



Roj: **STSJ M 5094/2017 - ECLI:ES:TSJM:2017:5094**

Id Cendoj: **28079330012017100319**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **04/05/2017**

Nº de Recurso: **643/2015**

Nº de Resolución: **365/2017**

Procedimiento: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER CANABAL CONEJOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

Sala de lo Contencioso-Administrativo

#### **Sección Primera**

C/ General Castaños, 1 , Planta 2 - 28004

33009730

**NIG:** 28.079.00.3-2015/0008655

#### **Procedimiento Ordinario 643/2015**

**Demandante:** ASOCIACION SEÑALES DE HUMO

PROCURADOR D./Dña. FERNANDO PEREZ CRUZ

**Demandado:** AYUNTAMIENTO DE MADRID

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

ATLETICO DE MADRID, SAD

PROCURADOR D./Dña. AMPARO LAURA DIEZ ESPI

MAHOU SA

PROCURADOR D./Dña. PILAR IRIBARREN CAVALLE

#### **SENTENCIA NUMERO 365/2017**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID**

**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**

**SECCION PRIMERA**

-----

**Ilustrísimos señores:**

**Presidente.**

D. Juan Pedro Quintana Carretero

**Magistrados:**

D. Francisco Javier Canabal Conejos

D. José Arturo Fernández García

D. Fausto Garrido González



D<sup>a</sup> María Dolores Galindo Gil

D<sup>a</sup> María Pilar García Ruiz

-----  
En la Villa de Madrid, a cuatro de mayo de dos mil diecisiete.

Vistos por la Sala, constituida por los señores del margen, de este Tribunal Superior de Justicia, los autos del recurso contencioso-administrativo número 643/2015, interpuesto por la Asociación Señales de Humo, representada por el Procurador de los Tribunales don Fernando Pérez Cruz y defendida por el Letrado don Francisco José Estévez Hernández, contra el Acuerdo de 26 de noviembre de 2014 dictado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de Desarrollo del Área de Planeamiento Remitido 02.21 "Mahou-Vicente Calderón" e indirectamente contra la Modificación Puntual del PGOUM de 1997 en el ámbito "Mahou-Calderón". Habiendo sido parte el Ayuntamiento de Madrid, representado y defendido por su Letrado Consistorial; el Club Atlético de Madrid S.A.D., representado por la Procuradora de los Tribunales doña Amparo Laura Díez Espi y defendido por el Letrado don Pablo Jiménez de Parga; y, la mercantil Mahou SA, representada por la Procuradora de los Tribunales doña Pilar Iribarren Cavallé y defendida por los Letrados don Ignacio Sanz Jurdado y don Enrique Sánchez Goyanes.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la Asociación Señales de Humo se interpuso recurso contencioso administrativo mediante escrito presentado en fecha 4 de mayo de 2.015 contra el Acuerdo antes mencionado, acordándose su admisión, y una vez formalizados los trámites legales preceptivos fue emplazada para que dedujera demanda, lo que llevó a efecto mediante escrito en el que tras alegar los fundamentos de hecho y de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando la estimación del recurso, con la consiguiente declaración de anulación del Acuerdo recurrido y se declare la obligación de la Administración de proceder según se ha expresado en anteriores resoluciones por este Tribunal.

**SEGUNDO.-** La representación procesal del Ayuntamiento de Madrid, la del Club Atlético de Madrid S.A.D. y la de la mercantil Mahou SA contestaron a la demanda mediante escritos en los que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaron aplicables, terminaron pidiendo la desestimación del presente recurso.

**TERCERO.-** Habiéndose recibido el pleito a prueba se practicó la admitida por la Sala con el resultado obrante en autos y, tras el trámite de conclusiones, con fecha 26 de abril de 2017 se celebró el acto de votación y fallo de este recurso, quedando concluso para sentencia.

Siendo Ponente el Magistrado lltmo. Sr. D. Francisco Javier Canabal Conejos.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** A través del presente recurso jurisdiccional la Asociación Señales de Humo impugna el Acuerdo de 26 de noviembre de 2014 dictado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de Desarrollo del Área de Planeamiento Remitido 02.21 "Mahou-Vicente Calderón" y en el que se establece la ordenación pormenorizada del Área de Planeamiento Remitido 02.21 "Mahou-Vicente Calderón", determinando las actuaciones que para su desarrollo y ejecución se prevén dentro de la delimitación territorial marcada por el PGOUM siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de las condiciones urbanísticas, que permitan la configuración urbana prevista por el planeamiento de rango superior, los usos y condiciones de utilización de parcelas y edificios, y los servicios de carácter complementario del sector; e impugna indirectamente la Modificación Puntual del PGOU Madrid de 1997, en el ámbito "Mahou-Vicente Calderón" aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de diciembre de 2009.

**SEGUNDO.-** La Asociación recurrente impugna el citado Acuerdo en base a un único motivo en análisis del artículo 13 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, por la que se modifica el artículo 39 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) en relación con el régimen de alturas que permite el Plan Parcial en el ámbito en cuestión entendiendo que dicho precepto imposibilita la construcción en elevación superior a tres alturas más áticos lo que se infringe claramente en el Plan impugnado.

**TERCERO.-** El Ayuntamiento de Madrid se opone a la demanda partiendo de la reducción de la ilegalidad de la Modificación únicamente en relación con el régimen de alturas expresando que la fundamentación de nuestra sentencia en relación con el régimen de alturas parte erróneamente de otorgar régimen normativo a la Memoria



de la Modificación .y cuando en la misma se especifica que habrá, que estar a las edificaciones que resulten de la ordenación pormenorizada que son las que han de respetar la limitación de altura ya que en la Modificación no hay fijación alguna de alturas edificatorias ya que se limita a la ordenación del suelo urbano consolidado remitiendo la pormenorizada al Plan Parcial dentro de las cuales está el régimen de alturas conforme al artículo 35 de la LSCM. Acude a las fichas de características para la ordenación del Área de la Modificación para dejar ver que en las mismas no se hace referencia a un régimen de alturas y ello en consonancia con el artículo 3.2.11 de las NNUU del PGOUM.

