto que se han barajado, y que aparecen plasmadas en la alternativa 3⁶, suponen que las instalaciones que formarían la ciudad deportiva del Atlético ocupan unos 160.000 m² (aparecen destacadas con una estrella en la imagen adjunta), mientras que las instalaciones municipales -pero construidas por el Atlético- ocupan 70.000 m², más el Centro Acuático (unos 40.000 m²). La superficie ubicada al sur del estadio (20.000 m²), el centro de servicios deportivos, se destinaría a tiendas, restaurantes y un hotel. Este dibujo, a nuestro juicio, se presta a crítica en el siguiente sentido: está demasiado desequilibrado, hasta el punto de que restringe al ayuntamiento a una posición muy desdibujada-subordinada, e incluye, como asociado, el uso hotelero sin una justificación de su pertinencia. Abogamos por:
 - Un reparto del suelo deportivo (sin contar el estadio) en el entorno del 50/50 por ciento. Tal se lograría haciendo que las instalaciones ubicadas al norte del Centro Acuático tuvieran un uso compartido, mixto.
 - Alternativamente, toda vez que el escenario 3 contempla del orden de 144.000 m² de suelo deportivo menos que la propuesta, hay margen suficiente para equilibrar la distribución entre el ayuntamiento y el club.
 - Un objetivo sería alcanzar los 200.000 m² de suelo deportivo gestionados por el ayuntamiento. En ese caso, la ratio del distrito de dotación deportiva (sin contar el suelo gestionado por el Atlético) se situaría alrededor de los 2,5 m²/hbte.

⁶ La información que se maneja aquí la ha proporcionado amablemente el Atlético de Madrid en varias reuniones que ha mantenido con las asociaciones vecinales del distrito. Las mediciones las hemos realizado de manera muy tosca, a vista de pájaro sobre el Google Maps.



Aun más, a los efectos que importa (determinar las compensaciones), el momento de fijar la clasificación del suelo es cuando se produce la venta de la parcela del estadio. En ese momento, sin duda, no cabía otra clasificación que la de SUNC. La sentencia del TSJM es muy contundente al respecto: *“...no se puede pretender clasificar el suelo como urbano consolidado por el simple hecho de que el estadio estuviera en fase de consumación en las fechas de aprobación inicial de la Modificación, tampoco existen otros elementos de juicio para llegar a dicha conclusión, ya que ese nuevo ámbito está vinculado necesaria y funcionalmente al otro en el que solo consta la construcción del Centro Acuático, desconociéndose el alcance de la 2ª fase de urbanización en relación con los dos ámbitos. Esta consideración resulta fundamental pues siendo cierto que las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2017 (cas. 1345/2016) y de 17 de octubre de 2017 (cas. 3447/2015) vienen a analizar las actuaciones de transformación urbanística y su alcance en relación con la actuaciones de dotación en función del proceso de ejecución que sobre el suelo se vaya a realizar, si limitáramos nuestras consideraciones al suelo ocupado por el Estadio no cabría duda de que la dotación reuniría casi todos los condicionantes para la calificación otorgada pero sucede que la Dotación, por sí sola, no resulta viable en todos sus aspectos si no se enmarca en la vinculación de los dos ámbitos, tal y como ya hemos reflejado anteriormente, que se deriva de la aplicación de sus fichas y que determina que el déficit de urbanización de uno lastre las condiciones del otro pues en otro caso la actividad del estadio no podría llevarse a cabo, ello sin perjuicio de las consideraciones que más adelante realizaremos en relación con la alegada existencia de una actuación de dotación. En suma, la correcta clasificación del suelo sería la de urbano no consolidado”* (pág. 23).

Sobre la vulneración del artículo 67.2 de la LSCM

La sentencia del TSJM se centra en la monetización de las compensaciones, sin entrar en la discusión de las mismas. En la pág. 25 dice: “... *al constituir suelo urbano no consolidado (que precisa de desarrollo urbanístico), es legalmente exigible que el incremento de edificabilidad por ese cambio de titularidad (en este caso se le ha de denominar cambio para lograr una mayor intensidad de uso) deba ir acompañado, para determinar las obligaciones de los afectados, de las previsiones de redes locales del indicado artículo 36.6 (estándares) pero esto no es objeto de discusión sino la posibilidad de monetizar las cesiones por falta de suelo*”.

