



Cotejado y conforme, coincide con el original.

El funcionario

CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION PARA LA CONEXIÓN DE LA VIA DE SERVICIO SUR DE BARAJAS CON LA A-2

En Madrid a 30 de Mayo de 2005

REUNIDOS

De una parte, D^a Pilar Martínez López, Concejala del Area de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio a efectos de este convenio en la c/ Guatemala nº 13.

De otra parte D. Agustín González Sánchez, con DNI N^o , mayor de edad, vecino de Madrid, en nombre y representación de "REALIA BUSINESS, S.A.", con domicilio profesional en Madrid, Paseo de la Castellana nº 216

De otra parte D. Rodrigo Baeza Ochoa de Ocariz, con DNI N^o , mayor de edad, vecino de Madrid, en nombre y representación de AUTOPISTA EJE AEROPUERTO C.E.SA, con domicilio profesional en Area de Servicio "Valdebebas", Autopista M-12 p.k. 4 (sentido sur)

De otra parte D^a M^a Victoria Gimeno Almenar, como Jefa de Servicio de Actuación Administrativa de LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID, con domicilio en c/

INTERVIENEN

D^a Pilar Martínez López, en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, en virtud de las competencias que le otorga el Decreto del Alcalde de 23 de diciembre de 2004.

D. Agustín González Sánchez, en su calidad de apoderado solidario de "REALIA BUSINESS, S.A.", según escritura de poder otorgada, el 20 de octubre de 2000, que declara vigente, ante el Notario de Madrid, don José Luis Martínez Gil, bajo el nº 3382 de orden de su Protocolo del año 2000.





Cotejado y conforme, Se inicia, con el original.

El funcionario

D. Rodrigo Baeza Ochoa de Ocáriz, en su calidad de apoderado de "AUTOPISTA EJE AEROPUERTO C.E.SA.", como empresa a la cual se encuentra adjudicada, en virtud de la correspondiente concesión administrativa, la construcción y explotación de las obras Proyecto de Construcción de la "Autopista de Peaje Eje Aeropuerto. Conexión Aeropuerto - Variante de la N-II (A-2) y vías de servicio Sur de Barajas", según escritura de poder de fecha 6 de febrero de 2003 otorgada ante el Notario de Madrid, don Martín María Recarte Casanova bajo el nº 1563 de orden de su Protocolo.

D^a M^a Victoria Gimeno Almenar, en nombre y representación de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, en virtud de nombramiento de 29 de septiembre de 1996 (B.O.E. 16 10.1996)

Los reunidos, se reconocen recíprocamente la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente Convenio, y en virtud de ello,

EXPONEN

I.- Que "REALIA BUSINESS, S.A", es titular dominical de las siguientes parcelas en el Distrito municipal de Barajas, del Ayuntamiento de Madrid:

FINCAS INICIALES

a) FINCA REGISTRAL Nº 21.845 (Finca nº 88):

Obrante al folios 215 del libro 300, tomo 376 del archivo se describe registral y técnicamente de la siguiente forma:

URBANA - Parcela número CUATRO, en Madrid antes Barajas, situada en la carretera de Madrid a Francia Km. 11,300. tiene una superficie de dos mil setecientos cuatro metros noventa y dos decímetros cuadrados. Linda: al Norte, línea recta de setenta y cinco, treinta y cinco metros con Cañada Real de Merinas; al Este, en línea de trece metros con la confluencia de la Cañada Real de Merina; al sur, línea de noventa y dos, cuarenta y siete metros, con finca de ajardinamiento y defensa, deducida del Proyecto de Segregación del Polígono Km. 11,400 Carretera de Barcelona; y al Oeste, línea recta de dos tramos de diez, noventa y seis metros y cuarenta y tres con diez metros con parcelas números seis y tres respectivamente





Cotejado y conforme, coincide con el original

El funcionario

b) FINCA REGISTRAL N° 19 932 (Finca n° 89):