La consecuencia de las alegaciones de oposición es que el régimen de alturas no resulta aplicable al Plan Parcial dado que fue admitido a trámite y aprobado inicialmente un año después de la modificación de la disposición transitoria de la Ley 3/2007 por la Disposición Adicional 7ª de la Ley 3/2013, de 18 de junio . Así si se llegara a confirmar la Sentencia de esta Sección el único particular anulado sería el referido en la Memoria por lo que desaparecido el mismo el Plan Parcial podría desarrollar la determinación de las alturas como parte de la ordenación pormenorizada y ello sin perjuicio de que no cabe confundir el término "nuevo desarrollo urbanístico" con la "creación de un nuevo ámbito en suelo urbano" ya que aquel está ligado al suelo urbanizable no sectorizado o sectorizado y no al suelo urbano que es la clasificación del suelo del ámbito. Entiende de aplicación la Disposición adicional 7ª de la Ley 3/2013, de 18 de junio , que determina su aplicación al suelo urbano, sin distinción de categorías, siendo el afectado de dicha categoría

La entidad Club Atlético de Madrid S.A.D., tras desgranar los antecedentes, el alcance y la idoneidad de la Modificación, se opuso a la demanda señalando que la Sentencia de esta Sección nº 399/2015 solo anulaba los particulares de la referida modificación puntual que permitían una edificabilidad general en el ámbito por encima de la prohibición legal de edificar una altura superior a tres plantas más ático por lo que aún cuando dicha declaración se confirmara el planeamiento de desarrollo seguiría teniendo la cobertura necesaria y suficiente. Opone que la Modificación Puntual no autorizaba una edificación con una altura superior al límite legal ya que la consideración de la Memoria no tiene reflejo ni en su parte dispositiva ni en su normativa careciendo aquella de valor normativo siendo una determinación pormenorizada que corresponde al Plan Parcial sin que quepa confundir edificabilidad con la altura de las edificaciones las cuales no aparecen en la fichas de características para la ordenación del ámbito. Opone que el Plan Parcial es respetuoso con la normativa vigente en la fecha de su aprobación inicial respecto al régimen de alturas sin que la actuación urbanística pueda equipararse a un desarrollo urbanístico debiendo interpretarse la normativa al respecto conforme a la definitivamente introducida en la reciente modificación de la LSCM aprobada el 10 de diciembre de 2015.

La mercantil Mahou SA, tras desgranar los antecedentes, el alcance y la idoneidad de la Modificación, se opuso a la demanda aduce la inexistencia de vulneración del artículo 39.8 de la LSCM partiendo de la fecha de su publicación y entendiéndolo aplicable la Disposición Adicional de la Ley 3/2013 que añadió un último párrafo a la Disposición Transitoria de la Ley 3/2007 que determina que al tratarse de suelo urbano no le es de aplicación la limitación de alturas. Añade que la Ley 4/2015 derogó dicho apartado 8 del artículo 39 e incorpora una disposición aclaratoria que realiza una interpretación auténtica de la disposición Transitoria que tiene carácter retroactivo.

**CUARTO.-** Durante la tramitación del presente recurso han acaecido tres iter judiciales de indudable trascendencia para su resolución y que llevan a su estimación dado que en ellas se analiza el único motivo de impugnación expresado en la demanda:

**a.-** En primer lugar, la Sentencia de esta Sección de 30 de mayo de 2016, dictada en el recurso 629/2015 por la que se estimaba el recurso interpuesto por la Asociación Ecologistas en Acción Madrid-AEDENAT contra el Acuerdo de 26 de noviembre de 2014 dictado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de Desarrollo del Área de Planeamiento Remitido 02.21 "Mahou-Vicente Calderón" e indirectamente contra la Modificación Puntual del PGOUM de 1997 en el ámbito " Mahou-Calderón".

Dicha Sentencia declaró la nulidad del citado Plan Parcial y de la Modificación Puntual del PGOUM de 1997 en el ámbito "Mahou-Calderón" en relación con la falta de previsión de vivienda protegida dentro del ámbito y lo hizo, en relación con el Plan Parcial en base a las consideraciones que se recogen en su fundamento quinto y que son las siguientes:

"En relación con el primero de los motivos de impugnación conviene traer a colación cuál fue el alcance de la Sentencia de esta Sección de 13 de abril de 2015 (recurso 705/2010 ).

En dicha Sentencia, así se recoge en su fallo, se anularon, por no ser conformes a derecho, los particulares de la referida Modificación Puntual que permiten una edificabilidad general en el ámbito por encima de la prohibición legal de edificar una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas



y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno.

En el silogismo jurídico que plantean profusamente todos los demandados falla una de las proposiciones que como premisa intenta sostener la conclusión final sustentada en sus respectivos escritos de contestación. Nos explicaremos.

Independientemente de que el fallo es meridianamente claro pues expresamente determina que la edificación resultante no puede exceder de tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno el error de base de su planteamiento queda patente desde mismo momento en que se intenta desvincular el Plan Parcial de la Modificación con clara quiebra del principio de jerarquía normativa.

Hemos de suponer que cuándo el Ayuntamiento aprobó inicialmente la Modificación Puntual lo hizo con una intención específica que le llevara a variar su planteamiento de modelo territorial en un concreto ámbito de la ciudad de Madrid. Ya desechamos en nuestra Sentencia de 13 de abril de 2015 la existencia de desviación de poder en su decisión al entender que dicha transformación urbanística del ámbito estaba ligada íntimamente al nuevo proyecto Madrid- Río, al soterramiento del resto de la M-30, a la creación de nuevos espacios libres y a la mejora de la accesibilidad entre el río y el centro histórico, objetivos nuevos y ajenos totalmente a lo pactado en unos acuerdos particulares de 2007 y 2008, y que estaban integrados en los intereses generales que se persiguen con el ejercicio de la potestad de planeamiento.

Advierte el Tribunal Supremo (por todas Sentencias del Alto Tribunal de 4 de Febrero de 2.004 ), en referencia al "ius variandi" de la Administración que "el único límite de esa potestad innovadora viene determinado por la congruencia "de las soluciones concretas elegidas con las líneas directrices que diseñan el planeamiento, su respeto a los estándares legales acogidos en el mismo y su adecuación a los datos objetivos en que se apoyan" -- STS de 7 de febrero de 1985 --, "sin que pueda prevalecer frente a ello el criterio del particular, a menos que éste demuestre que lo propuesto por la Administración es de imposible realización o manifiestamente desproporcionado, o que, en su caso, infringe un precepto legal" - sentencias de 17 de septiembre de 1982 , 28 de marzo de 1983 y 9 de abril de 1984 - y, en tal sentido, la sentencia que acabamos de citar de 7 de febrero de 1985 distingue entre "una actividad jurídica o reglada, que viene sometida a normas formales y materiales de obligada observancia y acatamiento, y una actividad de oportunidad técnica o discrecional, en la que se elige, entre varias alternativas, una determinada solución de modelo global y orgánica del territorio, que se concreta, en relación con el uso del suelo, en la asignación de un destino a cada terreno individualizado, según el criterio técnico de los redactores del Plan".