En realidad, tratándose de SUNC, las cesiones serían de 50 m² por cada 100 construidos: 20 m² para redes generales y 30 m² para redes locales. Al considerar el suelo como SUC, la MPG establece la compensación en $59,14 \times 0,63 = 37,26$ m² por cada cien construidos⁷. Según esto, la compensación está infraestimada en casi 13 m² por cada cien construidos. Serían 75.500 m², en lugar de 56.260 m².

Se suscita aquí la cuestión de si se trata de una actuación de dotación (AD) o de una actuación de urbanización (AU), a efectos del artículo 7 del RDL 7/2015 (TRLSRU). Como en el apartado anterior, la cuestión reviste interés en tanto que implica la cuantía de las compensaciones.

La literalidad del artículo 7 no deja lugar a dudas. No estamos ante una AD, pues ésta tiene por objeto incrementar las dotaciones en un “ámbito de suelo urbanizado” y en el que las parcelas “no requieran la reforma o renovación de la urbanización”. Estamos ante una AU en la que se ha de “crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente (...)”. Dado el estado de cosas actual, esta aseveración puede suscitar dudas; mas ninguna o pocas dudas caben si se toma el momento en que se hizo la venta de la parcela del estadio, por las razones expuestas arriba.

Aquí se produce una situación rocambolesca. En el momento que se hizo la MPG de 2016, la titularidad del suelo era municipal, de manera que la compensación (cesión de terrenos + aprovechamiento del 10%) se la ha de hacer el ayuntamiento a sí mismo. Pero otro tanto ocurriría si la nulidad de la MPG de 2016 es confirmada por el TS: la titularidad *vuelve* (es una forma coloquial de decirlo) al consistorio y -aparte el descomunal enredo jurídico que se formaría- la venta habría de repetirse. Ahora bien, la compensación preceptiva (por el cambio de la calificación de la parcela de bien demanial a patrimonial) ya estaría saldada. Sucede que la compensación siempre será anterior a la venta, pues va asociada a la modificación del estatus jurídico del suelo, de modo que el ayuntamiento resulta pagador y receptor a la vez, mientras que el beneficiario último no paga. Algo falla en el esquema. El interés general sale perjudicado. Una forma de subsanar esta complicación es cargar la compensación en el precio. Pero -que sepamos- no se aplicó ni ésta ni ninguna otra fórmula de restitución. La Adenda del convenio patrimonial de marzo de 2017 corrige el precio inicialmente estipulado elevándolo de 41

⁷ La MPG-16 contemplaba una cifra menor, que fue corregida al alza en la aprobación provisional al aceptarse una alegación de la FRAVM.

millones de euros a 66,5 millones de euros. La diferencia se explica por la actualización de la primera cantidad en base al IPC, la valoración de un exceso de edificabilidad de 50.127 m² y la valoración de las obras del aparcamiento de titularidad municipal pero ejecutado por el Atlético. Por ningún lado aparece la compensación derivada del 67.2 de la LSCM.

Sobre el incumplimiento de la Ley del Ruido

La MPG de 2016, tal como recoge la sentencia del TSJM, *“no tiene datos sobre posibles construcciones que se podrían ejecutar en el desarrollo urbanístico”*. Considera el ruido generado por otras fuentes (carreteras, metro...), pero omite el que pueda emitir el estadio, debido tanto a la propia actividad deportiva como a la celebración de eventos musicales o de otra índole.

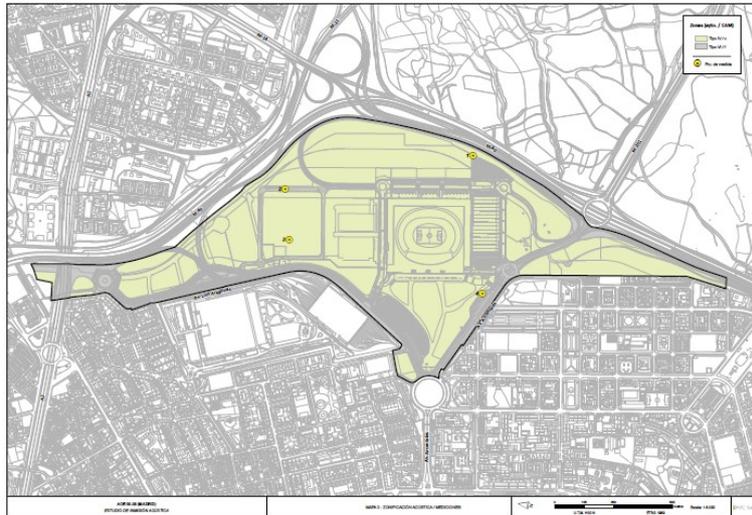
Por su parte, la MPG de 2019 recoge el pertinente Estudio de Impacto Acústico. Concluye: *“... el funcionamiento del AOE 00.08 durante grandes eventos deportivos no supone un impacto acústico reseñable sobre las viviendas del entorno. Esto se debe fundamentalmente a las amplias distancias que quedan entre el foco de ruido principal (el estadio) y las zonas residenciales”*. Añade un epígrafe titulado “Medidas genéricas de control del ruido”, a modo de recomendaciones y consideraciones.

