



D. Mariano Fuentes Sedano
Área de Gobierno de Desarrollo Urbano
Calle Ribera del Sena, n 21. 28042 – Madrid
ag.desarrollourbano@madrid.es

ALEGACIONES DE MADRID CIUDADANÍA Y PATRIMONIO AL PLAN ESPECIAL DE MEJORA EN LA CALLE MARQUÉS DE RISCAL, 7, FRONTÓN BETI JAI.

EXPEDIENTE N.º 135/2022/00629

La asociación **Madrid Ciudadanía y Patrimonio** (MCyP), inscrita en la sección primera con nº de registro 32229, CIF: G-85987691, y dirección a efectos de notificación en C/ Hermosilla, nº 48, 1º derecha, 28001 de Madrid, presentó con fecha 13 diciembre 2016 diversas alegaciones al *Plan Especial para la mejora de las determinaciones pormenorizados del Frontón “Beti-Jai”* aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de septiembre de 2017.

Las alegaciones entonces presentadas fueron desoídas por el Ayto. madrileño, por lo que MCyP presentó un recurso contencioso-administrativo contra dicha aprobación, que fue atendido por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dando lugar a sendas sentencias que impugnaban dicho *Plan Especial*: La Sección Primera de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid declaró la nulidad del *Plan Especial*, en la Sentencia número 898/2018, de 21 de noviembre de 2018 (PO 121/2018) y en la Sentencia número 925/2018, de 30 de noviembre de 2018 (PO 124/2018).

Los motivos fueron:

- Ausencia de Estudio Económico-Financiero
- Ausencia de Estudio Acústico
- Insuficiencia del Informe de evaluación sobre la orientación sexual e identidad de género

Además de la actuación judicial, que anulaba partes esenciales de aquel primer *Plan Especial*, se produjo simultáneamente un alambicado proceso de concurso de ideas con públicas disensiones entre los miembros del jurado, y un resultado que dio lugar a un recurso de los concursantes. Esto da idea de la complejidad de la actuación en sí misma y de la falta de definición de las premisas del concurso por parte de las administraciones convocantes y del fallo recurrido en su día, con la consiguiente incertidumbre para aquellos concursantes que entregaron sus propuestas en agosto de 2018.

A nuestro juicio, el error de aquel planeamiento -y de las sentencias que han tenido lugar- fue no haber abordado desde su inicio los criterios cruciales de ese *Plan*, que basa su fundamentación en la ficha de catalogación del Frontón Beti-Jai en el *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid* (PGOUM) de 1997 y sus *Normas Urbanísticas* (NN.UU.), que es muy anterior a su declaración como Bien de Interés Cultural (BIC) en categoría de Monumento por *Decreto 6/2011, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno*, y por lo tanto no preveía sus consecuencias, estableciendo criterios genéricos de protección y explotación según la Norma Zonal 1 Grado 5º, que resultan inadecuados para un monumento de esta categoría, que es el edificio de espectáculos deportivos modernos más antiguo que se conserva en España y quizás en el mundo.

Las sentencias se han basado en defectos de forma, lo que por su inmediatez y evidencia da lugar a pensar que los jueces no han entrado a valorar los aspectos esenciales de nuestras alegaciones, habida cuenta además que el expediente cuenta con informes favorables de los organismos del Ayuntamiento de Madrid y de la Comunidad Autónoma responsables de nuestro patrimonio, que parecen estar de acuerdo con los planteamientos del mentado *Plan Especial*, aunque diversas entidades de relevancia cultural y capacidad profesional se han manifestado en contra.

Hay que tener en cuenta que el *Decreto 6/2011* por el que se declara BIC el frontón "Beti-Jai", tiene categoría de Ley y **sus prescripciones son de obligado cumplimiento por encima de las opiniones y criterios que puedan manifestar al respecto las Comisiones y el Consejo Regional de Patrimonio.**

Y estos aspectos esenciales para el mantenimiento del edificio van más allá de los defectos de forma y de las ausencias de determinados informes sectoriales; son el meollo del enfoque, desde la razón y la Normativa, que -a nuestro juicio- se retuerce una vez más para conseguir extraer de este edificio la máxima utilidad económica.