Resulta indiscutible que la Memoria carece de valor normativo pero el alto Tribunal ha resaltado de modo reiterativo - Sentencias de 2 de enero de 1992 , 13 de febrero y 15 de diciembre de 1992 entre muchas otras- la importancia de la Memoria como documento integrante del Plan, ya que la Memoria es ante todo la motivación del Plan, es decir, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido o las modificaciones introducidas y por consecuencia las determinaciones del planeamiento. En palabras del Tribunal Supremo ( STS de 1 de julio de 2015, casación 2645/2013 ) "la naturaleza normativa de los Planes y su profunda discrecionalidad requiere como elemento interpretativo esencial su justificación a través de la Memoria del Plan".

Con esto queremos significar que cuando la Memoria señala que *La presente Modificación Puntual desarrolla las nuevas condiciones del ámbito " Mahou- Vicente Calderón". En consecuencia, propone la delimitación y el establecimiento de las condiciones de desarrollo de un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado de planeamiento remitido, el APR.02.21 " Mahou- Vicente Calderón", con objeto de transformar el espacio urbano en que se integran la parcela sobre la que actualmente está construido el estadio de fútbol "Vicente Calderón" y la parcela de uso industrial ocupada por las antiguas instalaciones de la fábrica de cervezas " Mahou". Para ello, se reconvierten los usos actuales deportivo e industrial, que se consideran inadecuados de la posición que ocupan en la nueva escena urbana generada por el soterramiento de la M-30 y el Proyecto Madrid-Río, en otros usos residenciales y terciarios, incluyendo nuevas dotaciones públicas como zonas verdes y equipamiento educativo, para mejorar la calidad urbana, la movilidad y la accesibilidad a la zona lo hacía con una finalidad para la que era necesario conjugar intereses públicos y privados y por eso recogimos en el fundamento sexto el folio 24 de dicha Memoria en la que se expresaba *dadas las circunstancias especiales que se establecen en el ámbito, debido a los parámetros adoptados de edificabilidad (homogéneos con las transformaciones urbanísticas del entorno) y de cesiones de suelo para redes públicas, las edificaciones que resulten de la ordenación pormenorizada, a establecer en el planeamiento de desarrollo de esta Modificación Puntual del Plan General, tendrán un carácter singular sobre una nueva trama urbana y reforzarán la vocación de centralidad del ámbito en el conjunto del proyecto Madrid-Río por sus características arquitectónicas, tanto tipológicas como volumétricas. Por lo que de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 3/2007, de 26 de julio , por el que se modifica el artículo 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid , se cumplen las condiciones**



*de especialidad establecidas en el mismo para superar la altura de referencia de la edificación que en él se fijan*, está asumiendo que el régimen de alturas que el artículo 39.8 de la LSCM constituía una determinación estructurante habida cuenta que condicionaba la efectividad del coeficiente de edificabilidad del área y en tal sentido debe entenderse la interpretación conjunta de los números 2 .b), 3 (según hablemos de suelo urbano consolidado o no consolidado) y 8 del artículo 39, en la redacción aplicable a dicha Modificación según el tenor de nuestra sentencia, puesto que dicho coeficiente no puede generar, salvo las excepciones expresamente recogidas en relación con edificios singulares, edificaciones *con una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno*.

La cuestión es por qué la Memoria hace esa llamada al artículo 39 en la redacción dada por el artículo 13 de la Ley 3/2007 y por qué el Ayuntamiento se desdice a lo largo de la transcripción de su recurso de casación de la norma que entiende aplicable.

La respuesta está en el propio documento. Cuando se aprueba inicialmente la Modificación Puntual estaba en vigor la nueva redacción del número 8 del artículo 39 de la LSCM, tal y como señalamos en nuestra Sentencia, y la misma parte de que en el nuevo ámbito creado solo existía un único uso lucrativo, el industrial, que tenía una edificabilidad máxima en volumen edificado de 12,5 m<sup>3</sup> edif/m<sup>2</sup>s, equivalentes según el localizador de Áreas Industriales de Madrid a 2,50 m<sup>2</sup>edif/m<sup>2</sup>s, y 19.000 m<sup>2</sup> de usos complementarios reconocidos al Club derivados de la edificabilidad no consumida por aplicación de la Norma Zonal 3 c). Con la Modificación la edificabilidad lucrativa máxima del ámbito pasa a 175.365 m<sup>2</sup>edif estableciéndose un coeficiente de edificabilidad discrecional en función de los índices de edificabilidad en transformación de uso industrial a residencial en el mismo distrito que van desde los 2.350 m<sup>2</sup>edif/m<sup>2</sup>s del API 02.16 a los 1.800 m<sup>2</sup>edif/m<sup>2</sup>s del API 02.21. Sobre unos nuevos usos lucrativos del suelo, cualificado y característico el residencial y cualificado y no característico el terciario con limitación en su clase comercial a la categoría de pequeño y mediano comercio, se prevén aproximadamente 2.000 viviendas lo que determina, aplicando un índice de 2,71 habitantes por vivienda principal, que el uso terciario quedaría reducido en una horquilla entre el 8,9 % y 13,35 % de ahí que pase a un mínimo del 10%. En el cuadro de la propuesta de Modificación la suma de usos lucrativos derivada de la aplicación del Plan97 es de 92.297 m<sup>2</sup>s (61.251 m<sup>2</sup>s de suelo industrial + 31.046 m<sup>2</sup>s de suelo de uso deportivo) que con la modificación pasaría a 39.688 m<sup>2</sup>s de usos lucrativo. La superficie del suelo propuesta para usos lucrativos fijada en la ficha es de 92.297 m<sup>2</sup>s y el coeficiente de edificabilidad que se fija es de 1,9 m<sup>2</sup>edif/m<sup>2</sup>s privado aportado lo que da una edificabilidad lucrativa máxima de 175.365 m<sup>2</sup> que debe concretarse en 39.688 m<sup>2</sup>s un vez deducidas las cesiones para redes locales.

La configuración de edificios en altura se considera en las páginas 147 y 154 del Estudio de Incidencia Ambiental, pero es en el punto 10 del mismo, "documento de síntesis", en el que se establece la alternativa para la distribución de los volúmenes edificados, alternativa que delimita la altura de las edificaciones que incumplen la limitación del artículo 39 en la redacción dada por dicha Ley 3/2007.

