



AYUNTAMIENTO DE MADRID



CONVENIO URBANISTICO DE GESTION PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AMBITO U.N.P. 4.01 "CIUDAD AEROPORTUARIA-PARQUE DE VALDEBEBAS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID

En Madrid, a diecisiete de julio de dos mil dos

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, el día 25 JUL 2002 EL SECRETARIO GENERAL Fdo.: Paulino Martín Hernández

REUNIDOS

De una parte: El Ilmo. Sr. D. Ignacio del Río García de Sola, Concejal de la Rama de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras y D. Luis Armada y Martínez Campos, Gerente Municipal de Urbanismo, del Ayuntamiento de Madrid

De otra parte: D. César Cort Lantero, con D.N.I. nº y domicilio en y las personas que figuran en el Anexo nº 1, con expresión de sus circunstancias personales y de representación.

De otra parte: D. Florentino Pérez Rodríguez, con D.N.I. nº y domicilio a efectos de notificaciones en

INTERVIENEN

D. Ignacio del Río García de Sola y D. Luis Armada y Martínez Campos en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid

D. César Cort Lantero, en nombre y representación, como Presidente de la "COMISION GESTORA DEL AMBITO PARQUE DE VALDEBEBAS U.N.P. 4.01" (en adelante la COMISION GESTORA), domiciliada en Madrid, Pº General Martínez Campos nº 11, y C.I.F. nº G-82-982398, constituida en virtud de escritura pública autorizada por el



Aprobado
Ayuntamiento
25 JUL 2002
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Paulino Martín Hernández

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Notario de Madrid D Gerardo Muñoz de Dios, con fecha 3 de Abril de 2.001, al nº 2.197 de protocolo; y las personas que figuran en el Anexo nº 1, en calidad de propietarios de la COMISION GESTORA.

D. Florentino Pérez en nombre y representación del Real Madrid Club de Fútbol con C.I.F. nº G-28034718

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen plena capacidad legal y a tal efecto

EXPONEN



I) El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 17 de Abril de 1997, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM/97), estableciendo entre otras condiciones, las referidas al suelo urbanizable.

En concreto en el ámbito definido como suelo urbanizable no programado U.N.P. 04.01 "CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS" (así como en los definidos como U.N.P. 04.09 "El Encinar de los Reyes"; U.N.P. 04.10 "Solana de Valdebebas" y U.N.P. 04.11 "Fuente Fría Norte"), además de otra de serie de garantías, se exigía, con carácter previo a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística, la celebración de un Convenio Urbanístico entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid para establecer los parámetros urbanísticos y las bases para su desarrollo

II) El ámbito referido, situado dentro del cuadrante Noreste del término municipal de Madrid, tiene el máximo valor estratégico porque al tratarse de una gran superficie de suelo vacante, se concentran en él todas las oportunidades para completar la ordenación de la ciudad con las máximas condiciones de calidad urbanística y eficacia funcional. La ficha del PGOUM de 1997 recoge la figura del Programa de Actuación Urbanística (PAU) como instrumento de ordenación del citado suelo urbanizable, señalando que tiene una superficie de 10.673.000 m2 y unos parámetros de referencia a fijar por el PAU, así como la iniciativa pública a efectos del planeamiento.

Sin embargo ya había previsto para esta pieza entre otros de menor significación, los siguientes grandes objetivos:



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, el día 25 EL SE... AL Fdo.: Paulino Martín Herr

AYUNTAMIENTO DE MADRID

La creación del gran Parque de Valdebebas como elemento de la red metropolitana de espacios libres y parques, incluyendo el tratamiento del arroyo y otros cauces hasta su contacto con el Aeropuerto.

La configuración de la nueva Ciudad Aeroportuaria, coordinada con la ampliación del Sistema Aeroportuario; incorporando elementos de máxima centralidad, usos terciarios relacionados con el transporte aéreo y equipamientos. Previendo asimismo desarrollos residenciales en relación directa con el Parque.



La creación de una reserva de suelo para ampliación de los Recintos Feriales.