Estos puntos que se repiten meridianamente en el presente *Plan Especial*, y que generan el presente escrito de **Alegaciones**, son:

Alegación nº 1

*Artículo 3. Condiciones de volumen 1. En aplicación de las características del edificio que han justificado su declaración como Bien de Interés Cultural y atendiendo a las determinaciones incluidas en su Ficha de Condiciones Específicas, este Plan Especial establece las siguientes prescripciones particulares: a) **Se podrá autorizar el cubrimiento del patio y de la cancha de juego en las condiciones previstas en el artículo 6.7.21 de NNUU, de modo que la superficie cubierta no compute a efectos de edificabilidad.***

Se pretende considerar como "patio" el enorme vacío de la cancha de juego, consustancial a la composición original del edificio y a su indudable interés arquitectónico. Hablamos de una superficie de unos 1.200 m². Éste

es el punto crucial del desacuerdo. Tal cubrición se disfraza y justifica aplicando la normativa municipal de tratamiento de “patio”.

El *Plan* se remite así al apartado a) del artículo 6.7.21, Cubrimiento de patios (N-2) del PGOUM de 1997, donde se establece que: *“Cabr  el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones: La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio. Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto. En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.”*

La cancha de juego NO es un patio y no puede ser tratado con la normativa aplicable a un patio de manzana o de vecinos de cualquier edificio de Madrid. A nadie se le ocultar  que la cubrición del ruedo de una plaza de Toros, el campo de juego de un estadio de fútbol o del claustro de un convento, no tiene las mismas características que un edificio doméstico. Nadie se atrever  a decir que las corridas tienen lugar en el “patio” de la Plaza Monumental de Las Ventas (que se llame plazas a los recintos taurinos no es casualidad), o que el partido se jugó en el “patio” del estadio Santiago Bernabéu, pues precisamente esos espacios son el centro esencial y la razón de ser de los edificios en que se integran.

La aplicación incorrecta de esta ordenanza correspondiente a los patios pretende así soslayar el intolerable aumento de edificabilidad que supondr  la cubrición de la cancha, que incumplir  la normativa urbanística vigente.

Alegación n  2

En el apartado de ALTERNATIVAS. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN, se decanta el *Plan* por la Alternativa 2 de las planteadas, que en el apartado: Condiciones de volumen define las siguientes que se recogen en el:

*Artículo 3. Condiciones de volumen 1. En aplicación de las características del edificio que han justificado su declaración como Bien de Interés Cultural y atendiendo a las determinaciones incluidas en su Ficha de Condiciones Específicas, este Plan Especial establece las siguientes prescripciones particulares: a) Se podrá autorizar el cubrimiento del patio y de la cancha de juego en las condiciones previstas en el artículo 6.7.21 de NNUU -las relativas a patios a que hemos hecho mención-, de modo que la superficie cubierta no compute a efectos de edificabilidad. Siempre que se ajuste a lo establecido en el precepto citado, **la cubierta será traslúcida, ligera y disociada de la edificación, sin afectar a los valores que motivaron la declaración del inmueble como BIC de forma que desde el espacio interior se pueda seguir apreciando con nitidez el tratamiento de fachada urbana creando la percepción de plaza pública.***

Este aserto es un auténtico oxímoron: “Combinación, en una misma estructura sintáctica, de dos palabras o expresiones de significado opuesto” (RAE)

Hay que señalar, en primer lugar, que ese texto obvia interesadamente el último párrafo de la declaración como Bien de Interés Cultural (BIC), que señala que esa “percepción de plaza pública”, se ve **“reforzada por el hecho de estar la cancha descubierta y dentro de un espacio interior”**. Es decir, que la ausencia de cubierta es esencial para tener esa “percepción”, que se perdería en caso de cubrirse ese espacio, por muy “traslúcida, ligera y disociada de la edificación” que fuese la cubierta planteada.