Resulta que trasladados los anteriores parámetros de edificabilidad al régimen de alturas legalmente previsto la edificabilidad no se puede agotar y ello redundaría en la viabilidad de la Modificación y, por ende, del Plan Parcial y por ello se realiza en la Memoria la llamada a la edificación singular. Resulta esencial el informe pericial de parte, no atacado por prueba en contra ni criticado su contenido fácticamente en los escritos de conclusiones, en el que se señala que "la altura es uno de los parámetros que definen el volumen final del edificio, y se calcula fácilmente como el cociente entre la superficie a construir y la superficie que será finalmente ocupada por el edificio en la parcela. Por tanto, en este caso la altura media de los edificios resultantes de la ordenación final puede calcularse de forma genérica dividiendo la edificabilidad total asignada al APR.02.21 entre la superficie de suelo lucrativo. En el caso del APR que nos ocupa, dicho cociente asciende a 4,42, lo que equivale urbanísticamente a tener que edificar 4,42 plantas de altura ocupando la totalidad del suelo lucrativo existente" y ello sin perjuicio del análisis de la vivienda resultante en aplicación de los artículos 6.7.8, 7.3.3 y 7.3.8 de las NNUU del PGOU97 lo que excede del contenido de la impugnación.

En resumen, la Memoria asume y traslada a la ordenación pormenorizada una determinación vinculante y estructurante, tal y como ya indicamos, y el Plan Parcial la define en términos que exceden de la excepcionalidad que determina la Ley.

Hacen hincapié las demandas en la aplicación al Plan Parcial el mismo criterios sustentado en el recurso 1277/2011 en el que está Sección analizaba la aplicación del régimen de alturas en relación con la impugnación del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de fecha 30 de marzo de 2.011 por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior para el desarrollo del APR 08.03 "Prolongación de la Castellana".





Las diferencias entre ambos supuestos son evidentes y basta para su apreciación recordar que las determinaciones de la Modificación de 2002 que servían de cobertura al PPRI no tuvieron reflejo en un posterior desarrollo sino hasta la aprobación de dicho Plan Parcial indicándose que la Disposición Transitoria de la Ley 3/2007 no podía perpetuar marcos contrarios a la nueva regulación y es por ello que se determinó que la vinculación de la nueva determinación sobre alturas fijada en el artículo 13 de la Ley 3/2007 era de obligado cumplimiento siempre y cuando estemos ante un nuevo desarrollo urbanístico y era de aplicación al Plan Parcial pues no se podía a través de un plan de desarrollo alterar la legalidad urbanística sobre la base de una Modificación que ha sobrevenido contraria a la LSCM en alguna de sus concretas determinaciones. Por el contrario en el supuesto analizado el régimen de alturas es aplicable de inicio a la propia Modificación que sirve de cobertura al Plan Parcial de ahí que no quepa disgregar temporalmente, como pretenden los demandados, las eficacias de uno y otro habida cuenta la sumisión, tal y como hemos declarado, de éste a aquel en dicha determinación que ha sido anulada por esta Sección, no es una cuestión de conceder carácter retroactivo a interpretaciones legales de preceptos derogados sino de aplicación de los efectos de la nulidad declarada judicialmente".

**b.-** Con posterioridad a dicha Sentencia, el Tribunal Supremo casa la de esta Sección de 13 de abril de 2015 .

Con fecha 13 de julio de 2016, la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo dictó sentencia, en el recurso de casación nº 1927/2015 , estimando el recurso y ordenando la retroacción de lo actuado al momento inmediatamente anterior al de dictar sentencia por el Tribunal de instancia, a fin de que, por tratarse de una cuestión regulada por el Derecho autonómico de la Comunidad de Madrid, sean resueltas todas las cuestiones controvertidas por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid.

En concreto, en su fundamento sexto, dicha Sentencia señala "Distinto, sin embargo, ha de ser nuestro criterio, respecto de otro conjunto de motivos, que igualmente podemos considerar de forma conjunta, y que giran en torno a la concurrencia de otros vicios de la sentencia de instancia, cuales son la falta de motivación y la incongruencia, ahora negativa.

Son los motivos segundo de la entidad Mahou, S. A., y tercero del Club Atlético de Madrid, S. A. D., con los que guarda relación el primero de los del Ayuntamiento de Madrid. En los mismos se considera que se produce la concurrencia de los defectos procesales de incongruencia omisiva y falta de motivación —con infracción de los artículos 33.1 de la LRJCA y 218.1 de la LEC — al no dar respuesta a los motivos de defensa esgrimidos por las partes recurridas.

Debemos estimar estos motivos.

La cuestión gira en torno a la aplicación al supuesto de autos del régimen transitorio previsto en la Ley 3/2007, de 26 de julio, pues su aplicación determinaría la inaplicación al caso de la limitación de alturas prevista, por la misma Ley, a través de la introducción del nuevo apartado 8 del artículo 13 de la LSM. La única referencia que en la sentencia de instancia se contiene respecto de la entrada en vigor del expresado régimen transitorio, y su consiguiente aplicación a la Modificación del PGOU impugnada, es la relativa a que, en el momento de la publicación de la Ley 3/2007 (BOCM de 30 de julio de 2007), "la presente modificación se encontraba en fase posterior a la aprobación provisional, que es la prevista en el primer párrafo de su disposición transitoria para la no aplicación de dicha limitación de altura" . Ello efectivamente es así por cuanto, como dice la sentencia impugnada, "al entrar en vigor dicha ley ... no se había aprobado provisionalmente tal modificación, ni siquiera inicialmente" . Ratificamos que ello es así por cuanto tal aprobación provisional no se produciría hasta el 26 de julio de 2008. Existe, pues, desde esta perspectiva temporal respuesta suficiente y razonada de la Sala de instancia respecto de la interpretación y aplicación de la Disposición Transitoria de la Ley de Madrid 3/2007, de 26 de julio (en relación con el nuevo apartado 8 del artículo 39 de la LSM, que la misma Ley introduce).

Pero, poco más dice la sentencia respecto de este extremo. En concreto, nada se dice respecto de la alegación relativa al ámbito de aplicación de tal limitación de alturas desde la perspectiva del concepto "nuevos desarrollos urbanísticos" (que se utiliza en el Preámbulo de la Ley de 2007), y que las recurridas consideraron, en la instancia, sólo referidos al "suelo urbanizable no sectorizado o sectorizado", mas no al "suelo urbano", como es el del ámbito que nos ocupa.

Frente a tal realidad se alega la incongruencia y la falta de motivación expuestas que constituyen la fundamentación del motivo que examinamos. Y, como hemos adelantado, nuestra respuesta ha de ser estimatoria, pues la respuesta que hemos examinado en modo alguno la podemos considerar que cuenta con motivación suficiente.

Esta cuestión, que resultaba esencial para la resolución del conflicto suscitado, es a la que la Sala no responde, dando una salida a la cuestión —en los términos que hemos reproducido— que no puede superar el nivel de



exigencia de motivación, pues las razones dadas por la Sala no son suficientes para resolver las cuestiones que las partes recurridas sometían a la consideración del Tribunal de instancia.