Respecto de las citadas medidas se han de apuntar dos comentarios. De un lado, efectivamente son medidas “genéricas”, tanto que, por ejemplo, se refieren a la altura y orientación deseable de los edificios receptores o la colocación de las ventanas. Se obvia el hecho elemental de que los edificios ya existían mucho antes que el estadio y, por tanto, de nada sirve traer a colación generalidades que habrían sido de aplicación antes de construirlos. De otro lado, algunas de las medidas aconsejadas se refieren al viario y al tráfico. Pues bien, llama la atención que las mismas no se incorporan al DOP ni a ningún documento con fuerza normativa. Son solo sugerencias. Peor aun, una de las medidas es: *“Evitar en lo posible los semáforos en los cruces (sustituirlos por rotondas)”*. Resulta que todos los cruces que tienen que ver con el estadio en la avda. de Arcentales están semaforizados. Otra es: *“Reducir en lo posible las pendientes”*. La avenida está en pendiente. En resumen, el epígrafe entero es superfluo e incurre en una simpleza rayana en la candidez.

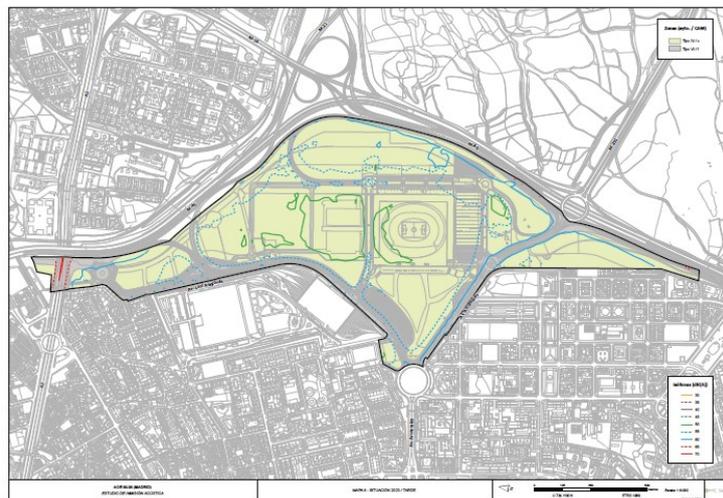
Por su parte, el Documento para la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada reduce todas las sugerencias a tres referidas al viario interior: reducción de la velocidad a 30 km/h, eliminar semáforos y sustituirlos por rotondas y utilizar pavimentos sonorreductores.

Todo ello es coherente con la conclusión de que no hay contaminación acústica. Las quejas vecinales, singularmente de los vecinos y vecinas que residen cerca del estadio, la contradicen. Exponen las molestias por el ruido del helicóptero que sobrevuela el ámbito, la salida de los coches del estadio y de los barrios una vez finalizados los eventos, la concentración de gran número de personas en los bares del entorno antes y después de los partidos...

Estos ruidos no se han medido. Los mapas de isófonas se restringen a la delimitación del AOE, como se aprecia en el segundo mapa que se inserta a continuación. No se realizan mediciones en las zonas residenciales, pues los puntos de observación están dentro del estadio y en sus alrededores (véase mapa adjunto). Tampoco se han efectuado observaciones sobre los eventos musicales. No se ha tomado en consideración el efecto del viento (las mediciones se hicieron en un día sin viento).