Obrante al folio 43 del libro 278, tomo 348 del Archivo se describe registral y técnicamente de la siguiente forma:

URBANA.- Número TRES. finca en Madrid antes Barajas, en la Carretera de Madrid a Francia por la Junquera, o Carretera de Barcelona, kilómetro 11,400 a 11,700. tiene una extensión superficial de nueve mil trescientos treinta y nueve metros cuadrados con veinticuatro decímetros también cuadrados, de forma sensiblemente rectangular. Linda: Norte, en tramo recto de doscientos cincuenta y nueve, cincuenta metros, con fincas antes descritas como números dos y uno; al Sur, en tramo recto de doscientos diecisiete metros, con finca que se describirá como número cuatro; al Este, en tramo curvo de sesenta metros, con nueva carretera de acceso a la plaza de Eisenhower; y al Oeste, en un tramo recto de treinta y siete metros, con terrenos de Construcciones Cantábricas y terrenos de Construcciones Cantabria.

II.- Que por resolución de la Dirección General de Carreteras de 13 de febrero de 2003, fue aprobado el Proyecto de Construcción de la "Conexión Aeropuerto -Variante de la N-II y vías de servicio Sur de Barajas", el cual afectaba en su integridad al edificio de oficinas sito en la parcela descrita en el Exponendo I a). No obstante, lo anterior, en el acta de comparecencia levantada con fecha de 8 de abril de 2003, por la entidad concesionaria **AUTOPISTA EJE AEROPUERTO C.E.S.A.**, se comunicó a **REALIA BUSINESS, S.A**, que a la vista de la afección descrita, se dejaría sin efecto la expropiación prevista, en espera de la modificación del proyecto que en su día se aprobase, hasta concretar una modificación de la expropiación que minimice o anule la afección sobre la parcela

III. Que, en atención a la afección descrita en el Exponendo precedente, la concesionaria **AUTOPISTA EJE AEROPUERTO C.E.S.A.** decidió, de común acuerdo con la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, localizar el nuevo acceso sobre suelos pertenecientes a la Administración del Estado y, por lo tanto, sin causar afección de ningún orden a la parcela de **REALIA BUSINESS, S.A.**

IV. Que, no obstante lo anterior, el Ayuntamiento de Madrid solicitó a la entidad concesionaria un nuevo emplazamiento para el acceso a la Nacional II, indicándole su localización exacta, por considerar que la misma era la solución más adecuada técnica y funcionalmente.





Cotejado y conforme, coincide con el original.

El funcionario

V - Que, de conformidad con la solicitud del Ayuntamiento de Madrid, con fecha de 19 de noviembre de 2004, por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento se ha dictado resolución por la que se aprueba la Modificación nº.1 al Proyecto de Construcción de la "Autopista de Peaje Eje Aeropuerto Conexión Aeropuerto – Variante de la N-II (A-2) y vías de servicio Sur de Barajas" de la que Realia Business, S.A. no ha tenido conocimiento hasta que le fue notificado el levantamiento del Acta Previa a la Ocupación.

VI.- Que como consecuencia del contenido del Exponendo anterior la parcela 88 descrita en el punto I a), ha quedado afectada por el expediente de expropiación forzosa para la urgente ocupación de las fincas comprendidas en las obras del proyecto citado, debiendo ser expropiada, en concreto, una superficie de 588,50m². que afecta a 19 plazas de aparcamiento. Así mismo, la disminución de la superficie de suelo afectada por la expropiación implica dejar el edificio de oficinas sito en la citada parcela en una situación de fuera de ordenación relativa.

VII.- Que el día 20 de diciembre de 2004, se levantó el Acta Previa a la Ocupación de las fincas descritas y con fecha de 17 de enero de 2005, se levantó el Acta Previa al Pago o Depósito. En ambos actos REALIA BUSINESS, S.A, ha manifestado su oposición a la ocupación, basándose entre otros en los siguientes fundamentos:

- Que la edificabilidad reconocida a la parcela objeto de expropiación ha sido atribuida en base a sus metros de superficie, de manera que su reducción dejaría fuera de ordenación al edificio sito en la parcela, causando unos graves daños y perjuicios.
- Que el edificio se encuentra arrendado, siendo objeto de las correspondientes licencias de actividad por cada uno de los arrendatarios, de manera que la afección al edificio causaría además graves daños y perjuicios a terceros ajenos a la propiedad.