Las partes recurridas alegaron respecto de la inaplicación del artículo 39.8 de la LSM (introducido en la misma en 2007), derivada de la interpretación sistemática de la propia LSM, a la vista de la Exposición de Motivos de la Ley 3/2007, que podría conducir a la conclusión de que tal limitación sólo resultaba de aplicación al suelo urbanizable, pero nunca al suelo urbano, ya que sólo en el primero pueden proyectarse los denominados "nuevos desarrollos urbanísticos", que fue el ámbito al que se concretaba la Exposición de Motivos; interpretación que, según se expresaba en las contestaciones a la demanda de instancia, fue mantenida en el debate parlamentario en la Asamblea de Madrid. Igualmente se citaban como parámetro interpretativo de la cuestión las directrices contenidas en la denominada Estrategia Europea del Medio Ambiente Urbano, que apuesta por una "ciudad compacta". Se hacía, igualmente, referencia a normas contenidas en la propia LSM (artículo 47.2), que disponen que los Planes Parciales de Reforma Interior (PPRI) tienen por objeto "*operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejoras urbanas*", de las que se deducía la imposibilidad de considerar al suelo urbano no consolidado susceptible de ser considerado base de "nuevos desarrollos urbanísticos".

Por último, se hacía también referencia a concretas normas que se citaban 14.1.b) y 16.1.a) y b) del TRLS08, poniéndose de manifiesto que los "nuevos desarrollos urbanísticos" son los que el artículo 14.1.a.1) del citado Texto Refundido considera como "actuaciones de nueva urbanización" ---"*que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado*"--- y que son distintas de las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un suelo urbanizado, ya que mientras con las primeras se "crea" ciudad, con las segundas "no se crea" la misma ciudad.

Dicha respuesta resultaba aún más necesaria cuando, en el caso de autos no se llevaba a cabo una "operación global de reordenación", ni se procedía a la "creación de una centralidad urbanística ... que da solución a la integración de su entorno y al crecimiento de la ciudad", ni, por supuesto, puede considerarse como una "actuación de ... enorme envergadura", que son los criterios utilizados por la Sala de instancia en otra actuación muy diferente a la que nos ocupa (STSJ de 9 de junio de 2015, Recurso Contencioso-administrativo 1277/2011)".

c.- En cumplimiento de lo señalado en la anterior Sentencia la Sección dicta nueva resolución, en fecha 17 de febrero de 2017, que, manteniendo el resto de pronunciamientos en su día expresados en la de 13 de abril de 2015, en relación con lo determinado por el Tribunal Supremo y sobre el concreto motivo de impugnación ahora sustentado en demanda, determina:

"Sobre el motivo de vulneración de la normativa urbanística en materia de edificabilidad, concretamente de la regla general del apartado 8 del artículo 39 de la LSM, en la memoria de la modificación se contiene un apartado relativo a las características de la edificación que dice textualmente (folio 24).

Dadas las circunstancias especiales que se establecen en el ámbito, debido a los parámetros adoptados de edificabilidad homogéneos con las transformaciones urbanísticas del entorno) y de cesiones de suelo para redes públicas, las edificaciones que resulten de la ordenación pormenorizada, a establecer en el planeamiento de desarrollo de esta Modificación Puntual del Plan General, tendrán un carácter singular sobre una nueva trama urbana y reforzarán la vocación de centralidad del ámbito en el conjunto del proyecto Madrid-Río por sus características arquitectónicas, tanto tipológicas como volumétricas. Por lo que de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, por el que se modifica el artículo 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se cumplen las condiciones de especialidad establecidas en el mismo para superar la altura de referencia de la edificación que en él se fijan".

En el expediente obra informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de Madrid favorable a tal autorización (pags. 1 a 20).

El artículo actual 39, apartado 8 de la LSM, introducido por el artículo 13 la Ley 3/2007, de 26 de julio, dispone textualmente:

"No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

No obstante lo anterior, los Ayuntamientos podrán autorizar la construcción de edificios singulares con una altura superior a la indicada en el párrafo primero, cuando concurren circunstancias especiales debidamente apreciadas y motivadas. Cuando esta autorización suponga la modificación del planeamiento vigente, será preciso el informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid".



En el preámbulo de la indicada Ley que introduce dicho apartado se indica textualmente:

"Una de las principales novedades introducidas por la presente Ley es la limitación a tres alturas más ático en la construcción de los nuevos desarrollos urbanísticos, con el fin de impulsar un nuevo modelo de ciudad más humano y de acabar con un urbanismo que ya no se corresponde con el desarrollo y con las aspiraciones de calidad de vida de la actual sociedad madrileña".

Pues bien, entiende esta Sala que en ningún caso, y contrariamente a lo alegado por las partes demandadas, la citada justificación contenida en la modificación puede suplir el requisito exigido por el segundo párrafo del artículo 39.8 de la LSM para excepcionar en todo el ámbito de actuación el límite general de edificabilidad establecido por el párrafo primero de dicho precepto legal. Y ello porque esta norma dispone con claridad que esa excepción sólo es aplicable a la construcción de edificios singulares, lo cual obviamente colisiona con permitir edificar por encima de ese límite legal en todo el ámbito, pues esa autorización a edificar por encima de dicho límite se circunscribe a los edificios singulares, es decir, individuales y con unas características especiales que permita definirlos como emblemáticos; y en tal sentido ha de ir dirigida la motivación que justifique tal excepción y el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo de Madrid. Aunque en esa justificación de la modificación puntual contenida en la memoria se diga que concurren en todo el ámbito las circunstancias especiales previstas en el párrafo segundo del artículo 39.8 de la LSM, evidentemente ello no es así porque dicho precepto, se reitera, parte del presupuesto previo de que esas características especiales sólo cabe motivarlas en edificios singulares, que obviamente, y por lo dicho, no se pueden apreciar con carácter general a todas las edificaciones de un ámbito de actuación.

La anterior declaración no supone que no se puedan autorizar edificaciones en el ámbito objeto de la presente modificación puntual, sino que la altura de dichas edificaciones no puede con carácter general superar ese límite legal expuesto; con la única excepción de esos edificios singulares en los términos también arriba referidos, a través de una motivación individual por edificio de esas circunstancias especiales también indicadas, y con el citado informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo de Madrid.

Respecto a las alegaciones formuladas por la entidad MAHOU S.A., en primer lugar se ha de resaltar que un plan general de ordenación urbana, en cuanto disposición de carácter general, está sujeta al principio de jerarquía normativa, lo que implica que no podrá contener determinaciones contrarias a una disposición de carácter superior como es una ley. Obviamente, la Ley del Suelo de Madrid (LSM) está por encima en dicha jerarquía normativa de un plan general como el de Madrid y de sus modificaciones, como es la objeto de autos. Esto significa que la modificación enjuiciada en este pleito no puede ir contra lo establecido en la citada ley del suelo, y en este caso contra esa limitación de altura que el referido apartado 9 del artículo 38 de la misma establece con carácter general para todos los nuevos desarrollos urbanísticos.