- La realización del Eje Norte/Sur con su doble carácter de vía rápida de acceso al Aeropuerto y de vía urbana Estructurante; incluyendo, entre otros, un eje transversal de enlace con los terminales actuales
- El establecimiento de una vía parque de Valdebebas enlazando con la M-40, y de una vía borde del parque delimitando la Ciudad Aeroportuaria y dando acceso a los Recintos Feriales y remate de Las Cárcavas, hasta su enlace con el viario de Sanchinarro.
- La reserva de suelo para el acceso ferroviario al Aeropuerto con posible tren de alta velocidad.
- La reserva para reordenación de las infraestructuras eléctricas

III) Con fecha 7 de Mayo de 2001 se formalizó un Convenio Urbanístico entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid Club de Fútbol para el desarrollo urbanístico de la parcela situada en el Paseo de la Castellana, Avda. Monforte de Lemos y calles Pedro Rico y Arzobispo Morcillo, en la que se localizan las actuales instalaciones de la Ciudad Deportiva del citado Club de Fútbol

En el acuerdo OCIAVO de dicho Convenio Urbanístico -que, entre otros extremos, contempla la desaparición de la referida dotación deportiva- se establece literalmente:

"La Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid se comprometen a tramitar la modificación de planeamiento y facilitar cuantas gestiones sean necesarias, a través de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para la implantación de una nueva "Ciudad Deportiva" del Real Madrid Club de Fútbol en el



Aprobado en el Excmo. Ayuntamiento Pleno, el día 25 de Julio de 2001
 EL SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: Paulino Martín Hernández

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Ambito UNP. 4 01 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas en parcela calificada de dotacional deportivo con una superficie aproximada de ciento veinte (120H) hectáreas".

IV) La Asamblea de Madrid aprobó la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01), que tiene por objeto la ordenación urbanística del suelo en su ámbito territorial, regulando "la utilización del suelo, los procesos de transformación de éste mediante la urbanización, la edificación y la construcción en general o cualquiera de las otras formas previstas en la presente Ley".

Desde su entrada en vigor resulta de aplicación la nueva Regulación de la Clasificación del Suelo y el Régimen urbanístico del mismo.

V) La Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid suscriben un Convenio Urbanístico de Planeamiento correspondiente al área definida como UNP. 04.01, copia del cual se adjunta al presente Convenio (Anexo nº 2); en virtud del que ambas Administraciones acuerdan la Modificación del PGOUM/97 para su adaptación a la nueva delimitación resultante del Sistema General aeroportuario redactado por la Administración Estatal y el establecimiento de los parámetros urbanísticos y las bases para el desarrollo del área referida, dando así cumplimiento a la condición impuesta en el acuerdo aprobatorio del PGOUM.

La ordenación que resulte de dicha Modificación tendrá carácter estructurante y delimitará el ÁMBITO como suelo urbanizable no sectorizado, conforme al plano que se incorpora (Anexo nº 3), debiendo ser completada con el correspondiente Plan de Sectorización de iniciativa pública y ejecutada, a efectos de su gestión urbanística, por el sistema de compensación

VI) En virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Gerardo Muñoz de Dios con fecha 3 de Abril de 2001, al nº 2107 de su protocolo, se constituyó la COMISION GESTORA (Anexo nº 4); estando compuesta en la actualidad -después de diversas adhesiones a la misma- por propietarios que representan una superficie de suelo de 7.009.137,44 m2 equivalente al 66,12% de la extensión total del ámbito.

Se incorpora (Anexo nº 5) relación de propietarios integrados en la COMISION GESTORA, con indicación de las fincas registrales de que son titulares y de las superficies aproximadas sobre las que recaen sus respectivos derechos dominicales.

Tal como resulta de la aludida escritura pública, constituyen objetivos fundamentales de la COMISION GESTORA la promoción de la gestión urbanística del AMBITO, la adhesión a la misma de otros propietarios y la constitución, en su día, de la correspondiente Junta de Compensación