VIII - Que como consecuencia del interés de la Concesionaria, la Administración estatal y el Ayuntamiento de Madrid en proceder a la ejecución de las obras previstas en la Modificación nº 1 al Proyecto de Construcción arriba referido, y acceder a la conformidad de "REALIA BUSINESS, S.A." a la ocupación anticipada de las parcelas descritas, así como del interés de REALIA BUSINESS, S.A. de mantener la edificación existente conforme con la ordenación y sin menoscabo para sus derechos edificatorios consolidados, se procede a suscribir el presente Convenio de Planeamiento que tiene por objeto conferir a "REALIA BUSINESS, S.A" una solución técnica a la afección descrita en el Exponendo VI causada a la parcela 88, con motivo del expediente de expropiación forzosa para la urgente ocupación de las fincas afectadas por las obras debidas, conforme al trazado propuesto por el Ayuntamiento de Madrid





Cotejado y conforme coincide con el original

El funcionario

A este fin, se ha estimado conveniente formalizar el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento, al amparo de lo que establecen los artículos 243 y s.s. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001, en virtud de cuanto antecede, las partes intervinientes acuerdan las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Madrid tramitará la pertinente modificación puntual del planeamiento conforme al procedimiento legalmente previsto en los siguientes términos:

1º.- Delimitación del ámbito del API 21 05 con la regularización conforme al plano adjunto, de la superficie de 588,50 m² afectados por la expropiación forzosa de la parcela 88 y de una porción de terreno de idéntica superficie, calificada de zona verde básica (VB) incluida en el AUC 21.01.06, de forma que se puede materializar en la nueva parcela resultante las condiciones de edificación establecidas en el Plan General y se posibilite la reubicación de las 19 plazas de aparcamiento afectadas por la citada expropiación.

2º.- Relocalización, según plano adjunto, de la porción de zona verde básica (VB) de 588,50 m² incluida en el AUC 21.01.06 a que se refiere el apartado anterior, en la zona de servicio de la Autopista de Peaje Eje Aeropuerto

Del mismo modo el Ayuntamiento instrumentará en el documento resultante de regularizar la configuración de las fincas afectadas por las presentes actuaciones, conforme al procedimiento reglamentariamente previsto.

3º.- Como consecuencia de lo anterior, definir la nueva configuración de las parcelas 88 y 89, afectadas por el expediente de expropiación, de modo que el edificio existente en la finca núm. 88, quede sin ninguna limitación y se ajuste plenamente a la ordenación urbanística aplicable.

SEGUNDA.- Conforme a la finalidad expuesta las parcelas resultantes serán las siguientes:

FINCA RESULTANTE A

URBANA.- Parcela número CUATRO, en Madrid antes Barajas, situado en la Carretera de Madrid a Francia Km 11,300 Tiene una superficie de dos mil setecientos cuatro metros noventa y dos decímetros cuadrados. Linda al Norte, en línea





Cotejado y conforme, coincide con el original

El funcionario

recta de 38,20m con la Cañada Real de Merinas; al Este, en línea quebrada mixta compuesta de cinco tramos que de Norte a Sur miden y lindan: sensiblemente recto de 6,92m y recto de 4,37m, con la finca resultante C destinada a viales de uso y dominio público, curvo con desarrollo recto de 29,29m con finca resultantes C (vial público) y resultante D (zona de defensa) y rectos de 2,94m y 10,59m, con la finca resultante B destinada a zona de defensa; al Sur, en línea recta de 44,90m, con la finca resultante B destinada a zona de defensa y al Oeste, en línea quebrada compuesta de cuatro tramos que de Sur a Norte miden y lindan: 12,76m, con la finca resultante B destinada a zona de defensa y 4,97m, 10,96m y 43,10m con parcelas números 6 y 3 respectivamente.