En segundo lugar hay que decir que, a juicio de cualquier técnico cualificado, **la cobertura de ese inmenso espacio es imposible que sea ligera**. La cubrición de una superficie semejante daría lugar a unas estructuras de gran porte que serían todo menos ligeras. Este requerimiento es sencillamente irreal y pudo verse en las distintas soluciones aportadas por los concursantes que, por mucho ingenio e intención desplegados, ninguna de ellas podía ocultar la enorme incidencia de una macroestructura ajena y lesiva a la percepción del edificio original.

Otro aspecto que requiere la alternativa 2 del *Plan* es la disociación de la cubrición de la edificación actual. Es evidente que una estructura del porte que requeriría **esta cubrición no podría apoyar en la estructura perimetral de las gradas**, pues su arquitectura está concebida únicamente para sostener su propio peso además de los forjados y cubrición actuales.

Alegación nº 3

Cabe reseñar un aspecto importantísimo que contiene la propia declaración como BIC:

“Criterios de intervención: Los criterios básicos de intervención en el edificio deberán ir orientados a preservar los valores que motivan la declaración del inmueble como Bien de Interés Cultural. Se centrarán en la consolidación y restauración de las partes originales existentes y en la recuperación de los elementos perdidos o arruinados que sean necesarios para su comprensión global. Se consideran valores fundamentales del **edificio la comprensión de su configuración espacial**, los materiales y sistemas constructivos originales y la decoración propia de cada una de sus partes. (...) En cualquier caso, **las posibles actuaciones que se realicen en el edificio y en su entorno han de respetar las características esenciales del mismo** y deben regirse por los criterios de intervención establecidos en el artículo 32 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid”.

El *Plan* elaborado por el Ayuntamiento para el Frontón Beti-Jai excede y contradice estos “criterios básicos de intervención”, pues autoriza la construcción de una nueva cubierta fija, **que obviamente no es un elemento conservado ni perdido o arruinado**, ya que nunca la tuvo, contraviniendo así los criterios citados. De hecho, el

Beti-Jai fue el último de los grandes frontones descubiertos construidos en Madrid a finales del siglo XIX, y debe considerarse por tanto como el postrer ejemplo una tipología distinta de la de los frontones cubiertos, que a partir de entonces proliferaron.

A nuestro juicio, no cabe interpretación posible al concepto “*configuración espacial*” y tampoco a las “*características esenciales*” del edificio. ¿Cómo alguien puede creer que no se cambia la configuración espacial del frontón, concebido como espacio abierto, con una cubrición?, o ¿cómo alguien puede plantearse que una cubrición respeta la característica esencial de un espacio abierto?. Ése alguien al que nos referimos es la propia administración veladora de nuestro patrimonio, que ha aprobado en sendos informes la viabilidad de este pomposa y cínicamente denominado: *Plan especial de mejora en la calle Marqués de Riscal, 7, Frontón Beti Jai*.

El desdén que muestra el *Plan Especial* del Ayuntamiento hacia esta “comprensión de su configuración espacial” de obligada conservación puede ser causa de indefensión jurídica para los ciudadanos, que siempre han entendido que **esta cláusula de la declaración como BIC era la principal garantía de que el edificio conservaría no sólo su distribución actual sino también su volumetría y espacialidad originales**, más allá de la recuperación de su uso y sus detalles decorativos y constructivos.

Alegación nº 4

Posibilidad de **ampliar un 10% de la edificabilidad existente**.

Se refiere este apartado en el mismo Art.3 Condiciones de volumen:

Artículo 3.1.b.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3.20 de las NNUU del PG 97 el incremento de un 10% sobre la edificabilidad existente, se podrá autorizar, en su caso, situado bajo la cancha de juego.

El juicio que merece esta gratuita decisión dice basarse en la Normativa del PGOUM:

Artículo 4.3.20 Normativa (N-1) 362 1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:

*“Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5º. Las posibles ampliaciones que puedan autorizarse, **en función de ser imprescindibles** para el mejor funcionamiento de la dotación, quedarán limitadas a: a) En parcelas con edificios catalogados en niveles 1 y 2, **hasta un 10% de la superficie edificada ya existente**”.*

No se argumenta ni justifica en el propio Plan Especial este **imprescindible aumento de la edificabilidad para su mejor funcionamiento**.

