



D. **Antonio Giraldo Capellán**, Concejal del Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Madrid, cuyas circunstancias personales no se reseñan en razón del cargo que ostenta, domiciliado a efectos de notificaciones en Madrid C/ Mayor nº 71, comparecen ante el Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad y como mejor en Derecho proceda,

EXPONE

PRIMERO.- La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el 27 de junio de 2024, adoptó el siguiente Acuerdo:

Aprobar inicialmente **el Plan Especial para la mejora de Redes Públicas en el Área de Ordenación Específica 00.08/M “Parque Olímpico-Sector Oeste”**, distrito de San Blas-Canillejas, de iniciativa pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.2, en relación con el artículo 57, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Que dentro del plazo preceptivo formulo a el Plan Especial para la mejora de Redes Públicas en el Área de Ordenación Específica 00.08/M “Parque Olímpico-Sector Oeste” las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- CONSIDERACIONES INICIALES

Este Plan Especial tiene por finalidad modificar determinados aspectos de la ordenación pormenorizada establecida por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el ámbito de ordenación específica AOE.00.08/M “Parque Olímpico Sector Oeste” (en adelante MPG) aprobada definitivamente por la Comunidad de Madrid el 23 de junio de 2021.



El Plan afecta a la redacción de los artículos 5 y 11 de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del documento de ordenación pormenorizada de la MPG, en los siguientes aspectos:

- 1) **Dimensiones y forma de las edificaciones.** El Plan Especial (en adelante PE) pretende permitir que la longitud y forma de las edificaciones en todas las parcelas sean libres.

- 2) **Aclaración sobre la coincidencia del área de movimiento** con la generada por la alineación de la parcela grafiada en el plano de ordenación de la MPG.

- 3) **Flexibilización de los usos asociados.** Esta modificación afecta exclusivamente a la parcela ES-01. Se incorporan 2 apartados al artículo 11 de las normas:
 - i. *En atención a las especiales características de implantación de los usos compatibles asociados, y las dimensiones y desarrollo actual de la parcela ES-01, podrá flexibilizarse en la misma el criterio de su integración funcional con el uso dotacional equipamiento al que se asocian, en lo relativo al acceso y horario de actividad.*

 - ii. *El contenido de los usos compatibles asociados se sujetará a los términos establecidos en las NNUU del PGOUM 97, pudiendo llegar a implantarse en la parcela ES-01 incluso el uso de servicios terciarios, en sus clases de hospedaje, oficinas, terciario recreativo y comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio.*

Por tanto, el Plan Especial pretende fundamentalmente autorizar en la parcela ES-01 (Centro de Deportes Acuáticos) los usos de hospedaje, oficinas, terciario recreativo y comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, como usos compatibles asociados, cuando hasta el momento, según la ordenación establecida en la MPG esto no era posible.

SEGUNDA.- SOBRE EL DESTINO PREVISTO PARA LA PARCELA ES-01 (CENTRO DE DEPORTES ACUÁTICOS)

La MPG cuya ordenación modifica este Plan Especial, tenía un doble objeto: Adecuar las determinaciones del planeamiento en el ámbito del AOE 00.08 para dar cumplimiento a la Sentencia del TSJM 593/2018, y generar un ámbito deportivo y dotacional para dar respuesta a las necesidades de la ciudad en esa zona, a desarrollar en las parcelas deportivas DS-01, DS-02, DS-03, DS-04 y DS-05 y en la parcela de equipamiento multifuncional ES-01.



Fuente: Memoria-Informe. PE mejora redes públicas AOE 00.08 (Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid)



Las parcelas afectadas por el PE y su situación actual se resumen en el siguiente cuadro:

USO	IDENTIFICACIÓN	Parcela.	NÚMERO DE INVENTARIO	TITULARIDAD	CONCESIÓN DEMANIAL
Deportivo Singular	Deportivo Norte	DS-01	5167	AYUNTAMIENTO DE MADRID	CLUB ATLÉTICO DE MADRID S.A.D. Decreto: 15 de julio de 2022
	Deportivo Noroeste	DS-02	5168		
	Deportivo Oeste	DS-03	5169		
	Deportivo Este	DS-04	5170		
	Centro Servicios Deportivos	DS-05	5171		
Equipamiento Singular	Equipamiento multifuncional	ES-01	1259	AYUNTAMIENTO DE MADRID	

La Memoria de Ordenación de la MPG especificaba para la parcela ES-01, ocupada por el Centro de Deportes Acuáticos del proyecto olímpico, lo siguiente:

El antiguo Centro Acuático (parcela ES-01) es una situación especial, ya que se trata de un edificio no acabado y deteriorado por años de abandono. Puesto que su terminación con arreglo al programa original carece de sentido y su sustitución supone un desperdicio de recursos económicos, la opción propuesta es su remodelación destinándolo a un complejo multifuncional de equipamiento, que albergará usos dotacionales, incluidos los deportivos, en un complejo cuya vocación es ser un centro de referencia en la ciudad que genere centralidad en el distrito.