La memoria de un instrumento urbanístico como el presente constituye un documento imprescindible del mismo pues así lo dispone el artículo 43 de la LSMI cuando señala que, en todo caso, entre los documentos necesarios de los planes generales, y por ende de sus modificaciones, se contarán, al menos, los siguientes: "a) Memoria: En la que deberá recogerse toda la información relevante para la adopción del modelo definido, exponerse el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones y justificarse la ordenación establecida especialmente a la luz de su evaluación ambiental, que se unirá como anexo".

En el presente supuesto que se está enjuiciando, en la memoria de la modificación, como arriba se ha expuesto, se hace alusión expresa al citado apartado 9 del artículo 38 de la LSM, pues el autor de la misma es consciente de que en ningún caso esa disposición general puede ir contra lo establecido por dicha norma superior en lo que se refiere a la limitación de altura de las edificaciones contenida en la misma. Por lo tanto, lo que recoge la memoria, en cuanto parte integrante de dicho instrumento de ordenación urbanística, constituye parte de su acervo normativo como conjunto, y si en el resto de la documentación integrante del mismo no se hace mención expresa a ese particular de la limitación de altura en las edificaciones, ello supone que lo definido en la memoria, una de cuyas finalidades según el precepto de la LSM referido es la justificación de la ordenación, se tendrá en cuenta en el planeamiento de desarrollo de tal instrumento, tal como se indica expresamente en la memoria. Efectivamente, si se declara que el citado particular de la memoria, como ya se ha establecido anteriormente, no se ajusta a derecho pues colisiona con el referido precepto de la LSM, tal declaración afectará a la disposición general de la que forma parte necesaria en cuanto que el mismo quedará sin efecto por mor de dicha concreta anulación y no se podrá tener en cuenta para la ejecución del resto de la modificación del plan no afectado por dicho pronunciamiento. El hecho de que en el resto de la documentación de este instrumento no se haga mención expresa a la limitación de altura en las edificaciones se debe a la existencia de ese contenido particular de la memoria dirigido al planeamiento de desarrollo y que se anula en tanto que se insiste, un plan general no puede ir contra lo dispuesto en una ley.





No se discute que la memoria carezca de valor normativo, pero el Tribunal Supremo ha sido uniforme (sentencias, entre otras, de 2 de enero de 1992 , 13 de febrero y 15 de diciembre de 1992 entre otras muchas) sobre la importancia de dicho documento, necesario en un instrumento de ordenación urbanística, que constituye ante todo la motivación del plan, es decir, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido o las modificaciones introducidas y por consecuencia las determinaciones del planeamiento. "La naturaleza normativa de los planes y su profunda discrecionalidad requiere como elemento esencial su justificación a través de la Memoria del Plan".

Es más, en nuestra sentencia de 30 de mayo de 2016, recurso nº 629/2015 , que revisaba la aprobación definitiva del plan parcial de desarrollo del Área del Planeamiento Remitido 02.21 "Mahou-Vicente Calderón", se dice que dicho instrumento de desarrollo está aplicando ese particular de la memoria de la modificación puntual del plan general referido a las alturas, en el sentido de exceder de la excepcionalidad que determina la ley.

Por todo lo cual, y dado que nos encontramos en una cuestión puramente jurídica, no era necesaria para la resolución de la litis la prueba instada por dicha parte, que se centraba en determinar si en la modificación impugnada se contenía alguna limitación de altura para las edificaciones.

Con relación a la nueva alegación introducida por el Ayuntamiento de Madrid y el Club Atlético de Madrid, sorprende a esta Sala tal pretensión que, se reitera, no se formuló a lo largo del proceso que culminó con la anterior sentencia declarada nula. Pues bien, en el BOCM núm. 27 de 2 de febrero de 2009 , se hace público el acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 26 de diciembre de 2008, por el que se aprueba provisionalmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la creación, en los términos que figura en el expediente, del Área de Planeamiento Remitido denominada 02.21 "Mahou- Vicente Calderón". La ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 13 introduce el mencionado apartado 9 del artículo 38 de la LSM, se publica en el BOCM de 30 de julio de 2007, y en su disposición final segunda establece que Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Por lo tanto, en ningún caso cuando se publica esta ley la presente modificación se encontraba en fase posterior a la aprobación provisional, que es la prevista en el primer párrafo de su disposición transitoria para la no aplicación de dicha limitación de altura, cuando dice textualmente que Lo dispuesto en el artículo 13 sólo resulta de aplicación a los Planes Generales y de Sectorización que no hayan superado el trámite de Aprobación Provisional antes de la entrada en vigor de la presente Ley. En consecuencia, al entrar en vigor dicha ley, el 8 de julio de 2007, no se había aprobado provisionalmente tal modificación, ni siquiera inicialmente, por lo que obviamente no se puede aplicar un régimen transitorio que sólo regula los instrumentos de planeamiento, y por ende sus modificaciones, aprobados inicialmente antes de esa entrada en vigor. Pero es más, como se ha reiterado, la propia memoria de la modificación reconoce expresamente su aplicación.

Finalmente, se ha de indicar que el párrafo final añadido a dicha disposición transitoria por obra de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, no obstante no ser de aplicación al actual caso pues no existía cuando se aprueba definitivamente la modificación impugnada, ratifica lo expuesto de que esa limitación a la edificación era aplicable a los nuevos desarrollos urbanísticos como es el presente al que se refiere este proceso, cuando dice En todo caso, no será de aplicación dicha limitación al suelo que estuviera clasificado como urbano antes de la entrada en vigor de esta ley, ni a las futuras modificaciones o revisiones de planeamiento que se tramiten sobre el mismo ni tampoco a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a dicho suelo. Del contenido de la memoria arriba reseñado se aprecia claramente que la modificación constituye un auténtico nuevo desarrollo urbanístico que transforma totalmente un ámbito determinado por un estadio deportivo y una antigua fábrica, para hacerlo zona de uso residencial y terciario y enlazarlo, mediante una soterración de parte de una vía, al nuevo proyecto Madrid-Río, con nuevos espacios libres y accesos al casco histórico de la Villa de Madrid, constituyendo todo ello la integración de dicho ámbito en esa nueva configuración de la trama urbana.

