

16 Modificación del Plan Especial del AOE.00.08 "Parque Olímpico Sector Oeste"

En cumplimiento del decreto de inicio del Director General de Planeamiento Urbanístico del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, se redactó la Modificación del Plan Especial del AOE.00.08 "Parque Olímpico Sector Oeste" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuya aprobación inicial tuvo lugar el 13 de mayo de 2010.

El expediente tiene por objeto la modificación del Plan Especial vigente en el Área de Ordenación Especial AOE 00.08 "Parque Olímpico Sector Oeste", en base al Convenio patrimonial firmado el 12 de diciembre de 2008 entre el Ayuntamiento de Madrid y el Club Atlético de Madrid S.A.D. en relación con el Estadio de Madrid para su utilización como estadio de fútbol.

El Convenio establece una nueva parcela, distinta de la existente, en la que se implanta el Estadio de Madrid y sobre la que ejecutar la ampliación para sede del citado club de fútbol. Por ello se hace necesario adaptar la parcela de uso Deportivo Singular del Plan Especial, a la nueva parcela definida para su utilización como Campo de Fútbol.

Así, la Modificación distingue varios órdenes de objetivos:

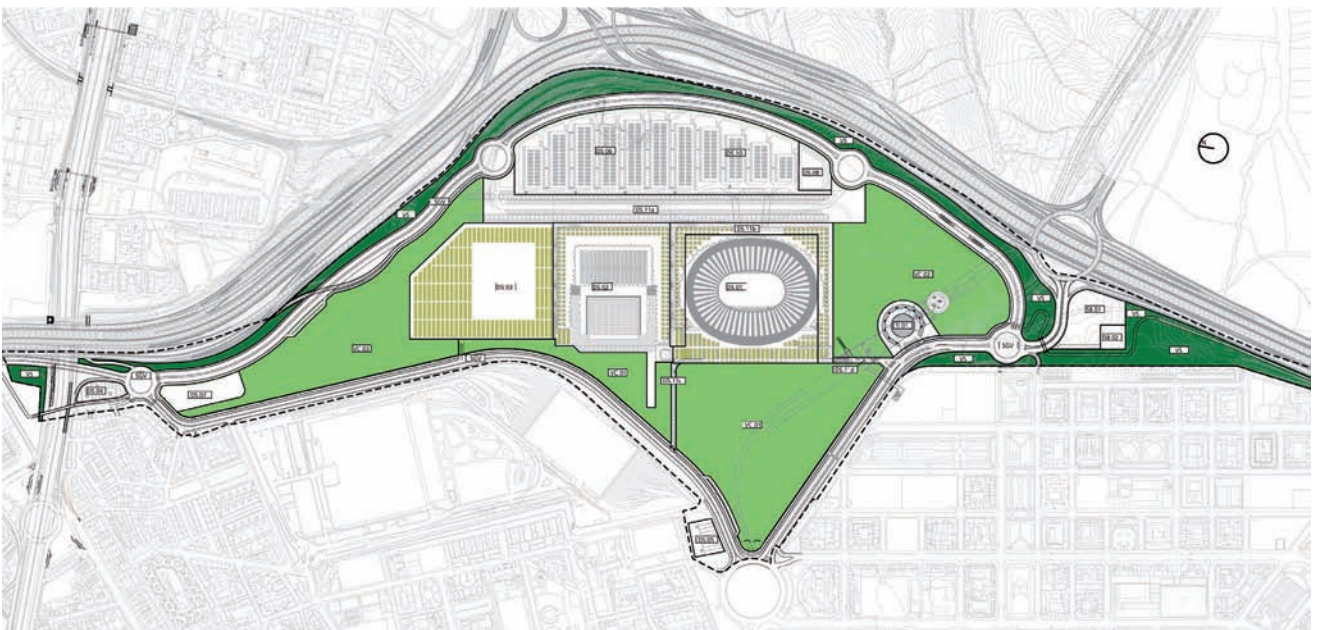
- Variar la delimitación del ámbito considerando la máxima envolvente formada por la delimitación del Plan Especial vigente y todos aquellos suelos que habiendo quedado excluidos del mismo, por pertenecer a la red supramunicipal de infraestructuras viarias, van a ser objeto de

una nueva calificación en la Modificación. Los terrenos del Plan Especial vigente que sumaban una superficie de aproximadamente 121,50 ha, pasan con la Modificación a 122,86 ha.

- Adaptar la parcela, de uso Deportivo Singular Estadio Olímpico, cuya superficie es de 131.380 m², a la nueva parcela definida en el Convenio y de superficie 88.150 m², para su utilización como campo de fútbol mediante concesión.
- Asignar a la superficie restante el uso pormenorizado más acorde con el uso deportivo de todo el ámbito del AOE.00.08.
- Concentrar la edificabilidad asignada a la parcela original de 151.500 m² en la nueva parcela contemplada en el Convenio.