28 JUN 2002 ✓
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Fdo.: Paulino Martín Hernández

- VII) Igualmente los propietarios integrados en la Comisión Gestora y el Real Madrid formalizaron con fecha 3 de Mayo de 2001 un contrato de compraventa de cosa futura, en virtud del cual aquellos transmiten a este último los aprovechamientos urbanísticos necesarios -totalizados en 16.400 unidades de aprovechamiento- para que resulte adjudicatario en el correspondiente Proyecto de Compensación del ámbito UNP 4.01 de una parcela deportiva privada con una superficie de ciento veinte hectáreas. Dicho contrato entre otros aspectos, queda sujeto a la condición suspensiva de que, dentro de un plazo determinado, se formalice un Convenio Urbanístico para el desarrollo del ámbito UNP 4.01
- VIII) En consideración al sistema de compensación definido para la ejecución del planeamiento y la concurrencia de iniciativa legalmente suficiente para la efectiva y total aplicación del mismo, y a fin de sentar las bases de la gestión urbanística del ÁMBITO, las partes intervinientes, en la representación que ostentan, suscriben el presente Convenio Urbanístico con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- INICIATIVA

1.- En desarrollo de las determinaciones del Convenio suscrito entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid a que se refiere el expositivo V precedente y de la Modificación Puntual del PGOUM/97 y consiguiente Plan de Sectorización, la COMISION GESTORA asume la iniciativa para la aplicación efectiva del sistema de compensación establecido y manifiesta en este acto, su aceptación de la totalidad de las condiciones estipuladas

2.- En tal sentido, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 106 de la LSCM/01, la COMISION GESTORA presentará el correspondiente Plan Parcial del ÁMBITO, cuya tramitación será simultánea a la del Plan de Sectorización y siempre que este no contenga la completa ordenación pormenorizada.

Al mismo tiempo habrán de formularse los Proyectos de Urbanización y de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

3.- El Plan Parcial del Sector contendrá las determinaciones y documentación expresados en los artículos 48 y 49 de la LSCM/01



Aprobado e
intamien
25
EL SE
Fdo.: Paulino Martín Hernández

AYUNTAMIENTO DE MADRID

- 4.- Conforme a lo establecido por el artículo 38 de la precitada LSCM/01, del número total de viviendas del Sector se destinarán a las distintas tipologías o regímenes, los porcentajes que a continuación se expresan, con los siguientes tamaños medios de superficie:

<u>TIPOLOGIA/REGIMEN</u>	<u>% VIV.</u>	<u>SUP.M²/VIV.</u>
Vivienda libre (VL)	55	130
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	33,75	80
Vivienda de Precio Tasado (VPT)	11,25	90

SEGUNDA.- SISTEMA DE COMPENSACION

- 1.- La definición y consecuente aplicación en el AMBITO del sistema de Compensación determinará la afectación real de los terrenos incluidos en el mismo al cumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo
En su virtud, serán derechos y deberes de los propietarios de terrenos incluidos en el AMBITO, además de los generales, los que establece como específicos el artículo 18 de la LSCM/01, en relación con el artículo 21 siguiente y los derivados del presente Convenio, en función de lo establecido en el artículo 22-2-d) del mismo texto legal, resultando, en consecuencia, la incorporación del contenido de este Convenio al expediente de formalización y aprobación correspondiente al avance del Plan de Sectorización, como compromisos asumidos por los propietarios.
- 2.- Del mismo modo cuando la COMISION GESTORA formule y presente en el Ayuntamiento de Madrid el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, conforme a las determinaciones inherentes al sistema de compensación, incorporará el contenido del presente Convenio Urbanístico.
- 3.- La Junta de Compensación que se constituya formulará el pertinente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución —coincidente con el AMBITO— sometándose a los trámites previstos en el artículo 88 de la LSCM/01.
- 4.- La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Organó competente del Ayuntamiento de Madrid comportará, entre otros efectos, la transmisión en pleno dominio y libre de cargas a favor de la Administración pública correspondiente de todos los terrenos, redes públicas y reservas que sean de cesión obligatoria y gratuita conforme a





Aprobado	25	d.
Ayuntamiento		día
EL SE.		
Fdo: Paulino Martín Hernández		

AYUNTAMIENTO DE MADRID

las previsiones legales y del planeamiento urbanístico, para su incorporación a sus respectivos patrimonios públicos o afectación a los usos previstos.