Llegado a este punto se ha de dar respuesta, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo reseñada en el antecedente de hecho quinto, a las cuestiones que según dicha resolución plantearon las partes demandadas recurrentes en casación (inaplicación del artículo 39.8 de la LSM- introducido por la ley de 2007. en relación con el 47.2 de la misma norma, por entender que esa limitación solo resultaba de aplicación al suelo urbanizable). y que la sentencia anulada de esta Sala no respondió motivadamente. Se razona en dicha sentencia que el alto tribunal no puede contestar a esas cuestiones porque de lo que se trata es de "responder conjunta y simultáneamente, a las cuestiones que se suscitan en relación con el apartado 8 del artículo 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (introducido en la misma a través del artículo 13 de la Ley de Madrid 3/2007. de 26 de julio , de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid) y la Disposición Transitoria, que respecto de este concreto



precepto, la misma ley incluye desde la perspectiva de los "desarrollos urbanísticos", a los que hemos hecho referencia, según lo expuesto por las recurridas en la instancia... Estamos pues en presencia de dos preceptos de una misma ley autonómica de la Comunidad de Madrid".

En primer lugar, se ha de destacar, como arriba se ha expuesto, que el legislador ya dejó claro al añadir un último párrafo a la transitoria de la LSM ( Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid), que esa limitación de alturas del artículo 39.8 , redacción introducida por el artículo 13 de la Ley 3/2007 , era de aplicación, durante su vigencia, a cualquier nuevo desarrollo urbanístico con independencia de la clasificación del suelo sobre el que se fuera a producir. Y ello es así porque no tendría sentido que el legislador de 2013 establezca que a partir de ese momento esa limitación de altura no procedía respecto a determinados suelos.

La propia memoria, tal se dijo y como luego ya se desarrollará más ampliamente, que fue elaborada por el Ayuntamiento de Madrid, autor de la modificación del plan, aprobada por la Comunidad de Madrid (que no recurrió en casación la sentencia anterior de esta Sala) y no impugnada por las entidades codemandadas que han planteado estas cuestiones, es la que establece sin lugar a dudas que es de aplicación esa limitación de alturas introducida por dicho precepto, pero con una interpretación que por lo arriba razonado es contraria a su literal (la excepcionalidad de los edificios singulares). Es decir, una Administración pública (ayuntamiento) que en una fase elabora y aprueba esa modificación del planeamiento y otra que luego (comunidad autónoma) la aprueba de forma definitiva en la siguiente fase, están reconociendo (y los particulares ahora demandados no lo discutieron en ningún momento) a través de ese documento necesario que exterioriza el modelo territorial a seguir, en tanto que es de aplicación esa determinación estructurante (que en su desarrollo vincula a la determinación pormenorizada), que el ámbito de la modificación es un nuevo desarrollo urbanístico que, se reitera, en la fecha de aplicación de esa reforma operada por la ley 3/2007, no exigía que se hubiera de materializar en una determinada clase de suelo.

En la memoria se indica que La presente Modificación Puntual desarrolla las nuevas condiciones del ámbito "Mahou-Vicente Calderón". En consecuencia, propone la delimitación y el establecimiento de las condiciones de desarrollo de un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado de planeamiento remitido, el APR.02.21 "Mahou-Vicente Calderón", con objeto de transformar el espacio urbano en que se integran la pea-cela sobre la que actualmente está construido el estadio de fútbol "Vicente Calderón" y la parcela de uso industrial ocupada por las antiguas instalaciones de la fábrica de cervezas "Mahou". Para ello, se reconvierten los usos actuales deportivo e industrial, que se consideran inadecuados de japosición que ocupan en la nueva escena urbana generada por el soterramiento de la M-30 y el Proyecto Madrid-Río, en otros usos residenciales y terciarios, incluyendo nuevas dotaciones públicas como zonas verdes y equipamiento educativo, para mejorar la calidad urbana, la movilidad y la accesibilidad a la zona. Y ello con la finalidad de conjugar intereses públicos y privados, conectando directamente con el particular de ese documento arriba reseñado (folio 24 de la memoria) en tanto que es consecuencia de esos razonamientos, pues el régimen de alturas del artículo 39.8 de la LSM constituye una determinación estructurante que condiciona la efectividad del coeficiente de edificabilidad del área.

Al momento de aprobación de la presente modificación puntual, y como arriba ya se expuso, estaba en vigor la nueva redacción del número 8 del artículo 39 de la LSCM. Ese documento parte de que en el nuevo ámbito creado solo existía un único uso lucrativo, el industrial, que tenía una edificabilidad máxima en volumen edificado de 12,5 m<sup>3</sup> edif/m<sup>2</sup>s, equivalentes según el localizador de Áreas Industriales de Madrid a 2,50 m<sup>2</sup>edif/m<sup>2</sup>s, y 19.000 m<sup>2</sup> de usos complementarios reconocidos al Club derivados de la edificabilidad no consumida por aplicación de la Norma Zonal 3 c). Con la modificación la edificabilidad lucrativa máxima del ámbito pasa a 175.365 m<sup>2</sup>edif, estableciéndose un coeficiente de edificabilidad discrecional en función de los índices de edificabilidad en transformación de uso industrial a residencial en el mismo distrito que van desde los 2.350 m<sup>2</sup>edif/m<sup>2</sup>s del API 02.16 a los 1.800 m<sup>2</sup>edif/m<sup>2</sup>s del API 02.21. Sobre unos nuevos usos lucrativos del suelo, cualificado y característico el residencial y cualificado y no característico el terciario con limitación en su clase comercial a la categoría de pequeño y mediano comercio, se prevén aproximadamente 2.000 viviendas. Ello determina, aplicando un índice de 2,71 habitantes por vivienda principal, que el uso terciario quedaría reducido en una horquilla entre el 8,9 % y 13,35 % de ahí que pase a un mínimo del 10%. En el cuadro de la propuesta de modificación la suma de usos lucrativos derivada de la aplicación del plan de 1997 es de 92.297 mis (61.251 m<sup>2</sup>s de suelo industrial + 31.046 m<sup>2</sup>s de suelo de uso deportivo) que con la modificación pasaría a 39.688 m<sup>2</sup>s de usos lucrativo. La superficie del suelo propuesta para usos lucrativos fijada en la ficha es de 92.297 m<sup>2</sup>s y el coeficiente de edificabilidad que se fija es de 1,9 m<sup>2</sup>edif/m<sup>2</sup>s privado aportado lo que da una edificabilidad lucrativa máxima de 175.365 m<sup>2</sup> que debe concretarse en 39.688 m<sup>2</sup>s un vez deducidas las cesiones para redes locales.