Alegación nº 5

Y el colmo de la incongruencia se recoge en el apartado c) del mismo artículo del *Plan Especial*.

c) “No se podrá autorizar la alteración de la envolvente del edificio”.

Ya hemos expresado nuestra disconformidad con el criterio del *Plan Especial* en lo referente a la posibilidad de su cubrición.

La definición de “*envolvente*” no es algo que haya que desarrollar en una retórica imposible: la envolvente es la envolvente, y **la envolvente del Beti-Jai la componen sus fachadas interiores y exteriores, su plano de asiento y la cubierta de sus gradas.**

A todas luces, una cubierta alteraría esta envolvente.

Alegación nº 6

También contempla el *Plan Especial* el asunto de los futuros usos:

Artículo 2. Régimen de usos

1. El uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos en su clase de deportivo singular.
2. Se admite el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de **equipamiento y categorías cultural y educativo en régimen de alternativos** en coexistencia con el uso cualificado.
3. El régimen de usos asociados es el general establecido en el artículo 7.2.8 de las normas urbanísticas del PGOUM: “*Condiciones generales (N-1)617 618 1. Comunes: Salvo excepciones reguladas en esta sección en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%)*”.
4. No se admiten usos complementarios.
5. Dadas las condiciones del edificio y sus valores patrimoniales no se admite el uso de garaje aparcamiento al servicio de los usos dotacionales.

Hay que señalar aquí que la calificación del Frontón Beti-Jai como **dotación con uso “deportivo singular” le corresponde precisamente por ser una instalación deportiva “para el espectáculo”** según el Artículo 7.9.1-c de las NN.UU., por lo que **ese uso deportivo debe estar indisolublemente ligado a la conservación de las galerías circundantes como anfiteatros desde los que admirar el espectáculo.**

En cuanto a los usos “*alternativos*”, hay que señalar que nunca deberían considerarse como tales, sino como asociados, coexistentes con **el uso deportivo cualificado**, que **debe incluir obligatoriamente el mantenimiento de las condiciones que permitan el desarrollo de espectáculos deportivos de pelota vasca**, por ser éste el destino principal para el que se construyó el inmueble, aunque eso no impidiese su uso para otras prácticas deportivas (hípica, esgrima, etc.) o culturales (conciertos, asambleas, etc.).

Madrid Ciudadanía y Patrimonio nunca ha objetado la implantación de un uso asociado, siempre que se cumpla la normativa descrita, respetando los porcentajes señalados y con el criterio de respeto al edificio existente ordenado en el *Decreto 6/2011* de declaración de BIC

Alegación nº 7

En cuanto al: Artículo 4. **Consideraciones medioambientales**

Art. 4.1.3. Recomendaciones adicionales a la actuación, relacionadas con la propia intervención en el edificio:

- a) **Cerrar los huecos de la fachada continua Oeste-Norte del edificio del graderío** para asegurar su funcionamiento como elemento apantallador del ruido emitido en gradas y foso del frontón
- d) **Trasdosar el cerramiento posterior de los sectores del graderío con material acústicamente absorbente** que evite las reflexiones no deseadas.

Estas recomendaciones se han de considerar como tales, pues **la solución acústica** que se requiera dependerá de las actividades que se promuevan y **deberá ser objeto de un proyecto de arquitectura en el que se priorice la identidad del bien**, asunto **que no es incompatible con las soluciones de aislamiento** que en dicho proyecto se consideren **adecuadas**.

En cualquier caso, **los huecos se cerrarán –no se cegarán– con las carpinterías correspondientes, que deberán adecuarse a las características de las conservadas, pendientes de reposición**; mientras que el aislamiento acústico tras los graderíos se efectuaría en su caso por la cara interior, de modo que no afectase a las fachadas exteriores del edificio.

Madrid, a 8 de diciembre de 2022

Fdo.: Joaquín Antuña Bernardo
Secretario **Madrid Ciudadanía y Patrimonio**

Asociación **Madrid Ciudadanía y Patrimonio**, inscrita en la sección primera con número de registro 32.229 y CIF: G-85987691, con dirección a efectos de notificación en C/ Hermosilla, 48 1º derecha. 28001 – Madrid.