FINCA RESULTANTE B

URBANA - Número TRES. finca en Madrid, antes Barajas, en la Carretera de Madrid a Francia por la Junquera, o Carretera de Barcelona, Km. 11,400 a 11,700. tiene una extensión superficial de ocho mil setecientos cincuenta metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados y linda al Norte, en línea quebrada mixta compuesta de siete tramos que de Oeste a Este miden y lindan: recto de 141,55m con parcela número 2, rectos de 12,76m; 44,90m; 10,59m y 2,94m, con finca resultante A,; curvo con desarrollo recto de 4,65m, con finca resultante A, y recto de 50,88m, con finca resultante C y finca número uno, hoy vial de uso y dominio público; al Este en línea curva con desarrollo recto de 60,00m, con vial de uso y dominio público, al sur en línea recta de 217,00m, con finca destinada a vial de uso y dominio público, y al Oeste en línea recta de 37,00m, con terrenos de Construcciones Cantábricas y Construcciones Cantabria.

FINCA RESULTANTE C

URBANA.- En Madrid antes Barajas en el encuentro de la Carretera de Barcelona y la Cañada Real de Merinas. Tiene una superficie de quinientos ochenta y ocho metros con cincuenta decímetros cuadrados y linda: al Norte, en línea sensiblemente recta de 37,15m, con la Cañada Real de Merinas; al Este, en línea recta de 13,00m, con el encuentro de la Cañada Real de Merinas y la carretera de Madrid a Barcelona; al Sur, en línea recta de 34,64m, con la finca resultante B; y al Oeste en línea quebrada mixta compuesta de tres tramos que de sur a norte miden y lindan; curvo con desarrollo recto de 24,64m y sensiblemente rectos de 4,37m, y 6,92m, con la finca resultante A.





Cotejado y conforme, coincide con el original.

El funcionario

TERCERA.- El expediente de modificación puntual del Plan General, que tiene su origen en el presente Convenio, contemplará las relocalizaciones y la ordenación pertinentes a fin de conseguir los objetivos del mismo.

En el supuesto, de que la citada modificación puntual no sea aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, El Ayuntamiento se compromete a adaptar la referida modificación a las exigencias de dicho órgano, y en todo caso a buscar una solución para que Realia Business, S.A., no resulte perjudicada por la ocupación de las fincas afectadas por el proyecto de expropiación, debiendo compensarla.

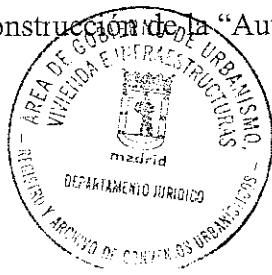
CUARTA.- La entidad concesionaria **AUTOPISTA EJE AEROPUERTO C.E.SA.**, se compromete a:

- 1.- Ejecutar y sufragar en la finca núm. 89 y 88 cuantas obras sean necesarias para la efectiva materialización de la reubicación de las plazas de aparcamiento a que se refiere la estipulación Primera, vallado e instalaciones existentes por el nuevo perímetro de la parcela.
- 2.- No proceder a la ocupación de la finca núm. 88 hasta tanto no estén completamente culminadas las obras necesarias para las plazas de aparcamiento a que se refiere la letra anterior y listas para su utilización.
- 3.- Abonar, en los términos dispuestos en la legislación expropiatoria, las indemnizaciones que legalmente procedan como consecuencia de la tramitación del correspondiente procedimiento de fijación de justiprecio referido a las parcelas 88 y 89,
- 4.- La concesionaria hace entrega en este acto a Realia Business, S.A. de un cheque bancario por importe de CINCO MIL CUATROCIENTOS NUEVE EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (5.409,11 €), en concepto de indemnización por los daños y perjuicios que haya causado la ocupación temporal por la vía de hecho que se produjo en la parcela 89 (recurso contencioso administrativo, núm. 1637/2003).