El Grupo Municipal Socialista presentó alegaciones a la MPG, entre ellas la solicitud de que para la parcela ES-01 se establecieran condiciones muy precisas sobre el destino y usos previstos para la misma, en función de las necesidades contrastadas del entorno funcional. El Ayuntamiento desestimó esta alegación afirmando que “*dadas las peculiares características del edificio existente, parece imprescindible un estudio específico de sus posibilidades, en cuya confección deberán participar tanto los servicios municipales con responsabilidades en el tema, como la ciudadanía. En consecuencia, se desestima lo solicitado*”.



A pesar de esta consideración realizada por el propio Ayuntamiento, lo cierto es que no se ha realizado el citado estudio, y menos se ha habilitado un proceso de participación ciudadana con este fin.

En resumen, el Plan Especial que ahora se pretende aprobar introduce modificaciones en la ordenación pormenorizada que principalmente afectan a los usos asociados de la parcela ES-01, pero todo ello sin concretar el destino de la parcela, algo que en nuestra opinión es imprescindible para poder valorar la oportunidad de las modificaciones en la ordenación planteadas.

TERCERA.- SOBRE EL *IUS VARIANDI* Y LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO

El Tribunal Supremo ha establecido en numerosas sentencias (como la STS de 27 de octubre de 2015, o la STS de 1 de junio de 2016,), que la potestad para revisar o modificar el planeamiento (*ius variandi*) es discrecional, 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, algo que emana claramente de la jurisprudencia. El Tribunal Supremo supedita dicha potestad discrecional de planeamiento a un fin concreto: la satisfacción del interés público.

Sin embargo, en la documentación del Plan Especial no se justifica adecuadamente cómo atiende la nueva ordenación propuesta al interés general.

Como se indica en la propia documentación del PE, “*la parcela ES-01 de equipamiento singular multifuncional, además de disponer de una superficie muy elevada (67.328 m²) y alta edificabilidad (90.000 m²) tiene un importante*



condicionante para su desarrollo, dado que en la misma se dispone una construcción inacabada, destinada en su origen al Centro de Deportes Acuáticos dentro del proyecto olímpico, proyecto en el que este ámbito se concebía como el área central y corazón de los espacios en los que se desarrollarían los J.J.O.O. en nuestra ciudad, ámbito en el que se situaban elementos relevantes como el Estadio Olímpico de Atletismo y el Centro de Deportes Acuáticos”.

El cambio en la ordenación para la parcela ES-01 no se justifica con datos ni necesidades concretas. No se define el uso que pretende dar el Ayuntamiento a la parcela o al edificio que ahora alberga, ni se aclara por qué la ordenación vigente dificulta el desarrollo de un equipamiento singular multifuncional en ese sentido.

Tampoco se aclara qué ha cambiado en los tres años que han transcurrido desde la aprobación definitiva de la MPG, cuando se definió el régimen de usos autorizables para todas las parcelas. En la propia memoria-informe se indica que la ordenación de ésta *“se definió y justificó para conseguir ultimar la transformación de un suelo, actualmente sin utilización, en un gran conjunto deportivo adecuado a las necesidades de los ciudadanos de Madrid en general y del distrito de San Blas-Canillejas en particular, en el que convivan deporte espectáculo, deporte popular y formación en deporte básico, y en el que pueden producirse eventos de alta competición, así como disponer de los usos asociados necesarios para el correcto desarrollo de las parcelas deportivas y de equipamiento”.*

El escrito de la Coordinadora General de Patrimonio Obras y Equipamientos de 22 de abril de 2024 solicitando la modificación de la ordenación del ámbito, (y que supuso el inicio de este Plan Especial), únicamente viene a decir, en lo que se refiere a los usos asociados, que la MPG estableció para las parcelas Deportivo Singular usos asociados más atractivos y adecuados para la implantación de los usos



deportivos singulares en el ámbito, pero que no se hizo lo mismo para la parcela ES-01 equipamiento multifuncional, *“pese a que dicha parcela presenta igualmente unas características específicas, que la singularizan en relación con la generalidad de las parcelas de equipamiento de la ciudad. Dadas estas condiciones parece adecuado que el sistema de usos asociados para esta parcela tenga las mismas características que para los usos deportivos, confiriendo así a todo el ámbito unas características homogéneas de desarrollo, lo que sin duda posibilitara una implantación más lógica y racional de las dotaciones.*

Además, hay que considerar que sobre dicha parcela ES-01 se encuentra una construcción inacabada destinada a albergar el Centro de Deportes Acuáticos Olímpicos en el caso de que la Ciudad de Madrid fuera en su momento la adjudicataria definitiva para la celebración de los Juegos Olímpicos.

No habiéndose logrado la designación de Madrid como sede olímpica, la edificación no se completó y se encuentra en estos momentos sin terminar de construir, ocupando la casi totalidad de la parcela, con las dimensiones de superficie y edificabilidad señaladas. La adaptación de estas construcciones inacabadas a un nuevo régimen de usos de equipamiento singular justificaría, dada su complejidad de rehabilitación, la implantación de un régimen de usos asociados al menos similar al de las dotaciones deportivas, a los efectos de que finalmente pudieran reutilizarse dichas instalaciones con más amplio margen de posibilidades de desarrollo.