La ordenación del conjunto se mantiene en torno a las tres plataformas escalonadas, conectadas entre sí, destinadas a los edificios deportivos principales (Estadio, Centro Acuático y Pabellón), y se efectúan los cambios que se desglosan a continuación:

- Se generan dos nuevos accesos al Estadio, en la zona oeste y sur del mismo.
- En el Área de Acogida Sur, se permite, bajo rasante, la ejecución de un aparcamiento disuasorio.



Propuesta de desarrollo e imagen final. Fase preolímpica.

- Se reserva suelo para la implantación de una nueva área intermodal sobre la actual estación de metro “Estadio Olímpico”.
- Se modifica el trazado del anillo verde ciclista a su paso por el ámbito.
- Se modifica el trazado del anillo viario para ajustarse al nuevo trazado de las vías colectoras de la M-40, diseñando una nueva salida desde la M-40-norte; cambia el diseño del enlace sur con la M-40; se crean nuevos enlaces viarios con el barrio de Las Rosas.
- Asumiendo la propuesta para la Candidatura de 2016, se aumenta la sección del viario interior de relación, para posibilitar el desarrollo de otras actividades, además de las de tráfico rodado o aparcamiento. Será un viario de relación que permitirá que se desarrollen en él otras funciones como ferias, mercadillos, eventos varios relacionados con el equipamiento deportivo y compatible con él; así como la del paseo de patrocinadores en situación olímpica.
- Se reubica el centro de mantenimiento, para posibilitar la cubrición de la M-40 por una estructura que conecte con la Nueva Centralidad del Este. En el supuesto de la celebración de unos futuros Juegos Olímpicos, dicha cubrición conectaría el Anillo Olímpico con la Villa Olímpica.
- Se incorpora a las Normas Urbanísticas un nuevo capítulo denominado “Criterios básicos de sostenibilidad de la actuación en materia de transporte. Control de impacto”, en el que se establecen los objetivos y contenidos del Plan de Movilidad Sostenible a redactar por el gestor del Estadio de Fútbol.

16.1. Cuadro de características de la ordenación

Con respecto a la ficha del AOE.00.08 se siguen superando las superficies de zonas verdes y no se supera la edificabilidad establecida para los usos compatibles al margen de la necesaria para el desarrollo de la actividad principal del uso deportivo. En la Modificación se ha optado por mantener esta superficie edificable ya que no se ha considerado el aumento de superficie del ámbito debido a los ajustes que ha sido necesario acometer.

En cuanto a las superficies de suelo de los diferentes usos, aún cuando la superficie de la parcela del Estadio se reduce como consecuencia del Convenio, se ha adoptado el criterio de mantener la superficie de suelo del uso pormenorizado Deportivo Singular correspondiente a las cuatro unidades de ordenación: Estadio, Centro de Deportes Acuáticos, Pabellón y Centro de calentamiento.

El resto de superficies comprendidas dentro del uso cualificado Deportivo Singular se han adaptado a las nuevas necesidades y los cambios se relacionan a continuación:

- La superficie del viario interior aumenta notablemente con respecto al PE vigente debido a las mejoras en la accesibilidad que ha sido necesario introducir derivadas del nuevo uso para fútbol del Estadio.
- La superficie de aparcamientos disminuye debido a la eliminación del aparcamiento situado en el Área de Acogida Sur en el PE vigente y la nueva localización de un aparcamiento disuasorio bajo la zona verde de dicho área de acogida.
- La superficie de zonas verdes aumenta ligeramente; el sistema general de infraestructuras y comunicaciones constituido por la vía pública principal y el intercambiador aumenta también su superficie.

Uso Cualificado	Uso pormenorizado	Nombre	Sup. Parcela (m²)	Sup. por usos (m²)
			PE vigente	MPE
Deportivo Singular	Deportivo Singular	Estadio Olímpico	131.380	88.150
		Centro Acuático	80.030	80.030
		Pabellón de Deportes	53.710	77.723
		Pistas de Calentamiento	45.390	64.607
		Subtotal	310.510	310.510
	Servicios Terciarios	Complejo Hotelero	9.950	9.950
		Conjunto Terciario (CN-II)	5.540	4.037
		Conjunto Terciario (plaza de Grecia)	4.790	4.790
	Servicios Infraestructurales	Centro de Mantenimiento	6.550	6.550
	Viario interior y aparcamientos	Aparcamientos	145.700	47.520
		Viario interior	21.260	91.339
Total Deportivo Singular			504.300	474.696
Servicio Público	Servicio Publico Básico	Estación de Servicio	12.550	12.550
		Punto Limpio y Cantón de Limpiezas	3.100	3.116
Total Servicio Público			15.650	15.666
Vía pública principal	Vía Pública Principal	Vía Pública Principal	242.840	269.722
Vía Pública Secundaria	Vía Pública Secundaria	Vía Pública Secundaria		3.921
Servicios de Transporte	TI.01	Intercambiador		10.833
Zona Verde Singular	ZV. Singular y ZV. Singular Controlada	ZV Singular y Áreas de Acogida	452.210	453.816
Total			1.215.000	1.228.654

En lo referente a las edificabilidades, la propuesta de Modificación mantiene, en general, las asignadas por el PE vigente aunque varíe la superficie de la parcela ya que siendo el caso más notable la disminución de la superficie de la parcela del Estadio, es posible la ejecución de su programa edificatorio según consta en el Convenio suscrito ya mencionado.

