

NOTA DE PRENSA SOBRE DEMANDA JUDICIAL INTERPUESTA POR EL CLUB DE DEBATES URBANOS (CDU) ANTE EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID CONTRA LA APROBACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MADRID NUEVO NORTE (OPERACIÓN CHAMARTÍN)

La **Operación Chamartín**, empantanada a lo largo de un cuarto de siglo, fue rebautizada por la anterior Corporación municipal como Madrid Nuevo Norte, para así dar apariencia de discontinuidad y novedad, pero manteniendo como principal objetivo el negocio inmobiliario de construir edificios de lujo en un suelo público pendiente de adquirir a ADIF y RENFE. Con su aprobación definitiva el pasado julio ha entrado en una nueva fase, en la que los promotores mantienen el mismo relato publicitario: una imagen-burbuja de alto valor económico que pelagra ante la difícil viabilidad de la operación inmobiliaria.

La SOCIMI Merlin Properties, ante la crisis inmobiliaria del BBVA y el despido de sus directivos Sres. González y Béjar, ha recogido el liderazgo de la Operación a fin de realimentar una incesante campaña publicitaria, anunciando semana tras semana el inminente comienzo de obras sobre un terreno que se suponen ya allanado de impedimentos jurídicos y materiales, manteniendo con ello la expectativa de una gran operación muy lucrativa sobre la que basar el negocio de venta a nuevos aspirantes con capital ocioso, mientras logran hacer efectiva su todavía pendiente adquisición a ADIF del suelo público al bajo precio previamente pactado.

El mensaje que transmiten es que el inicio es inmediato, anuncian ya incluso la “primera piedra”, cuando se sabe que necesitan no menos de cuatro años de gestión antes de iniciar la construcción de edificios. Pero repiten y repiten “*fakes*” publicitarios sin base ninguna, como: la “*creación*” de cientos de miles de empleos, un Manhattan para las oficinas que vendrían tras el BREXIT, un parque-macetero... ¡sobre una losa de hormigón de 13 has!

El **Club de Debates Urbanos (CDU)**, organización libre de profesionales comprometidos con el urbanismo madrileño y cuya fundación se remonta a los tiempos de nacimiento de la referida Operación (1993), no ha cesado de fomentar el debate en torno a la misma, reiterando las advertencias sobre lo errado del camino emprendido.

Y lo ha hecho siempre con ánimo constructivo reafirmando la ineludible necesidad de intervenir en esa parte de la ciudad cuyo futuro, en un sentido o en el opuesto, será decisivo para la misma. Sin intención alguna de bloquear y paralizar ni menos aún de ‘*congelar*’ como se le ha achacado para desacreditar toda crítica.

‘Intervenir’ sí, pero de otro modo, desde otros criterios y con muy distintos objetivos reales, aprovechando la gran oportunidad para mejorar la ciudad y la vida de sus habitantes presentes y futuros, **desde el interés público**, y no como se ha hecho, es decir anteponiendo siempre el negocio y validándolo administrativamente.

Ese talante positivo y propositivo quedó ya recogido en un sintético **Manifiesto con 15 Síes**, contenido en el extenso **Alegato crítico que el CDU presentó ante el Ayuntamiento** con ocasión de la última Información al Público del Plan aprobado al final, y al que aquél jamás dio respuesta alguna. (<http://clubdebatesurbanos.org/2018/12/17/rescatar-chamartin-el-cdu-interpela/>)

Presentación de la demanda

En coherencia con esa trayectoria inequívoca, el CDU ha presentado el pasado día 9 de octubre el escrito con la **Demanda** que le fue solicitada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid tras la interposición y admisión del **recurso contencioso administrativo contra la aprobación definitiva del planeamiento de la referida Operación por la Comunidad de Madrid**.

En dicho escrito, en los ocho apartados que integran los “HECHOS”, se exponen de modo detallado y razonado **los motivos de nulidad** radical en que incurre dicho planeamiento, con apoyo en abundante jurisprudencia.