Por tanto, se considera necesario para asegurar la viabilidad de la puesta en uso y la funcionalidad de este equipamiento singular de nivel de ciudad, asumir en esta parcela de equipamiento multifuncional ES-01, al menos la regulación de los usos asociados aplicados a las parcelas deportivas del AOE 00.08/M”.

De estas afirmaciones no se deduce que quede justificado interés general alguno, dada la falta de concreción en las previsiones de desarrollo de la parcela y en sus objetivos.



Abundando en lo anterior, el Artículo 7.2.7.1 de las NNUU establece, en relación con las condiciones generales de los usos compatibles y autorizables, que

*Son las condiciones a que han de someterse los usos compatibles admitidos en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes con competencia en dicha materia, si bien en dichas normas zonales u ordenanzas particulares se podrán imponer condiciones distintas en razón de las características específicas de los mismos. **En el caso particular de los planeamientos de desarrollo tales condiciones deberán ser suficientemente justificadas.***

Pero ni la memoria ni la citada solicitud explícita de qué manera los parámetros relativos a usos compatibles que estableció la MPG dificultan los objetivos de ésta, en particular para la parcela ES-01.

Se pretende equiparar ahora esta parcela a las de deportivo singular en lo que se refiere a usos asociados, cuando la realidad es que en la MPG se definió una ordenación claramente diferenciada de las parcelas DS porque ya en ese momento era previsión del Ayuntamiento ceder estas últimas en régimen de concesión al Club Atlético de Madrid para la construcción de una ciudad deportiva, y no había interés por incluir en dicha concesión el Centro Acuático.

Y a pesar de que en numerosas ocasiones este Grupo Municipal ha preguntado en Comisiones Informativas por las intenciones del Ayuntamiento para esta parcela (la última de ellas en marzo de 2024), el Ayuntamiento nunca ha aclarado si tiene algún proyecto o plan para materializar el equipamiento singular multifuncional previsto. Sorprende, por tanto, que ahora, sin tampoco detallar qué actuación se pretende llevar a cabo, se alegue que la ordenación aprobada hace apenas tres años no es adecuada para los fines previstos en la MPG.



Consideramos por tanto que no se ha justificado adecuadamente le interés general de este Plan Especial, y que por tanto no concurren los supuestos legales que permitirían la modificación de la ordenación vigente.

CUARTA.- SOBRE LOS USOS ASOCIADOS

El artículo 7.2.8 de las NNUU establece, para los usos asociados, que deberán contribuir al funcionamiento y desarrollo de uso principal al que se asocia, lo que deberá acreditarse en base a las actividades concretas de ambos.

Además, el mismo artículo 7.2.8 establece en su apartado 2 lo siguiente respecto a los usos asociados.

2. De los distintos usos compatibles

a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.

Además, los usos asociados quedan sujetos a las siguientes condiciones jurídicas y funcionales:

i) El uso asociado deberá contribuir al funcionamiento y desarrollo de uso principal al que se asocia, lo que deberá acreditarse en base a las actividades concretas de ambos.



ii) El titular del uso asociado será el mismo que el del uso principal al que se asocia, debiendo autorizarse conjuntamente en la misma licencia o declaración responsable, salvo cuando el uso principal se desarrolle en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos, en cuyo caso el titular del uso asociado podrá ser el adjudicatario o concesionario, pudiendo autorizarse de forma independiente.

iii) El carácter de uso asociado se recogerá en la licencia o declaración responsable y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

iv) En ningún caso el uso asociado podrá implantarse previamente al uso principal al que se asocia, ni mantenerse en el caso de cese de actividad del principal.

v) El funcionamiento del uso asociado deberá realizarse dentro del horario del uso principal.

vi) El acceso al uso asociado se realizará únicamente a través del edificio del uso principal y, en caso de disponerse en edificio independiente, desde la misma parcela. El uso asociado podrá tener, además, acceso desde la vía pública cuando el uso principal se desarrolle en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos y en los casos en los que la legislación sectorial específica que regule el uso principal así lo permita.

Sin embargo, el Plan Especial pretende eliminar la obligatoriedad de que el acceso al uso asociado se realice a través del uso principal, y su funcionamiento dentro del horario de éste. Esto supone, en la práctica, desvincular funcionalmente los usos asociados del uso principal sin una justificación adecuada, lo que desvirtúa el sentido jurídico de los usos asociados que establece el PGOUM, al suprimir la característica esencial que los hace, precisamente, asociados.



Por todo ello,

SOLICITO:

Que teniendo por presentado este escrito, y por hechas las manifestaciones en él contenidas, se admitan y se proceda a retirar el Plan Especial para la mejora de Redes Públicas en el Área de Ordenación Específica 00.08/M “Parque Olímpico-Sector Oeste”.

Madrid, a 26 de julio de 2024

Antonio Giraldo Capellán

Concejal del Grupo Municipal Socialista