Puntos en que se hacen las mediciones



Mapa de emisión del evento

Sobre la movilidad

Sin duda, este aspecto es el que suscita más críticas de los vecinos y vecinas. Contrastan vivamente con el diagnóstico final del Estudio de Tráfico para el Documento de Ordenación Pormenorizada: *“El resultado obtenido es que los nuevos desarrollos, aunque suponen un incremento de tráfico en el entorno,*

puede ser asumido sin incrementos significativos en los tiempos de demora ni empeoramientos reseñables de los niveles de servicio” (pág. 27). La misma conclusión es transcrita en la pág. 8 del DOP.

El diagnóstico ignora o se desentiende de asuntos tales como:

- El corte de la avda. de Arcentales obligando a los/as residentes a utilizar trayectos alternativos más largos e intrincados para llegar a sus casas.
- Restricciones de movimientos en la glorieta de Arcentales que, entre otros efectos, dificultan o impiden los movimientos desde/hacia Coslada.
- La formación de atascos, antes y durante los partidos, en la avda. de Canillejas a Vicálvaro, Suecia, Sofía, viario de Coslada...
- De nuevo, la formación de atascos en las mismas calles en las dos horas siguientes a los partidos, acompañados de contaminación acústica y atmosférica.
- Invasión de coches en los barrios de Las Rosas, Las Musas, polígono H, Canillejas, Coslada...
- Ocupación de las plazas de aparcamiento en las calles de los mismos barrios, de forma que los vecinos y vecinas no tienen donde aparcar.
- Proliferación de multas por mal aparcamiento a los/as residentes.
- Multiplicación del aparcamiento indebido y uso de zonas verdes y descampados como playas de aparcamiento: plaza Cívica de San Blas, descampado en c/ Esfinge, descampado en Sofía/paseo de Ginebra...
- Prohibición del aparcamiento en numerosas calles de Las Rosas durante tres días con motivo de la final de la Champions.
- Aglomeraciones en el metro.





Aparcamiento vacío día bautizo Testigos de Jehová

Una primera observación que se ha de hacer es que, contrariamente a lo que afirma el DOP (pág. 7), no se ha realizado un Estudio de Tráfico y Transportes, solo se ha realizado la primera parte. En particular, no se ha abordado algo tan elemental como determinar la distribución de los aficionados según el modo de transporte que utilizan para asistir a los partidos.

El benigno resultado que arroja el Estudio de Tráfico tiene mucho que ver con el hecho de que se cuenta al hacer las simulaciones con una infraestructura viaria que no existe y que no se sabe cuándo estará disponible, si es que alguna vez llega a estarlo. Refiriéndose a un Proyecto Básico de Reordenación de Accesos, el Estudio, en la pág. 22, detalla hasta 8 actuaciones. De algunas de ellas se ha hablado durante años, incluso antes de que el estadio estuviera construido, sin que haya pasado nada. De varias no está claro siquiera quién las ha de ejecutar. Pongamos, por ejemplo, la incorporación a la vía lateral sentido sur de la M-40 desde la avda. Luis Aragonés. El Atlético, el ayuntamiento y Fomento dicen que no la van a hacer pues cada uno por separado argumenta que no le corresponde. Ídem respecto a la incorporación desde la zona noreste del estadio o respecto de la vía lateral entre las glorietas sobre la M-40 con Arcentales y con la avda. de Canillejas a Vicálvaro. Un aspecto especialmente llamativo sobre la eventual facticidad de las actuaciones la aporta el hecho de que la Memoria Económica de la MPG no las contempla. Ésta solo se refiere, en la pág. 11, al viario interior pendiente.

Tampoco será extraño al resultado el que se consideren datos erróneos. Por ejemplo, el Estudio de Tráfico contabiliza, en la pág. 8, la conexión de la avda. Luis Aragonés con la A-2 en sentido Guadalajara a través de la c/ Mequinenza. No es verdad, no existe tal conexión.

En cuanto a la dotación de aparcamiento, el DOP cuantifica en 6.939 las plazas exigibles y en 7.373 la dotación del conjunto, de las cuales, 4.642 están construidas. Las 2.731 restantes van asociadas a los nuevos usos deportivos y dotacionales, de modo que se irán incorporando en paralelo al desarrollo del ámbito.

En la liga 2018-2019, según datos oficiales⁸, el estadio registró un total de 1.068.100 espectadores/as, en 19 partidos, a razón de 56.215 por partido. Esto supone un 82.9% del aforo, el más alto de todos los estadios de la primera división.

