



Ref: CUCTL 45-18

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Actividades sobre el cómputo de la edificabilidad de cubrición de las gradas apoyadas sobre el terreno del Santiago Bernabeu en la Avenida de Concha Espina nº. 1. ACUERDO DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE LICENCIAS APROBADO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 14 DE NOVIEMBRE DE 2018.

Palabras Clave: Edificabilidad.

La Agencia de Actividades con fecha 23 de octubre de 2018 ha remitido a la Secretaría Permanente consulta sobre el cómputo de la edificabilidad de cubrición de las gradas apoyadas sobre el terreno del Santiago Bernabeu.

El presente informe se emite de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento que en su apartado 3 dispone: *“Una vez recibidas las consultas, la Secretaría Permanente propondrá, según corresponda, su inclusión en el orden del día de la próxima sesión de la Comisión o bien, emitirá un informe no vinculante para lo que podrá solicitar la colaboración de los distintos servicios competentes en la materia”*. Asimismo, el informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional Tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

ANTECEDENTES

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Modificación del Plan General 90/054 incorporada al PGOUM 97 como API 05.12 “Santiago Bernabeu”.
- Plan Especial de Mejora del Medio Urbano y de Ordenación Pormenorizada del Estadio Santiago Bernabeu (Expediente: 711/2017/2911).



HECHOS

La edificabilidad máxima actualmente autorizada para el Estadio Santiago Bernabéu en la parcela de la Avenida Concha Espina, 1, según la MPG'85 aprobada en el año 1990, que se incorpora plenamente al PGOUM'97, es de 125.600 m² edificables.

Las gradas apoyadas sobre el terreno que representan aproximadamente un 15% de la superficie de la parcela deportiva nunca han computado a los efectos de edificabilidad.

Actualmente, los objetivos de la intervención para la mejora de las condiciones de confort, sostenibilidad energética del edificio y mejora de la afección acústica exterior, proponen la cubrición de dichas gradas, sin protección hoy frente a los agentes climatológicos, mediante la nueva cubierta del estadio.

A tal efecto el Plan Especial de Mejora del Medio Urbano y de Ordenación Pormenorizada del Estadio Santiago Bernabeu (expediente 711/2017/2911) ha autorizado la modificación del parámetro de ocupación para permitir la cubrición de las gradas apoyadas sobre el terreno. Sin embargo no se ha determinado si dicha superficie de gradas (aproximadamente 6.500m²) computaría a los efectos de edificabilidad según la normativa de PGOUM'97.

CONSIDERACIONES

La Agencia de Actividades en el informe-propuesta remitido realiza las siguientes consideraciones:

El proyecto técnico presentado para la tramitación del expediente de licencia número 500/2017/12489 propone que toda la superficie de las gradas apoyadas sobre el terreno no cuente a los efectos del cómputo de la edificabilidad y teniendo en cuenta que la cubrición de dicho graderío no supone un mayor aprovechamiento comercial, sino únicamente una mejora de las condiciones de confort, por parte de la Agencia de Actividades se propone la consideración de que la cubrición de dichas gradas sólo se compute a los efectos de ocupación y no de edificabilidad.

Esta consideración particular del estadio Santiago Bernabeu se apoya en el análisis del Planeamiento recién aprobado para el mismo, y cuyo objeto es la mejora de la ordenación pormenorizada de la totalidad del ámbito que incluye, el propio estadio, así como el espacio público perimetral. Son aplicables en este caso las condiciones particulares establecidas en la MPG 90/054 para computar la edificabilidad del Estadio recogidas en el API 05.12 "Santiago Bernabéu" y que este Plan Especial también asume como condición particular del planeamiento antecedente.



Para esta nueva ordenación, y en cuanto al estadio se refiere, se establecen unas nuevas ordenanzas que regulan los parámetros urbanísticos de mejora, entre los cuales: se otorga mayor ocupación, se fija la edificabilidad existente de 125.00 m² como límite máximo, se establece la posibilidad de una cubierta de la totalidad del estadio con una envolvente ligera y retráctil que vuela sobre las alineaciones. Se conforma así un volumen único que incorpora tanto el antiguo estadio, como el edificio comercial conocido como la esquina del Bernabeu.

Para la mejora del espacio público, el planeamiento prevé la mejora de los viarios, la obtención de una plaza de uso público en el espacio que actualmente ocupa el edificio comercial, así como la nueva ordenación de los espacios que quedan bajo los vuelos de la envolvente del futuro estadio.

El proyecto objeto de licencia se ajusta a lo establecido en el planeamiento e incorpora las superficies que se demuelen del edificio comercial, al interior del volumen previsto, que a su vez envuelve la totalidad del estadio, terminando de cubrir todos los espacios destinados al uso, incluyendo el propio campo, mejorándose así la funcionalidad del equipamiento, la accesibilidad y la sostenibilidad de un edificio emblemático en la ciudad incorporándolo a una arquitectura de vanguardia. Dentro de esta propuesta de “nueva envolvente ligera y sostenible” entendemos que todos los espacios que no computaban a los efectos de edificabilidad, mantienen esta consideración, pues el hecho de cubrirlos con una nueva envolvente, no modifica su aprovechamiento lucrativo ni su posibilidad de uso, ya que siguen manteniendo la misma configuración que tenían y se destinan a lo mismo, esto es: a campo deportivo y graderío en el interior de la envolvente, y a espacio libre cubierto bajo el nuevo vuelo de la envolvente en el exterior del edificio.

CONCLUSIÓN

En virtud de las consideraciones anteriores, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 a) del Decreto de 21 de agosto de 2017 por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento, en relación con la consulta planteada, la Comisión Técnica de Licencias en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2018 aprobó el siguiente acuerdo interpretativo:

El proyecto objeto de licencia se ajusta a lo establecido en el planeamiento e incorpora las superficies que se demuelen del edificio comercial, al interior del volumen previsto, que a su vez envuelve la totalidad del estadio, terminando de cubrir todos los espacios destinados al uso, incluyendo el propio campo, mejorándose así la funcionalidad del equipamiento, la accesibilidad y la sostenibilidad de un edificio emblemático en la ciudad incorporándolo a una arquitectura de vanguardia. Dentro de esta propuesta de “nueva envolvente ligera y sostenible” entendemos que todos los espacios que no computaban a los efectos de edificabilidad, mantienen esta consideración, pues el hecho de cubrirlos con una nueva envolvente, no modifica su aprovechamiento lucrativo ni su posibilidad de uso,

ya que siguen manteniendo la misma configuración que tenían y se destinan a lo mismo, esto es: a campo deportivo y graderío en el interior de la envolvente, y a espacio libre cubierto bajo el nuevo vuelo de la envolvente en el exterior del edificio.

La presente consulta recoge el **criterio interpretativo de la Comisión Técnica de Licencias, de aplicación con carácter general y vinculante en los procedimientos de los distintos medios de intervención** de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017.

Madrid, 20 de diciembre de 2018