Lo expuesto es acorde con los objetivos que se contienen en la memoria justificativa, cuando dice tras mencionar la nueva escena urbana generada por el soterramiento de la M-30 y el proyecto Madrid-Río, que

para el cumplimiento de su objetivo básico la presente Modificación del Plan general, y el posterior desarrollo urbanístico pormenorizado del ámbito " Mahou-Vicente Calderón" se propone alcanzar los siguientes objetivos estratégicos:

- Reconvertir los usos actuales: deportivo e industrial, en otros usos: residenciales y terciarios, que contribuyan a hacer del centro de la ciudad y de su relación con el río Manzanares un espacio más habitado, más equipado y más habitable.

-Asegurar una transformación urbanística y arquitectónica de calidad, compatibles y homologable con el proyecto "Madrid-Río".

- Completar el soterramiento de la M-30; sus conexiones e incorporaciones, ganado espacios libres para la ciudad y mejorando la accesibilidad entre el río y el centro histórico.

-Incrementar las dotaciones públicas, en especial de zonas verdes y equipamiento educativo, para ajustar su proporción con las nuevas edificabilidades y usos urbanísticos propuestos.

-Reformar y renovar la urbanización del ámbito delimitado para la creación de nuevas parcelas aptas para la edificación de los usos propuestos".

En este documento aparecen términos o conceptos como "nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado", "nueva escena urbana", "nueva trama urbana". En definitiva, se habla de un nuevo ámbito urbano sobre otro ya existente. En la presentación se indica textualmente: La transformación urbana que propone esta MPG (Modificación Plan General) es una operación urbana de renovación muy significativa en la que se coordinan y compatibilizan diversos intereses, desde el más general y ciudadano al más local del distrito y barrios afectados y sus actuales y futuros residentes, pasando por los intereses colectivos del Club Atlético de Madrid y de sus socios y privados de los propietarios del suelo... El adecuado equilibrio de todos estos legítimos intereses va a proporcionar beneficios a la ciudad tanto locales como generales...

En el apartado de gestión urbanística se resalta que "esta actuación es esencial para asegurar la conexión del ámbito con las redes generales y supramunicipales de comunicaciones viarias, y, por tanto, no está solo al servicio del ámbito sino al conjunto de la ciudad Así mismo lo es para establecer la continuidad del eje medio-ambiental del proyecto Madrid-Río y garantizar que los usos propuestos, tanto públicos como privados y en especial estos últimos, se desarrollen en condiciones adecuadas a su funcionalidad urbana, y generen una transformación integral donde se equilibren los aspectos urbanísticos, sociales, ambientales y económicos".

Reiterar que toda esta motivación justifica que se establezca esa determinación estructurante de la limitación de alturas (que vincula a la pormenorizada de los instrumentos de desarrollo) impuesta por la ley vigente en ese momento, que supone, se insiste, reconocer que nos encontramos con un nuevo desarrollo urbanístico. El objetivo de la construcción de dos mil viviendas, con una proyección de futuro, al menos de 8.000 mil habitantes viviendo permanentemente en un área actualmente ocupada por un estadio de fútbol y una industria en desuso; con todo lo que ello conlleva de dotaciones, espacios libres, integración con el centro histórico, etc. El soterramiento de parte de una autovía, la integración también con lo que es una nueva trama urbana surgida de la desaparición en el exterior de una infraestructura (la misma M-30) y la recuperación de las riberas del río ("recuperación para la ciudad de los espacios liberados"- pag 13-). Todo lo cual configura una transformación urbana de carácter integral de una envergadura que se puede calificar como de una nueva ciudad, en tanto nueva trama urbana, nuevo suelo urbano y nueva escena urbana (según términos de la memoria), en la almendra central de Madrid y enlazada con el tejido urbano que la rodea. Incidir en que esa nueva centralidad urbana puede ejecutarse tanto en horizontal como en vertical. Precedentes históricos son, en zona cercana al APR en cuestión, el Pasillo Verde, y en otros lugares de la ciudad, la Gran Vía, prolongación de la Castellana, etc.

En consecuencia, procede anular por no ser conformes a derecho los particulares de la referida modificación puntual que permiten una edificabilidad general en el ámbito por encima de la referida prohibición legal de edificar una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno".

En consecuencia, esta Sentencia anula, por no ser conformes a derecho, los particulares de la referida modificación puntual que permiten una edificabilidad general en el ámbito por encima de la prohibición legal de edificar una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno.



En base a las consideraciones expresadas en las dos Sentencias dictadas por esta Sección y teniendo en cuenta el criterio de unidad de doctrina al no concurrir elemento alguno distinto que pudiera hacer modificar dichas consideraciones, persistiendo la causa de nulidad de la Modificación persistirá, por el efecto cascada, la causa, al pervivir, en el Plan Parcial, por lo que procederá la estimación del presente recurso.

**QUINTO.-** Establece el art. 139.1 de la Ley de la Jurisdicción que en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En el caso de autos procede la condena en costas de las partes demandadas que ha visto rechazadas sus pretensiones sin que concurra motivo para su no imposición.

A tenor del apartado tercero de dicho artículo 139 de la Ley jurisdiccional, la imposición de las costas podrá ser "a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima". La Sala considera procedente en este supuesto limitar la cantidad que, por los conceptos enumerados en el artículo 241.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha de satisfacer a la parte contraria la condenada, por partes iguales, al pago de las costas, hasta una cifra máxima total de tres mil euros (3.000 €) por los por los conceptos de representación y defensa, más el IVA correspondiente a dichas cantidades, y ello en función de la índole del litigio y la actividad desplegada por las partes.

**VISTOS.-** los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

### FALLAMOS

Que ESTIMAMOS el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación Señales de Humo contra el Acuerdo de 26 de noviembre de 2014 dictado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de Desarrollo del Área de Planeamiento Remitido 02.21 "Mahou-Vicente Calderón" e indirectamente contra la Modificación Puntual del PGOUM de 1997 en el ámbito "Mahou-Calderón" y declaramos:

a.- La nulidad del Plan Parcial de Reforma Interior de Desarrollo del Área de Planeamiento Remitido 02.21 "Mahou-Vicente Calderón"

b.- La nulidad la Modificación Puntual del PGOUM de 1997 en el ámbito "Mahou-Calderón" en relación con la falta de previsión de vivienda protegida dentro del ámbito.

Efectuar expresa imposición de las costas procesales causadas en el presente recurso a la parte demandada en los términos fundamentados respecto de la determinación del límite máximo de su cuantía.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de **treinta días**, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente. Previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº 2414- 0000-93-0643-15 (Banco de Santander, Sucursal c/ Barquillo nº 49), especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº 0049-3569-92- 0005001274 (IBAN ES55-0049-3569 9200 0500 1274) y se consignará el número de cuenta-expediente 2414-0000-93-0643-15 en el campo "Observaciones" o "Concepto de la transferencia" y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

En su momento, devuélvase el expediente administrativo al departamento de su procedencia, con certificación de esta resolución.

Así, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.