Lamentablemente, como ya se ha dicho, no se conoce la distribución actual de los/as espectadores/as según el modo de transporte que emplean para ir al estadio. El Estudio de Movilidad y Transporte (recogido en el anejo 6º de la Memoria de la modificación del Plan Especial del AOE 00.08 de 2010) calculaba que alrededor del 59% de los aficionados acudía en coche a los partidos celebrados en el Vicente Calderón, más otro 6% que lo hacía en moto. Sin contar a estos últimos, la ratio de ocupación era de 2,8 personas por vehículo. Las peñas, a su vez, venían moviendo del orden de 170 autobuses, a los que hemos de sumar otra treintena de desplazados por las peñas del equipo visitante. Apenas un 23% se acercaban al estadio en transporte público (EMT, metro y cercanías). En la hipótesis de que se mantengan las mismas proporciones, tendríamos que en la última liga el estadio movió -partido a partido- del orden de 11.850 coches. Supóngase que, con el paso del tiempo, la distribución haya mejorado mucho a favor del transporte público⁹. Tómese, por ejemplo, una proporción del 40% de aficionados/as que van en coche, con una ocupación media de 3 por vehículo: tendríamos una movilización de unos 7.500 coches. Con un parking de 4.600 plazas -que no se llena-, esto supone que, en cada evento, más de 3.000 coches -probablemente alrededor de 5.000- buscan aparcamiento en los barrios del entorno (incluyendo Coslada y hasta San Fernando de Henares).

La previsión de contar con 7.373 plazas en el futuro palía -a primera vista- en parte el problema. Mas aquí se han de hacer algunas consideraciones.

- De las 2.700 plazas adicionales, ¿cuándo y cuántas estarán disponibles y en qué condiciones los días de partido?
- ¿Qué medidas se tomarán para evitar que las nuevas plazas incentiven el uso del vehículo privado -efecto arrastre-?
- En su día, los portavoces del ayuntamiento justificaron no hacer más de las 4.600 plazas alegando que ello supondría poner en riesgo los requisitos de la evacuación. ¿Ya no hay problema o es que se adujo tales razones para *callar bocas*?
- Sea como sea, el incremento del número de plazas de aparcamiento en un 60% es inverosímil si no va acompañado de la ejecución de nuevos accesos a la M-40. ¿Qué pasa si, como cabe temer, los nuevos accesos no se abordan en tiempo y forma?

⁸ https://www.transfermarkt.es/laliga/besucherschahlen/wettbewerb/ES1/saison_id/2018/plus/1.

⁹ En contra de esta hipótesis juega el hecho de que la localización del Metropolitano es más favorable para asistir en coche que la del Calderón.

La MPG no tienen respuestas a estos interrogantes. O, mejor dicho, todo se fía a generalidades y al cumplimiento de un desconocido Plan de Movilidad Sostenible del Estadio, redactado en 2014.

El DOP enfatiza 4 medidas del citado plan: fomento del uso de autocares discrecionales por las peñas, aumentar la ocupación de los coches, reserva obligatoria para aparcar en el parking del estadio y alrededores y *“control del aparcamiento en el viario del entorno, y una estricta política con las prácticas de aparcamiento ilegal, especialmente cuando impacte sobre el funcionamiento de los barrios colindantes”* (pág.21). En particular, el DOP sugiere *“que la utilización de los aparcamientos de turismos se limite a vehículos con tres o más ocupantes”* (pág. 22).

Sin duda, esas medidas son correctas y merecen nuestro apoyo. Ahora bien, forman parte de un plan desconocido, que no ha sido objeto de información pública y que hace caso omiso de las múltiples propuestas que se han realizado desde las asociaciones vecinales del distrito de San Blas-Canillejas hasta las mesas de trabajo del Foro Local. Por otra parte, de las cuatro medidas arriba destacadas se ha de señalar que el DOP solo las sugiere, no hay fuerza normativa. Una de ellas se está aplicando: la reserva obligatoria para aparcar en el estadio. Sin embargo, las plazas de pago no se llenan, pues muchos conductores prefieren callejear buscando una plaza gratuita en los barrios vecinos e incluso ocuparla por la mañana. La cuarta, asimismo, se está aplicando parcialmente: la policía multa el aparcamiento indebido. Pero buen número de los/as multados/as son residentes que llegan al barrio y no encuentran literalmente donde *tirar* el coche. Aquí se podría rememorar el “de fuera vendrán que de tu casa te echarán”. El bien asumido concepto de preferencia del residente en la política municipal de aparcamiento, los días de partido, queda invalidado. El aumento del número mínimo de ocupantes a tres para acceder al parking del estadio es una buena idea siempre que no implique que desvíe más coches aun a los barrios colindantes. Respecto de la primera medida cabría preguntar qué se ha hecho hasta ahora para fomentar el uso de autocares discrecionales, tanto más cuanto parece que al Metropolitano vienen menos que los que acudían al Calderón¹⁰.