Motivos, todos ellos, interconectados por una exclusiva finalidad que no es sino el desmedido afán de lucro que esta Operación persigue, a expensas del interés general:

- * Desde la clasificación urbanística como suelo urbano de un suelo no urbanizado; hasta el flagrante incumplimiento de las reservas exigibles por ley para hacer efectivo el derecho a la vivienda constitucionalmente reconocido y amparado;
- * Desde el carácter ficticio en la determinación y asignación de abusivas edificabilidades- incongruentes con las de su inmediato entorno-; hasta la transgresión de los principios legales de equidistribución interna entre las diferentes áreas y propietarios;
- * Desde la ausencia de verdadero interés público de un Mini Manhattan; a la espuria utilización de previos y vinculantes acuerdos urbanísticos con los particulares- conformados o no como ‘convenios’- vetados en todo caso por ley en la determinación de los parámetros básicos del planeamiento;
- * O, por último, el incumplimiento de estándares dotacionales, escamoteados con la creación de un parque artificial -sobre una gigantesca losa de hormigón- para poder así dedicar el terreno natural de mayor valor paisajístico y de posición a colmatar hasta la saturación con una edificabilidad a todas luces desproporcionada respecto a la superficie de terreno materialmente apto y disponible para acogerla.

El futuro de la actuación

Los promotores privados -y aún más los institucionales- han incurrido en notoria temeridad en su intento de llevar adelante una Operación que, pese a su paso triunfal por la esfera administrativa, estaba abocada -por desgracia y pese las reiteradas advertencias al respecto- a recalar irremisiblemente en el incierto campo de los tribunales, con la consiguiente inseguridad jurídica derivada de una probable anulación. Ello vendrá a sumarse a los múltiples obstáculos de otra índole que lastrarán en adelante su ejecución.

Empezando por aquellos que sin duda surgirán en los más que problemáticos procesos de gestión, **condicionantes y previos a cualquier obra** y ausentes por completo en el relato publicitario:

- ✓ la constitución de Juntas de Compensación y aprobación de los oportunos proyectos;
- ✓ la acreditación y formalización de los títulos de propiedad, antiguos y nuevos;
- ✓ los convenios entre las diferentes administraciones responsables de infraestructuras, base de cuantiosas inversiones públicas en un **marco de reforzada incertidumbre y de redefinición de prioridades**;
- ✓ el desmantelamiento de las instalaciones de la EMT en perfecto funcionamiento con sus equipamientos asociados
- ✓ las reclamaciones pendientes sobre derechos que engañosamente se han dado ya por resueltas.
- ✓ la “inexplicable” intención de comenzar las obras con precipitación y contra toda lógica por el lugar más costoso e innecesario: los 200.000 m² de placa de hormigón para cubrir las vías.

Pero por encima de todo ello está la sobrevenida pandemia, cuyos efectos han venido ya a remover- y aún seguirán haciéndolo- los cimientos materiales de una Operación dimensionada por exceso, sobre la base de una más que improbable demanda de espacio para oficinas. Oficinas cuyo futuro se verá trastocado en profundidad por la irreversible implantación de formas de trabajo -teletrabajo- asociadas a necesidades de espacio menores y sobre todo muy distintas a las que se supuso antes de la pandemia.

Y junto a lo anteriormente indicado, las tres instituciones (Estado, Comunidad y Ayuntamiento) titulares de la mayor parte del suelo de esta Operación, parecen seguir bajo el embrujo del negocio que les puede procurar la entrega de ese patrimonio a los designios del capital financiero.

Actitud esta de especial gravedad frente a una crisis cada vez más profunda en la (in) satisfacción del derecho a la vivienda y frente a la cual los poderes públicos estarían obligados a dedicar todo el patrimonio de suelo público que administran a **una necesidad**, que no es otra que la prioritaria formación de un **consistente parque público de vivienda en alquiler**.

Contactos:

Félix Arias Goytre
Farias28016@gmail.com
Teléfono 609 274 806

Jesús Gago Dávila
gagodavila@gmail.com
Teléfono 696 821 714