- 5.- Además de las oportunas operaciones de equidistribución entre los propietarios integrados en la Junta de Compensación, practicadas en proporción a sus respectivos derechos, el Proyecto de Reparcelación determinará la adjudicación a favor del Ayuntamiento de Madrid, con carácter igualmente gratuito y libre de cargas, de suelo edificable en el que se concrete el diez por ciento (10%) de cesión, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 20.2.c) y 39 de la LSCM/01; materializándose dicha cesión del siguiente modo:



El 10% del aprovechamiento tipo correspondiente al uso dotacional deportivo privado será monetarizado.
13.875 unidades de aprovechamiento en vivienda de protección oficial.
El resto será cedido a la Administración en unidades de aprovechamiento del uso Terciario-Oficinas.

TERCERA.- CARGA DE URBANIZACION

- 1.- De conformidad con lo establecido en los artículos 95 y 97 de la LSCM/01, constituirán obligaciones de los propietarios del Ambito la ejecución de la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas y en todo caso el costeamiento de las obras de urbanización, conforme a los conceptos definidos en los referidos preceptos, que también incluyen las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas. En concreto, con relación a la gestión y ejecución de los nuevos accesos, tanto en la R-2, el Eje Norte-Sur, la A-10 y la M-40 la Junta de Compensación debidamente constituida deberá sufragar el costo de los enlaces con dichas infraestructuras y garantizar la funcionalidad del sistema resultante, conforme a los criterios de la Administración actuante

Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los propietarios de resarcirse con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos relativos a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de agua potable, suministro de energía eléctrica y en su caso telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las



Aprobado el Excmo. Ayuntamiento, eno, el día 25 JUL/2002
EL SE...
Fdo.: Paulino Martín Hernández

AYUNTAMIENTO DE MADRID

condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios (Art. 97.3. LSCM/01)

2.- No obstante, a la vista del alcance de la ordenación prevista en el sector, que se concibe tomando el Parque de Valdebebas como elemento central alrededor del cual se sitúan las grandes piezas de la actividad urbana, se considera oportuno y conveniente la concreción de los deberes de urbanización del Parque en los siguientes términos:

a) La urbanización de la Red General del Parque de Valdebebas será asumida y costeada por la Administración actuante.

El deber de los propietarios se concretará en la aportación por parte de la Junta de Compensación que se constituya, de una cantidad que ascenderá a 90.151.816 euros y que será revisada aplicando el IPC desde la fecha de aprobación del oportuno Proyecto de Urbanización.

El ingreso se verificará en el plazo de TRES MESES desde la inscripción de dicha Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, siempre que estuviera aprobado el referido Proyecto de Urbanización.

b) Para la ejecución de las obras de urbanización del Parque los propietarios autorizan la ocupación anticipada de los terrenos necesarios desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. La concreción de esta autorización se formalizará mediante la suscripción de la correspondiente acta de ocupación anticipada; materializándose la transmisión de la titularidad del suelo a favor del Ayuntamiento de Madrid, en pleno dominio y con carácter gratuito y libre de cargas, en virtud de la aprobación definitiva del pertinente proyecto de reparcelación

Los firmantes de este Convenio se comprometen a impulsar la gestión de la ocupación anticipada de las parcelas cuyos propietarios no se hayan adherido al mismo, mediante la redacción de los documentos necesarios a tal fin

c) Las actuaciones relativas al tratamiento y adecuación de los vertidos se procurará que se compatibilicen, en cuanto a su situación y configuración final, tanto con el proyecto y características del Parque de Valdebebas y demás espacios libres públicos, como con el trazado y características del resto de las





Aprobado por el Excmo. no, el día

25 / 11 / 2002

EL SEC

Fdo.: Paulino Martín Hernandez

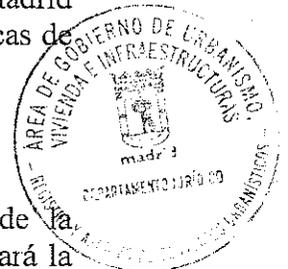
AYUNTAMIENTO DE MADRID

infraestructuras viarias y de servicio que se establezcan en el proyecto de desarrollo y posterior proyecto de urbanización.

En cualquier caso, la resolución del trazado definitivo de la red viaria estructurante general y la formalización de la ordenación urbanística de las áreas residenciales, en el oeste del ámbito, afectados por los vertederos existentes, quedan supeditadas expresamente al cumplimiento de las condiciones medioambientales que, en el preceptivo trámite de informe medioambiental por la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en la materia, se establezcan en razón a las características de dichos vertederos.