QUINTA.- “REALIA BUSINESS, S.A”, en virtud del acuerdo alcanzado en este documento se compromete a:

1.- Permitir la ocupación inmediata de la parcela núm. 89 a fin de que por la concesionaria se ejecuten las obras de acondicionamiento e implantación de las plazas de aparcamiento que allí habrán de reubicarse, como consecuencia de la ejecución de las obras del proyecto.

2.- Desistir del recurso que tiene interpuesto contra la Modificación nº 1 al Proyecto de Construcción de la “Autopista de Peaje Eje Aeropuerto. Conexión Aeropuerto





Copia que conforme coincide con el original.

El funcionario

-Variante de la N-II (A-2) y vías de servicio Sur de Barajas” y que se tramita ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el momento en que la aprobación definitiva de la Modificación Puntual a que se refiere la Estipulación Primera haya sido publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, renunciando, mientras no se produzca tal aprobación, a la solicitud de medidas cautelares en dicho proceso.

A tal efecto presentará escrito de desistimiento de dicho recurso, en el momento en el que sea publicada en el BOCM dicha aprobación

3.- Realia Business, S.A. se compromete, a autorizar, la ocupación de la finca 88, una vez se haya producido la suscripción inicial de este Convenio y hayan sido culminadas las obras necesarias para la efectiva materialización de la reubicación de las plazas de aparcamiento, en la finca núm. 89, a cuyo fin se acompañan a este documento, los anexos a los contratos de arrendamiento suscritos con los arrendatarios de las plazas de aparcamiento ubicadas en la parcela 88, en los que aceptan la sustitución de las mismas, por las plazas ejecutadas en la parcela 89.

4 - Desistir del recurso contencioso-administrativo núm. 1637/2003, que ante la Sección primera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid se sigue contra la ocupación y explanación de la finca registral 19.932 del Registro de la Propiedad nº 11 de Madrid.

SIXTA.- DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 25/1988, de Carreteras elevará informe a la Dirección General sobre la Modificación Puntual del Planeamiento, a la mayor brevedad posible. En caso de que no se cumplan los compromisos recogidos en este Convenio, la compareciente en calidad de representante de la Administración en el expediente expropiatorio, comunicará a la Concesionaria la solicitud que pudiera presentar REALIA, de retomar la tramitación de dicho expediente en su fase de justiprecio.

SEPTIMA.- “REALIA BUSINESS, S A”, y AUTOPISTA EJE AEROPUERTO C.E.S.A, se reservan las acciones que pudieran corresponder en defensa de sus derechos en el expediente de fijación de justiprecio de las fincas núms. 88 y 89 afectadas por las obras del citado proyecto

OCTAVA.- El presente Convenio Urbanístico, de carácter jurídico-administrativo, se someterá a la aprobación del Ayuntamiento Pleno, y la tramitación del mismo, su celebración y perfeccionamiento se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, momento en el cual adquirirá plena validez y eficacia jurídica.

NOVENA.- Dicho Convenio, junto con los Anexos correspondientes, formará parte de la documentación que se incorporará al expediente de Modificación Puntual, como parte integrante del mismo, y será sometido al trámite de información pública, conforme a lo establecido en el artículo 247 de la citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.





Contenido y conforme coincide con el original.

El funcionario _____

Una vez leído y hallado conforme en cuanto a su total contenido, las partes intervinientes lo firman rubrican por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO DE MADRID

POR LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID

Fdo. ~~Pilar Martínez López~~ M

Fdo. M^a Victoria Gileno Alvar

POR REALIA BUSINESS, S A

POR AUTOPISTA ~~EJE AEROPUERTO~~ CESA.

Fdo. D. Agustín González Sánchez

Fdo. D. Rodrigo Baeza Ochoa de Ocáriz