Únicamente se asignan edificabilidades diferentes a las parcelas del Pabellón de Deportes y del Centro de Calentamiento trasvasando de uno a otro sin aumentar el total, de forma que permita al mismo tiempo cumplir el programa del Pabellón y la ejecución de una edificación deportiva permanente si fuera necesario en esta última.

16.2. El proyecto de Ampliación del Estadio de Madrid

Por último, indicar que los redactores del Proyecto de Ampliación del Estadio de Madrid para su adecuación a estadio de fútbol y atletismo han sido Antonio Cruz Villalón y Antonio Ortiz García.

El siguiente texto, extraído de la Memoria del Proyecto, sintetiza las características formales y funcionales del mismo:

“Se parte de la necesidad de proyectar un estadio capaz de albergar los usos necesarios para permitir su funcionamiento como estadio de fútbol con una capacidad aproximada de 70.000 espectadores, y que en el caso de ser elegida Madrid como Sede Olímpica se transformará a estadio de atletismo con una capacidad para 60.000 espectadores.

La ampliación del actual estadio se plantea, con una serie de condiciones muy específicas en cuanto a requerimientos técnicos, tales como, las recomendaciones de UEFA y FIFA en cuanto a usos, condiciones de seguridad en caso de evacuación, condiciones de óptima visibilidad, y necesidades derivadas del espectáculo que genera la celebración de partidos de fútbol, donde el espectador desea buena visibilidad y cercanía con el campo y sus jugadores.

Se proyectará asimismo una cubierta capaz de cubrir la totalidad del aforo de la opción atletismo y, al menos, el 90% del aforo de la opción fútbol.

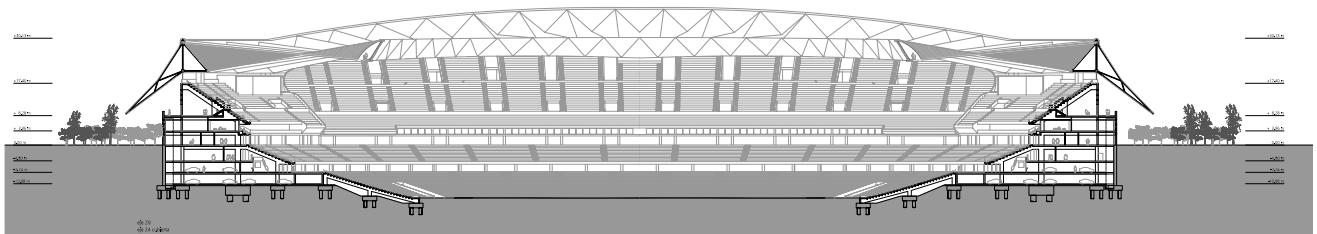
La ampliación y adecuación del estadio a estadio de fútbol consiste en completar el estadio existente en las zonas actualmente desocupadas mediante la construcción de tres nuevos graderíos sobre el cuenco actualmente ajardinado:

- un graderío bajo formado por 28 gradas en los fondos y en las zonas de preferencia y el oeste, con capacidad para 23.592 espectadores,
- un graderío de 13 gradas destinado a Vips con acceso desde la cota 0.00 m y capacidad para 13.475 espectadores,
- y por último, un graderío alto apoyado sobre un edificio perimetral de 32 gradas, con capacidad para 18.894 espectadores, donde se sitúan los accesos de público, palcos Vips y servicios complementarios (aseos bares, etc). Se prevé además la construcción de una crujía continua, volada de la zona inferior del graderío alto, con 96 palcos con un total de 1.482 espectadores.

Se construirá un nuevo campo de fútbol, deprimiendo la cota actual -9.91 m hasta la -15.00 m, de manera que permita acercar los espectadores al terreno de juego sin perturbar las condiciones de visibilidad.

Sobre el estadio actual, la Peineta, y dada su representatividad, se ubicarán los usos más distintivos del estadio, como el Área de jugadores, Presidencia, Vip's y Prensa. En la zona de la ampliación, además de prever los espacios necesarios de servicios al espectador, como bares, aseos, tiendas, etc, se ha previsto la construcción de dos plantas subterráneas, la primera de ellas para atender a las necesidades del graderío bajo y aparcamiento y la segunda destinada en su totalidad a aparcamientos.

Por último, una cubierta ligera, que protege a los espectadores del futuro estadio, se asienta sobre el conjunto de graderíos adaptándose sutilmente a las diversas situaciones, y permitiendo dotar de unidad a la intervención.”



Estado reformado. Sección.



Maqueta del Estadio.