CUARTA.- SUBROGACION

La enajenación de los terrenos por parte de los propietarios de la Comisión Gestora y de la futura Junta de Compensación, comportará la subrogación de los nuevos adquirentes en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio y contraídos por la actual propiedad, que se compromete a poner en conocimiento de las Administraciones actuantes y de la Entidad de Gestión correspondiente, el hecho de la transmisión, si se produce y el nombre y domicilio de los adquirentes, aportando a tal efecto copia de la Escritura Pública de Transmisión del Dominio y Subrogación de los nuevos propietarios, en los compromisos que son objeto del presente documento.



QUINTA.- TRAMITACION Y NATURALEZA

Este Convenio se tramitará conforme al procedimiento regulado en los artículos 245 y siguientes de la LSCM/01, debiendo incorporarse al expediente en que se formalice el avance del Plan de Sectorización, como parte integrante del mismo y tendrá, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo

SEXTA.- CONDICION SUSPENSIVA

La eficacia del presente Convenio queda sujeta a la condición suspensiva de que recaiga la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOUM/97 relativa al Ambito U.N.P 4.01 "CIUDAD AEROPORTUARIA-PARQUE DE VALDEBEBAS", acordada en el convenio de planeamiento suscrito entre la Comunidad de Madrid y el



Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno, el día

25 JUL 2002

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Paulino Martín Hernández

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Ayuntamiento de Madrid que se incorpora al presente Convenio de ejecución

Si no se cumpliera la condición suspensiva, por motivos de interés general o por decisiones de la Administración, la propiedad interviniente y quien de ella traiga causa manifiesta, en este acto, su renuncia a ejercer cualquier acción judicial administrativa e incluso económica, en solicitud del cumplimiento de las estipulaciones convenidas.

Una vez adquiera eficacia jurídica el presente Convenio, éste tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de los compromisos asumidos por cada una de las partes, salvo que por incumplimiento de una de ellas, la otra optara por su resolución, previa notificación fehaciente a la primera

Leído el presente documento y en prueba de conformidad las partes intervinientes firman por triplicado el presente Convenio, junto con los anexos que forman parte del mismo, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Fdo.: D. Ignacio del Río García de Sola

Fdo.: D. Luis Armada y Martínez Campos

Fdo.: D. Florentino Pérez Rodríguez

Fdo.: D. César Cort Gómez-Tortosa

Fdo.: D. ~~Íñigo Aldaz Barrera~~

Fdo.: D. César Cort Lantero



AYUNTAMIENTO DE MADRID

10
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, el día 25 JUL 2002 EL SE... GENERAL Fdo.: Paulino Martín Hernández

Fdo : D. José Ignacio Arribas Díez

Fdo : D. Manuel Jordán Reyes



Fdo. D. Eladio Rodríguez Álvarez

Fdo.: D. Juan Luis Cort Gómez-Tortosa

Fdo.: D. Nemesio Arribas Alvarez

Fdo.: D. Urbano Arribas Alvarez

Fdo : D^a M^a de la Cruz Navas Alvarez

Fdo.: D^a M^a Jesús Navas Alvarez

Fdo.: D^a M^a Elena Muñoz Alvarez

Fdo : D^a M^a Inmaculada Muñoz Alvarez

Fdo.: D. Alfredo Muñoz Alvarez

Fdo: D^a Ana Alonso Rodríguez



Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno, el día

25 JUL 2002
EL SECRETARIO GENERAL

Francisco Martín Hernández

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Fdo. ~~D. José Villarig Lou~~

Fdo : D. Santiago Azcárate Gorri

Fdo. : D. Julio Pampliega de la Torre

Fdo. D. Antonio Otero Froufe

Fdo. D. Santos Montoro Zúñueta

Fdo. : D. Luis Ramos García



Fdo : D. Julio Aguilera Benito

Fdo. : D. Rafael Cabello Huertas

Fdo D^a Elvira Escudero Celemin

Fdo. : D. Florentino Cascón Martín

Fdo. D. Rodrigo Pedrazas Roales

Fdo : D^a Ana M^a Arribas Díez