No obstante lo anterior, lo que más sorprende en la MPG y en el DOP es que no contempla una sola medida sobre el transporte público. Atrás han quedado los pronunciamientos de los portavoces municipales acerca de la necesidad de habilitar el servicio de cercanías con estación en O’Donnell o, en su caso, un apeadero en el tramo entre la M-14 y la A-2. Olvidados quedan los pronunciamientos a favor de prolongar la L-2 de metro hasta el polígono de Las Mercedes con estación intermedia en la estación de Metropolitano de la L-7.

En virtud de todo lo que antecede

SOLICITA

¹⁰ El Estudio de Movilidad y Transportes de la modificación de 2011 hablaba de 170 autocares de las peñas, más 30 del equipo visitante, y ahora se habla de 120, con el objetivo de llegar a 150.

- Para restaurar el interés general vulnerado:
 - La revisión de la cuantificación que se hace de las medidas compensatorias por la desafección de suelo de un destino público, a todas luces inferiores a las que un estudio más profundo y equilibrado daría lugar.
 - Se determine el procedimiento para que dichas compensaciones sean saldadas por el verdadero beneficiario de la venta: el club Atlético de Madrid.
 - Se defina la futura ciudad deportiva y se fijen criterios tales como:
 - o Servir al reequilibrio de la ciudad.
 - o Desarrollar un polo deportivo en el que se dan cita el deporte aficionado y el deporte profesional.
 - o Remodelar el Centro Acuático para usos deportivos (concretamente relacionados con el agua) y dotacionales.
 - o Aprovechar la capacidad motora del Metropolitano y del Centro Acuático.
 - o Ganar espacio suficiente para incrementar la red local municipal de equipamiento deportivo.
 - o Coordinar la planificación de las instalaciones deportivas municipales con las existentes y previstas en el resto del distrito a fin de lograr una oferta bien dimensionada y equilibrada entre las diferentes disciplinas.
 - o Especificar el cronograma-plazos de las actuaciones y los responsables.
 - o Contar con la participación del tejido social del distrito.

- Para combatir la contaminación acústica:
 - Completar el estudio de ruidos realizado, de forma que se midan para distintos tipos de eventos (deportivos y musicales), en diferentes situaciones climatológicas (con viento y sin viento...), en diferentes horas (antes, durante y después de los eventos), etc.
 - Ampliar el estudio de ruidos a las zonas residenciales próximas, prestando atención a la contaminación acústica generada en la llamada zona de botellón antes y después de los partidos y a la contaminación producida por los vehículos en la hora-dos horas siguientes a la finalización.

- Para combatir el impacto sobre la movilidad y el aparcamiento:
 - Elaboración de un plan de movilidad del estadio bajo la dirección del ayuntamiento, dando participación al tejido vecinal del distrito, que corrija las deficiencias del plan existente.
 - Dicho plan ha de incorporar severas medidas disuasorias del uso del coche e incentivar los desplazamientos a pie, en bici y en transporte público.

- Regular las medidas que garanticen la preferencia del aparcamiento para residentes los días de celebración de algún evento en el estadio.
- Acuerdo entre las tres administraciones competentes (estatal, local y regional), en el que cada una asuma las acciones que le correspondan, para:
 - o Ejecución inmediata de los accesos pendientes a la M-40.
 - o Gratuidad de la R-3 en el tramo comprendido entre la M-40 y la glorieta con la avda. de Canillejas a Vicálvaro.
 - o Prolongar la L-2 de metro hasta la estación de Metropolitano y polígono de Las Mercedes.
 - o Trazar una línea de cercanías que una el Corredor del Henares con la estación de Chamartín, con una estación en O´Donnell y/o apeadero en las proximidades.

Fdo. Enrique Villalobos Juan